

## Vorblatt

### wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen aus der förmlichen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans 3-60a „Pankower Tor“

Anlage	Unterlage [Hinweis]	Stand
Nr. 6	Straßen- und Grünflächenamt Pankow	15.12.2023
Nr. 9	Umwelt- und Naturschutzamt Pankow	15.12.2023
Nr. 13	Gesundheitsamt Pankow	14.12.2023
Nr. 21	Berliner Wasserbetriebe	13.12.2023
Nr. 25	Deutsche Bahn: DB AG – DB Immobilien	20.12.2023
Nr. 26	Eisenbahn-Bundesamt	18.12.2023
Nr. 32	Landesamt für Gesundheit und Soziales	15.12.2023
Nr. 38	Die Autobahn GmbH des Bundes	21.12.2023
Nr. 63	Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (SenMVKU), Ref. IV B – Planung und Gestaltung des öffentlichen Verkehrsraumes und der Erschließung neuer Quartiere	15.12.2023
Nr. 64	Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (SenMVKU), Ref. II B – Wasserbehörde	19.12.2023
Nr. 65	Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (SenMVKU), Ref. I C – Immissionsschutz / Lärminderungsplanung	12.12.2023
Nr. 68 a	Berliner Forsten	19.12.2023
Nr. 68 b	Berliner Forsten	07.02.2024
Nr. 69	Landesdenkmalamt	18.12.2023
Nr. 70	Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (SenMVKU), Ref. VI B – Zentrale Straßenverkehrsbehörde	22.12.2023
Nr. 71	Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (SenMVKU), Ref. III B – Naturschutz, Landschaftsplanung und Forstwesen	13.12.2023



15.12.2023

Stadtentwicklungsamt

Stadt Stapl 110

E-Mail: [@ba-pankow.berlin.de](mailto:ba-pankow.berlin.de)

Kostenstelle 33 019000 01, Produktnummer 79384 1

**Bebauungsplans 3-60 a „Pankower Tor**

**Stellungnahme SGA im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrter

die Stellungnahme des SGA bezieht sich auf folgende Unterlagen und Fachgutachten:

Dateiname	Inhalt	Stand	Umfang
Zum B-Plan-Entwurf:			
_23-11-14_3-60a_B-Planentwurf_Blatt-1	Planzeichnungen zum Bebauungsplanentwurf 3-60a	Nov. 2023	1 Plan
_23-11-14_3-60a_B-Planentwurf_Blatt-2			1 Plan
_23-11-14_3-60a_Begründung	Begründung zum Bebauungsplanentwurf 3-60a	14.11.2023	259 Seiten
_23-11-15_Plan-Anpassungen-Geltungsbereich-3-60a	Erweiterungen, Einschränkungen und Teilung des Geltungsbereichs	ohne Angabe	1 Plan
09a_Masterplan_1-1000_2023 09b_Masterplan_A3_2023	Lageplan Masterplan	10.11.2023	2 Pläne
Umfang gesamt: 3 Pläne und 259 Seiten			
Zum Verkehr/ öffentliche Straßenverkehrsflächen/ private Straßen bzw. Geh-/ Fahr- und Leitungsrechte:			
01a_Mobilitätskonzept_2021	Erläuterungsteil	15.02.2021	110 Seiten
01b_Mobilitätskonzept_An1-1	Bestandsanalyse	15.02.2021	38 Seiten
01c_Mobilitätskonzept_An1-2	Aufkommensermittlung	15.02.2021	130 Seiten
01d_Mobilitätskonzept_An1-3	Grundlegende-Maßnahmen	15.02.2021	36 Seiten
01e_Mobilitätskonzept_An1-4	Zusätzliche-Maßnahmen	15.02.2021	13 Seiten
11a_Verkehrsuntersuchung_Erläuterungsbericht	Erläuterungsbericht	04.10.2023	94 Seiten
11b_Verkehrsuntersuchung_Bestandsanalyse	Bestandsanalyse	04.10.2023	189 Seiten
11c_Verkehrsuntersuchung_Aufkommensermittlung	Aufkommensermittlung	04.10.2023	76 Seiten
11d_Verkehrsuntersuchung_Erschließung	Anforderung an die Erschließung	04.10.2023	47 Seiten
11e_Verkehrsuntersuchung_Leistungsfähigkeit	Leistungsfähigkeitsuntersuchung	04.10.2023	133 Seiten
11f_Verkehrsuntersuchung_Straßenplanung	Straßenplanung mit 15 Unterordnern	04.10.2023	53 Pläne
11g_Verkehrsuntersuchung_Signalisierungskonzept	Signalisierungskonzept	04.10.2023	123 Seiten

12a_Ausbau-KP-Tiniusstraße_Erläuterungsbericht	Erläuterungsbericht	15. Sept. 2023 (zugesandt 04.11.2023)	20 Seiten
12a_Ausbau-KP-Tiniusstraße_Lageplan	Vorentwurf Umgestaltung des Knotenpunkts Prenzlauer Promenade / Tiniusstraße	undatiert (zugesandt 04.11.2023)	1 Plan
12b_Ausbau-KP-Tiniusstraße_Querschnitt	Querschnitte, Schichtenaufbau Oberbau	undatiert (zugesandt 04.11.2023)	2 Querschnitte, 9 Oberbau)
12c_Ausbau-KP-Tiniusstraße_Grunderwerbsplan	Entwurf Grunderwerbsplan mit Flurstücken und Größen	undatiert (zugesandt 04.11.2023)	1 Plan, Tabellen
12d_Ausbau-KP-Tiniusstraße_Vorprüfung-Einzelfalls	Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls i.S.d. § 7 UVPG	06.10.2023 (zugesandt 04.11.2023)	9 Seiten
12e_Ausbau-KP-Tiniusstraße_Schalltechnische-Untersuchung	Schalltechnische Untersuchung zum Knotenpunktausbau Prenzlauer Promenade /Tiniusstraße	04.11.2023 (zugesandt 04.11.2023)	46 Seiten
12f_Ausbau-KP-Tiniusstraße_Luftschadstoffuntersuchung	Luftschadstoffuntersuchung zum Knotenpunktausbau Prenzlauer Promenade /Tiniusstraße	22.09.2022 (zugesandt 04.11.2023)	46 Seiten
12g_Ausbau-KP-Tiniusstraße_Kostenberechnung	Kostenberechnung zum Knotenpunktausbau Prenzlauer Promenade /Tiniusstraße		23 Seiten
Umfang gesamt: 56 Pläne und 1186 Seiten			
<b>Zu öffentlichen Grünanlagen und Spielplätzen:</b>			
10a_Freianlagenplanung_Übersichtsplan	Vorentwurf	15.09.2023	1 Plan
10b_Freianlagenplanung_Erläuterungsbericht	Erläuterungsbericht zur Vorplanung (LPH 2)	20.09.2023	8 Seiten
10c_Freianlagenplanung_Freiflächenbilanzplan	Freiflächenbilanzplan mit Liste	27.10.2023	1 Plan
Umfang gesamt: 2 Pläne und 8 Seiten			
<b>Zu Altlasten in Boden und Grundwasser:</b>			
02a_Altlastenuntersuchung_Ost-und-Westfläche_Bericht_2017	Orientierende Altlastenuntersuchungen in Anlehnung an BBodSchV	06.04.2017	25 Seiten
02b_Altlastenuntersuchung_Ost-und-Westfläche_Anlagen-Pläne	Erweiterungen, Einschränkungen und Teilung des Geltungsbereichs	03.04.2017	2 Pläne
02c_Altlastenuntersuchung_Ost-und-Westfläche_sonstige-Anlagen-Auszug	Erweiterungen, Einschränkungen und Teilung des Geltungsbereichs	03.04.2017	1 Seite
13a_Umwelttechnische-Untersuchung-Boden-Altlasten_Bericht	Umwelttechnischer Untersuchungsbericht	03.05.2023	52 Seite
13b_Umwelttechnische-Untersuchung-Boden-Altlasten_Anlagen	Ordner mit Anlagen	03.05.2023	17 Pläne
14a_Geotechnische-Untersuchung-Boden-Baugrund-Grundwasser	Geotechnischer Untersuchungsbericht	05.05.2023	40 Seite

14a_Geotechnische-Untersuchung-Boden-Baugrund-Grundwasser_Anlagen	Ordner mit Anlagen	05.05.2023	16 Pläne
Umfang gesamt: 70 Pläne und 117 Seiten			
Zum Regenwasserkonzept			
22a_Regenwasser-Grobkonzept_Bericht_2023	Regenwassergrobkonzept	14.11.2023	57 Seite
22b_Regenwasser-Grobkonzept_Plan-öffentlich-privat_2023	Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen, gesamt	09.11.2023	1 Plan
22c_Regenwasser-Grobkonzept_Plan-öffentlich_2023	Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen, öffentlich	09.11.2023	1 Plan
22d_Regenwasser-Grobkonzept_topografische-Analyse_2023	Topografische Analyse der Fließwege	09.11.2023	1 Plan
22e_Regenwasser-Grobkonzept_Plan-Altlasten-Versickerungsflaechen_2023	Altlasten und Boden im Bereich von Versickerungsanlagen	09.11.2023	1 Plan
Umfang gesamt: 4 Pläne und 57 Seiten			

Im Rahmen von Verhandlungen zum Erschließungsvertrag (EV), wurde nachträglich am 01.12.2023 der Plan „2023-07-24\_LP Grunddienstbarkeiten“ übersandt, die ebenfalls in dieser Stellungnahme berücksichtigt wird. Weiterhin wird auf den aktuellen Entwurf zum EV, Stand 16.11.2023 Bezug genommen.

### 1. Zu den Gutachten

Die o.g. umfangreichen Gutachten wurden so kurzfristig zugesandt, dass keine abschließende Prüfung, sondern nur eine Sichtung der Gutachten vorgenommen werden konnte.

Zu den einzelnen Gutachten werden unter den jeweiligen thematischen Punkten nachfolgend Hinweise gegeben.

### 2. Zu den Eigentumsverhältnissen

(vgl. Begründung, S. 8, 11, 12, 27, 37, 86, 87, 111  
2023-07-24\_LP Grunddienstbarkeiten, ÖBVI)

#### 2.1 Vorhandene Grundstücksbelastungen (planfestgestellte Flächen und Grunddienstbarkeiten)

Aus den Unterlagen geht hervor, dass sich auf den an das SGA zu übertragenden Grundstücken planfestgestellte Anlagen sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten Dritter befinden. Im Plan „LP Grunddienstbarkeiten“ sind 53 Eintragungen in Grundbuchblättern aufgelistet. Diese Belastungen und deren Auswirkungen waren dem SGA bisher nicht bekannt. Dem SGA ist auch nicht bekannt, ob diese Eintragungen vollständig sind und ob auf den Grundstücken zusätzliche/weitere Baulasten eingetragen sind.

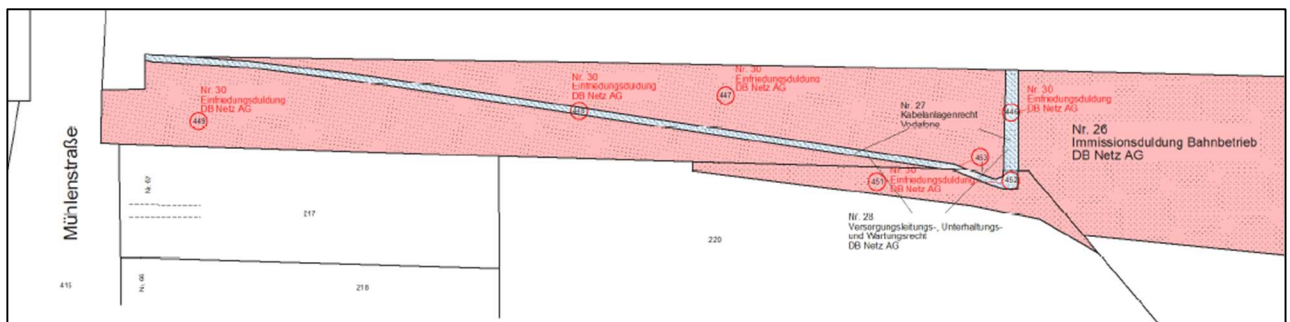
Durch Umverlegungen in öffentliche Straßenverkehrsflächen sind die zu übertragenden Grundstücke möglichst von allen Grunddienstbarkeiten und Baulasten zu befreien.

Falls keine Umverlegung möglich ist, muss in dem Freianlagenplan darauf reagiert werden. Die Planzeichnung ist durch die Darstellung planfestgestellter Leitungen bzw. als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen zu ergänzen. Der Erschließungsvertrag ist durch die notwendigen Regelungen zu ergänzen, ggf. sind Gestattungsverträge abzuschließen.

Nachfolgend werden die Belastungen aufgeführt, die erhebliche Auswirkungen auf die Planung und Unterhaltung haben:

#### a. Westfläche:

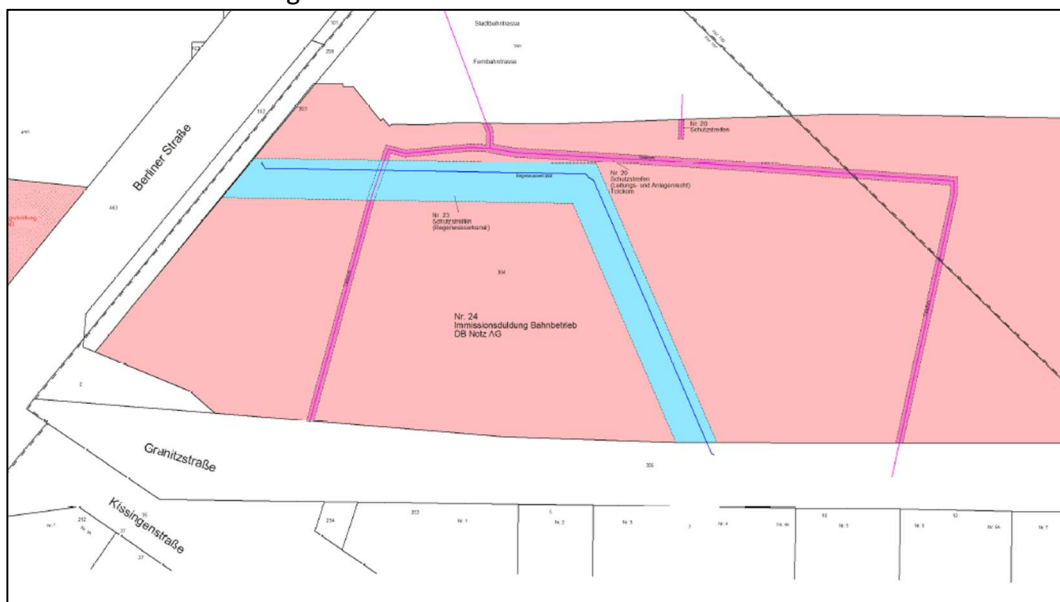
Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der DB Netz AG (blau) führt mitten durch die geplante Grünanlage. Mit der DB Netz AG ist eine Umverlegung zu klären, so dass die geplante Grünanlage nicht beeinträchtigt wird.



**b. Hauptfläche, östlich der Berliner Straße**

Innerhalb der Fläche des sonstigen Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Wohn- und Büroquartier mit großflächigem Einzelhandel“ befindet sich ein Regenwasserkanal Ei 1600/ 2000 der Berliner Wasserbetriebe mit Schutzstreifen von 5,15 m (blau). Die BWB haben beim SGA einen Antrag auf Sondernutzungserlaubnis vom 13.06.2023 für die Verlegung des Regenwasserkanals in die Granitzstraße/ Berliner Straße gestellt. Das SGA bearbeitet zurzeit diesen Antrag.

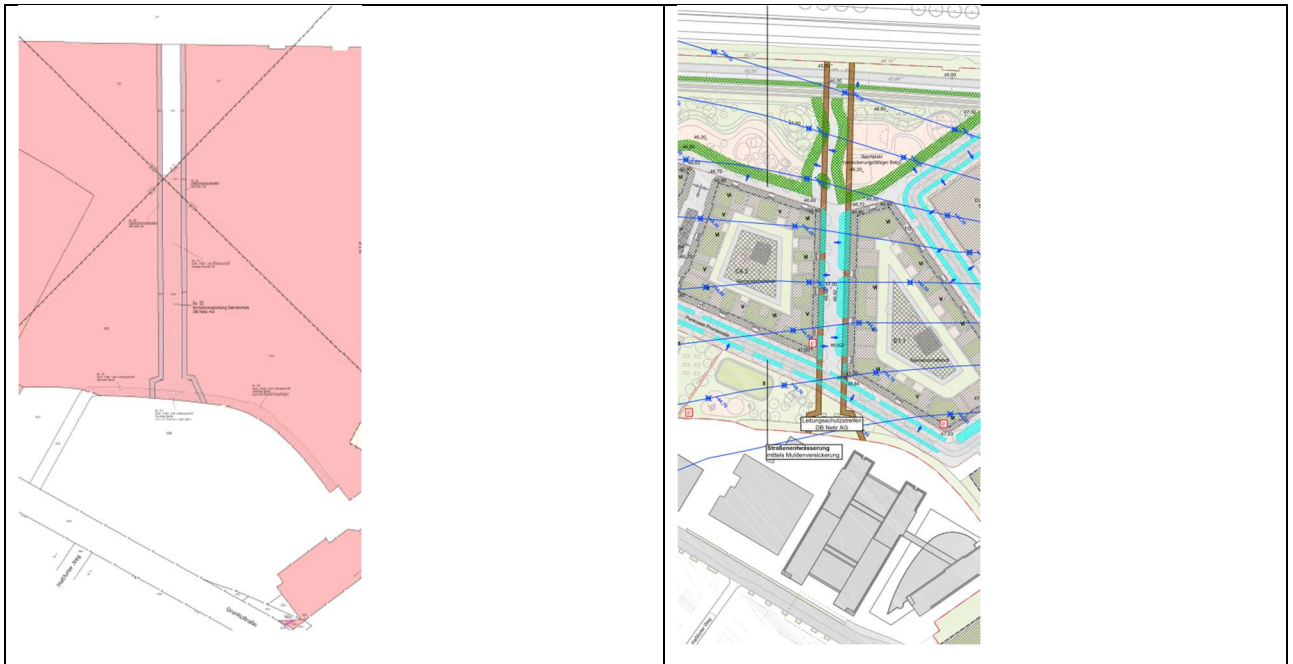
Weiterhin ist eine Telekommunikationsleitung einschl. Schutzstreifen (magenta) zu verlegen. Dazu liegt dem SGA noch kein Antrag vor.



**c. Hauptfläche, nördlich des DB-Grundstücks**

Nördlich des DB-Grundstücks ist eine planfestgestellte Fernmeldetrasse der DB Netz vorhanden und soll weiterhin planfestgestellt bleiben.

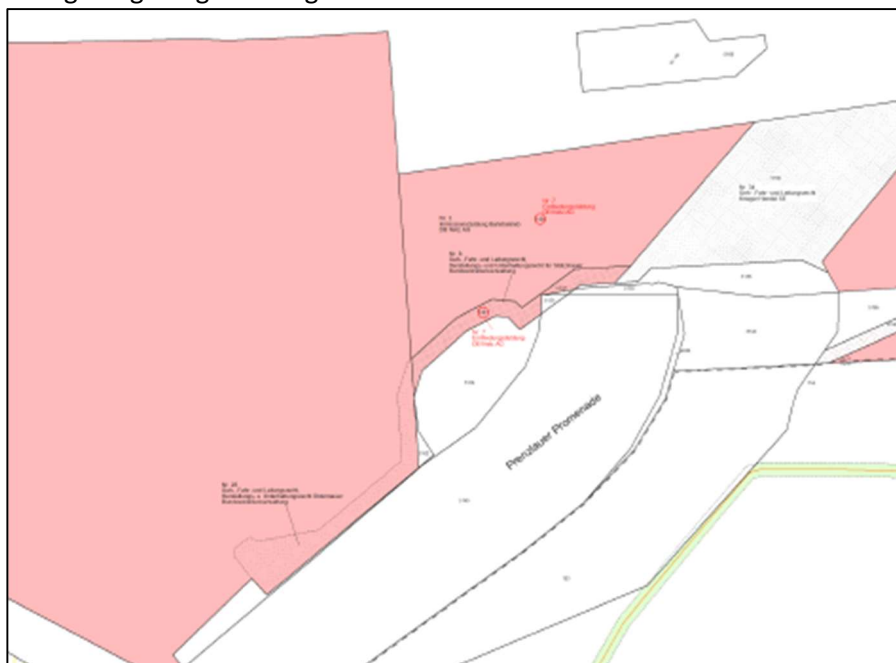
Ein Ausschnitt aus dem Regenwassergrobkonzept zeigt, dass diese besonders schutzbedürftige Fernmeldetrasse der DB Netz AG durch öffentliche Straßenverkehrsflächen und Grünanlagen verläuft. Diese Trasse ist mit beidseitigen 3 m breiten Schutzstreifen planfestgestellt. Der Bericht zum Regenwassergrobkonzept enthält die Aussage, dass eine Zustimmung der DB zur Bewirtschaftung der anfallenden Niederschläge noch aussteht.



d. Hauptfläche, an der Prenzlauer Promenade

An der Prenzlauer Promenade sind Grundstücke mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und einer Stützmauer zugunsten der Bundesstraßenverwaltung belastet.

Mit der Bundesstraßenverwaltung ist eine Umverlegung oder Anpassung abzustimmen, so dass die geplante Erschließung und Bebauung nicht beeinträchtigt wird. Der Erschließungsvertrag ist ggf. durch dafür notwendige Regelungen zu ergänzen.



e. Weitere Belastungen

In der Begründung werden weitere Belastungen, wie Telekommunikationskabel verschiedener Telekommunikationsunternehmen, Leitungen der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (NBB), der Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) bzw. der Stromnetz Berlin GmbH und der infrasignal GmbH genannt. Falls diese Anlagen sich in den geplanten öffentlichen Grünflächen befinden und nicht verlegt werden können, ist die

Planzeichnung um entsprechende nachrichtliche Darstellungen zu ergänzen, ggf. ist ein Gestattungsvertrag abzuschließen.

## 2.2 Geplante Grundstücksbelastungen (planfestgestellte Flächen und Grunddienstbarkeiten)

### a. Rad- und Fußweg oberhalb des 1. Vollgeschosses des sonstigen Sondergebietes SO 1

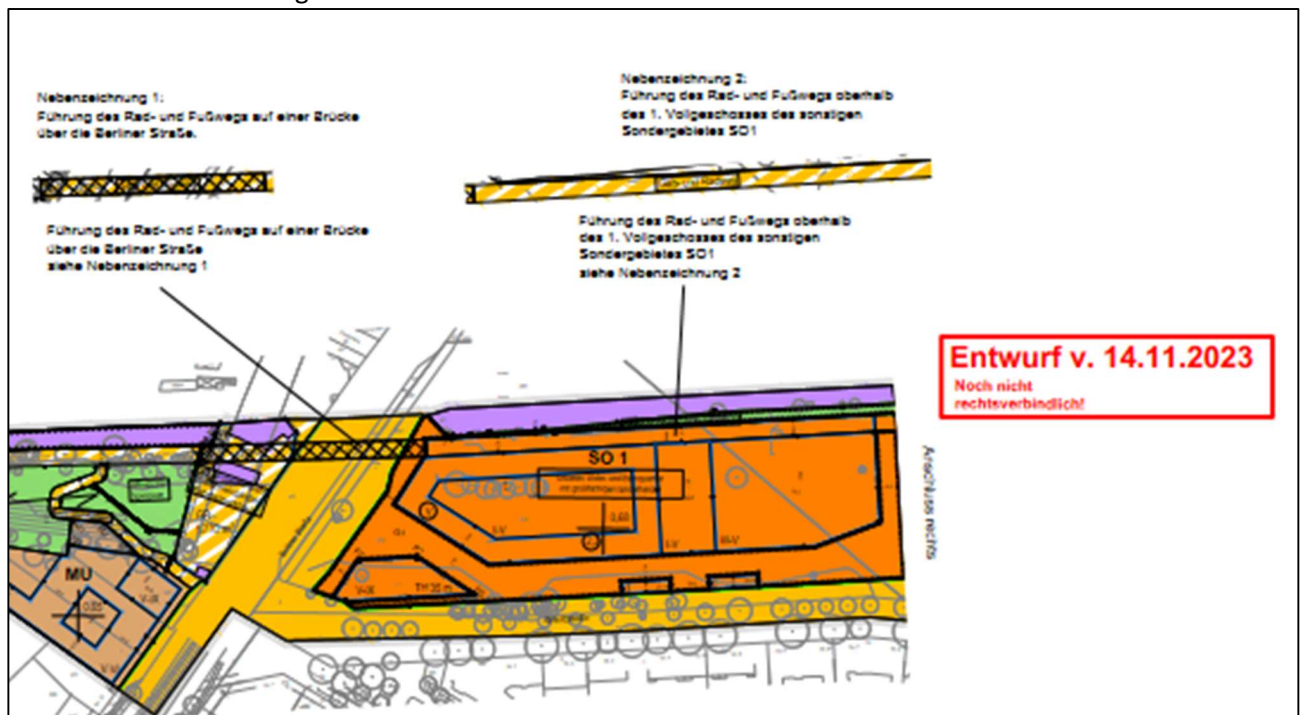
Der Planzeichnung, Nebenzeichnung 2, ist zu entnehmen, dass der Rad- und Fußweg oberhalb des 1. Vollgeschosses des sonstigen Sondergebietes SO 1 geführt werden soll.

Dieser Rad- und Fußweg soll Teil einer künftigen Planfeststellung der Radschnellroute werden. In einer Besprechung am 30.11.2023 haben die künftigen Planfeststellungsträger SenMVKU und GB Infravelo GmbH mitgeteilt, dass diese Planung mit ihnen noch nicht abgestimmt wurde. Dem SGA ist die Zustimmung des künftigen Planfeststellungsträgers vorzulegen.

Weiterhin ist eine Begründung vorzulegen, warum von dem Grundsatz einer **lastenfreien** Abtretung von Flächen für öffentliche Nutzungen im Rahmen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung abgewichen werden soll.

Der mit Planzeichnung Nr. 2 vorgeschlagenen grundstücksrechtlichen Lösung - Widmung des Rad- und Fußwegs innerhalb des Gebäudes als Straßenverkehrsfläche – wird nicht zugestimmt. In diesem Falle wäre das SGA für die Verkehrssicherung und Unterhaltung zuständig, einschließlich der darunterliegenden Gebäudeteile. Zur Unterhaltung, für die die BSR zuständig wäre, gäbe es Überschneidungen. Stattdessen schlägt das SGA - unter Voraussetzung der Genehmigungsfähigkeit - die Eintragung einer Grunddienstbarkeit auf dem privaten Grundstück vor. Der Inhalt der Grunddienstbarkeit müsste mit SenMVKU / GB Infravelo GmbH abgestimmt werden (Lichtraumprofil, Höhen, Belag, Beleuchtung, Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht, usw....).

Ausschnitt Planzeichnung:



### b. Noch einzutragende Rechte

Im Erschließungsvertrag, Stand 16.11.2023, soll in § 19 Abs. 2, Satz 3 Folgendes geregelt werden: „Berlin übernimmt zudem solche Rechte, die noch eingetragen werden, aber nicht wertmindernd sind.“

Diese Regelungen widersprechen der Lastenfreiheit gemäß Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung. Das SGA übernimmt in sein Fachvermögen im Ausnahmefall nur solche Rechte, die der Entwicklung des Bebauungsplans nicht entgegenstehen und gemäß BerlStrG und AZG zulässig sind. Diese Ausnahmen sind dem SGA umgehend zur Prüfung vorzulegen.

## **2.3 Zu übertragende Grundstücksflächen**

Im EV soll die Übertragung von öffentlichen Straßenverkehrs- und Grünflächen geregelt werden. Wie nachfolgende dargestellt wird, besteht zu diesen Flächen jedoch noch kein Konsens.

## **3. Zum Lärmschutz**

*(vgl. Begründung, S. 43 bis 49, 108)*

Die in der Begründung mehrfach genannten Anlagen XX liegen der Begründung nicht bei.

Die schalltechnische Untersuchung prognostiziert für die öffentlichen Grünflächen Verkehrslärmeinwirkungen, die über dem noch vertretbaren Beurteilungspegel von 60 dB(A) für Parkanlagen liegen. Erst mit den geplanten Lärmschutzwänden entlang des südlichen Gleises der DB (auf der Westfläche 255 m mit 2,5 m Höhe, auf der Hauptfläche 700 m mit 6 m Höhe und 330 m mit 4 m Höhe) werden in den öffentlichen Grünflächen durchgehend verträgliche Pegel erreicht.

Daher sind die Lärmschutzwände Voraussetzung für die Entwicklung des Plangebiets. Das ist in der Bauablaufplanung zu berücksichtigen.

Es muss gesichert sein, dass das SGA nach der Errichtung der Lärmschutzwände nicht für die Unterhaltung und Verkehrssicherung verantwortlich ist. Die entsprechenden Nachweise sind dem SGA in geeigneter Form vorzulegen. Weiterhin geht das SGA davon aus, dass in der Stellungnahme der DB ggf. ein Pflege- und Wartungsweg entlang der Lärmschutzwand gefordert bzw. als notwendig erachtet wird.

## **4. Zur Altlasten- und Kampfmittelbeseitigung**

*(vgl. Begründung 126, 162, 163, 174, 184*

*02a\_Altlastenuntersuchung\_Ost-und-Westfläche\_Bericht\_2017*

*02b\_Altlastenuntersuchung\_Ost-und-Westfläche\_Anlagen-Pläne\_2017*

*02c\_Altlastenuntersuchung\_Ost-und-Westfläche\_sonstige-Anlagen-Auszug\_2017*

*13a\_Umwelttechnische-Untersuchung-Boden-Altlasten\_Bericht\_2023)*

*14a\_Geotechnische-Untersuchung-Boden-Baugrund-Grundwasser\_Bericht\_2023)*

### Altlasten

In den o.g. Gutachten werden Maßnahmen zur Altlastenbeseitigung des Bodens und Grundwassers empfohlen. Schwerpunkt sind die sensiblen Bereiche der öffentlichen Grünflächen, insbesondere der Spielplätze. Unterhalb geplanter Versickerungsanlagen wird ein Bodenaustausch von verunreinigten Böden empfohlen. Da auf der gesamten Hauptfläche nahezu flächendeckend als oberste Bodenschicht aufgefüllte Böden festgestellt wurden, die zwischen 0,2 m und 4,9 m mächtig sind, wird empfohlen, detaillierte Bodenuntersuchungen hinsichtlich des Wirkungspfades Boden–Mensch erst nach der Geländeneivellierung vorzunehmen.

Hinweis SGA:

Die erforderlichen Maßnahmen zur Altlastenbeseitigung sind zuständigkeitshalber durch die Obere Wasserbehörde, UmNat und (teilweise) die BWB zu beurteilen. Das SGA wird nur unbelastete Flächen in sein Fachvermögen übernehmen.

### Kampfmittel

Nach der vorliegenden Kampfmittelauskunft gibt es auf dem Baufeld Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln in ehemaligen Bombentrümmern, Erdlöchern, Deckungen, Splittergräben und einem Löschteich. Da solche Vertiefungen in der Nachkriegszeit häufig genutzt wurden, um nicht mehr benötigte Waffen und Munition zu entsorgen und daraus bei Bodeneingriffen Gefahrensituationen für Leib und Leben entstehen könnten, wird vom Gutachter die dringende Empfehlung gegeben, vor Bodeneingriffen die betroffenen Anhaltspunkte durch ein zugelassenes Unternehmen für Kampfmittelsuche und -bergung untersuchen zu lassen und während der Baumaßnahmen eine baubegleitende Kampfmittelräumung vornehmen zu lassen.

Hinweis SGA:

Die Maßnahmen zur Altlasten- und Kampfmittelbeseitigung sind in dem noch zu erstellenden Bauablaufplan und in der Rahmenterminplanung unbedingt zu berücksichtigen und die erforderlichen Regelungen sind in den städtebaulichen Vertrag aufzunehmen.

## 5. Zum Regenwasserkonzept

(vgl. Begründung S. S- 75, 77, 79, 97, 108, 109, 115, 139, 140, 145, 174, 182, 183, 195, 214, 215, 242)

22a\_Regenwasser-Grobkonzept\_Bericht\_2023

22b\_Regenwasser-Grobkonzept\_Plan-öffentlich-privat\_2023

22c\_Regenwasser-Grobkonzept\_Plan-öffentlich\_2023

22d\_Regenwasser-Grobkonzept\_topografische-Analyse\_2023

22e\_Regenwasser-Grobkonzept\_Plan-Altlasten-Versickerungsflaechen\_2023)

In der Begründung wird das Regenwasserbewirtschaftungskonzept von Landschaft planen+ bauen Berlin GmbH als Vorplanung bezeichnet. Das trifft jedoch nicht zu, bei dem Gutachten handelt es sich um ein Grobkonzept, das noch **nicht** die Anforderungen an eine Vorplanung erfüllt.

Zu bereits erfolgten Abstimmungen liegt dem SGA nur das Protokoll der Besprechung vom 25.07.2023 vor, an der das SGA selbst teilgenommen hat (Anlage A2).

Es fehlen folgende, im Gutachten genannte Anlagen:

- A3 Protokoll zum Abstimmungstermin Regenwassergrobkonzept BWB vom 07.11.2023
- A4 Stellungnahme BWB Hydraulische Kapazität RW-Kanal Berliner Straße vom 22.08.2023
- A5 Stellungnahme BWB Hydraulische Kapazität RW-Kanal Pankower Promenade vom 28.09.2023
- A6 Protokoll zum Abstimmungstermin Regenwassergrobkonzept Wasserbehörde (SenMVKU IID und IIB) vom 19.09.2023

Daher kann sich das SGA zu den Abstimmungen mit BWB und Oberer Wasserbehörde nicht äußern.

Durch das Regenwassergrobkonzept werden Belange des SGA berührt. Dazu werden nachfolgend Hinweise gegeben:

- a) Schutz der öffentlichen Straßenverkehrsflächen gegen Überflutung durch privates Regenwasser  
Angesichts der im Plan „22d\_Regenwasser-Grobkonzept\_topografische-Analyse\_2023“ dargestellten Vielzahl von überflutungsgefährdeten Bereichen und Bereichen mit hohem Schadenspotenzial hat das SGA Bedenken, dass eine Überflutung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen durch privates Regenwasser nicht ausgeschlossen werden kann.

Im Plan „22b\_Regenwasser-Grobkonzept\_Plan-öffentlich-privat\_2023“ werden als Anlagen für die private Regenwasserbewirtschaftung vorgeschlagen:

1. Dachretention,
2. Flächenversickerung oberhalb begrünter Tiefgaragen,
3. Versickerungsfenster in Tiefgaragen zur Versickerung unterhalb der Gebäude,
4. Muldenversickerung in den Vorgärten
5. Retentionsflächen für Starkregenereignisse in den Grünanlagen mit einer prognostizierten Überflutungshäufigkeit von einmal in fünf Jahren.

Das SGA kann selbst nicht bewerten, ob diese privaten Versickerungsanlagen ausreichend dimensioniert und funktionstüchtig sind und ob ein Überlauf in die öffentlichen Grünanlagen tatsächlich nur durchschnittlich einmal in fünf Jahren erfolgt. Die gewählten Versickerungstechniken erscheinen störanfällig, problematisch in der Unterhaltung, insbesondere unterhalb der Gebäude, und haben möglicherweise nicht ausreichend Reserven für den zunehmenden Klimawandel.

Bis zur Unterzeichnung des Erschließungsvertrages sind die Zustimmungen der Oberen Wasserbehörde, der BWB und des Bau- und Wohnungsaufsichtsamts zu diesem Konzept vorzulegen.

Weiterhin wären vertragliche Regelungen für den Fall der Zerstörung der Grünanlagen durch Überflutungen einschließlich Benennung eines gesamthaftenden Betreibers und ggf. die Vereinbarung von Sicherheiten erforderlich.

Folgende Alternative sollte nochmals geprüft werden:

In der Besprechung am 25.07.2023 hatte das SGA ein natürliches Konzept für die private Regenwasserbewirtschaftung empfohlen. Die öffentlichen Grünanlagen sollten für eine dauerhafte Versickerung des privaten Regenwassers genutzt werden. Bedingung wäre jedoch, dass die Regenwasserbewirtschaftung die Nutzung der Grünanlage nicht wesentlich beeinträchtigt und die Vorhabenträgerin die Pflege und Unterhaltung der gesamten Grünanlage übernimmt.

In der Besprechung am 23.08.2023 hatten die BWB vorgeschlagen, Zisternen für die Sammlung von Regenwasser bei Starkregen und verzögerte Ableitung in die öffentlichen Grünanlagen zur Versickerung zu betreiben. Für den Betrieb der Zisternen würden die BWB die ohnehin zu erhebenden Abwassergebühren nutzen.

#### b) Entwässerung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen

Im Plan „22c\_Regenwasser-Grobkonzept\_Plan-öffentlich\_2023“ werden als Anlagen für die öffentliche Regenwasserbewirtschaftung vorgeschlagen:

1. Flächenversickerung in grenzende öffentliche Grünanlagen,
2. Muldenversickerung mit Baumpflanzungen,
3. Nutzung der Retentionsflächen für Starkregenereignisse in den Grünanlagen,
4. Konzept in der Westfläche mit versickerungsoffenen Belägen, hangseitigen Versickerungsanlagen und einer Rigole in der Zufahrt zur Berliner Straße,
5. Zisterne für Tram-Haltestelle und Wohnweg.

Zu1. Flächenversickerung in grenzende öffentliche Grünanlagen:

Für an öffentliche Grünanlagen grenzende Straßenverkehrsflächen wird eine Flächenversickerung vorgesehen. Diese Lösung ist zwar baulich und ökologisch sinnvoll, jedoch kann das SGA den erhöhten Unterhaltungsaufwand für die angrenzenden Grünstreifen und Verkehrssicherungspflicht, z.B. bei Überflutung durch Starkregenereignisse, nicht tragen. Gemäß dem aktuellen Rahmenvertrag mit den BWB sind die für die Versickerung erforderlichen Grünstreifen als Teil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche herzustellen und von den BWB in die Verkehrssicherung und Unterhaltung zu übernehmen. Dafür sind die öffentlichen Straßenverkehrsflächen im B-Plan zu vergrößern.

Zu 2: Muldenversickerung mit Baumpflanzungen:

Der Bericht enthält die Aussage, dass die im Verkehrsgutachten vorgesehenen Flächen für die Herstellung von Mulden gem. Regelblatt 601 der BWB nicht ausreichend sind. Auch für eine Bepflanzung von Mulden mit Bäumen gemäß Hinweisblatt 2 SenMVKU sowie dem DWA-A 138 sind die Flächen nicht ausreichend. Daher schlägt der Gutachter eine durchgängige Verringerung der Straßenquerschnitte vor, die im Bereich von Baumpflanzungen nochmals eingeengt werden. Eine dichte Baumpflanzung, wie in der Freianlagenplanung vorgesehen, könne nicht erreicht werden. Alternativ zu einer Muldenversickerung werden Tiefbeete vorgeschlagen.

Das SGA lehnt eine Unterschreitung der Regelmaße der AV Geh- und Radwege ab. Weiterhin wird die Anordnung von Tiefbeeten wegen der Verkehrssicherungspflicht (Absturzsicherung erforderlich) und des erheblichen Platzbedarfs vorbehaltlich eines entsprechenden Nachweises ab. Um die im B-Plan festzusetzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu bestimmen, ist eine Straßenplanung (Vorplanung, teilweise Entwurfsplanung) erforderlich, die sowohl die notwendigen Flächen für Fahrbahnen und Gehwege, als auch das Straßenbegleitgrün mit Versickerungsflächen und Baumscheiben enthält. Zur Straßenplanung (Vorplanung, teilweise Entwurfsplanung) ist eine Freigabe durch die BWB und SGA bzw. SenMVKU erforderlich.

Zu 3) Nutzung der Retentionsflächen für Starkregenereignisse in den Grünanlagen  
Tiefliegende Flächen der Grünanlagen sollen sowohl für die private, als auch öffentliche Regenwasserbewirtschaftung als Retentionsflächen für Starkregenereignisse genutzt werden. Durch die Vermischung der beiden Systeme entstehen geteilte Zuständigkeiten zwischen der Vorhabenträgerin und der BWB, die sich nicht eindeutig voneinander abgrenzen lassen. Hierzu sind weitere Abstimmungen erforderlich.

Zu 4) Konzept in der Westfläche mit versickerungsoffenen Belägen, hangseitigen Versickerungsanlagen und einer Rigole in der Zufahrt zur Berliner Straße  
Die Befestigung der Rampen zur RSV hat nach der AV-Geh- und Radwege zu erfolgen, vorbehaltlich der Abstimmung mit der BSR.  
Hangseitige Versickerungsanlagen und die Rigole in der Zufahrt zur Berliner Straße müssen mit den BWB abgestimmt werden, die diese Anlagen übernehmen müssen. Dafür sind ggf. die Breiten von RSV und Rampen im B-Plan zu vergrößern.

Zu 5) Zisterne für Tram-Haltestelle und Wohnweg  
Zur Zisterne für Tram-Haltestelle und Wohnweg fehlt eine Zusage der BWB für die Unterhaltung und Betrieb.

c) Sicherung von unterirdischem Raum für die öffentliche Versorgung

Der Sickerweg von Versickerungsanlagen darf nicht im Bereich von Medienleitungen liegen (siehe auch Bericht). Daher ist in einem Raumverteilungsplan eine Abstimmung der Abstände zwischen den Leitungen und Anlagen der öffentlichen Versorgung, den Versickerungsanlagen und den Baumpflanzungen vorzunehmen.

## **6. Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen**

*(vgl. Begründung, S. 43 bis 49, 108)*

*Mobilitätskonzept Pankower Tor, Stand Febr. 2021*

*Verkehrsuntersuchung Pankower Tor (B-Plan 3-60a), Stand Sept. 23*

*Konzeption und Untersuchungen zum Ausbau des Knotenpunkts Prenzlauer Promenade / Tiniusstraße, Stand Okt. 2023)*

a. Überarbeitung der Begründung erforderlich

Die Begründung des Bebauungsplans ist in Bezug auf die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu überarbeiten.

Die Begründung soll die Ergebnisse der Fachgutachten Verkehr, die von dem Verkehrs- und Straßenplanungsbüro Hoffmann Leichter erstellt wurden, anschaulich darstellen. Auf eigene Darstellungen und Varianten des Architekturbüros Nöfer ist zu verzichten. Im Sinne einer Widerspruchsfreiheit sollten, soweit es der Herleitung einer Begründung dient, ausschließlich Darstellungen aus dem Verkehrsgutachten verwandt werden. Ebenfalls ist auf entwurfstechnische Aussagen zu verzichten, die Teil der HOAI-Planung sind.

b. Strukturierung des Fachgutachtens Verkehr erforderlich

Die gutachterlichen Aussagen zum Verkehr sind auf drei Gutachten verteilt, die 56 Pläne und 1186 Seiten umfassen. Diese Gutachten sind aufgrund ihres Umfangs mit mehrfachen Wiederholungen und einer ungenügenden Strukturierung nicht vollumfänglich prüfbar. Teilweise befinden sich grundlegende Aussagen in den Anlagen. Darüber hinaus ist unklar, welche Aussagen aus dem Mobilitätskonzept aus 2021 übernommen wurden und welche nicht.

Die Unterlagen sind zu straffen und in einem übersichtlich strukturierten Fachgutachten Verkehr zusammenzufassen. Verkehrsplanerische Aussagen, der planfeststellungsersetzende Teil für den Knotenpunkt Prenzlauer Promenade–Tiniusstraße–Straße A (Entwurfsplanung) und die Vorplanungen für alle anderen Straßenverkehrsflächen sind voneinander zu trennen.

- c. Abstimmung zwischen den Fachgutachten erforderlich  
 Das Fachgutachten Verkehr ist mit dem Fachgutachten zur Regenwasserbewirtschaftung und dem Gutachten zur Freianlagenplanung abzustimmen.  
 Um die Konsistenz zwischen den Planungen zu sichern, müssen zunächst die notwendigen Straßenverkehrsflächen bestimmt werden. Daraus ergeben sich die Flächen für die Freianlagen.  
 Die Aussagen zu Baumpflanzungen und Leitungstrassen sind miteinander abzugleichen.
- d. Grobkonzept für den Raumverteilungsplan erforderlich / Berücksichtigung der planfestgestellten Fernmeldetrasse  
 Als besondere Leistung der Vorplanung sind Aussagen zu den Trassenkorridoren der öffentlichen Versorgung in Abstimmung mit Versickerungsanlagen und Baumpflanzungen erforderlich. Im Bereich der planfestgestellten Fernmeldetrasse ist eine detaillierte Planung der unterirdischen Versorgungsanlagen erforderlich, zu der die Zustimmung der DB Netz AG einzuholen ist.
- e. Planfeststellungersetzender Teil zum Neubau Knotenpunkt Prenzlauer Promenade–Tiniusstraße–Straße A  
 Der planfeststellungersetzende Teil zum Neubau Knotenpunkt Prenzlauer Promenade–Tiniusstraße–Straße A ist zuständigkeitshalber mit SenMVKU abzustimmen. Die Planung ist mit der Bundesstraßenverwaltung, für die auf den betroffenen Flächen Grunddienstbarkeiten eingetragen sind, abzustimmen. Der Grunderwerb sollte so groß sein, dass vor Ort Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgenommen bzw. Versickerungsflächen entstehen können.
- f. Flächenfreihaltung für Straßenbahn mit SenMVKU abstimmen  
 Die Flächensicherung für die Straßenbahn, für die zu einem späteren Zeitpunkt ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt werden soll, ist zuständigkeitshalber mit SenMVKU abzustimmen. Das betrifft auch die Umlegung des Regenwasserkanals Ei 1600/ 2000, die nach Aussage von SenMVKU noch nicht mit ihr abgestimmt wurde.
- g. Künftigen Radschnellverbindung (RSV) mit SenMVKU / GB infravelo GmbH abstimmen  
 Die Planung des Rad- und Fußweges im Verlauf der RSV ist mit SenMVKU / GB infravelo GmbH abzustimmen. Bei einer berlininternen Besprechung am 30.11.2023 wurde festgestellt, dass die Vorplanung von der infravelo zu überarbeiten und um die Flächen für die Beleuchtung und die Straßenentwässerung zu ergänzen ist. Westlich soll der Ausbau an der geplanten Brücke über die Berliner Straße enden. Insbesondere östlich soll der barrierefreie Zugang zum S-Bahnhof Pankow-Heinersdorf einbezogen werden.
- h. Ruhender Verkehr  
 Nach Wegfall von unterirdischen Tiefgaragenverbindungen ist das Gutachten zum ruhenden Verkehr zu überarbeiten und zu ergänzen. Der Stellplatzschlüssel ist mit SenMVKU und Stadt KIS abzustimmen.  
 Die hochliegenden Tiefgaragen sollten nicht nur für Kfz-Stellplätze, sondern auch für die geschützte Anordnung von Radabstellanlagen geplant werden. Einer Verlagerung von Radabstellanlagen aus dem SO1-Gebiet in das künftige Fahrradparkhaus auf der gegenüberliegenden Seite der Berliner Straße wird nicht zugestimmt. Eine Häufung von Radabstellanlagen, insbesondere auf dem Stadtplatz, ist zu vermeiden.
- i. Zwischenlösung für die Westfläche einschließlich Parkhaus  
 Für die Westfläche ist ein Zwischenausbau zu planen, der Grundlage für die vertraglichen Verpflichtungen der Vorhabenträgerin wird. Eine Darstellung in der Freianlagenplanung ist erforderlich.
- j. Granitzstraße  
 Es ist eine gesamtheitliche Betrachtung der Granitzstraße notwendig. Die südliche Baumreihe ist zu erhalten. Die Planungsvorgaben für den Ausbau der Granitzstraße sind zuständigkeitshalber mit SenMVKU und Stadt KIS abzustimmen.  
 Die vorhandenen Kfz-Stellplätze sind für die Bewohner des südlich angrenzenden Kissingen-Viertels wichtig, da sich innerhalb dieses Viertels keine Stellplätze befinden. Sollten Kfz-Stellplätze in erheblichem Umfang

wegfallen, ist ein attraktiver Ersatz in den geplanten Tiefgaragen vorzusehen. Diese Lösung ist mit den Anwohnern gut zu kommunizieren.

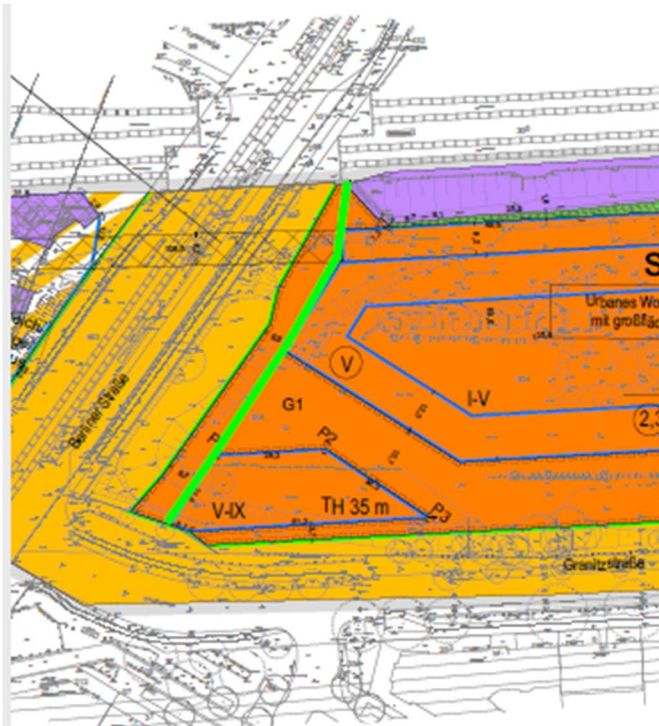
k. Stadtplatz an der Berliner Straße / Geh- und Leitungsrechte im SO1-Gebiet

Der Stadtplatz an der Berliner Straße soll das Entree zum neuen Stadtquartier werden und damit eine hohe Aufenthaltsfunktion erhalten. Zusätzlich sind erhebliche Fußgängerströme zwischen S- und U-Bahnhof und Wohngebiet über diesen Platz zu erwarten. Es werden besondere Anforderungen an Ökologie und Gestaltung des Platzes gestellt. Ein Zustellen mit Fahrrädern ist zu vermeiden.

Der Planzeichnung ist zu entnehmen, dass ausschließlich die Verbreiterungsfläche, die bei Realisierung der Straßenbahnverbindung erforderlich wird, öffentlich werden soll. Diese Fläche ist zuständigkeitshalber mit SenMVKU abzustimmen.

In vorangegangenen Besprechungen hatte das SGA jedoch eine sichtbare und nachvollziehbare Trennung zwischen öffentlich und privat gefordert. Die Flächen mit einem Vorrang für die öffentliche Nutzung sollten auch als öffentliche Straße festgesetzt werden.

Daher schlägt das SGA vor, die Straßenbegrenzungslinie entlang der Gebäude zu ziehen (dicke grüne Linie).



Die Breite der Geh- und Leitungsrechte im SO1-Gebiet, die in der Planzeichnung alle Flächen zwischen den Gebäuden umfasst, sollte nochmals überprüft werden. Bei dieser Festsetzung wären oberirdische private Nutzungen nicht möglich. Allerdings müssen die Flächen mit Gehrecht ausreichend für die zu erwartenden Fußgängerströme und die Flächen mit Leitungsrecht ausreichend für die Anlagen der öffentlichen Versorgung sein.

Da die Verbreiterung der Berliner Straße erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt, ist in der Vorplanung Straße ein Zwischenausbau zu berücksichtigen.

l. Mobility hubs

Die Aussagen zu den Mobility hubs müssen in Bezug auf die notwendigen vertraglichen Regelungen klarer formuliert werden. Welche Dienstbarkeiten sind in welchen Gebäuden einzutragen? Wer wird der Betreiber der Mobility hubs?

#### m. Vorplanung für die Erschließungsstraßen / Bildung von Bauabschnitten

Die Planung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist in Abstimmung mit SenMVKU und SGA zu überarbeiten. Bestehende Widersprüche mit dem Regenwassergrobkonzept müssen aufgehoben werden. Die Planung ist so zu qualifizieren, dass sie den Anforderungen an eine Vorplanung für Verkehrsanlagen einschl. Kostenschätzung gemäß §§ 45 ff HOAI entspricht.

Bei der Vorplanung mit Kostenschätzung ist eine Aufteilung auf funktionsfähige Bauabschnitte zu berücksichtigen.

In der Begründung ist das Ergebnis der Planung zusammenzufassen.

### **7. Zum Fehlen eines Klima- und Energiekonzepts / Anlagen der öffentlichen Versorgung**

*(vgl. Begründung S. 109)*

Bisher fehlt ein Klima- und Energiekonzept. Das ist angesichts des fortschreitenden Klimawandels unverständlich. Der Verweis in der Begründung auf Berliner Anforderungen an Neubauten, die ohnehin einzuhalten wären, ist für die Planung eines gesamten Stadtgebiets nicht ausreichend.

Für die Planungen im unterirdischen Raum ist entscheidend, welcher Energieträger für das Gebiet gewählt wird. Sollte Fernwärme vorgesehen werden, sind Heizkanäle anzuordnen, die einen erheblichen Raum einnehmen. Das SGA hatte diese Frage mehrfach gestellt und die Abstimmung der Haupttrassen mit den Leitungsträgern empfohlen (Entwurf eines Raumverteilungsplans).

### **8. Zur Festsetzung von „Geländehöhen“ für die Baugebiete / Barrierefreiheit**

*(vgl. Begründung S. 109)*

*Planzeichnung, TF 10*

*Plan „22d\_Regenwasser-Grobkonzept\_topografische-Analyse\_2023“)*

Zur Realisierung des Regenwasserbewirtschaftungskonzepts sollen in der TF 10 Höhenlagen in den Baugebieten festgesetzt werden, die gewährleisten sollen, dass das Regenwasser bei Starkregenereignissen in eine geplante Richtung läuft und dem Risiko von Gebäudeschäden vorgebeugt wird.

Vor der Festlegung dieser Höhen ist nachzuweisen, dass die vorhandenen Wege, insbesondere zum Hochpunkt auf der Brücke über die Berliner Straße und zum Tiefpunkt an der Eisenbahnunterführung barrierefrei sind. Dabei sind keine Rampen(-bauwerke), sondern „geneigte Ebenen“ zu planen.

### **9. Zu den öffentlichen Grünflächen und Spielplätzen**

*(vgl. Begründung S. 100 ff und 180 ff)*

*Planzeichnung, TF 17 bis 19*

*10a\_Freianlagenplanung\_Übersichtsplan\_2023*

*10b\_Freianlagenplanung\_Erläuterungsbericht\_2023, Stand: 20.09.2023*

*10c\_Freianlagenplanung\_Freiflächenbilanzplan\_2023)*

Die Planung der öffentlichen Grünflächen und Spielplätze ist in Abstimmung mit UmNat und SGA zu überarbeiten. Bestehende Widersprüche mit dem Verkehrs- und dem Regenwasserkonzept müssen aufgehoben werden. Die Planung ist so zu qualifizieren, dass sie den Anforderungen an eine Vorplanung für Freianlagen einschl. Kostenschätzung gemäß §§ 38 ff HOAI entspricht. Bei der Vorplanung zu den öffentlichen Grünflächen mit Spielplätzen ist eine Aufteilung auf funktionsfähige Bauabschnitte zu berücksichtigen. Das ermöglicht darüber hinaus die Bestimmung von Teilbürgschaften für die einzelnen Bauabschnitte, was für die Vorhabenträgerin ein wesentlicher Kostenvorteil ist.

In der Begründung ist das Ergebnis der Planung zusammenzufassen. In der aktuellen Begründung wurde ein Grün- und Freiflächenplan als Anhang A.I.4 zwar genannt, wurde jedoch nicht als Anlage angehängt.

Es werden folgende Hinweise gegeben:

a. Flächenverfügbarkeit

Erst im Ergebnis der Straßenplanung sind die für die öffentlichen Grünflächen zur Verfügung stehenden Flächen bestimmt. Daher muss die Straßenplanung vorab erfolgen.

b. Funktion der Grünflächen für die Regenwasserbewirtschaftung

Zunächst muss in dem Regenwasserkonzept die Funktion der Grünflächen für die Regenwasserbewirtschaftung geklärt werden. Retentions- und Versickerungsflächen unterliegen besonderen baulichen Anforderungen.

c. Berücksichtigung vorhandener Belastungen der Grundstücke

Die Grundstücke sind mit planfestgestellten Anlagen und Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet. Wenn diese Belastungen nicht aufgehoben werden können, müssen sie in der Planung der öffentlichen Grünflächen berücksichtigt werden.

d. Freiflächenbilanz

Die Freiflächenbilanz, die Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung ist, muss überarbeitet werden.

e. Neupflanzung von Bäumen

Die geplanten beidseitigen dichten Baumreihen mit einer Gesamtzahl von 250 Straßenbäumen sind auf Grundlage der Vorplanung Straße zu überprüfen. Im Regenwasserkonzept werden erhebliche Restriktionen für Bäume in Versickerungsmulden genannt.

Die Umsetzbarkeit der in der TF 19 genannten Zahl von 172 großkronigen Laubbäumen innerhalb der öffentlichen Parkanlagen sind angesichts der ggf. verringerten Fläche und der Anlage von Retentions- und Versickerungsflächen zu überprüfen.

f. Spielplatz Westfläche

Zum Spielplatz in der Westfläche sollte eine Abstimmung mit dem Jugendamt erfolgen. Ggf. sollte ein „Jugendort“ für ältere Kinder und Jugendliche entstehen.

## **10. Zu naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen**

Es liegt bisher noch keine Eingriffs- und Ausgleichskonzeption vor. Diese ist mit UmNat abzustimmen.

## **11. Bildung funktionsfähiger Bauabschnitte mit Blick auf den EV**

Die Vorhabenträgerin plant eine abschnittsweise Entwicklung des Stadtquartiers. Um im Erschließungsvertrag Aussagen zu den Fristen und Teilbürgschaften machen zu können, ist ein Bauablaufplan mit der Bildung funktionsfähiger Bauabschnitte erforderlich.

Eine erhebliche Restriktion stellen die notwendige Altlasten- und Kampfmittelbeseitigung, Baufreimachung, vorgezogene Maßnahme „Umverlegung des Kanals der BWB“, Umverlegungen weiterer Leitungen, die vorgezogene Maßnahme „Neubau der Brücke über die Berliner Straße“ und die vorgezogene Maßnahme „Neubau des Knotenpunkts Prenzlauer Promenade –Tiniusstraße – Straße A“ dar.

Im Innern ist das Gebiet so zu entwickeln, dass funktionstüchtige Abschnitte hinsichtlich der verkehrstechnischen und leitungsgebundenen Erschließung, aber auch der Bereitstellung öffentlichen Grünflächen mit Spielplätzen und sozialer Infrastruktur entstehen.

## **12. Abwägung zur frühzeitigen Behördenbeteiligung**

In der Begründung fehlt die Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung vom April 2022. Das SGA ist somit nicht in der Lage, auf die Stellungnahmen und deren Abwägung, die die öffentlichen Straßenverkehrs- und Grünflächen betreffen, zu reagieren.

## **13. Weitere Vorgehensweise**

Auf Grundlage der übersandten Unterlagen können die Festsetzungen zu den öffentlichen Straßenverkehrs- und Grünflächen im vorliegenden Bebauungsplanentwurf nicht bestätigt werden.

Bis zur Unterzeichnung des Erschließungsvertrages müssen die Fachgutachten von den jeweils zuständigen Berliner Behörden freigegeben sein. Daher sollte der Schwerpunkt auf die notwendigen Abstimmungen zu den Fachgutachten gelegt werden.

i.A.

■■■■■■■■■■

Bezirksamt Pankow von Berlin  
Abt. Ordnung und Öffentlicher Raum  
Umwelt- und Naturschutzamt



Bezirksamt Pankow, Postfach 730 113, 13062 Berlin (Postanschrift)

**Stadtentwicklungsamt Pankow**

Storkower Straße 97

10407 Berlin

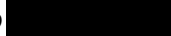
Stadt Stapl 310



UmNat 4



Tel. +49



@ba-

pankow.berlin.de

elektronische Zugangsöffnung ge-  
mäß § 3a Absatz 1 VwVfG

Storkower Str. 115, 10407 Berlin

15. Dezember 2023

## **B-Planverfahren 3-60a („Pankower-Tor“)**

### **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Zu den am 15.11.2023 überreichten bzw. zur Verfügung gestellten Unterlagen zu o.g. B-Planverfahren nimmt das Umwelt- und Naturschutzamt wie folgt Stellung.

#### **Abwägung zur frühzeitigen Behördenbeteiligung**

In der Begründung fehlt die Abwägung der Stellungnahmen (SN) aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung aus 2022. Das UmNat ist somit nicht in der Lage, auf die Stellungnahme und deren Abwägung zu reagieren. Die SN vom 31.05.2022 und vom 31.08.2022 haben weiterhin ihre Gültigkeit und sind in die Abwägung einzustellen.

#### **Allgemein**

Eine abschließende Stellungnahme ist aufgrund der Unvollständigkeit des Dokuments und nicht vollständig abgeschlossener Planungen und Abstimmungen nicht möglich (s. Kap. 2.2).

Die Querbezüge sind im gesamten Dokument fehlerhaft und redaktionell zu überarbeiten.

An mehreren Stellen im Dokument fehlen die Verweisquellen.

Die Begründung ist auf korrekte Rechtschreibung und Formulierungen zu überprüfen.

Bezirksamt Pankow, zu obiger Adresse

barrierefreier Zugang

Verkehrsverbindungen: S-Bahn (Landsberger Allee), S 8, S 41, S42, S 85, Bus 156, 200 (Storkower Straße)

Berliner Sparkasse DE06 1005 0000 4163 6100 01

Deutsche Bank

DE24 1007 0848 0513 1644 00

Postbank Berlin DE20 1001 0010 0246 1761 04

Das Quellenverzeichnis deckt sich nicht mit den im Text angegebenen Quellen. Zudem sind die Bezeichnungen zu überprüfen (Bsp: SenMVKU 2020b angegeben obwohl 2020a im Verzeichnis fehlt).

## 1. Sachgebiet Landschaftsplanung

Zur Begründung des Bebauungsplans können folgende textliche Hinweise gegeben werden:

Seite	Anmerkungen
S. 37	Kap. Landschaftspläne ist ohne Inhalt.
S. 100	Kap. IV. 5.1.7 Nachrichtliche Übersichtskarte - ohne Inhalt
S. 100	Anlage A1.4. existiert nicht
S. 102	dritter Absatz: - Es handelt sich bei den Grünfestsetzungen ausschließlich um Minimierungsmaßnahmen. - „in Natur und Landschaft“ anstelle von „in Grund und Boden“
S. 131	Wo ist das immer wieder zitierte Kapitel 0 zu finden?
S. 140:	Die Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna ist, entgegen der Behauptung in der Begründung, möglich. Die Integration von Nisthilfen an Gebäuden sowie die Anwendung des Animal Aided Designs sind nur einige Maßnahmen, die problemlos in die Planung integriert werden können. Eine Überarbeitung ist erforderlich. - vgl. Anmerkungen zu Textlichen Festsetzungen
S. 143	Es handelt sich um wohnungsbezogene Grün- und Spielflächen.
S. 146	Biotoptypenkarte und Bericht (Anlage 3a-3d) Verweis falsch
S. 153	Biotopverbund (3. Zeile): Es handelt sich hierbei um Erholungsanlagen und nicht KGA - II.1.1.1.4 Biologische Vielfalt: die gesetzlichen Grundlagen und Strategien des Landes Berlin sind zu ergänzen
S. 158	Siedlungsbereiche/ Wohnfunktion (8. Zeile): Die KGA befindet sich ausschließlich im Ortsteil Heinersdorf.
S. 159:	Erholungsbereiche/ Erholungsfunktion: - Der erste Satz stellt einen Widerspruch zur Aussage in Kap. II.1.1.6 dar, dieser ist

Seite	Anmerkungen
	aufzulösen. - Zweiter Absatz, Satz 2: Das Kissingenviertel weist nur eine öffentliche Grünfläche / Spielplatz auf, den Karlstadter Platz.
S. 173	- 3. Zeile: Und räumlichen Zusammenhang ergänzen. - 3. Satz: Dieser Satz ist missverständlich. Bitte sauberer formulieren. Vermeidung, Minderung und Ausgleich im Geltungsbereich des B-Plans sowie planexterne Maßnahmen.
S. 196	letzter Satz: Es ist Karte 07 und nicht 08

**Teil A / Kap. IV.5 Ergänzende planfeststellungsersetzende Regelungen für den Ausbau des Knotenpunktes Prenzlauer Promenade / Tiniusstraße (S. 88 ff. sowie Anlage 12a)**

Gemäß § 18 Abs. 2 BNatSchG bleibt für Bebauungspläne, soweit sie eine Planfeststellung ersetzen, die Geltung der §§ 14 bis 17 (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) unberührt. Der Anwendung des vereinfachten Verfahrens zur Eingriffsfolgenabschätzung für den Ausbau des Knotenpunktes Prenzlauer Promenade / Tiniusstraße wird hier nicht gefolgt und ist auch mit dem Umwelt- und Naturschutzamt bislang nicht abgestimmt worden. Es handelt sich hier um ein Bauvorhaben, das sowohl im räumlichen als auch funktionalen Zusammenhang mit dem Pankower Tor steht. Es ist das ausführliche Verfahren anzuwenden. Die Kaskade der Eingriffsregelung (Vermeidung, Ausgleich, Ersatz) ist zu beachten und anzuwenden. Somit sind die vorgesehenen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen aufzulisten und die konkreten Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen auf den Flächen des Vorhabenträgers nachzuweisen und dauerhaft zu sichern. Es ist ein nachvollziehbares Eingriffs- / Ausgleichsgutachten für den Ausbau des Knotenpunktes erforderlich (vgl. Anmerkung Fachgutachten). Der Grunderwerb ist auch für vor Ort umzusetzende erforderliche Ausgleichsmaßnahmen zu prüfen. Artenschutzrechtliche Aspekte im Zusammenhang mit der Planung des Knotenpunktes, werden nicht abgehandelt. Es werden Landlebensräume der streng geschützten Arten Zauneidechse und Kreuzkröte und eventuell auch der Wechselkröte beansprucht. Dies ist nachzuholen.

### **Kap. 1.2.9, Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) (S. 135 ff.)**

Die tabellarische Gegenüberstellung der Ziele des LaPro und der Berücksichtigung im Bebauungsplan ist nicht nachvollziehbar. Unter der Spalte „Berücksichtigung im B-Plan“ sind die tatsächlich geplanten Maßnahmen und Grünfestsetzungen im Gebiet aufzuführen. Die entsprechenden Passagen sind zu überarbeiten. Die verwendeten Zahlen sind zu begründen.

- Teilplan 1, Naturhaushalt / Umweltschutz: u.a. Grünflächen im Umfang von 8,6 ha, 3,6 ha Dachbegrünung, Pflanzung von 250 Straßenbäumen oder 7 ha klimawirksame Freiflächen → Woraus ergeben sich die Zahlen? Bei den angegebenen 0,7 ha wohnungsnahe Grün in Innenhöfen, handelt es sich um wohnungsbezogene Grünflächen, die nicht für die Allgemeinheit zur Verfügung stehen, sehr wohl jedoch klimawirksam sein können. Bzgl. der Vermeidung von Bodenversiegelungen wäre ein Hinweis auf die vorgesehenen textlichen Festsetzungen (z.B. Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Beläge) wichtig.
- Teilplan 2, Arten- und Biotopschutz: Die gesetzlichen Grundlagen zur Biologischen Vielfalt als auch die Berliner Strategie zur Biologischen Vielfalt (2022) sind im Umweltbericht zu ergänzen. Hier sind insbesondere auch Maßnahmen zu prüfen, die den Erhalt der Biologischen Vielfalt auf der Fläche ermöglichen. Hier kommen insbesondere die Bereiche in Frage, die als Trittsteinbiotope und / oder Ausgleichsmaßnahmen geplant sind. Der B-Plan ist mit den Zielen des Programmplans nicht vereinbar.
- Schaffung von zusätzlichen Lebensräumen ist durch ein Animal Aided Design sehr wohl möglich (Nisthilfen etc.).
- Wo ist die Neupflanzung von 500 Laubbäumen vorgesehen? Wo ist auf der Westfläche eine 40%ige Dachbegrünung vorgesehen? Ein Freiflächengestaltungsplan nach Vorgaben des bdla fördert die Nachvollziehbarkeit geplanter Maßnahmen. Dieser ist den Anlagen beizufügen.
- Teilplan 4, Erholung und Freiraumnutzung: Bei den angegebenen 0,7 ha wohnungsnahe Grün in Innenhöfen, handelt es sich um wohnungsbezogene Grünflächen.

### **I.2.11 Stadtentwicklungsplan Klima / II.1.1.5 Schutzgut Klima/ Luft / Klimaökologisches Gutachten (Anlage 20)**

S. 144: Die Handlungsansätze des StEP Klima 2.0 werden nur teilweise durch die Planung berücksichtigt. Vor allem der Handlungsansatz „Bestand und Neubau blaugrün anpassen“ gelangt nur bedingt durch die Textlichen Festsetzungen zur Umsetzung. Die Anteile der Dachbegrünung sind zu niedrig angesetzt und schöpfen die Potentiale zur Stärkung von Klima, Wasserhaushalt, Biodiversität und Landschaftsbild nicht aus. Das Potential der Fassadenbegrünung wird bislang gar nicht ausgeschöpft. Das widerspricht dem Vermeidungsgrundsatz des BNatSchG (§ 13 ff) und minimiert nicht die enormen Eingriffe, die das Vorha-

ben erzeugt. Eine Optimierung der Planung durch stärkere Anwendung der vielfältigen Handlungsansätze des StEP Klima 2.0 ist erforderlich.

S. 157: Die Ergebnisse des Klimaökologischen Gutachtens führen zur Abwertung des im FIS-Broker (2015) modellierten Kaltluftvolumenstroms im Plangebiet. Diese ist allerdings aus mehreren Gründen nicht nachvollziehbar:

1. Wie kann es sein, dass das Modell 2015 einen Mittelwert von  $93 \text{ m}^3/\text{s}$  für große Teile des Planungsgebiets ausgibt und 2023 nur noch  $40 \text{ m}^3/\text{s}$ ? Eine fachliche Begründung ist erforderlich.
2. Es wird eine Modellauflösung von  $5 \times 5 \text{ m}$  beschrieben, weshalb der Kaltluftvolumenstrom bei  $8 \times 5 \text{ m} = 40 \text{ m}^3/\text{s}$  liegen soll. Die Rechnung sollte doch aber lauten  $8 \text{ m}^3/\text{s} \times 5 \text{ m} \times 5 \text{ m}$ . Damit käme man auf einen Kaltluftvolumenstrom von  $200 \text{ m}^3/\text{s}$ . Eine Prüfung und Herleitung der Werte ist erforderlich.
3. Für die Übernahme der Werte des Klimaökologischen Gutachtens in die Eingriffsbilanzierung fehlt die Angabe des Windfeldes in  $2 \text{ m}$  Höhe um 4:00 Uhr [Meter pro Sekunde].

### **Teil B / Kap. II.2 Vermeidung/Ausgleich; Eingriff/Ausgleich; Artenschutz, Biotopschutz, Waldschutz, Baumschutz (S. 173 ff.)**

Die Abgrenzung von Innen- und Außenbereich gemäß § 34 bzw. § 35 BauGB liegt nicht vor. Daraus ergeben sich unterschiedliche Grundlagen, sowohl für die naturschutzrechtliche Bewertung als auch unterschiedliche Anforderungen an die umzusetzenden Maßnahmen.

Bei der Planung von Ausgleichsmaßnahmen ist auch die Unterhaltung / Pflege der Maßnahmen zu berücksichtigen. Die Pflege muss solange erfolgen, bis das Entwicklungsziel der Maßnahmen erreicht ist und die Wirkungen des Eingriffs kompensiert sind.

Es ist ein **Eingriffs-Ausgleichsgutachten** zur Darstellung des Ist- und Plan-Zustands in Text, Tabelle und Plänen, gemäß dem Berliner Leitfaden zur Bilanzierung und Bewertung von Eingriffen, zu erstellen. Es ist eine Differenzierung der Eingriffsverursacher nach Private und Öffentliche (Schule/Kita, Straße) vorzunehmen. Eine Prüfung der bilanzierungswirksamen Maßnahmen in der Planung ist mit den aktuell vorliegenden Unterlagen nicht möglich. U.a. fehlen:

- genaue Zielbiotopbeschreibungen für das Plangebiet,
- sämtliche ermittelten Aufwertungspotentiale für externe Maßnahmenflächen
- Maßnahmenblätter zur Erreichung von Zielbiotopen

Im Umweltbericht sind die Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich klar voneinander zu trennen und aufzulisten. Welche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden konkret für den B-Plan geprüft und umgesetzt?

Darzulegen sind alle geprüften Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Plangebiet. Hierzu zählt u.a. die vom Klimarat Pankow geforderte Reduzierung der Stellplatzflächen im Bereich des SO2. Eine Begründung warum dieser Forderung nicht entsprochen werden kann, ist beizufügen.

Wesentliche Grundsätze der Eingriffsregelung und damit der Schaffung klimaangepasster, biodiverser und gesunder Quartiere, werden nicht eingehalten: So fehlt die Festsetzung von Fassadenbegrünung gänzlich. Potentiale zur Erhöhung der Dachbegrünung werden nicht genutzt. Die großflächige Versiegelung und monofunktionale Nutzung von Flächen entspricht nicht der integrierten städtebaulichen Planung in urbanen Gebieten (vgl. ebenerdige Stellplätze im SO2). Entsprechende Optimierungen der Planung sind vorzunehmen.

S. 101 / Erhalt / Vermeidung: der komplette Absatz ist zu überarbeiten und zu aktualisieren. Flächen östlich der Prenzlauer Promenade sind nicht mehr Bestandteil des B-Plans 3-60a. Der Ahorn-Pionierwald auf der Westfläche kann aus Verkehrssicherheitsgründen voraussichtlich nicht erhalten bleiben. Hier sind nur die Bereiche aufzuführen, die tatsächlich erhalten bleiben können. Hierzu gehört u.a. der Biotopverbundstreifen. Neben der Festsetzung als Bahnanlage ist jedoch auch die Festsetzung Grünfläche / Biotopverbund relevant.

S. 174: Kap. II.2.1: Was ist der Unterschied zwischen Vermeidungs- und Verhinderungsmaßnahmen? Das BNatSchG und das NatSchGBln, welche die Grundlage für die Eingriffsregelung darstellen, enthalten den Begriff Verhinderungsmaßnahme nicht.

Dritter Absatz: Wie kommt man auf 250 Laubbäume für die Bilanzierung? Laut den Annahmen aus den Textlichen Festsetzungen auf S. 103 ergeben sich hier in der Summe maximal 234 Bäume.

Die vorgesehenen Baumpflanzungen im Straßenraum und in den Grünflächen sind, sofern sie als Ausgleichsmaßnahme i.S. der Eingriffsregelung anrechenbar sein sollen, dauerhaft zu sichern, dabei ist auch die Pflege und Unterhaltung der Maßnahme zu berücksichtigen. Für Berlin wurde aus Verhältnismäßigkeitsgründen die Konvention getroffen, die Verpflichtung zur Pflege der Maßnahmen im Regelfall auf 25 Jahre zu begrenzen.

Für die Anerkennung von Ausgleichsmaßnahmen i.S. der Eingriffsregelung ist gemäß § 40 BNatSchG gebietseigenes Saat- und Pflanzgut zu verwenden.

Die Auswahl der Bäume ist mit dem UmNat und bei öffentlichen Flächen zudem mit dem SGA abzustimmen.

Der Mindestwert für die Dachbegrünung ist deutlich zu niedrig angesetzt. Vergleichbare Berliner Stadtquartiere setzen im Neubau bis zu 80% Dachbegrünung fest. Gemäß den

Grundsätzen der Eingriffsregelung sind alle zumutbaren Vermeidungsmaßnahmen im Plangebiet zu prüfen und umzusetzen. Diese Möglichkeit wird aktuell nicht genutzt. Eine Erhöhung der Dachbegrünung auf mindestens 60 % wird in Hinblick auf die Eingriffsregelung (Förderung der Schutzgüter Wasser, Klima, Biodiversität und Stadtbild) gefordert. Da die in der Begründung angegebenen Flächengrößen nicht nachvollziehbar sind, ist ein Freiflächenge-  
staltungsplan zu ergänzen, der sowohl geplante Gründachqualitäten, als auch Flächengrößen angibt.

#### **Kap. II.2.1.2.1 Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet**

Es sind die tatsächlich festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen aufzulisten, die auch im Sinne des BNatSchG angerechnet werden können (mit Begründung zur Aufwertung der jeweiligen Schutzgüter). Bei der Biotopverbundfläche handelt es sich voraussichtlich nur anteilig um eine Ausgleichsmaßnahme, hier wäre genau zu beschreiben für welche Schutzgüter eine Aufwertung möglich ist ggf. anteilig für das Schutzgut Boden? Entsiegelungen im Bereich des „Biotopverbundstreifens“ führen nur dann zu einer Aufwertung im Planzustand, wenn dieser positive Effekt nicht durch großflächige Schotterung/Steinschüttung wieder rückgängig gemacht wird. Grundsätzlich kann eine Entsiegelung auf die Wertträger: Boden, Wasser, Klima, Biotope, Biotopverbund, Landschafts-/Stadtbild angerechnet werden. Bei T 1 ist davon auszugehen, dass hier lediglich der bereits vorhandene extensive Ist-Zustand durch Pflegemaßnahmen langfristig gesichert werden soll.

Der möglicherweise erforderliche Pflege- und Wartungsweg der Deutschen Bahn für die Funktionsprüfung der Lärmschutzwände ist bei der Bilanz bzgl. der tatsächlichen Flächen-  
größe des Biotopverbundstreifens zu berücksichtigen.

Für den Biotopverbundstreifen einschl. T1 ist ein mit der uNB und oNB abgestimmtes Pflegemanagement zu erarbeiten (in welchen Abständen sollen die Strukturen wie gepflegt werden). Dieses Pflegekonzept muss als Voraussetzung für vertragliche Vereinbarungen abgestimmt vorliegen.

Die Biotopbewertung des sog. Trittsteinbiotops T2 ist nicht nachvollziehbar. Anhang 1 (Sen-MVKU 2023) legt für Teiche und kleine Staugewässer 1 Wertpunkt fest. Sofern an der Bepunktung festgehalten werden soll, ist eine detaillierte Beschreibung des vertikalen Aufbaus und der Bepflanzung (Pflanzenarten) des Gewässers (Regenrückhaltebecken) erforderlich. S. 102: welche gehölzgeprägten sowie halboffenen Biotope sollen auf der Ausgleichsfläche des Sondergebiets (SO2) entwickelt werden? Ist damit das Regenrückhaltbecken (T2) gemeint?

Eine Anerkennung der Maßnahme T3 (Biodiversitätsdach) als Ausgleichsmaßnahme ist gemäß Berliner Eingriffsleitfaden möglich. Für welche Arten des Plangebietes die Fläche als Trittsteinbiotop fungieren soll, bleibt jedoch weiterhin offen und ist darzulegen.

T4 (Wildwiese)/ T5 (Pionierwald): Auch hier sind für die Anerkennung als Ausgleichsmaßnahme Ist- und Ziel-Biototyp genauer zu beschreiben. Für welche Schutzgüter werden positive Wertpunkte entstehen? Welchem Zielbiototyp entspricht die artenreiche Wildwiese? Zu prüfen ist zudem, ob T4 vergrößert und als Grünfläche mit Retentionsfunktion für Regenwasser deklariert werden kann. Hier könnte zudem der Nachweis für die Etablierung / Neuschaffung temporärer Kleingewässer erfolgen. Zum jetzigen Zeitpunkt fehlt der erforderliche Ausgleich des Eingriffs in geschützte Biotope (vgl. Sachgebiet Naturschutz / Gesetzlicher Biotopschutz). Bei der jetzigen Lage und Größe ist eher von Straßenbegleitgrün und somit einer reinen Gestaltungsmaßnahme auszugehen. Derzeit ist im Freianlagenplan ein Erholungsweg durch die Fläche T5 (Pionierwald) vorgesehen. Dies führt zum einen zu einer zusätzlichen Bodenversiegelung und zum anderen zu einem Konflikt aufgrund der damit einhergehenden intensiven Erholungsnutzung. Wegeverbindungen sind ausschließlich außerhalb dieser (Ausgleichs-?) Fläche vorzusehen. Fraglich ist zudem, inwieweit der vorhandene Baumbestand unter Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Belange, erhalten bleiben kann. Die Funktion als Trittsteinbiotop wird sowohl für T4 als auch T5 aufgrund der isolierten Lage als nicht gegeben angesehen.

Bei der Parkanlage westlich der Berliner Straße handelt es sich nicht um eine Ausgleichsmaßnahme i.S. der Eingriffsregelung.

#### **Kap. II.2.1.2.2 Maßnahmen außerhalb des Plangebiets**

S. 182: Die Wertpunktedefizite sollen laut Begründung anhand der externen Kompensationsflächen ausgeglichen werden. Es fehlen hierfür allerdings wertpunktegenaue Aussagen zu Aufwertungsmöglichkeiten in den unterschiedlichen externen Kompensationsflächenkulissen. Für eine Bewältigung des Eingriffs im B-Plan 3-60a ist diese Bilanzierung zu erbringen. Der Umweltbericht lässt damit die wichtigste naturschutzfachliche Frage, nämlich wie werden die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen, unbeantwortet.

S. 183: eine Neuanlage von Kleingewässern im LSG „Buch“ war bislang nicht vorgesehen und wird vom UmNat auch nicht befürwortet. Es liegt ein mit der oNB und unB abgestimmtes Maßnahmenkonzept vor. Änderungen sind nur in Abstimmung mit dem UmNat möglich.

Die E/A-Bilanzen und die Maßnahmenkonzepte (einschl. Pflege und Unterhaltung bis zum Erreichen des Zielbiototyps maximal bis zur Dauer von 25 Jahren) aller externen Maßnahmen, sofern diese als Ausgleichsmaßnahmen i.S. der Eingriffsregelung und /oder als arten-

schutzrechtliche Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) angerechnet werden sollen, sind mit dem UmNat abzustimmen und als Anlage den jeweiligen Verträgen beizufügen.

## **II.2.2 Gegenüberstellung Eingriff/Ausgleich in Natur und Landschaft**

Allgemein: Es ist ein Eingriffs-Ausgleichsgutachten zu erstellen und deren Inhalte mit UmNat abzustimmen.

S. 198: Wieso fehlt in der letzten Zeile „Zuschlag für Niederschlagswasserbewirtschaftung“ der Flächenwert und somit der Punktwert?

S. 208: Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Bepunktung des SO<sub>2</sub> im Planzustand (Wertträger Stadt- und Landschaftsbild) ist eine Kartendarstellung mit den begrünter Flächentypen und den dazugehörigen Flächengrößen zu erstellen. Dies gilt für den gesamten Geltungsbereich.

Die geplante Lärmschutzwand ist als Eingriff zu werten und in die Bilanz aufzunehmen. Hier ist insbesondere die Überformung des Stadtbildes zu berücksichtigen. Mit Blick auf die Methodik des Berliner Leitfadens zu Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen, ist die Lärmschutzwand als vollversiegelte Fläche (Höhe x Breite in Metern) in die Bewertung des Wertträgers Stadtbild einzuspeisen.

Eine Begrünung der Lärmschutzwände ist nach jetziger Kenntnislage seitens Aussagen der Deutschen Bahn technisch nicht möglich. Weiterhin zu berücksichtigen ist der ggf. erforderlich werdende Pflege- und Wartungsweg der Deutschen Bahn entlang der Lärmschutzwand.

S. 210:

- Die Bilanz der Einzelbäume ist nicht nachvollziehbar. Wie viele Einzelbäume wurden hier für die Planung bilanziert?
- Der Biotopverbundstreifen erhält 13 Wertpunkte. Welcher Zielbiotoptyp liegt dieser Berechnung zugrunde? Wurden notwendige Stein-/Schotterfüllungen bei der Bepunktung berücksichtigt?

Auch die zusammenfassende Aussage auf S. 231: zweiter Absatz kann somit nicht gefolgt werden, da im Umweltbericht nicht ausreichend auf die Maßnahmen zur Kompensation der verbleibenden Eingriffe eingegangen wird. Die Behauptung ist somit falsch.

### **Kartendarstellungen zur Eingriffsbilanzierung:**

In den Karten (z.B. 03 und 05) fehlen die vergebenen Zuschläge. Diese sind zu ergänzen. Kartendarstellungen zu den Wertträgern sind auch für den Planzustand zu erstellen und in dem Eingriffs-/ Ausgleichsgutachten aufzuführen.

### **II.2.3 Besonderer Artenschutz**

S. 212: Die national geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Bislang fehlt der Nachweis wie diese Arten im Plangebiet berücksichtigt wurden.

Zudem ist die geforderte Abstimmung zur Wertpunktevergabe für den Zuschlag „National geschützte Arten“ mit dem UmNat bislang nicht erfolgt (vgl. SN UmNat zur Frühzeitigen Behördenbeteiligung).

Geschützte und vom Vorhaben betroffene Pflanzenarten wurden bislang gar nicht thematisiert. Dies ist nachzuholen.

### **II.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (S. 229)**

Bei der Auslobung wurden mehrfach Hinweise/Forderungen von UmNat nicht berücksichtigt. Zum Beispiel wurde die geringe Breite von 5 m für den Biotopverbundstreifen mehrfach abgelehnt. In diesem Verfahren wurden städtebauliche Belange in den Vordergrund gestellt. Der Absatz „Sowohl bei der Masterplan-Erarbeitung als auch im Zuge der nachfolgenden Überarbeitungen wurden Synergien zwischen arten-/ naturschutzfachlichen Anforderungen und anderweitigen Belangen (Städtebau, Mobilität, Freiraumplanung, Niederschlagsbewirtschaftung etc.) herausgearbeitet und bestmöglich genutzt, kann so nicht mitgetragen werden. Auch die Behauptung, dass eine gründliche Abwägung erfolgt ist, kann nur widersprochen werden. Die arten-/naturschutzfachlichen Anforderungen wurden nicht bestmöglich genutzt. Der B-Plan stellt kein ausgewogenes Verhältnis der genannten Anforderungen und Belange sicher. Dieses Kapitel ist zu überarbeiten. Es fehlen die Aussagen einer nachvollziehbaren Abwägung aller Belange!

### **Biotopverbundstreifen (5 m Breite)**

Zum Biotopverbund liegt eine SN der uNB und der oNB vom 06.06.2023 (Anlage 1) vor. Festzustellen war bzw. ist, dass die Konzeption zur Lage des 5 m breiten Biotopverbundstreifens weiterhin wegen nur unzureichender Berücksichtigung der konkreten artspezifischen Anforderungen abgelehnt wird. Auch mit den ergänzenden Vorschlägen (Trittsteinbiotope T1-T5) ist die ökologische Funktionsfähigkeit für alle betroffenen Arten in der vorliegenden Planung als nicht gegeben angesehen. Es werden keine Lösungsvorschläge im Sinne des Vermeidungs- und Minimierungsgebots gem. § 13 BNatSchG und gem. speziellem Artenschutzrecht (§ 44 Abs. 1 BNatSchG, insbesondere auch Nr. 3 iVm §44 Absatz 5 BNatSchG), Artikel 13 Vogelschutz-Richtlinie sowie Artikel 16 FFH-Richtlinie i.V.m. §45 Abs. 7 BNatSchG ge-

macht. Da der Biotopverbundstreifen entlang der Bahn und die Trittsteinbiotop durch den Radweg unterbrochen werden, ist die Biotopverbundfunktion dieser Freiflächen nur sehr eingeschränkt gegeben. Insbesondere für die Zauneidechse als Berliner Zielart des Biotopverbundes besteht keine Verbundfunktion. Ein Radweg selbst mit Kleintierleitsystem und Überkletterungsschutz (auch diese artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme fehlt bislang!) kann in diese Funktion nicht integriert werden. Natürlich können die Trittsteinbiotop für andere Tiere wertvolle Biotope darstellen. Allerdings liegen diese Trittsteinbiotop innerhalb der geplanten öffentlichen Grünflächen und werden damit dem aus der geplanten Bebauung (2000 WE) resultierenden hohen Bedarf an wohnungsnaher Erholung unterliegen. Es ist von einer intensiven Nutzung der verbleibenden Freiflächen auszugehen – auch durch Haustiere. Vor diesem Hintergrund kann eine Funktion der Trittsteinbiotop für den Biotopverbund nur eingeschränkt angenommen werden. Die Anpassung der geplanten Bebauung zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen im Plangebiet sowie der Erhaltung vorhandener Biotop- und Artfunktionen ist Teil einer angemessenen Folgenbewältigung sowie Alternativenprüfung im Rahmen des Bebauungsplans. Die möglichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden bislang nicht aufgeführt.

Hierzu zählt u.a. auch die Prüfung zur **Erweiterung der Parkanlage durch Reduzierung eines Baukörpers** (Juryempfehlung im Masterplanverfahren). Die Juryempfehlung zur Erweiterung des Parks wurde bisher nicht in die Planung übersetzt. Stattdessen stellt das Planbild einen weiteren Gebäudeblock auf ehemals als Grünflächen dargestellten Bereichen, nördlich der Planstraße A und westlich der Straßenbahn-Trasse, dar. Damit wird dem Grundsatz der Vermeidung von Eingriffen entgegengewirkt und der Bedarf von zusätzlichen, externen Kompensationsflächen weiter gesteigert. Es gilt zu prüfen und abzuwägen, ob durch Erhöhung der Geschossflächenzahl eine Vergrößerung der Parkanlage möglich wäre.

### **Panke-trail / Radweg**

Wie bereits mehrfach mitgeteilt, verursacht, der im Planbild dargestellte Verlauf des Panke-Trails /Radweg sowohl aus Artenschutzsicht wie auch mit Blick auf die wohnungsnaher Grünversorgung enorme Konflikte. Er stellt eine Wanderungsbarriere für Tierarten wie die Zauneidechse dar und verringert zudem die öffentlich nutzbare Grünfläche. Die Biotopverbundfunktion des sowieso nur fünf Meter breiten Biotopverbundstreifens zwischen Lärmschutzwand und Panke-Trail ist dadurch genauso infrage zu stellen, wie die Eignung als Lebensraum für die Zauneidechse. Sollte an dem Standort für die Zauneidechse festgehalten werden soll, ist der Nachweis zu erbringen, dass dieser als Lebensraum, mit allen Randeffekten die auf diesen wirken, den Anforderungen der Art entspricht.

Eine Verlagerung des Panke-Trails in Richtung Wohnbebauung bzw. Granitzstraße würde die zur Erholungsnutzung zur Verfügung stehenden wohnungsnahen Grünflächen stärken und

damit einen wichtigen Beitrag zur Erreichung des Grünrichtwerts von 6 m<sup>2</sup> / Einwohner\*in leisten. Das laufende Planfeststellungsverfahren zum Panke-Trail stellt für den Verlauf innerhalb des B-Plans 3-60a fest, dass „die Entscheidungen zur Wahl einer Vorzugsvariante im Wesentlichen mit dem parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplan begründet werden“. Etwaige Konflikte sollen auf Ebene des Bebauungsplanes gelöst werden.

Zum jetzigen Zeitpunkt liegt die Alternativenprüfung weder für das laufende Planfeststellungsverfahren noch für den vorliegenden B-Plan vor. Aus diesem Grund fordern wir, dass entsprechendes Abwägungsmaterial bereits für den B-Plan zur Verfügung gestellt werden muss. Hierbei ist eine Prüfung von Alternativen sowie die Wahl einer Vorzugsvariante unter Berücksichtigung aller tangierten Belange zu treffen. Die Auswahl der bisherigen Vorzugsvarianten 2.3.1 und 2.3.2 im Bereich der Brachfläche des Pankower Tors werden seitens Um-Nat abgelehnt. Die Konflikte mit der geplanten Erholungsnutzung (öffentliche Grünflächen, öffentlicher Spielplatz, Kita) werden nicht gelöst. Die Vorzugsvarianten befinden sich in Bereichen mit den höchsten Raumwiderständen (Biotop, Artenschutzpotenzial / Biotopverbund). Die Alternativroute entlang der Granitzstraße ist mit geringeren erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft einschl. Arten- und Biotopschutz und mit geringeren Konflikten für das Schutzgut Erholung verbunden. Für den B-Plan besteht die Pflicht vermeidbare Eingriffe zu unterlassen. Es fehlt weiterhin eine nachvollziehbare fachliche Begründung für die Wahl der Vorzugstrasse in diesem Bereich. Der Panke-Trail und auch der im B-Plan dargestellte Radweg sollte auf bereits asphaltierten und vorbelasteten Bereichen errichtet werden und die Grünräume einschl. Biotopverbund nicht weiter einschränken.

Das Umwelt- und Naturschutzamt lehnt die jetzige Trassenführung des Radweges aus den o.g. Gründen weiterhin ab.

### **Kap. III.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung (S.230-232)**

Auch dieses Kapitel ist zu überarbeiten. Der Durchgrünungsanteil des B-Plans ist in den Wohn- und Gewerbegebieten nicht sonderlich hoch. So ist die Dachbegrünung mit nur 40% angegeben und große Teile der Innenhöfe werden versiegelt.

Für den Großteil der betroffenen Arten werden auch keine CEF-Maßnahmen umgesetzt, sondern hauptsächlich FCS-Maßnahmen.

### **Freianlagenplan und Erläuterung (Anlagen 10 a / b)**

Bericht und Übersichtsplan lassen wichtige Kennwerte für die Eingriffsbilanzierung vermissen. Es ist nicht möglich Bilanzierungen für die Planungen (z.B. im SO<sub>2</sub>) nachzuvollziehen. Es ist daher zwingend erforderlich einen Plan zu erstellen, der die Flächengrößen aller Grünflächen (boden-, fassaden- oder dachgebunden; privat oder öffentlich) abbildet.

Die dargestellten Flächen sind in separaten Kartendarstellungen mit folgenden Informationen zu überlagern und als Grundlage für den städtebaulichen Vertrag vorzulegen:

- Retentionsflächen (Mulden, Rigolen, Zisternen) inklusive Geländehöhen sowie Überflutungsnachweis
- Gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 28 NatSchG Bln geschützte Biotope
- Flächen für Arten- und Biotopschutz (CEF-Maßnahmen), naturschutzrechtliche und dauerhaft zu sichernde Kompensationsmaßnahmen
- Rückbaumaßnahmen (Abbruch, Fällung, Rodung)
- vorhandener Baumbestand, Baumerhalt / Schutz, Baum-Neupflanzungen
- Grün- und Pflanzflächen mit Art und Umfang der Bepflanzung / Begrünung (Qualitäten / Quantitäten)
- befestigte Fläche mit Angaben der Belagsart
- Darstellung der Versiegelungs-, Dachbegrünungs- sowie Baumbilanz
- Gründachqualitäten und Flächengrößen
- eindeutige Zuordnung der Flächen in öffentliche und private Grün- und Freiflächen

Bestehende Widersprüche des Freianlagenplans mit dem Verkehrs- und dem Regenwasserkonzept sowie ggf. arten- und naturschutzrechtlicher Konflikte müssen aufgehoben werden. Der Freianlagenplan ist dahingehend zu überarbeiten.

Das im Erläuterungsbericht zum Freianlagenplan zitierte Artenschutzkonzept liegt nicht vor und sollte als Anlage beigefügt werden.

Zu den dargestellten Trittsteinbiotopen und zum Biotopverbund liegt eine Stellungnahme (SN) des Umwelt- und Naturschutzamtes einschl. oNB vom 06.06.2023 ([Anlage 1](#)) vor. Diese SN behält weiterhin ihre Gültigkeit. Die Widersprüche des in Kapitel 3.6.1 beschriebenen Biotopverbundes und der Trittsteinbiotope zu der vorliegenden SN sind aufzulösen (u.a. Lage des Radweges, Funktion von Gründächern und Regenrückhaltebecken als Trittsteinbiotope).

Aus welchem Material soll der Höhengsprung von 0,5 entlang des Biotopverbundstreifens hergestellt werden? Zauneidechsen sind extrem gute Kletterer, auch an senkrechten Wänden, oder Wänden mit Überhang. Es erscheint unrealistisch einen solch glatten Höhengsprung durch stetige Pflege dauerhaft aufrecht zu erhalten. Des Weiteren ist der Höhengsprung eine Gefahr für die Radfahrenden. Das zitierte Artenschutzkonzept ist beizufügen.

Kapitel 3.6.3 Bienenwiese: Wo befindet sich die 2.900 m<sup>2</sup> große Bienenwiese? Welchem Biotoptyp entspricht diese? Welche Arten sollen hier genau gefördert werden? Welche Ansaat wird genutzt? Wie wird sichergestellt, dass die Flächen ungestört sind? Wie sieht das Pflegekonzept aus?

Sofern es sich bei den sog. Trittsteinbiotopen um Ausgleichsmaßnahmen i.S. der Eingriffsregelung handeln sollte, ist für die Anerkennung gemäß § 40 BNatSchG gebietseigenes Saat- und Pflanzgut zu verwenden.

Kap. 4.3. Panke-Trail: vgl. Anmerkungen zu Planungsalternativen

### **Freiflächenbilanzplan (Anlage 10 c)**

wohnungsnahe Grünflächen:

- Westfläche 6.950 m<sup>2</sup>: der Vorplatz einschl. Böschungsbereiche mit Anbindung Radweg ist nicht als öffentliches Grün anrechenbar

Spielplätze

- der Spielplatz auf der Westfläche (947 m<sup>2</sup>) ist nicht als öffentlicher Spielplatz anrechenbar

Biotop- Erhalt /Ausgleichsflächen (öffentliche Grünflächen)

- bei den hier dargestellten Flächen (insgesamt 14.681 m<sup>2</sup>) handelt es sich nur anteilig um Ausgleichsflächen i.S. der Eingriffsregelung, vorrangig sind hier Pflegemaßnahmen zum Erhalt der bereits im Ist-Zustand wertvollen Biotopflächen vorgesehen
- im Zuge der Planung gehen zahlreiche geschützte Pflanzenarten und geschützte Biotope (temporäre Kleingewässer) verloren, entsprechende Kompensationsflächen werden jedoch nicht benannt; es ist zu prüfen ob die temporären Kleingewässer sowie geschützten Pflanzenarten in der öffentlichen Grünfläche nördlich des WA 4 untergebracht werden können; Speisung der Flächen durch gereinigte Niederschläge vom WA 4
- es ist grundsätzlich zu prüfen ob geschützte Pflanzenarten in den Trittsteinbiotopen angesiedelt werden können

Trittsteinbiotope / Ausgleichsmaßnahmen i.S. der Eingriffsregelung

- vgl. Anmerkungen zum Freianlagenplan / Anerkennung von Trittsteinbiotopen
- als einziges Trittsteinbiotop anzuerkennen, jedoch als reine Erhaltungsmaßnahme zu werten ist das Trittsteinbiotop T1 (2.181 m<sup>2</sup>), da diese Fläche mit dem Biotopverbundstreifen in Verbindung steht
- alle weiteren Flächen, insbesondere T2 (Regenrückhaltebecken), T3 (Dachbegrünung), T4 (Wildwiese) und T5 (Pionierwald) sind als Ausgleichsmaßnahmen i.S. der Eingriffsregelung zu prüfen und auszugestalten (Verwendung von gebietsheimischen Saat- und Pflanzgut), ggf. eignen sich hierfür auch die im Freiflächenplan dargestellten Entwässerungsmulden mit ökologischem Wert (Gesamt 6.381 m<sup>2</sup>) auf SO2, aufgrund des weiterhin hohen Kompensationsbedarfs sind insbesondere auf den privaten Bauflächen umfangreiche Grünfestsetzungen erforderlich

### **Biotopverbund / Trittsteinbiotope**

Bitte ergänzen: *Das bezirkliche Biotopverbundkonzept ist in allen Planungsprozessen zu berücksichtigen (BA-Beschluss Nr. VIII-0973/2019).*

Bitte auf S. 23 ergänzen: Zur Minderung der Isolation der Kernflächen im Biotopverbund sind Verbindungsstrukturen und Grünzüge zur Förderung der Migration der Zielarten zu etablieren. Gemäß Landschaftsprogramm sollen Grünzüge mindestens 30 bis 40 Meter breit sein, damit sie zudem für den klimatischen und lufthygienischen Ausgleich sorgen können.

### **Kap. I.2.10 Biotopverbund (S. 144)**

Der 5 m breite Biotopverbundstreifen kann für die Zielart Feldhase und alle anderen vorkommenden Arten nicht wirkungsvoll in ihrer natürlichen Ausbreitung unterstützen. Beispielsweise werden für den Feldhasen die Fluchtdistanzen nicht eingehalten. Die in xy m hoch geplante Lärmschutzwand verschafft das noch übrigbleibende Habitat der Zauneidechse.

Für Kleintiere (u. A. strenge geschützte Zauneidechse) wird durch den direkt angrenzenden Rad-/Fußweg eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos hervorgerufen. Insbesondere Reptilien sonnen sich gern auf Wegen und werden somit häufig Opfer von Radfahrenden. Des Weiteren sind Kleintierdurchlässe an der Schallschutzmauer entlang der Bahnstrecke vorzusehen (vgl. Textliche Festsetzungen).

Der Biotopverbundstreifen ist in der aktuellen Planung zu schmal und daher für die meisten Arten nicht nutzbar. Zudem stellt der entlang des Biotopverbunds geplante Radweg eine permanente Gefahr für Reptilien in ihrer Aktivitätsphase dar. Dies wird im Kapitel II.2.3.4 auch aufgeführt.

Zu den dargestellten Trittsteinbiotopen und zum Biotopverbund liegt eine Stellungnahme (SN) des Umwelt- und Naturschutzamtes einschl. oNB vom 06.06.2023 (Anlage 1) vor. Diese SN behält weiterhin ihre Gültigkeit.

Völlig unklar bleibt weiterhin wie Biotopverbund und Radweg /Panketrail gemeinsam funktionieren können. Auch hier sind Überlegungen notwendig, wie beides miteinander kombinierbar bzw. eine Verlagerung des Schnellradweges außerhalb der Grünflächen und eine sinnvolle Bündelung mit geplanten Fußwegen zur Vermeidung von Zerschneidungswirkungen ermöglicht werden kann. Sollte eine Beleuchtung aufgrund des Mobilitätsgesetzes und weiterer Vorgaben erforderlich sein, sind die Auswirkungen auf die angrenzenden Kompensations- und Artenschutzmaßnahmen zu prüfen und ggf. Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen zu ergreifen.

### **Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen**

Kap. IV.6 Grünflächen: Es werden keine siedlungsnahen Grünflächen festgesetzt, da die Grünflächen unter 10 ha groß sind. Die Flächenangabe „45.505 m<sup>2</sup>“ ist zudem nicht nachvollziehbar. Die Zahlen sind zu aktualisieren.

S. 138 Hierbei handelt es sich nicht um wohnungsnahen Grünflächen, da die Grünflächen in den Innenhöfen nicht öffentlich sind. Die hier bezeichneten Grünflächen stellen wohnungsbezogene Grünflächen dar.

Die öffentliche Grünfläche zwischen Block C3.1/C3.2 und Radweg wird aufgrund der Flächenausdehnung und aufgrund der Lage nicht als wohnungsnahes öffentliches Grün anerkannt. Vielmehr sollte hier eine Ausgleichsmaßnahme i.S. der Eingriffsregelung geprüft und T4 vergrößert werden.

Der Vorplatz auf der Westfläche (öffentlicher Spielplatz in der Planzeichnung) wird ebenfalls nicht als öffentliches Grün anerkannt (vgl. hierzu auch die Anmerkungen zum Freiflächenbilanzplan).

### **Versorgung mit öffentlichen Spielplatzflächen**

S 101: zweiter Anstrich: Die dargestellte Fläche / der Vorplatz auf der Westfläche wird nicht als öffentliche Spielplatzfläche anerkannt.

Der Bestandsspielplatz (Hadlichstraße ggü. 33-34) nördlich der Eisenbahnüberführung wird im Zuge der Planung verloren gehen. Eine Verschlechterung der Spielplatzversorgung im Planungsraum „Garbátyplatz“ ist angesichts der defizitären Versorgung im Bestand nicht zulässig. An welcher Stelle wird sich der Ersatzstandort für diesen öffentlichen Spielplatz befinden?

### **Niederschlagswasserbewirtschaftung / Regenwassergrobkonzept (Anlage 22)**

Die Topografie und kf-Werte des Gebiets weisen auf eine starke Hochwassergefährdung des Plangebiets bei Starkregenereignissen hin. Daher ist davon auszugehen, dass die Quantität, der zur Rückhaltung von Niederschlägen bei Starkregenereignissen vorgesehenen Grünflächen, zu gering dimensioniert wurden. Das vertiefende Regenwasserfachgutachten ist schnellstmöglich zu erstellen, da mit erheblichen Schwierigkeiten zur Erbringung eines Überflutungsnachweises für das Plangebiet gerechnet wird. Aufgrund der Topografie, der kf-Werte und der hohen Versiegelungsraten im Planzustand wird die Anwendung des 100-jährigen Niederschlagsereignisses als Überflutungsnachweis empfohlen. Das Fachgutachten ist mit der Oberen Wasserbehörde / SenMVKU Abt. II D abzustimmen.

In der Begründung wird das Regenwassergrobkonzept von Landschaft planen+ bauen Berlin GmbH als Vorplanung bezeichnet. Das trifft jedoch nicht zu, bei dem Gutachten handelt es sich um ein Grobkonzept, das noch nicht die Anforderungen an eine Vorplanung erfüllt. Es fehlt ein mit allen Fachämtern abgestimmtes Konzept! Die Möglichkeit der Versickerung und Verdunstung von Niederschlägen aus den Allgemeinen Wohngebieten in den öffentlichen Grünflächen ist mit UmNat und SGA abzustimmen. Es ist außerdem davon auszugehen, dass die dargestellte Anzahl an möglichen Baumpflanzungen zu hoch angesetzt wurde und sich die Standorte zudem mit der Vorplanung zur Regenwasserbewirtschaftung widersprechen.

#### **Kap. IV.7 Grünfestsetzungen/Pflanzbindungen S. 101**

##### **Textliche Festsetzungen:**

- Warum wird in den TF 20 und 21 der Mindestanteil der Dachbegrünung so niedrig angesetzt? Gemäß BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. zu minimieren. Eine angemessene Quantität in Bezug auf Gründachflächen ist somit für das Plangebiet unerlässlich. Bis zu 80% Begrünung ist für Dachflächen von Wohngebäuden technisch ohne Problem möglich. Eine Erhöhung der Gründachanteile ist geboten.
- Warum wird die Möglichkeit der Fassadenbegrünung nicht ausgeschöpft? Z.B.: Die Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung, / Garagen als selbständige Gebäude und überdachte Stellplätze / sind mit rankenden Pflanzen zu begrünen und bei Abgang nachzupflanzen.
- TF 18 ist durch den nachfolgenden Satz zu ergänzen: Dabei sind mindestens 4,5 m<sup>2</sup> große Baumscheiben herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf. Die Erhöhung der Baumanzahl auf einen Baum je vier Stellplätze wird empfohlen. Damit verbunden ist eine hohe Wirkung auf die defizitäre Eingriffs-Ausgleichsbilanz des Bebauungsplans. Anwendung der Musterfestsetzung 6.13 des Landes Berlin. Bei größeren Stellplatzanlagen (ab ca. 10 Stellplätze) sollen Mindestabstände zu öffentlichen Verkehrsflächen verbunden mit Pflanzgeboten beispielsweise von Hecken festgesetzt werden (1 - 5 m je nach Größe der Anlage und räumlicher Gegebenheit). Dies ist nicht nur aus stadtgestalterischen, ortsbild- und kleinklimatischen Aspekten, sondern auch im Hinblick auf den Biotopverbund als Trittsteinbiotope bzw. „Kleinst“-Grünkorridore positiv zu werten.
- Was ist mit der Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

- Wird es eine Pflanzliste beispielsweise zur Bepflanzung der in den TF 25 und 26 angesprochenen Flächen geben?
- Warum fehlt der Zusatz „zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen“?
- Die geplanten beidseitigen dichten Baumreihen mit einer Gesamtzahl von 250 Straßebäumen sind auf Grundlage der Vorplanung Straße zu überprüfen. Im Regenwasserkonzept werden erhebliche Restriktionen für Bäume in Versickerungsmulden genannt.
- Die Umsetzbarkeit der in der TF 19 genannten Zahl von 172 großkronigen Laubbäumen innerhalb der öffentlichen Parkanlagen sind angesichts der ggf. verringerten Fläche und der Anlage von Retentions- und Versickerungsflächen zu überprüfen.
- Im Bereich nordöstlich des Möbelmarktes fehlen die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschl. Qualitäten und Quantitäten. Die Fläche ist als private Grünfläche festzusetzen.
- Sofern das Biodiversitätsdach und die ökologisch auszugestaltenden Mulden als Ausgleichsmaßnahmen i.S. der Eingriffsregelung fungieren sollen ist eine andere Plandarstellung zu prüfen (private Grünfläche, T-Linie). Die Flächen sind dauerhaft zu sichern. Es ist gebietseigenes Saatgut zu verwenden
- TF Nr. 20 / SO2: Prüfung der Möglichkeit zur Kombination Gründächer mit PV-Anlagen
- Festsetzung Nr. 26 → Pro Innenhof nur 1 Baum? Ggf. gleiche Regelung wie bei Gewerbeflächen: 200 m<sup>2</sup> 1 Baum parkähnliche Anlage bei 30% Bepflanzung Nr. 26
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) gelten gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 17 ca. 2.200 m<sup>2</sup> als nicht bebaubar, was insgesamt 11 zu pflanzende Bäume zur Folge hat. Wie wird mit dem vorhandenen Baumbestand umgegangen?
- Insektenfreundliche Beleuchtung: Wie wird diese Beleuchtung im B-Plan gesichert?
- Zum Schutz vor Vogelschlag an Gebäuden ist folgende Textfestsetzung zu prüfen und mit aufzunehmen:
  - „Bei der äußeren Gestaltung des [...] werden die naturschutzrechtlichen Belange, insbesondere des Vogelschutzes, berücksichtigt und Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag getroffen. Bei den Maßnahmen ist auf die Insektenfreundlichkeit zu achten. Vor diesem Hintergrund erfolgt zu der Gestaltung des Gebäudes und des Freiraums am [...] rechtzeitig, mindestens drei Monate vor Einreichen der Bauantragsunterlagen, eine Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt Pankow sowie der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt im Hinblick auf diese Themen.“
- Nr. 27: Zusatz Lärmschutzwand ist mit geeigneten Kleintierdurchlässen zu versehen oder auf Punktfundamenten zu errichten, um einen geeigneten Mindestabstand zum Boden einzuhalten
- Der Radweg ist mit Überkletterungsschutz und Durchlässen zu versehen (artenschutzrechtlich relevant deshalb Ausgestaltung in Abstimmung mit uNB /oNB)

- Die Außenwandflächen der Gebäude der Sondergebiete sowie Wohngebiete sind mit selbstklimmenden / rankenden / schlingenden / Pflanzen zu begrünen und bei Abgang nachzupflanzen.
- Innerhalb der Baugebiete muss die Erdschicht über Tiefgaragen mindestens 0,8 m betragen. Die mit der Erdschicht zu überdeckenden Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zur gärtnerischen Anlage sowie zur Aufbringung einer Erdschicht gilt nicht für Wege, Zufahrten, Terrassen und Ladenvorflächen sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung.
- Anfallendes Niederschlagswasser innerhalb der Baugebiete ist vollständig durch Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung in den Baugebieten zu versickern und zu verdunsten sofern wasserwirtschaftliche oder bodenschutzrechtliche Belange dem nicht entgegenstehen. Die Versickerungsanlagen sind zu begrünen.

## **2. Sachgebiet Naturschutz**

### **2.1 Gesetzlicher Biotopschutz**

S. 161 in Tabelle 14 sind die § Biotope gesondert auszuweisen.

Da auch geschützte Pflanzenarten (u.a. Sand-Strohblume) vom Vorhaben betroffen sind, sind Maßnahmen zum Erhalt erforderlich und zu prüfen! Dafür geeignet sein, können z.B. auch die Bereiche der sog. Trittsteinbiotop, sofern die Standortbedingungen geeignet sind.

S. 161 / 227: Biotopschutz: Es fehlen konkrete Flächenangaben und Verortungen sowie Maßnahmen, die zu einer Neuanlage der durch die Planung verlorengehenden geschützten Biotop führen. Diese Inhalte sind schnellstmöglich nachzuliefern.

Im Zuge der Planung gehen zahlreiche geschützte Pflanzenarten und geschützte Biotop (temporäre Kleingewässer) verloren, entsprechende Kompensationsflächen werden jedoch nicht benannt. Dementsprechend sind der Erhalt und die Neuanlage dieser geschützten Biotop / Pflanzen zu prüfen. Ggf. ist es möglich temporäre Kleingewässer sowie geschützte Pflanzenarten in der als öffentliche Grünfläche deklarierten Maßnahmenfläche T4 nördlich des WA 4 unter zu bringen. Die Speisung der Flächen durch gereinigte Niederschläge vom WA 4 sind dafür Grundvoraussetzung.

## 2.2 Artenschutz

Folgende Unterlagen sind für die Erstellung einer abschließenden SN zu erbringen:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) bzw. spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (SAP) für die Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange (Abschichtung / Relevanz); ein entsprechender Hinweis seitens UmNat erfolgte bereits mit der Stellungnahme vom 01.09.2022
- Umsiedlungskonzept für Zauneidechsen
- CEF-Maßnahmenkonzepte für die Flächen „Westlich Karower Teiche“, Großer Reppfuhl
- Beleuchtungskonzept mit Schwerpunkt Insektenschutz und Vermeidung von Störungen von Fledermäusen
- Verschattungsgutachten für die Zauneidechse im Bereich zwischen den Lärmschutzwänden der Bahnstrecke und dem Biotopverbundstreifen
- Konzept mit den genauen Zielen (welche Tier- und Pflanzenarten sollen gefördert werden) und Ausgestaltung der Trittsteinbiotope

Die bisher ungeklärten und hier nicht erneut aufgeführten Punkte aus der Stellungnahme des UmNat vom 01.09.2022 gelten weiterhin und sind zu berücksichtigen. Eine Abwägung liegt nicht vor.

### **Kap. II.1.1.1.1 Pflanzen / Biotoptypen**

#### **Bestandssituation (S. 147)**

Die als bedeutende Flora identifizierten Pflanzenarten sollten zur Saatgutgewinnung für die angrenzende CEF-Fläche für die Kreuzkröte genutzt werden.

### **Kap. II.1.1.1.2 Tiere**

#### **Methodik (S. 148)**

Einige Kartierungen werden Ende 2024 bereits fünf Jahre alt sein. Eine Aktualisierung der Daten ist daher ab 2025 je nach Stand der Planung notwendig.

Folgende Kartierungen sind betroffen:

- Brutvögel inkl. Nahrungsgäste
- Fledermäuse
- Amphibien
- Reptilien
- Tag- und Nachtfalter
- Heuschrecken
- xylobionte Käfer

Für die Artengruppen der Amphibien und Reptilien sind ggf. keine erneuten Kartierungen erforderlich, sofern die Daten der Stiftung Naturschutz Berlin eingearbeitet werden. Hierfür ist eine Abstimmung mit der Stiftung notwendig.

Für alle Kartierungen zum Faunabericht (Anlage 04a) sind die genauen Uhrzeiten der Kartiervorgänge in den jeweiligen Tabellen zu ergänzen. Von wann bis wann wurde kartiert? Zudem sind Angaben zur Windstärke, so wie in Tab. 5 vorhanden, für alle Artengruppen zu ergänzen. Als Anlagen sind alle bekannten Kartierungen einzureichen. Dies gilt auch für jene Kartierungen, die in den aktuellen lediglich erwähnt werden.

### **Brutvögel (S. 148-150)**

In diesem Kapitel sind nach dem sog. Schwedenurteil des europäischen Gerichtshofs (Zweite Kammer) vom 04.03.2021\*, die erheblichen Eingriffe und Auswirkungen nicht nur die „wertgebenden“ Arten auf Populationsniveau zu betrachten. Es sind alle erheblichen Eingriffe und Auswirkungen aller europäischen Brutvögel auf Individuenniveau abzuarbeiten. Dies muss ergänzt werden.

\*„Vorlage zur Vorabentscheidung - Umwelt - Richtlinie 92/43/EWG - Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen - Art. 12 Abs. 1 - Richtlinie 2009/147/EG - Erhaltung der wildlebenden Vogelarten - Art. 5 - Forstwirtschaft - Verbote, die die Erhaltung der geschützten Arten gewährleisten sollen - Geplanter Kahlschlag - Gebiet, in dem geschützte Arten vorkommen“

### **Amphibien (S. 150-151)**

2023 gab es durch die Stiftung Naturschutz Berlin einen Nachweis einer adulten Wechselkröte (Anhang IV-Art) und mehrere eventuelle Funde juveniler Tiere. Diese Art ist mit zu betrachten. Die Daten der Stiftung sind abzufragen und einzuarbeiten.

### **Reptilien (S. 151)**

Dass nur ca. 50 % der Hauptfläche eine Habitataignung für die Zauneidechse aufweisen, wird angezweifelt. Im Erläuterungsbericht, sowie in der Anlage 04a fehlt eine Tabelle mit Auflistung der Fangtage, Fangzeiten und der Witterungsverhältnisse. Eine Kontrolle auf Plausibilität der Kartierergebnisse ist somit nicht möglich. Details sind nachzureichen.

### **Tagfalter & Heuschrecken (S. 152)**

Die Biotope der Falter und Heuschrecken sind im Rahmen der Eingriffsregelung wiederherzustellen. Hierbei ist auf die Verwendung der für die Arten spezifischen Futter- und Wirtspflanzen zu achten. Saatgut sollte von der Vorhabenfläche gewonnen werden. Falls weiteres

Saatgut notwendig wird, so ist nur zertifiziertes gebietseigenes zu verwenden. Die Pflege und dauerhafte Verfügbarkeit der Flächen muss sichergestellt werden.

### **Xylobionte Käfer (S. 152)**

Es ist das Vorkommen des nach Anhang IV FFH-Richtlinie streng geschützten Scharlachroten Plattkäfers zu kontrollieren. Diese Art war nicht Bestandteil der ursprünglichen Untersuchungen. Da es derzeit jedoch vermehrt zu Funden der Art in Pankow und im Berliner Stadtgebiet kommt, ist diese Untersuchung notwendig. Falls eindeutig dargelegt werden kann, dass die geeigneten Strukturen im Vorhabengebiet nicht vorkommen, sind keine Untersuchungen notwendig.

### **Kap. II.1.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (S.160-161)**

Der Darstellung der Entwicklung kann so nicht gefolgt werden. Nach FFH-Richtlinie besteht die Pflicht zur Aufrechterhaltung eines günstigen Erhaltungszustandes der Populationen der auf der Fläche vorkommenden FFH-Anhang IV Arten (Kreuzkröte, Zauneidechse) durch das Land Berlin. Eine Pflege ist somit immer vorgesehen, weshalb ein weiteres Verbuschen (Sukzession) der Flächen ausgeschlossen werden kann.

Der Einstufung des Zustandes der Fläche als nur temporäres Brachestadium, aufgrund des stetig steigenden Bedarfs an Wohnraum, kann nicht gefolgt werden. Die Fläche könnte ebenso für den Artenschutz gesichert werden. Im Plangebiet könnte durch eine geänderte Bebauung (z.B. eine höhere Geschossigkeit) Artenschutz mit baulicher Entwicklung vereinbart werden.

### **Kap. II.1.3.1.2 Tiere**

#### **Brutvögel (alle Arten europarechtlich geschützt) (S. 162-163)**

Auch in diesem Kapitel ist das sog. Schwedenurteil zu berücksichtigen.

#### **Fledermäuse (alle europarechtlich geschützt) (S. 163-164)**

Da durch die Kartierung nicht eindeutig die Quartierseignung für alle alten Bäume ausgeschlossen wurde, sind diese einzeln nachzukontrollieren.

Der Aussage, dass es sich bei dem Verlust des flächenmäßig größten Jagdhabitats um keine erhebliche Beeinträchtigung handelt, kann nicht zugestimmt werden. Auch wenn die weiter östlich liegenden Flächen mehr Nahrung auf kleinerer Fläche bieten sollten, so gleicht die Brachfläche die Bedeutung durch ihre Größe aus. Zudem bietet die Brachfläche andere Nahrungsquellen (andere Insektenarten) an, was für eine abwechslungsreiche Ernährung vorteilhaft ist. Es können sich hier zudem verschiedene Arten, aber auch einzelne Individuen einer Art entsprechend ihrer angepassten Jagdstrategien einnischen. Durch die geplanten Eingriffe wird nicht nur die für die Fledermäuse zur Verfügung stehende Biomasse drastisch verringert, auch das Arteninventar der Beutetiere ändert sich. Dies und auch bereits schon

die reine Veränderung der traditionellen Jagdgebiete, sowie die Verschmälerung des Korridors FR04 und Abschneidung/Verlust der Korridore FR05 und FR06 kann zur Aufgabe der in der Nähe vorkommenden Quartiere führen.

### **Amphibien (S. 164)**

In diesem Kapitel heißt es, dass der Verlust von Landlebensräumen der Kreuzkröte sich nicht quantifizieren lässt. In diesem Fall muss von einem Worst-Case-Szenario ausgegangen werden. Das heißt, dass der gesamte Eingriffsbereich einen potentiellen Landlebensraum für die Kreuzkröte darstellt und entsprechend ausgeglichen werden muss.

Der Erhalt des angrenzenden Bereichs der ehemaligen Lokschuppen ist nicht gewiss. Laut Denkmalschutzbehörde soll dieser Bereich extensiv wirtschaftlich nachgenutzt werden. In diesem Fall stünde die Fläche nicht mehr als Landlebensraum zur Verfügung.

### **Reptilien (S. 164)**

Wie bereits erwähnt wird der Umfang des Verlusts seitens UmNat als zu gering eingeschätzt (s. S. 164). Der Flächenverlust für die Blindschleiche ist zu konkretisieren.

### **Insekten**

#### **Xylobionte Käfer (S.164-165)**

Ohne Betrachtung des Scharlachroten Plattkäfers können keine Betroffenheiten xylobionter Käfer ausgeschlossen werden. Eine Betrachtung dieser Art ist zwingend notwendig.

### **Artenschutz (S. 177-178)**

Da viele Zauneidechsen erst ab Ende April aktiv werden und den Boden verlassen, ist ein Eingriff in den Boden nur im Zeitraum vom 01. Mai bis 30. September eines jeden Jahres gestattet. Es fehlt ein Baustellenkonzept/-management zum Lärmschutz und Lichtkonzept während der Bauarbeiten.

### **Bauvorbereitende Schutzmaßnahmen für Amphibien (S. 178)**

Der reine Abfang als einzige Methode um die Kreuzkröten (insbesondere die Adulten) umzusiedeln, wird abgelehnt. Siehe artenschutzrechtliche Stellungnahme des UmNat zum Umsiedlungskonzept vom 01.12.2023 ([Anlage 2](#)).

### **Bauvorbereitende Schutzmaßnahmen für den Nachtkerzenschwärmer (S. 178)**

Die angeführte Vorgehensweise wird nur in Verbindung mit einer zuvor ausgeführten CEF-Maßnahme genehmigt. Beim Vorkommen von Individuen des Nachtkerzenschwärmers im Eingriffsbereich müssen Futterpflanzen beispielsweise auf der Ersatzhabitattfläche Ost vor Baufeldfreimachung zur Verfügung stehen.

An dieser Stelle sei auf einen möglichen Konflikt durch Lichtverschmutzung durch die Nachnutzung der Denkmalschutzfläche (Lokschuppen/Verwaltungsgebäude) hingewiesen. Neben

der Reduzierung der Beleuchtung auf ein notwendiges Mindestmaß, ist auf die Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung zu achten (s. Insektenschutzgesetz - BNatSchG). Dies kommt auch den Fledermäusen und der Kreuzkröte zu Gute.

### **Vogelfreundliche Gestaltung von Glasflächen (S. 178)**

Konkrete Bestimmungen zur vogelfreundlichen Gestaltung von Glasflächen müssen in Abstimmung mit UmNat werden (textliche Festsetzung).

### **Insektenfreundliche Beleuchtung (S. 178)**

Die Maßnahme ist genauer mit Grenzwerten zu Abstrahlwinkel, Kelvinzahl, Abschaltzeiten, Bewegungsmelder etc. auszuarbeiten, um den Anforderungen des Insektenschutzgesetzes (Teil des BNatSchG) gerecht zu werden. Hierfür ist ein Beleuchtungskonzept ist einzureichen. Die Vorgaben zum Insektenfreundlichen Beleuchtungskonzept sind in Absprache mit UmNat in den textlichen Festsetzungen zu verankern.

## **Kap. II.2.1.2.1 Maßnahmen innerhalb des Plangebiets (S. 179-180)**

### **Artenschutzmaßnahmen (S. 180)**

CEF-Maßnahmen für Vögel und Fledermäuse sind westl. der Berliner Straße vorstellbar. Jedoch nicht im Bereich der zukünftigen Bauflächen. Ein Maßnahmenkonzept für Artenschutzmaßnahmen im Plangebiet ist einzureichen und mit UmNat abzustimmen.

Die Integration von Nistkästen (und ggf. Fledermausquartieren) in den zu errichtenden Gebäuden wird befürwortet, kann aber lediglich als FCS-Maßnahme gestattet werden. Es ist eine genaue Darstellung nötig für welche der betroffenen Arten Maßnahmen wo an den Gebäuden umgesetzt werden können. Die Maßnahmen können auch als zusätzliche Artenhilfsmaßnahmen im Sinne des BVV-Beschlusses „Artenhilfsprogramm für Gebäudebrüter“ (Drs. Nr.: 328/III) vom 15.05.1997 realisiert werden, falls eine vorgezogene konkrete Planung nicht möglich ist.

## **Kap. II.2.1.2.2 Maßnahmen außerhalb des Plangebiets (S. 180-185)**

### **Maßnahmen mit Schwerpunkt Eingriffsregelung (S. 182)**

#### **Westlich Karower Teiche (S. 182-183)**

Ein Maßnahmenkonzept für diese Fläche fehlt. Es werden neben der Maßnahme für Feldlerchen für die Fläche zahlreiche weitere Artenschutzmaßnahmen in der Begründung angeführt (z. B. Gilde der Gehölzfreibrüter und Bodenbrüter in/an Gehölzen), welche zu einem Zielartenkonflikt führen. Bspw. sind lineare Strukturen wie Heckenpflanzungen und Gräben für die Feldlerche störend.

Die Fläche soll auch die Verluste aus der Insektenfauna auffangen. Wie ist eine extensivierte Ackernutzung mit Blühstreifen den im Vorhabengebiet verlorengehenden Biotopen gleichzusetzen? Herrschen auf den beiden Flächen überhaupt die gleichen Voraussetzungen im Bo-

densubstrat? Die in beiden Biotopen vorkommenden Insektenarten sind vollkommen anders. Daher kann diese Maßnahme nicht für die betroffene Insektenfauna anerkannt werden.

### **Ostfläche Pankower Tor (S. 183)**

Von den angegebenen 5,5 ha Maßnahmenflächen müssen noch die gehölzbestandenen Flächen und jene Flächen, welche bereits eine Eignung als Landlebensraum für Kreuzkröte/Zauneidechse aufweisen, abgezogen werden.

Die Eignung der Fläche wurde bisher nur für eine Teilpopulation bestätigt. Aufgrund der Größe der Population sind zusätzlich externe Flächen als FCS-Maßnahme herzustellen.

Der Heimdallgraben muss verrohrt werden, um nicht als Ausbreitungsbarriere für die Kreuzkröte zu wirken. Reisigwälle sind entweder ganz zu unterlassen, oder nur in sehr geringem Umfang und gezielt einzusetzen. Reisigwälle sind für die Kreuzkröte weniger relevant, als für die Zauneidechse, welche hier nicht im Fokus steht. Dies gilt auch für zusätzliche Gebüsch-, Hecken- und Baumpflanzungen, welche abgelehnt werden.

An dieser Stelle wird nochmals auf die artenschutzrechtliche Stellungnahme des UmNat [REDACTED] zum Umsiedlungskonzept vom 01.12.2023 an Stapl [REDACTED] verwiesen (Anlage 2).

### **Rüdersdorf bei Berlin (S. 184)**

Da es sich hierbei um eine FCS-Maßnahme in der Zuständigkeit der oNB handelt, sei angemerkt, dass in den TÖB-Unterlagen zur Maßnahme keine Bestandskartierungen zur Fläche, keine Maßnahmenkarte und kein Maßnahmenblatt vorliegen.

Gibt es bereits eine Abstimmung mit der uNB des Landkreises Oder-Spree? Nach aktuellem Kenntnisstand akzeptieren die Brandenburger uNBs keine Zauneidechsenumsiedlungen aus Berlin aufgrund der Gefahr der Einschleppung von Mauereidechsen. Dies ist zu klären.

### **Großer Reppfuhl (S. 184)**

Entweder kann diese Fläche als Fläche des Risikomanagements für die Feldlerchenmaßnahme westlich Karower Teile geplant werden, oder man vermeidet die oben genannten Zielartenkonflikte auf der Fläche westlich Karower Teiche, in dem man dort oder am Großen Reppfuhl ausschließlich den Fokus auf die Feldlerche legt.

### **Kap. II.2.3.1 Brutvögel (S. 213)**

Auch hier ist das bereits angesprochene Schwedenurteil zu berücksichtigen.

Für die einzelnen Arten ist anhand ihrer spezifischen Habitatgrößen und Verhalten bezüglich Reviertreue etc. eindeutig zu erläutern, ob es sich um CEF- oder FCS-Maßnahmen handelt.

### **Tabelle 33 (S. 214-215)**

Inwiefern unterscheiden sich die Nahrungshabitate bzw. Jagdreviere des Mäusebussards und des Turmfalken? Es ist zu erläutern wie für die eine Art (Mäusebussard) keine Betroffenheit anzunehmen ist, während für die andere Art (Turmfalke) eine besteht.

### **Bachstelze (S. 215)**

An welchen Gehölzen sollen die Kästen aufgehängt werden und wie werden diese dauerhaft gesichert? Jene Bäume, die bereits im Bestand vorhanden sind und einen ausreichenden Stammdurchmesser aufweisen sind Straßenbäume. Hier besteht ein erhöhtes Risiko des Vogelschlags an Autos. Zudem wird eine Zustimmung des SGA benötigt. Eine standortnahe Planung der Maßnahme wäre ebenso auf der Ostfläche möglich.

### **Turmfalke und Grünspecht (S. 129)**

Auch wenn Grünspechte selten künstliche Nisthilfen annehmen, so besteht jedoch die Chance, dass diese angenommen werden. Daher sollten Nisthilfen für diese Art nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Es gibt fachlich geeignete Kästen für diese Art zu kaufen. Der Ausgleich ist im Verhältnis 1:2 zu erbringen.

### **Steinschmätzer (S. 220)**

Eine Maßnahme ist auf der Ostfläche des Pankower Tors zu prüfen und umzusetzen (CEF). Eine, da diese sich mit den Maßnahmen für die Kreuzkröte verträgt.

### **Gilde der Höhlenbrüter (S. 221)**

Es fehlt eine Aufstellung wie viele Niststätten genau verloren gehen und für welche Arten. Dies ist detailliert darzustellen. Zudem ist das Ausgleichsverhältnis je Art anzugeben und wo der Ausgleich genau erfolgen soll.

### **Kap. II.2.3.2 Fledermäuse (S. 222)**

#### **Zugriffsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 1 und 3 BNatSchG) (S. 222)**

Verlorengehende Quartiere sind im Verhältnis 1:2 bis ggf. 1:3 auszugleichen.

Der Ausgleich innerhalb des Plangebiets wäre eine von der oNB zu genehmigende FCS-Maßnahme, da innerhalb des Plangebietes bauzeitliche Störungen einen zeitlich vorgezogenen Ausgleich in Form einer CEF-Maßnahme ausschließen.

Generell ist fraglich, ob das Ausbringen von Fledermauskästen im Plangebiet für die akut betroffenen Fledermäuse Sinn macht, da Jagdhabitate verloren gehen. Dies kann zu Quartieraufgabe im Gebiet und in der Umgebung führen.

### **Kap. II.2.3.3 Amphibien (Kreuzkröte) (S. 223)**

Berücksichtigung der Artenschutzrechtlichen Stellungnahme UmNat zum Umsiedlungskonzept vom 01.12.2023 (Anlage 2).

### **Kap. II.2.3.4 Reptilien (Zauneidechse) (S. 224)**

Siehe Kommentare zu Kap. II.2.1.2.1.

Der Verlauf des Radwegs sollte unter Betrachtung des signifikant erhöhten Tötungsrisikos geändert werden. Vorstellbar wäre eine Führung entlang der Granitzstraße, es bedarf einer Variantenprüfung.

### **Kap. II.2.3.5 Nachtkerzenschwärmer (S. 226)**

Siehe Kommentare zum Kapitel II.2.1.1.

Durch einen Ausbau des Biotopverbundnetzes könnte der Nachtkerzenschwärmer durchaus seinen Weg zurück auf die Fläche finden. Zudem wäre die Fläche für eine Neuansiedlung prädestiniert. Aufgrund des Alters der Kartierung kann es zudem sein, dass die Art bereits wieder auf der Fläche vorkommt und der Verlust dieser damit erheblich wäre. Daher sind erneute Kartierungen (spätestens 2025) dringend notwendig.

### **Kap. II.2.3.6 Fazit zum besonderen Artenschutz (S. 227)**

Für die Zauneidechse sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen möglich. Es sind nur keine in räumlicher Nähe realisierbar. Zudem handelt es sich bei der Zauneidechse um Maßnahmen des speziellen und nicht wie geschrieben, des besonderen Artenschutzes.

## **Anhang E / 5. Relevanzprüfung**

### **1. Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie**

Die Tabellenbezeichnung ist irreführend, da auch Arten der FFH-Richtlinie Anhang II und Rote Liste Arten dargestellt werden.

Teilweise ist die letzte Spalte „Artenschutzrechtlich relevante Auswirkungen möglich“ durch einen Formatierungsfehler nicht ausgefüllt. Dies ist bitte zu korrigieren.

Die Wechselkröte ist mit einem Fund nachgewiesen und ist hier zu ergänzen.

Der Scharlachrote Plattkäfer fehlt in der Betrachtung.

## **Anlage 26 / Gutachten zur Brutvogelkartierung der Feldlerche (*Alauda arvensis*) bei Blankenfelde**

Stand: September 2023

zu 2 Beschreibung des Untersuchungsgebiets:

Welche Bewirtschaftungsform fand zur Zeit der Kartierung statt und welche anderen Bewirtschaftungsformen werden dort zukünftig noch folgen? Dies ist beim Landwirt/der Landwirtin in Erfahrung zu bringen.

zu 3 Methodik:

Eine Kartierung nur während der Erstbrut der Feldlerche in nur einem Jahr ergibt kein vollständiges Bild der tatsächlich vorkommenden Anzahl an Brutpaaren, die auf der Fläche gleichzeitig vorkommen können. Ebenso müssen die Kartierungen mehrere vor Ort vorkommende Bewirtschaftungsformen betrachten. Je nachdem was auf dem Acker angepflanzt wird, kann sich die Zahl der Brutpaare und der Bruterfolg erheblich verändern. Zumindest sollte es eine Abschätzung zu diesen Schwankungen geben. Die Methodik ist fehlerhaft und die Kartierung somit unvollständig. Eine erweiterte Kartierung muss bei weiterer Betrachtung der Fläche für Ausgleich- /Ersatzmaßnahmen erfolgen.

In Tabelle 3 fehlen Angaben zur Windstärke an den Kartiertagen. Zudem ist die numerische Bewertung des Bewölkungsgrades genauer zu erläutern. Deckungsgrade in Prozent wären einfacher verständlich. Die Methodik ist unklar.

Wieso wurde der nördlichste Teil der Ackerlandschaft nicht mitbetrachtet?

### 3. Sachgebiet Bodenschutz / Altlasten

#### V Städtebaulicher Vertrag (planergänzende Vereinbarungen)

In dem Absatz fehlt vollständig die Erwähnung des im übrigen Text mehrfach genannten „noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrags“ bzgl. der Altlastenuntersuchung und Bodensanierung.

#### VII Abwägung der öffentlichen und privaten Belange, Öffentliche Belange, Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

der **letzte Satz** ist anzupassen, „Vorhandene Altlasten werden gemäß den Regelungen im noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag saniert.“

#### II.1.1.3 Schutzgut Boden/Altlasten:

im Absatz zu Altlasten / Bodenbelastungen wird die Auskunft von 2019 zitiert, die sich aber auch auf die Ostfläche bezieht, zudem bestehen zwei Fehler, der **erste Absatz** ist zu ändern in:

„Laut Auskunft des Umwelt- und Naturschutzamtes vom 25.01.2019 ist der ehemalige Güter- und Rangierbahnhof als altlastenverdächtige Fläche unter den Nummern 1933, 1932 und 10416 im Bodenbelastungskataster (BBK) des Landes Berlins gelistet.“

der **Absatz zur Westfläche** ist zu ergänzen:

„Mit der Novellierung der BBodSchV (in Kraft seit August 2023) sind die geänderten Analysemethoden und Prüfwerte zu berücksichtigen. Es ist daher eher von einer flächigen Überschreitung der Prüfwerte für die Nutzung Wohnen bzw. Grünfläche auszugehen.“

der **Absatz zur Hauptfläche, Altlastenverdachtsfläche A** ist zu ergänzen:

„Eine Ausnahme stellt hier die Altlastenverdachtsfläche A dar, auf der deutliche Belastungen mit MKW bis in eine Tiefe von 2,5 m u. GOK nachgewiesen wurden. ...“

„Für den Wirkungspfad Boden-Mensch sind im Zuge der Bauausführung weiterführende Untersuchungen nach BBodSchV durchzuführen. Gemäß Umwelttechnischem Bericht 2023 wurden lokale Überschreitungen der Prüfwerte der BBodSchV festgestellt, die zum jetzigen Zeitpunkt als Orientierung dienen können. ~~Von den in den oberflächennahen Auffüllungen festgestellten MKW- und PAK-Belastungen geht, nach Einschätzung der Gutachter, keine bis eine nur geringe Gefährdung für das Grundwasser aus (Baugrundinstitut Franke-Meißner 2023a).~~ Eine generelle Gefährdung des Grundwassers durch die in der Auffüllung festgestellten Schadstoffe scheint nicht gegeben. Lokal, wie beispielsweise an der Altlastenverdachtsfläche A oder der Fläche „GWM“, sind jedoch Einträge möglich bzw. nachgewiesen

(Stellungnahme Bodenschutzbehörde vom 31.05.2023). Die Vorgaben zu Untersuchungs- und Sanierungserfordernissen sind im noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag enthalten.“

#### **Kap. II.1.1.4 Schutzgut Wasser, Grundwasser**

**Absatz 2** ist zu ändern:

„... Neben der Belastung durch das Herbizid wurden in zwei Messstellen im Bereich der Altlastenverdachtsfläche B moderate Belastungen durch Phenol, Arsen und Schwermetalle festgestellt. (Baugrundinstitut Franke-Meißner 2023a). Darüber hinaus lag an einer Messstelle auf der Fläche „GWM“ eine Überschreitung des Prüfwerts nach BBodSchV für die LHKW-Einzelsubstanz Trichlorethen vor. ...“

der Satz: „Die Gutachter empfehlen in diesem Zusammenhang weitere Untersuchungen und Maßnahmen mit der Umweltbehörde abzustimmen.“ kann ersetzt werden durch: „Die Vorgaben zu Untersuchungs- und Sanierungserfordernissen sind im noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag enthalten.“

#### **II.1.3.3 Schutzgut Boden/Altlasten**

Das Kapitel ist umzubenennen in „Schutzgut Boden“, die Altlasten stellen kein Schutzgut dar und sind im Text zu erwähnen. Zudem sollte bei der Feststellung der geringen Wertigkeit des Bodens auf die Quelle, hier Umweltatlas, verwiesen werden.

der **vorletzte Absatz** ist zu ergänzen:

„Im Zuge der Anlage vegetationsbedeckter Grünflächen und Gärten erfolgt auf den zukünftigen Freiflächen jedoch eine teilweise bzw. weitergehende Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Vor dem Hintergrund vorgefundener Bodenbelastungen im Plangebiet kann für die Flächen mit Sanierungserfordernis bzw. die zur Entwässerung von Niederschlägen vorgesehen sind, eine Aufwertung der Böden hinsichtlich ihrer Puffer- und Filterfunktion sowie der Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt ausgegangen werden.“

In der **Bewertung** stellt die Überformung keine Minderung des Schutzgutes Boden dar, da bereits eine massive anthropogene Überprägung stattgefunden hat.

#### **II.1.3.4 Schutzgut Wasser, Grundwasser, Niederschlagswasser**

Innerhalb des B-Plangebiets liegen keine Flächen mit hoher bis sehr hoher Naturnähe des Wasserhaushaltes vor. Das gesamte Gelände ist anthropogen überprägt. Der **zweite Absatz** ist zu ändern:

„Der Anteil an Flächen mit Versickerungsleistung (Wald- und Gehölzflächen, krautige Vegetationsflächen) nimmt deutlich zu Lasten von versiegelten, teilversiegelten und wassergebunden befestigten Flächen ab, welche sich durch eine geringe bis fehlende Bedeutung für den Wasserhaushalt auszeichnen.“

#### **II.2.1.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, Regenwasserbewirtschaftung**

Es sei darauf verwiesen, dass nach § 36a BWG eine Versickerung nur über unbelasteten Boden erfolgen kann.

#### **II.2.1.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, Bodenschutzmaßnahmen**

Der Satz „Gemäß BBodSchV ist dazu vor Bauausführung eine flächige Untersuchung vorgesehen.“ ist zu ersetzen durch: „Die Untersuchungsmaßnahmen werden während der Bauarbeiten bzw. vor Anlage der unversiegelten Freiflächen durchgeführt. Dies geschieht vor dem Hintergrund erheblicher Erdmassenbewegungen und sich veränderndem Relief in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde. Grundlage bildet der geplante städtebauliche Vertrag.“

#### **II.2.1.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, Generelle Schutzmaßnahmen**

der Absatz ist zu ergänzen:

„... Es hat eine ordnungsgemäße Lagerung und Entsorgung von Abfällen und Baustoffen zu erfolgen. ...“

#### **E Anhang 6. Voreingriffszustand Schutzgut Boden**

Die schadstoffbelasteten Flächen ALVF A, ALVF B und GWM können mit einer sehr geringen Wertigkeit gezählt werden.

#### **IV.7 Grünfestsetzungen/Pflanzbindungen**

Hinweis zur textlichen Festsetzung 23: von Seiten des Bodenschutzes wird jegliche Versickerung begrüßt, es ist jedoch § 36a BWG (nur über unbelasteten Boden) zu beachten.

#### **Anmerkungen zur Kartendarstellung - B-Planentwurf vom 14.11.2023**

In der Legende befindet sich ein Symbol zur „Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“, welches jedoch nicht in der Karte gefunden werden konnte. Darzustellen sind die Flächen ALVF A, ALVF B, Sanierungsbereich

1995 und GWM. Gerne auch als „Umgrenzung der Flächen, mit erheblich schadstoffbelasteten Böden bzw. bestehenden Verdachtsmomenten“.

#### **4. Sachgebiet Immissionsschutz**

Aus der Sicht des Immissionsschutzes vor Geräuschen in unserer Zuständigkeit (nicht genehmigungsbedürftige Anlagen im Anwendungsbereich der TA Lärm, Sportlärm, Freizeitlärm) bestehen keine Bedenken gegen den vorliegenden Entwurf. Die schalltechnische Untersuchung vom 19.10.2023 (Bericht-Nr.: 20.12243-b07c) zeigt, dass durch die geplanten und bestehenden Anlagen in unserer Zuständigkeit die Immissionsrichtwerte an den schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes eingehalten werden.

Ich möchte jedoch darauf hinweisen, dass es aus Sicht des Immissionsschutzes Bedenken bezüglich der Ausweisung der Teilflächen WA 1 und WA 6 als allgemeine Wohngebiete gibt. Durch die direkte Nachbarschaft zu den gewerblich genutzten Sondergebieten SO 1 und SO 2 sowie dem Gewerbegebiet GEe könnten in Zukunft Konflikte hinsichtlich des Immissionsschutzes durch Lärm entstehen. Wenn stattdessen Mischgebiete ausgewiesen werden, können mögliche Konflikte im Bereich des Lärmschutzes vermieden werden und es würde ein größerer Spielraum für die Entwicklung der Sondergebiete und des Gewerbegebiets entstehen.

#### **5. Fehlende Fachgutachten**

Bis zur Unterzeichnung der erforderlichen Verträge müssen die Fachgutachten von den jeweils zuständigen Berliner Behörden freigegeben sein. Daher sollte der Schwerpunkt auf die notwendigen Abstimmungen zu den **Fachgutachten** (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Eingriffs-Ausgleichsgutachten einschl. Karten zum Nacheingriffszustand planinterner und planexterner Kompensationsmaßnahmen einschl. Kostenschätzung, Qualifizierter Freiflächenplan einschl. Kostenschätzung, Pflegekonzept für den Biotopverbundstreifen einschl. Kostenschätzung, Altlasten- und Bodenuntersuchung) gelegt werden.

## 6. Weitere Vorgehensweise / Bildung funktionsfähiger Bauabschnitte

Die Vorhabenträgerin plant eine abschnittsweise Entwicklung des Stadtquartiers. Um in den noch erforderlich werdenden vertraglichen Regelungen Aussagen zu den Fristen und Teilbürgschaften (anteilige Kosten für die umzusetzenden A+E Maßnahmen, Dachbegrünungen, Umsetzung öffentlicher Grünanlagen etc.) treffen zu können, ist ein Bauablaufplan mit der Bildung funktionsfähiger Bauabschnitte erforderlich.

Eine erhebliche Restriktion stellen die notwendigen teilweise vorgezogen umzusetzenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen, die Altlasten- und Kampfmittelbeseitigungen, Baufeldfreimachungen, vorgezogene Maßnahme „Umverlegung des Kanals der BWB“, Umverlegungen weiterer Leitungen, die vorgezogene Maßnahme „Neubau der Brücke über die Berliner Straße“ und die vorgezogene Maßnahme „Neubau des Knotenpunkts Prenzlauer Promenade -Tiniusstraße - Straße A“ dar. Im Innern ist das Gebiet so zu entwickeln, dass funktionstüchtige Abschnitte hinsichtlich der verkehrstechnischen und leitungsgebundenen Erschließung, aber auch der Bereitstellung öffentlichen Grünflächen mit Spielplätzen, Ausgleichsflächen und sozialer Infrastruktur entstehen.

Zudem weisen wir bereits jetzt aufgrund der hohen arten- und umweltschutzrechtlichen Konflikte darauf hin, dass eine Umweltbaubegleitung koordinierend über alle Bauabschnitte erforderlich wird. Die Benennung eines Ansprechpartners für die Umweltbehörden ist unabdingbar. Auch ein auf den Artenschutz abgestimmtes Bauzeitenmanagement wird erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



### **Anlagen**

Anlage 1: Stellungnahme zum Trittsteinkonzept und zur Ausgestaltung des Biotopverbundstreifens vom 28.02.2023

Anlage 2: Stellungnahme: Kreuzkröten-CEF-Maßnahme Fläche Ost Pankower Tor vom 01.12.2023



Bezirksamt Pankow, zu obiger Adresse

 barrierefreier Zugang

Verkehrsverbindungen: S-Bahn (Landsberger Allee), S 8, S 41, S42, S 85, Bus 156, 200 (Storkower Straße)

Berliner Sparkasse DE06 1005 0000 4163 6100 01 Deutsche Bank DE24 1007 0848 0513 1644 00

Postbank Berlin DE20 1001 0010 0246 1761 04

# Bezirksamt Pankow von Berlin

Abt. Soziales und Gesundheit  
Gesundheitsamt  
Hygiene und Umweltmedizin



Bezirksamt Pankow, Postfach 730 113, 13062 Berlin (Postanschrift)

Bezirksamt Pankow von Berlin  
Abteilung Stadtentwicklung und Bürgerdienste Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung  
– Verbindliche Bauleitplanung –  
Stadt Stapl 110  
Postfach 730 113  
13062 Berlin

Geschäftszeichen (bitte immer angeben)

**GESHUM1/ Ges AL W4**

Bearbeiter/in

Dienstgebäude:

**Grunowstraße 8-11**

**13187 Berlin**

Zimmer

Telefon 030 90295

Direkt-App 030 90295

Telefax 030 90295

E-Mail @ba-pankow.berlin.de

(E-Mail-Adresse nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur)

Datum 14.12.2023

## Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans 3-60a „Pankower Tor“ für das Gelände des ehemaligen Rangierbahnhofs Pankow und angrenzender Flächen im Bezirk Pankow, Ortsteil Pankow

Sehr geehrte Damen und Herren,

ergänzend zu der Stellungnahme vom 26.04.2022 soll im Folgenden auf die Planänderungen des Bebauungsplanentwurfes 3-60a „Pankower Tor“ eingegangen werden.

Nach Eingang des Bebauungsplanentwurfes und der Begründung vom 14.11.2023 erfolgte eine Überprüfung der das Gesundheitsamt betreffenden Belange.


### Lärmbelastung

In der Schalluntersuchung zu Geräuscheinwirkungen im Rahmen des Bauleitverfahrens vom 19.10.2023 wurden von der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH Messungen durchgeführt und für die verschiedenen funktionellen Bereiche des Bauvorhabens Prognosen erstellt, welche den Bau einer Schallschutzwand direkt neben der Bahnlinie voraussetzen. Die von der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH zur Beurteilung der Gesundheitsgefährdung verwendeten Schwellenwerte wurden mit 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts angegeben. Diese entsprechen nicht dem aktuellen Stand der Wissenschaft. Gemäß der 16. BImSchV sind nach § 2 für urbane Gebiete Immissionsgrenzwerte von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts bzw. in Schulen und Kindertageseinrichtungen 57 dB(A) tags einzuhalten. Diese Vorgaben werden nicht sicher erreicht. Entsprechend WHO-Leitlinie für Umgebungslärm für die europäische Region (07/2019) ist von entscheidenden gesundheitlichen Auswirkungen (Herz-Kreislauf-Erkrankungen, Schlafstörungen, kognitiven Beeinträchtigungen) sowie wichtigen gesundheitlichen Auswirkungen (pränatale Beeinträchtigungen, Fehlgeburten, Auswirkungen auf Lebensqualität, mentale Gesundheit und metabolischen Auswirkungen) durch Umgebungslärm auszugehen. Für Straßenverkehrslärm empfiehlt die WHO für die durchschnittliche Lärmbelastung 53 dB(A) nicht zu überschreiten bzw. für die durchschnittliche nächtliche Lärmbelastung 45 dB(A) nicht zu überschreiten, weil Straßenverkehr oberhalb diese Dauerschallpegels mit schädlichen gesundheitlichen Auswirkungen verbunden ist. Für Schienenverkehrslärm gelten

Verkehrsverbindungen:  
S- u. U-Bahn (Pankow) Linie 2 u. 8  
Tram M 1, Linie 50  
Bus: 107, 155, 250, 255  
Bankverbindungen:  
Berliner Sparkasse  
Berliner Bank  
Postbank Berlin

Konto 4163610001  
Konto 0513164400  
Konto 0246176104

BLZ 100 500 00  
BLZ 100 708 48  
BLZ 100 100 10

 Eingang:  
Grunowstr. 8-11  
(neben Toreinfahrt)

IBAN DE06 1005 0000 4163 6100 01  
IBAN DE24 1007 0848 0513 1644 00  
IBAN DE20 1001 0010 0246 1761 04

Sprechzeiten:  
Mo., Di., Fr.  
9.00-12.00 Uhr  
Do. 15.00-18.00 Uhr

BIC BELADEBEXX  
BIC DEUTDE33HAN  
BIC PBNKDE33HAN

ähnliche Leitlinienwerte mit 54 dB(A) bzw. 44 dB(A) nachts. Um negative gesundheitliche Auswirkungen zu vermeiden sollten die Zielwerte für den Tag als auch für die Nacht um mindestens 10-15 dB(A) niedriger liegen als in der Schalluntersuchung angenommen. Gerade in Hinblick auf die Kita- und Schulplanung sei bei berechneten Lärmpegeln von über 60 dB(A) darauf hingewiesen, dass Kinder vor dem Hintergrund kontinuierlicher Geräuschbelastung eine besonders vulnerable Gruppe darstellen. Wiederkehrend zeigt sich in Studien, dass Lärm die kognitive Leistungsfähigkeit beeinträchtigt bis hin zum verzögerten Erwerb der Lesekompetenz. Davon ausgehend, dass die Nutzung der Bahntrassen für S- Bahn und Fernverkehr frequenter wird, kann, sofern die Maßnahmen zum Schallschutz nicht weiter intensiviert werden können, ein bestehendes Gesundheitsrisiko bahnseitig bzw. entlang Berliner Straße/ Prenzlauer Promenade nicht ausgeschlossen werden.

### **Vibrationen**

Im Erschütterungsgutachten vom 17.02.2023 des IBAS Ingenieurgesellschaft mbH sind nach DIN 4150 Überschreitungen bei den Messungen von Erschütterungsimmissionen festgestellt worden bzw. Überschreitungen nach VDI-Richtlinie 2719 und 2038 beim Sekundärschallpegel. Um gesundheitliche Auswirkungen zu vermeiden, sind die im Gutachten empfohlenen baulichen Maßnahmen, wie Mindestabstand zur Immissionsquelle oder elastische Gebäudelagerung zu berücksichtigen.

### **Elektromagnetische Felder**

In den Untersuchungen zu elektromagnetischen Feldern vom 13.03.2023 der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH wird beschrieben, dass für alle schutzbedürftigen Bereiche die Mindestabstände zu potenziellen Quellen von elektromagnetischer Strahlung gemäß 26. BImSchV eingehalten werden. Sofern keine baulichen Änderungen mit Unterschreitung der Mindestabstände vorgenommen werden, sind keine gesundheitlichen Auswirkungen zu erwarten.

### **Luftschadstoffe**

Durch die Ingenieurgesellschaft HOFFMANN-LEICHTER wurde am 22.09.2022 eine Luftschadstoffuntersuchung zum Knotenpunktausbau Prenzlauer Promenade/Tiniusstraße in Berlin-Pankow durchgeführt. Die für NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub> ermittelten und nach der 39. BImSchV beurteilten Werte liegen deutlich unterhalb der Immissionsgrenzwerte, sodass diesbezüglich durch das Bauvorhaben keine gesundheitlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

### **Hitzeschutz**

In dem klimaökologischen Gutachten von GEO-NET Umweltconsulting GmbH von Februar 2023 werden die klimaökologischen Auswirkungen auf das Plangebiet und die Nachbarschaft beschrieben, welche sich aufgrund des Hochbaus und der Neuversiegelung ergeben. Das Gutachten geht von zwei Planmodellen aus und ist nicht auf den endgültigen Bebauungsplan bezogen. Darüber hinaus wird nur das Mikroklima begutachtet. Auswirkungen auf angrenzende Gebiete werden nur im Grenzgebiet berücksichtigt. Die dargestellten Veränderungen des Mikroklimas mit Temperaturerhöhungen und Verringerung der Kaltluftströmungen werden im Gutachten in einigen Bereichen als hoch eingestuft. Um die klimaökologischen Auswirkungen möglichst gering zu halten, wird die Umsetzung von Maßnahmen zur Verbesserung des lokalen Klimas und des Innenraumklimas empfohlen. Die Empfehlungen zum Hitzeschutz stehen den Empfehlungen zum Lärmschutz teilweise konträr entgegen.

### **Bodenbelastungen**

Für das Plangebiet wurden umfassende Untersuchungen des Baugrundes durchgeführt (ABACON 2017, CDM Smith 2019, Baugrundinstitut Franke-Meißner Berlin-Brandenburg GmbH 2023). Hierbei konnte eine Bodenbelastung mit verschiedenen, teils sanierungsbedürftigen Altlasten festgestellt werden: Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW), Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Thiazafluron, leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW), Cyanid und Schwermetalle (Kupfer, Zink, Blei). Eine Bewertung der Bodenproben hinsichtlich gesundheitlicher Bedenklichkeit erfolgte auf der Grundla-

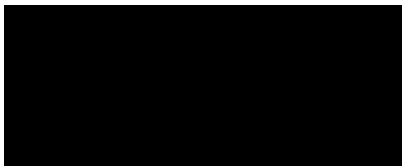
ge der BBodSchV, der LAWA (Länderarbeitsgemeinschaft Wasser) sowie der Berliner Liste. Um gesundheitliche Auswirkungen der Altlasten auf die Bevölkerung während bzw. nach Abschluss der Bauphase zu verhindern, sind die Umsetzung der in den einzelnen Gutachten empfohlenen Maßnahmen sowie die Empfehlungen der weiterführenden Untersuchungen dringend zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere auch Untersuchungen bezüglich möglicher Kampfmittel.

**Zusammenfassung:**

Die oben getroffenen Einschätzungen und Hinweise seitens des Gesundheitsamtes Pankow berücksichtigen die Prognosen der Untersuchungen und Gutachten, welche mit dem Entwurf des Bebauungsplans 3-60a übermittelt wurden.

Gesundheitsrisiken für das Bebauungsgebiet sind im Bereich Lärmbelastung, Hitzeentwicklung, Vibrationen und Bodenbelastung auszumachen und erfordern spezifische Maßnahmen, ggf. müssen auch die Bebauungspläne deutlich angepasst werden, um die Vorgaben für Lärm- und Hitzeschutz einhalten zu können.

Mit freundlichen Grüßen



Fachärztin für Hämatologie-Onkologie,  
Krankenhaushygienikerin

Absender:

Datum: 14.12.2023

Bezirksamt Pankow von Berlin  
Abt. Soziales und Gesundheit  
Gesundheitsamt  
Hygiene und Umweltmedizin  
Grunowstraße 8-11  
13187 Berlin

**Bezirksamt Pankow von Berlin**  
**Abteilung Stadtentwicklung und Bürgerdienste**  
**Stadtentwicklungsamt**  
**Fachbereich Stadtplanung**  
- Verbindliche Bauleitplanung -  
Stadt Stapl 110  
Postfach 730 113  
13062 Berlin

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des **Bebauungsplans 3-60a „Pankower Tor“** für das Gelände des ehemaligen Rangierbahnhofs Pankow und angrenzender Flächen im Bezirk Pankow, Ortsteil Pankow

- Keine Bedenken
- Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle Rubriken ausfüllen)

*Einwendung; Rechtsgrundlage:*

*Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen und Befreiungen):*

- Fachliche Stellungnahme:
- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren könnten (Sachstand)

- Sonstige fachliche Information aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage  
→ Siehe beigefügte ausführliche Stellungnahme

Verkehrsverbindungen: S-Bahn Greifswalder Straße, S-Bahn Landsberger Allee; Bus: 156, 200  
Sprechzeiten: dienstags 9:00 - 12:00 Uhr, donnerstags 15:00 - 18:00 Uhr; Öffnungszeiten Archive: dienstags und donnerstags 9:00 - 12:00 Uhr  
im Dienstgebäude Liebermannstraße 77, 13088 Berlin (Akteneinsicht nur nach Vereinbarung)

Zahlungen bitte bargeldlos an (Bezirkskasse):

Geldinstitut	Bankleitzahl	Kontonummer	BIC	IBAN
Postbank Berlin	100 100 10	246 176 104	PBNKDEFF	DE20 1001 0010 0246 1761 04
Berliner Bank	100 708 48	051 316 4400	DEUTDEB110	DE24 1007 0848 0513 1644 00
Landesbank Berlin - Berliner Sparkasse	100 500 00	416 361 0001	BELADEBEXX	DE06 1005 0000 4163 6100 01

Berliner Wasserbetriebe · 10864 Berlin

Bezirksamt Pankow von Berlin  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung

**Service**

Telefon 0800.292 75 87  
(kostenfrei)  
Fax 030.86 44-2810  
service@bwb.de  
www.bwb.de

**Per Mail**

**Hausanschrift**

Neue Jüdenstraße 1  
10179 Berlin

**Datum**

13. Dezember 2023

**Ihre Zeichen/Nachricht**

Stadt Stapl 110  
[REDACTED]

**Unser Zeichen**

(bitte stets angeben)  
PB-B/Pa

**Bearbeitet**

[REDACTED]

**Durchwahl/Fax**

Tel.: [REDACTED]  
Fax: [REDACTED]

**Bebauungsplan 3-60a**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung haben die Berliner Wasserbetriebe (BWB) zum Bebauungsplanentwurf 3-60 mit Schreiben PB-B/Pa vom 26.04.2022 eine Stellungnahme abgegeben. Diese hat auch für den Bebauungsplan 3-60a Bestand.

In unserer o.g. Stellungnahme teilten wir Ihnen mit, dass ein übergeordneter Regenwasserkanal DN 1600 / DN 2000 / DN 1200 einschließlich Schachtbauwerken den Geltungsbereich quert. Er verläuft im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-60a im Sondergebiet 1 (SO 1) gegenüber der Granitzstraße Nr. 4, knickt ab und endet in der Berliner Straße. Der Kanal ist leitungsrechtlich gesichert. Im Grundbuch ist zugunsten der BWB eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) eingetragen.

Es ist geplant diesen übergeordneten Regenwasserkanal umzulegen. Voraussichtlicher Baubeginn ist nach dem aktuellen Stand Mai 2024.

Die BWB können aufgrund des nicht vollständigen, nur teilweise prüffähigen Regenwassergrobkonzeptes keine abschließende Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf 3-60a abgeben. Gemäß dem Angebot des beauftragten Ing.-Büros Landschaft planen + bauen GmbH vom 04.05.2022 zur Erstellung des Regenwassergrobkonzeptes fehlen insbesondere nachfolgend genannte Unterlagen und Ergebnisse:

- Abstimmung (mit den relevanten Akteuren) und Benennung einer jeweiligen Vorzugsvariante sowie ggf. einer Variante, die technisch umsetzbar und genehmigungsfähig ist (für den Fall, dass die Vorzugsvariante nicht umgesetzt werden kann)

- sämtliche Grobdimensionierungen/ bemessungstechnischen Nachweise für alle Regenwasserbewirtschaftungsanlagen, die der öffentlichen Straßenregenentwässerung dienen
- Entwässerungskonzept des Panke Trails
- abgeschätzter Kostenrahmen (wenn vorhanden Kosten-/ Nutzen-Vergleich) für beschriebene Varianten
- transparente Bewertung der vorgeschlagenen Varianten unter Berücksichtigung der festgelegten Zielvorgaben
- Anlagen 1 bis 6

Wir bitten darum die genannten Unterlagen an die BWB [entwaesserungskonzepte@bwb.de](mailto:entwaesserungskonzepte@bwb.de) zu übergeben. Im Anhang finden Sie darüber hinaus das kommentierte Regenwassergrobkonzept Stand: Berlin 14.11.2023 mit der Bitte um entsprechende Weitergabe. Bei Fragen können Sie sich gern an [REDACTED] wenden.

Wir bitten Sie, die Belange der BWB im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.

Bei Fragen können Sie sich gern unter o. g. Telefonnummer oder E-Mail an [REDACTED] wenden.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und trägt daher keine Unterschrift.

**Anlage**

Schreiben PB-B/Pa vom 26.04.2022

22a\_Regenwasser-Grobkonzept\_Bericht\_2023\_BWB

Berliner Wasserbetriebe · 10864 Berlin

Bezirksamt Pankow von Berlin  
Abteilung Stadtentwicklung und Bürgerdienste  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung

**Service**

Telefon 0800.292 75 87  
(kostenfrei)  
Fax 030.86 44-2810  
service@bwb.de  
www.bwb.de

**Hausanschrift**

Neue Jüdenstraße 1  
10179 Berlin

**Datum**

26. April 2022

**Per Mail**

**Ihre Zeichen/Nachricht**

Stadt Stapl 110

**Unser Zeichen**

(bitte stets angeben)

PB-B/Pa

**Bearbeiter/-in**

**Durchwahl/Fax**

Tel.:

Fax:

**Bebauungsplan 3-60 „Pankower Tor“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Bebauungsplanverfahren geben die Berliner Wasserbetriebe (BWB) folgende Stellungnahme ab. Diese gibt nur Auskunft über den im Bereich des Bebauungsplans vorhandenen Leitungsbestandes und die von unserem Unternehmen dort geplanten Baumaßnahmen.

**Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das Einreichen der Bebauungsplanunterlagen bei den BWB keine weitere Planungsbearbeitung auslöst.**

Im Bereich des Bebauungsplangebietes befinden sich diverse Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB. Diese Anlagen sind in Betrieb und auch weithin erforderlich.

Laut Begründung zum Bebauungsplan umfasst das Plangebiet eine Gesamtfläche von ca. 47,2 ha. Bitten fordern Sie unter [Leitungs-auskunft@bwb.de](mailto:Leitungs-auskunft@bwb.de) die Bestandsunterlagen über diese Fläche an.

Westfläche

Im Bereich Mühlenstraße liegen ein Regenwasserkanal (R-Kanal), ein Schmutzwasserkanal (S-Kanal) und eine Trinkwasserleitung (TWL) der BWB. Die auch dort vorhandene Fremdleitung befindet sich nicht im Eigentum der BWB. In der Entwurfszeichnung ist dieser Bereich als Straßenverkehrsfläche gekennzeichnet. Die Flurstücke 449 und 450 befinden sich jedoch nicht im Eigentum des Landes Berlin / Fachvermögen Tiefbauamt.

Wir möchten an dieser Stelle darauf hinweisen, dass grundsätzlich alle Anlagen im Eigentum der BWB / des Landes Berlin, welche sich nicht im öffentlich gewidmeten Straßenland (Eigentümer Land Berlin / Fachvermögen Tiefbauamt) befinden, dinglich zu sichern sind. Im Grundbuch ist zugunsten der BWB eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) einzutragen.

Im öffentlich gewidmeten Straßenland der Berliner Straße liegen diverse Anlagen der BWB. Vor den Häusern Berliner Straße 15 bis 17 liegt eine TWL DN 150. Diese Leitung liegt nicht im öffentlich gewidmeten Straßenland. Sie dient zur Trinkwasserversorgung der vorhandenen Gebäude und ist duldpflichtig.

#### Hauptfläche

Hier quert ein übergeordneter R-Kanal DN 1600 / DN 2000 / DN 1200 einschließlich Schachtbauwerken das Sondergebiet 1 (SO 1) und den Fußgängerbereich. Er verläuft im Geltungsbereich gegenüber der Granitzstraße Nr. 4, knickt ab und endet in der Berliner Straße.

Der Kanal ist leitungsrechtlich gesichert. Im Grundbuch ist zugunsten der BWB eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) eingetragen.

Die Anlagen sowie der dazugehörige Arbeitsschutzstreifen dürfen nicht bebaut, nicht überlagert und - mit Ausnahme bereits vorhandener gärtnerischer Anlagen - nicht mit Tiefwurzeln bepflanzt werden. Das Gelände muss für die Beauftragten der BWB auch mit Fahrzeugen bis zu 260 kN stets zugänglich bleiben. Zu diesem Zweck muss eine für Betriebsfahrzeuge (Lkw) befahrbare Wegebefestigung – soweit vorhanden – erhalten bleiben.

Die BWB und der Veranlasser stehen bereits in Verhandlungen, ob eine Verlegung dieses Kanals in die angrenzenden öffentlich gewidmeten Straßen möglich ist. Die Umverlegung ist dann vom Veranlasser zu finanzieren.

Im öffentlich gewidmeten Straßenland der Prenzlauer Promenade liegen diverse Anlagen der BWB.

Westlich der Prenzlauer Promenade liegt in der Fläche eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) ein R-Kanal DN 200. Dabei handelt es sich um eine Grundleitung, welche sich nicht im Eigentum der BWB befindet. Dies gilt auch für die weiter nördlich liegenden S- und R-Kanäle, welche die Prenzlauer Promenade vom Sondergebiet 2 (SO 2) zur Naturnahen Grünfläche queren und dort zum Erliegen kommen.

#### Ostfläche

Nördlich der Heimdallstraße in der Naturnahen Grünfläche liegen leitungsrechtlich gesicherte Anlagen der BWB. Dabei handelt es sich um einen R-Kanal DN 800 mit Zulauf in den Heimdallgraben, einen S-Kanal DN 300 mit Querung des Heimdallgraben sowie zwei Abwasserdruckrohrleitungen (ADL) DN 1200 und DN 1400. Die beiden ADL verlaufen dann weiter quer über das Gelände bis hin zur Straße Am Feuchten Winkel.

Zwei Abzweige ADL DN 500 sowie ein Abzweig ADL DN 300 im Bereich Romain-Rolland-Straße / Asgardstraße sind noch nicht gesichert. Im Falle der Veräußerung des Grundstücks durch die Eigentümerin Berliner Stadtreinigungsbetriebe sind die Abzweige dinglich zu sichern.

In Verlängerung der Romain-Rolland-Straße liegen auf dem Gelände ein S-Kanal DN 200 und ein R-Kanal DN 300 / DN 400. Der S-Kanal befindet sich im Eigentum der Deutschen Bahn AG. Der R-Kanal befindet sich im Eigentum der BWB und ist leitungsrechtlich gesichert.

Die auch dort liegende TWL DN 100 ist noch nicht gesichert. Im Falle der Veräußerung des Grundstücks durch die Eigentümerin Berliner Stadtreinigungsbetriebe ist die TWL dinglich zu sichern.

Für die leitungsrechtlich gesicherten Anlagen ist im Grundbuch zugunsten der BWB eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) eingetragen. Für die noch nicht leitungsrechtlich gesicherten Anlagen ist im Grundbuch zugunsten der BWB eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) einzutragen.

Die Anlagen sowie der dazugehörige Arbeitsschutzstreifen dürfen nicht bebaut, nicht überlagert und - mit Ausnahme bereits vorhandener gärtnerischer Anlagen - nicht mit Tiefwurzlern bepflanzt werden. Das Gelände muss für die Beauftragten der BWB auch mit Fahrzeugen bis zu 260 kN stets zugänglich bleiben. Zu diesem Zweck muss eine für Betriebsfahrzeuge (Lkw) befahrbare Wegebefestigung – soweit vorhanden – erhalten bleiben.

Eine Umverlegung der BWB-Anlagen in öffentlich gewidmetes Straßenland wurde noch nicht untersucht. Die Kosten der Umverlegung wären vom Veranlasser zu tragen.

Für die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung in allen öffentlichen geplanten Straßen sind zunächst entsprechende hydraulische Konzepte aufzustellen. Dies ist mit Angaben von geplanten Geländehöhen, Einwohnerzahlen und Verbrauchswerten gesondert zu veranlassen.

#### Trinkwasserversorgung

Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist **nicht** gesichert. Die Prenzlauer Promenade ist nördlich der Heimdallstraße und im Brückenbereich nicht berohrt und auch parallel zur Bahntrasse sind keine TWL vorhanden.

In der Berliner Straße liegt im Brückenbereich und im Kreuzungsbereich Granitzstraße eine Trinkwasserhauptleitung (TWHL) DN 400. Diese TWHL steht für Anschlusszwecke nicht zur Verfügung.

Für das Bebauungsplangebiet muss ein Berohrkonzzept aufgestellt werden. Dies kann erst erfolgen, wenn genauere Angaben zum Trinkwasserbedarf vorliegen. Dafür sind Angaben durch den Investor erforderlich. Inwieweit sich aus der geplanten Nutzungsverdichtung Leitungsverstärkungen im vorhandenen Trinkwassernetz ergeben, muss bei der Konzeptaufstellung geprüft werden.

Für die geplanten öffentlichen Straßen im Planungsgebiet sind Trassenoptionen vorzusehen. Die Neuberohrung erfolgt entsprechend den Erfordernissen und nach Vorlage konkreter Bedarfswerte (Hausanschlussanträge).

Die innere Erschließung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden.

Aufgrund der Bebauungshöhe im GEE (bis zu 25 Vollgeschosse im Bereich Prenzlauer Promenade) und im SO 1 (9 Vollgeschosse im Bereich Berliner Straße) kann das Betreiben privater Druckerhöhungsanlagen erforderlich werden. Jegliche daraus resultierenden Folgemaßnahmen (z.B. Rohrnetzerweiterung) gehen zu Lasten des Veranlassers.

Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

#### Abwasserentsorgung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Schmutzwasserkanäle vorhanden, welche im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung stehen.

Im Bereich östlich der Prenzlauer Promenade ist aufgrund der vorhandenen topografischen Randbedingungen und der damit gegebenenfalls erforderlichen Erschließung, insbesondere des geplanten Oberschulstandortes, über eine Druckentwässerung bzw. über ein Pumpwerk die schmutzwassertechnische Erschließung im Rahmen

eines Schmutzwasserentsorgungskonzeptes zu klären, um die aus betrieblicher und wirtschaftlicher Sicht beste Variante zu ermitteln.

Bei Bauvorhaben ist das Regenwasser vorzugsweise vor Ort zu bewirtschaften. Neben der Versickerung von Regenwasser soll auch dessen Verdunstung gefördert werden. Für die Regenwasserbewirtschaftung im o. g. Bebauungsplangebiet kommen dezentrale Maßnahmen, wie z. B. Dach- und Fassadenbegrünungen, Versickerungsmulden oder -rigolen und Regenwasserspeicher, in Betracht. Durch diese Maßnahmen können positive Effekte für das lokale Klima, die Biodiversität und die Freiraumqualität entstehen.

Mit dem Ziel abflusslose Quartiere (Konzept Schwammstadt) zu erreichen, sind die in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf unter Punkt II.2.4.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, Regenwasserbewirtschaftung beschriebenen Maßnahmen entsprechend konkreter zu formulieren:

*Zielstellung für das Plangebiet ist eine ~~möglichst~~ naturnahe Regenwasserbewirtschaftung mit dezentraler Versickerung innerhalb des Plangebiets. Derzeit liegt noch kein vorhabenbezogenes Regenwasserbewirtschaftungskonzept vor, weshalb die folgenden Punkte einen ~~empfehlenden~~ verbindlichen Charakter (Grundlage für Regenwasserbewirtschaftungskonzept) haben. Das Ziel einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung mit dezentraler Versickerung ~~kann~~ ist im Plangebiet zu unterstützen werden durch: ...*

Entsprechend der Orientierungshilfe für eine wassersensible Stadt ist begleitend zum Städtebaulichen Konzept zunächst ein Grobkonzept für die Regenwasserbewirtschaftung zu erarbeiten, in welchem mögliche Varianten für die Zielerreichung auszuarbeiten und mit den Planungsbeteiligten zu bewerten sind. Im Rahmen des Grobkonzeptes ist auch das Thema Überflutungsvorsorge zu bearbeiten. Ergebnis des Grobkonzeptes ist eine Vorzugsvariante, welche im Fachgutachten Regenwasserbewirtschaftung weiter zu konkretisieren ist.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind entsprechend der Vorzugsvariante des Fachgutachtens ausreichend große Flächen für die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung zu verorten und festzusetzen. Darüber hinaus sind Flächen für die Starkregenvorsorge auszuweisen.

Der Heimdallgraben, parallel zur Heimdallstraße zwischen Prenzlauer Allee und Idunastraße gelegen, dient mit insgesamt drei Einleitstellen als Vorflut für die ordnungsgemäße Regenentwässerung öffentlicher Straßen und privater Grundstücke. Eine Verengung des Grabenprofils, wie im Bebauungsplanentwurf Blatt 2 dargestellt, kann dazu führen, dass das anfallende Regenwasser nicht mehr ordnungsgemäß entsorgt werden kann und die sowieso schon in diesem Bereich angespannte Niederschlagsentwässerung sich weiter verschärft. Eine Verengung des Heimdallgrabens würde demnach weitreichende Umbaumaßnahmen im R-Kanalsystem nach sich ziehen. Vorgeschriebenes gilt sinngemäß für den Verlauf des Heimdallgrabens über „Flächen des Allgemeinbedarfs“ sowie im nordöstlichen Bereich für den Schnittpunkt mit „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“. In dem vorgenannten Bereich befindet sich eine weitere Einleitstelle der BWB.

Hinsichtlich der Regenwasserbewirtschaftung und -behandlung, vor allem für das Bebauungsplangebiet östlich der Prenzlauer Promenade, möchten wir auf unseren bestehenden Schriftverkehr vom 05.07.2021 sowie vom 30.07.2021 an [REDACTED] (Stadt Stapl) und [REDACTED] (Stadt Stapl) verweisen und nachfolgend zusammenfassen:

Die spezifischen wasserwirtschaftlichen Randbedingungen im Gebiet (Grundwasserstände, Schichtenwasser, massive Einleitbeschränkung in die Gräben) machen es schwer einzelne Planungen zu bewerten. Wir möchten daher die vorliegende Entwässerungskonzeption im Kontext mit der Gesamtsituation bewerten.

Aufgrund der im Bericht getroffenen Aussagen zur Altlastensituation und den angetroffenen Versickerungsbedingungen (Flurabstand, Bodenverhältnisse, Schichtenwasser) bestehen berechnete Zweifel, ob eine Versicke-

zung genehmigungsfähig und technisch umsetzbar ist. Eine zusätzliche Einleitung von Regenwasser in die bestehende Regenwasserkanalisation ist nicht möglich. Diese Aussage wurde in den Bericht aufgenommen und richtig geschlussfolgert, dass bei einer erforderlichen Ableitung des Regenwassers ein Regenrückhaltebecken erforderlich wird. Dies ist sicher dann auch für die Regenentwässerung des Schulstandortes und weiterer Baufelder notwendig. Wir möchten deshalb gern die o. g. Gesamtproblematik der Regenentwässerung aufgreifen und anregen hier, wenn ohnehin ein Regenrückhaltebecken erforderlich wird, dieses für einen größeren räumlichen Betrachtungsraum herzustellen.

Die Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz (SenUMVK) hat eine Prüfung möglicher geeigneter Flächenpotentiale für die Errichtung erforderlicher zentraler Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung und -behandlung durchgeführt. Diese ergab, dass in unmittelbarer Nähe zum Schulstandort eine Fläche vorhanden ist (Flächenpotential "KGA Feuchter Winkel" siehe beigefügter Plan). Die Flächenpotentiale und das prinzipielle Vorgehen zur Flächensicherung wurden Ihren Kolleg:innen [REDACTED] (SGA AL), [REDACTED] (UmNat), [REDACTED] (Stadt Stapl) und [REDACTED] (Stadt Stapl) am 29.06.2021 vorgestellt und mit ihnen diskutiert.

Es ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu prüfen, inwieweit diese Fläche und die dazugehörigen Flurstücke gesichert und für die Errichtung einer zentralen Anlage verwendet werden können. Die herzustellende Anlage wäre nicht nur ein wesentlicher Beitrag zur Lösung der regenwasserseitigen Erschließung des Schulstandortes, sondern auch zur Sicherung der Regenentwässerung der angrenzenden Erschließungsbereiche und der vorhandenen öffentlichen Straßen. Zusätzlich erfolgt die Verbesserung der Gewässerqualität des Schmöckpühlgrabens und hierdurch auch der Panke.

Bei Fragen zur Regenwasserbewirtschaftung und -behandlung wenden Sie sich bitte an [entwaesserungskonzepte@bwb.de](mailto:entwaesserungskonzepte@bwb.de).

Die Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB sind einzuhalten.

Sofern ein Bauvorhaben Neu- oder Umbauarbeiten an den Anlagen der BWB erforderlich macht, bitten wir den Investor frühzeitig mit uns Kontakt aufzunehmen.

Wir möchten darauf hinweisen, dass Neu- oder Umbaumaßnahmen an den Anlagen der BWB umfangreiche Objektplanungen erfordern können, unter Umständen auch die vorherige Aufstellung von hydraulischen Konzepten, welche auch mit der zuständigen Senatsverwaltung abzustimmen sind. Dies ist zeitlich zu berücksichtigen.

Die Vorlaufzeiten für die Planung und Genehmigung bis zum Baubeginn betragen für gewöhnlich mindestens 24 Monate ab Vorlage aller dafür erforderlichen Voraussetzungen, auch der bestätigten Wasserversorgungs- und Entwässerungskonzepte. Weiterhin sind Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den BWB anzumelden und deren Planung zu beauftragen.

Die wichtigsten Voraussetzungen für den Planungsstart sind:

- Den BWB liegen die verbindlichen Erschließungspläne bzw. Um- oder Neubaupläne mit geplanten Geländehöhen vor.
- Sofern öffentliches Straßenland betroffen ist, liegen den BWB die erforderlichen Straßenbaupläne mit Zustimmung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamts vor.
- Sofern Neu- oder Bestandsbauten an das Trinkwasser- oder Abwassernetz angeschlossen werden sollen, liegen den BWB die erforderlichen Hausanschlussanträge mit den konkreten Bedarfsangaben vor.

- Sofern die Kosten für die Neu- und Umbauarbeiten ganz oder teilweise vom Veranlasser zu tragen sind, liegt den BWB eine Kostenübernahmeerklärung oder ein Vertrag, mindestens aber ein Grünprüfungs- bzw. ein Objektplanungsauftrag, schriftlich vor.

Wir bitten Sie, die Belange der BWB im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen



Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und trägt daher keine Unterschrift.

**Anlage**

20210729\_Flächenpotential\_FeuchterWinkel

Technische Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB

## Bebauungsplan 3-60 „Pankower Tor“

### Regenwassergrobkonzept

**Bauherr:** Krieger Handel SE  
Am Rondell 1  
12529 Schönefeld

**Fachplaner:** Landschaft planen + bauen  
Am Treptower Park 28-30  
12435 Berlin  
Tel: (030) 6 10 77 0  
Fax: (030) 6 10 77 99  
E-Mail: [info@lpb-berlin.de](mailto:info@lpb-berlin.de)

**Landschaft**  
planen + bauen

Stand: Berlin 14.11.2023

---

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Veranlassung .....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Unterlagen .....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Grundlagen und Rahmenbedingungen .....</b>	<b>7</b>
3.1	Rechtliche Grundlagen .....	7
3.2	Lage des Plangebiets und geplante Bebauung .....	7
3.3	Trennung Öffentliche/Private Flächen .....	9
3.4	Topografie .....	10
3.5	Geologische Verhältnisse .....	10
3.6	Hydrogeologische Verhältnisse .....	12
3.7	$k_f$ -Wert .....	14
3.8	Altlasten .....	14
3.9	Bodenbelastungen.....	15
3.10	Belastung des Grundwassers .....	16
3.11	Wasserschutzgebiet .....	17
3.12	Grundwasserflurabstand .....	17
3.13	Wasserhaushalt .....	18
3.14	Bewertung der Behandlungsbedürftigkeit .....	19
3.15	Vorflut .....	23
3.16	Anforderungen an Versickerungsanlagen .....	23
3.16.1	Qualitative Anforderungen an den Standort von Versickerungsanlagen.....	24
3.16.2	Anforderungen an hydrogeologische Gegebenheiten .....	24
3.16.3	Abstände zu Gebäuden und Grenzen .....	24
<b>4</b>	<b>Ziele Regenwasserbewirtschaftung .....</b>	<b>24</b>
<b>5</b>	<b>Entwicklung und Untersuchung von Alternativen .....</b>	<b>25</b>
5.1	Grundsätzlich untersuchte Alternativen: .....	25
5.1.1	Teilversiegelte Oberflächenbefestigungen .....	25
5.1.2	Flächenversickerung .....	26

---

5.1.3	Muldenversickerung .....	27
5.1.4	Tiefbeete .....	28
5.1.5	Rigolenversickerung (mit dezentraler Regenwasserbehandlung) .....	28
5.1.6	Mulden-Rigolen-Elemente .....	30
5.2	Konzeptionierung .....	30
5.3	Westfläche .....	31
5.3.1	Gebietsbeschreibung .....	31
5.3.2	Öffentliche Flächen .....	31
5.4	Quartiersplatz.....	32
5.4.1	Gebietsbeschreibung .....	32
5.4.2	Öffentliche Flächen .....	32
5.4.3	Private Flächen .....	34
5.5	Hauptfläche.....	36
5.5.1	Gebietsbeschreibung .....	36
5.5.2	Öffentliche Flächen .....	37
5.5.3	Private Flächen .....	41
5.6	SO2 – Möbelfachmarkt .....	43
5.6.1	Gebietsbeschreibung .....	43
5.6.2	Private Flächen .....	44
<b>6</b>	<b>Bemessungsgrundsätze und Grobdimensionierung .....</b>	<b>45</b>
6.1	Bemessungsgrundsätze Versickerungsanlagen .....	45
6.2	Regenspenden $r_{D,n}$ .....	48
6.3	Einleitbedingungen in das öffentliche Kanalnetz .....	49
6.4	Bemessungsgrundsätze Regenrückhalteräume (RRR) bei Einleitbeschränkung .....	49
6.5	Grobdimensionierung Versickerungsanlagen .....	51
6.6	Grobdimensionierung RRR .....	51
6.7	Topographische Gefährdungsanalyse in Anlehnung an DWA-M 119 .....	52
<b>7</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>55</b>

**8 Anlagen ..... 56****Abbildungsverzeichnis**

<i>Abbildung 1: Bebauungsplan 3-60 "Pankower Tor", Stand vom 15.08.2023 [U1] .....</i>	<i>7</i>
<i>Abbildung 2: Lage der maßgeblichen Straßentypen im städtebaulichen Konzept [U5] .....</i>	<i>9</i>
<i>Abbildung 3: Ausschnitt Masterplan Trennung öffentliche/private Flächen [U3] .....</i>	<i>10</i>
<i>Abbildung 4: Ausschnitt Hauptfläche Boden und Altlasten im Bereich von Versickerungsanlagen [A10] .....</i>	<i>12</i>
<i>Abbildung 5: zeMHGW [U17] .....</i>	<i>12</i>
<i>Abbildung 6: Ergebnisse des Grundwassermonitorings 2022 [U14] .....</i>	<i>13</i>
<i>Abbildung 7: Ausschnitt Altlastenverdachtsfläche A, Bodenbelastungen im Bereich geplanter Versickerungsanlagen [A10] .....</i>	<i>15</i>
<i>Abbildung 8: Ausschnitt Altlastenverdachtsfläche B, Bodenbelastungen im Bereich geplanter Versickerungsanlagen [A10] .....</i>	<i>17</i>
<i>Abbildung 9: Langjähriger mittlerer Niederschlag, Quelle: FIS-Broker [U20] .....</i>	<i>18</i>
<i>Abbildung 10: natürlicher Wasserhaushalt im unbebauten Zustand des Plangebietes, ...</i>	<i>19</i>
<i>Abbildung 11: Art der Kanalisation [U24] .....</i>	<i>23</i>
<i>Abbildung 12: schematische Darstellung einer versickerungsfähigen Verkehrsfläche (FGSV) .....</i>	<i>26</i>
<i>Abbildung 13: Versickerungsmulde (DWA-A138) .....</i>	<i>27</i>
<i>Abbildung 14: Tiefbeet (Innodrain) .....</i>	<i>28</i>
<i>Abbildung 15: Bau einer Füllkörperrigole (Sieker) .....</i>	<i>29</i>
<i>Abbildung 16: Mulden-Rigolen-Element (DWA-A138) .....</i>	<i>30</i>
<i>Abbildung 17: Ausschnitt Westfläche, Regenwasserbewirtschaftungsgrobkonzept [A8] .</i>	<i>31</i>
<i>Abbildung 18: Ausschnitt Quartiersplatz, Trennung öffentliche/private Flächen [U3] .....</i>	<i>32</i>
<i>Abbildung 19: Ausschnitt Berliner Straße, Regenwassergrobkonzept [A8] .....</i>	<i>33</i>
<i>Abbildung 20: Ausschnitt Radweg Quartiersplatz, Regenwassergrobkonzept [A8] .....</i>	<i>33</i>
<i>Abbildung 21: Beispiel Raingarten Straßenraum, Quelle: Kathryn Gwilym, PE LEED AP</i>	<i>34</i>
<i>Abbildung 22: Beispiel bepflanzte Mulde Straßenraum, Quelle: USEPA Environmental- Protection-Agency .....</i>	<i>34</i>
<i>Abbildung 23: Ausschnitt Versickerungsrinne Quartiersplatz, Regenwassergrobkonzept [A7] .....</i>	<i>35</i>
<i>Abbildung 24: Beispiel Sickerrinne von Funke Kunststoffe, Quelle: www.funkegruppe.de .....</i>	<i>35</i>

Abbildung 25: Ausschnitt versickerungsoffener Belag, Regenwasserkonzept [A7] .....	35
Abbildung 26: Ausschnitt Quartiersplatz Tiefgaragenzufahrt, Regenwassergrobkonzept [A7] .....	36
Abbildung 27: Beispiel Wasserretentionsbox Optigrün, Quelle: <a href="http://www.optigruen.de">www.optigruen.de</a> .....	36
Abbildung 28: Ausschnitt Hauptfläche, Regenwassergrobkonzept [U3] .....	37
Abbildung 29: Ausschnitt Pankower Promenade, Regenwassergrobkonzept [A8] .....	38
Abbildung 30: Ausschnitt Retentionsflächen Quartierspark, Regenwassergrobkonzept [A8] .....	39
Abbildung 31: Ausschnitt Leitungsschutzstreifen DB im Plangebiet, Regenwassergrobkonzept [A8] .....	39
Abbildung 32: Ausschnitt Tramhaltestelle Pankower Promenade, Regenwassergrobkonzept [A8] .....	40
Abbildung 33: Schematischer Schnitt Parkgeschoss, Nöfer Architekten Stand 10.02.2023 [U8].....	42
Abbildung 34: Ausschnitt Wohnblock C2, Regenwassergrobkonzept [A7] .....	42
Abbildung 35: Ausschnitt Gebäude E1.2, Regenwassergrobkonzept [A7] .....	43
Abbildung 36: Ausschnitt SO2, Regenwassergrobkonzept [A7] .....	45
Abbildung 37: Regenspenden $r_{0,n}$ für 13189 Berlin Buch (KOSTRA-DWD 2020) .....	49
Abbildung 38: Ausschnitt Retentionsbereiche Starkregenfall, topographische Analyse [A9] .....	53
Abbildung 39: Ausschnitt überflutungsgefährdeter Bereich, topographische Analyse [A9] .....	53
Abbildung 40: Ausschnitt Bereich mit hohem Schadpotential, topographische Analyse [A9] .....	54
Abbildung 41: Ausschnitt Hindernisse, topographische Gefährdungsanalyse [A9] .....	55

#### **Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1: Zuordnung Flächengruppe und Flächenkategorie nach DWA-A 138-1 .....	22
--	----

## 1 Veranlassung

Die Krieger Projektentwicklung GmbH plant auf der Fläche des ehemaligen Rangier- und Güterbahnhofs Berlin-Pankow zwischen dem S-Bahnhof Pankow und dem S-Bahnhof Pankow-Heinersdorf die Entwicklung des Quartiers „Pankower Tor“. Eine entsprechende Grundsatzvereinbarung wurde 2018 zwischen dem Bezirksamt Pankow, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie der Krieger Handel SE abgeschlossen. Das Bezirksamt Pankow hat in seiner Sitzung am 10.03.2020 beschlossen, den Bebauungsplan 3-60 „Pankower Tor“ für das Gelände des ehemaligen Rangierbahnhofs Pankow aufzustellen. Die Krieger Handel SE hat das Büro Landschaft planen+bauen GmbH (Lp+b) für ein Grobkonzept zur Regenwasserbewirtschaftung beauftragt. Mit dem Grobkonzept zur Regenwasserbewirtschaftung soll aufgezeigt werden, wie eine wassersensible und hitzeangepasste Entwicklung des Areals erfolgen kann und welche Maßnahmen und Flächen hierfür erforderlich sind. Das vorliegende Grobkonzept beinhaltet eine Grundlagenermittlung und Zielformulierung für den Umgang mit Regenwasser in dem Gebiet sowie die Entwicklung und den Vergleich von prinzipiellen Lösungsmöglichkeiten der Regenwasserbewirtschaftung. Das Hinweisblatt „Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE, Stand Juli 2021) fordert außerdem für Grundstücke ab 800 m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche einen Nachweis gegen Überflutung nach DIN 1986-100. Der Nachweis gegen Überflutung ist nicht Bestandteil des Regenwassergrobkonzeptes, sondern wird im anschließenden Regenwasserfachgutachten durchgeführt. Im Zuge des Regenwassergrobkonzeptes erfolgte jedoch eine topographische Gefährdungsanalyse in Anlehnung an DWAM 119, um das Schadenspotential bei Starkregen schon in dieser frühen Planungsphase abschätzen zu können.

## 2 Unterlagen

- [U1] Zwischenstand Bebauungsplan 3-60, Gesellschaft für Planung, Umwelt, Stadt, Architektur (GfP), Stand: 15.08.2023
- [U2] Masterplan zur Bebauung Pankower Tor, Maßstab 1:1000, Nöfer Gesellschaft von Architekten mbH, Stand vom 31.08.2023
- [U3] Masterplan zur Bebauung Pankower Tor (öffentlich/ privat), Maßstab 1:1000, Nöfer Gesellschaft von Architekten mbH, Stand: 31.08.2023
- [U4] Freianlagenkonzept, Atelier Loidl Landschaftsarchitekten Berlin GmbH, Stand: 31.08.2023
- [U5] Verkehrsuntersuchung, Anlagenband 3: Anforderungen an die Erschließung, Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft, Stand: 05.10.2023
- [U6] Lageplan – Höffner und Sconto, Krieger Handel SE, Stand: 27.06.2022
- [U7] VPU Radschnellverbindung Panke-Trail, Varianten 1 bis 4, Vössing Ingenieurgesellschaft mbH, Stand: 30.01.2023
- [U8] Hochverlegung Parkgeschoss 1:200 Schematischer Schnitt Nöfer Architekten, Vorabzug 10.02.2023

- 
- [U9a] Geotechnischer Untersuchungsbericht, Baugrundinstitut Franke-Meißner, 05.05.2023
- [U9b] Umwelttechnischer Untersuchungsbericht, Baugrundinstitut Franke-Meißner, 03.05.2023
- [U10] Orientierende Altlastenuntersuchung in Anlehnung an BBodSchV, Pankower Tor Ost- und Westfläche, ABACON Berlin, 06.04.2017
- [U11] Vorabzug Bauphasenplan RW-Kanal Granitzstraße/ Pankower Tor, BWB, 20.05.2022
- [U12] Entwässerungskonzept Pankower Tor, PST, 04.02.2019
- [U13] Biotoptypenkartierung
- [U14] Ergebnis GW-Modellierung und Berechnung zeMHGW, SenMVKU, 03.05.2023
- [U15] Natürlicher Wasserhaushalt Plangebiet, NatUrWB, [https://www.naturwb.de/get\\_ref/](https://www.naturwb.de/get_ref/), Stand: 12.11.2023
- Darüber hinaus wurden folgende frei verfügbare raumbezogene Daten des Geoportals Berlin (FIS-Broker) verwendet:
- [U16] Hydrogeologische Übersichtskarte HÜK250 – Durchlässigkeit, Stand: 18.10.2023
- [U17] Zu erwartender mittlerer höchster Grundwasserstand (zeMHGW) – Flurabstand (Umweltatlas), Stand: 11.04.2022
- [U18] Grundwassergleichen 2020 (Umweltatlas), Stand: 23.10.2023
- [U19] Wasserschutzgebiete (Umweltatlas), Stand: 31.08.2023
- [U20] Langjährige Niederschlagsverteilung, Stand: 13.11.2023
- [U21] Gesamtabfluss aus Niederschlägen (Umweltatlas), Stand: 12.11.2023
- [U22] Versickerung aus Niederschlägen (Umweltatlas), Stand: 12.11.2023
- [U23] Verdunstung aus Niederschlägen (Umweltatlas), Stand: 12.11.2023
- [U24] Art der Kanalisation (Umweltatlas), Stand: 11.04.2022
- [U25] Einzugsgebiete Regenwasserkanalisation (Umweltatlas), Stand: 11.04.2022

### 3 Grundlagen und Rahmenbedingungen

#### 3.1 Rechtliche Grundlagen

Zunehmende Versiegelungen beeinflussen den lokalen Wasserhaushalt negativ. Das Ergebnis der Verschiebung des natürlichen Wasserhaushaltes weg von Grundwasserneubildung und Verdunstung hin zu mehr Oberflächenabfluss sind sommerliche Hitzeinseln in dicht bebauten Stadtgebieten. Darüber hinaus führt die zunehmende Versiegelung von Freiflächen besonders bei Starkregenereignissen zu Überschwemmungen und Überlastungen des Kanalsystems. Der gesteigerte Oberflächenabflussanteil bewirkt zudem übermäßige hydraulische und stoffliche Belastungen der Berliner Gewässer. Vor diesem Hintergrund hat die Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verkehr und Klimaschutz (SenUMVK) das Hinweisblatt „Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE, Stand Juli 2021)“ veröffentlicht. Nach BReWa-BE ist eine vollständige Bewirtschaftung des Regenwassers auf dem Grundstück anzustreben. Sollte eine Einleitung von Regenwasser aufgrund objektiver Rahmenbedingungen unvermeidbar sein, muss dies innerhalb eines Fachgutachtens begründet werden. In Ausnahmefällen ist dann eine begrenzte Einleitung von Regenwasser in das Kanalnetz möglich.

#### 3.2 Lage des Plangebiets und geplante Bebauung

Das B-Plangebiet liegt im Nord-Osten der Stadt Berlin und umfasst eine Fläche von rd. 26,8 ha. Auf dem Gelände des ehemaligen Rangierbahnhofs Pankow soll ein neues Stadtquartier entstehen. Das Areal liegt direkt am S- und U-Bahnhof Pankow und erstreckt sich entlang der Bahntrasse und der Granitzstraße, von der Mühlenstraße im Westen über die Berliner Straße hinaus bis zum S-Bahnhof Pankow-Heinersdorf und der Prenzlauer Promenade im Osten (vgl. Abbildung 1).



Abbildung 1: Bebauungsplan 3-60 "Pankower Tor", Stand vom 15.08.2023 [U1]

Das B-Plangebiet gliedert sich in folgende Teilflächen:

##### Westfläche:

Die Westfläche liegt westlich der Berliner Straße und östlich der Mühlenstraße und umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha. Die Westfläche ist als Grünfläche mit Durchwegung und 3-geschossigem Fahrradparkhaus mit Zugang zum S- und U-Bahnhof Pankow vorgesehen. An der Berliner Straße, südlich des Fahrradparkhauses ist eine 4-geschossige bzw. 9-geschossige

Wohnbebauung vorgesehen [U1]. Die Fahrradgarage und die Wohngebäude werden mit einem Retentionsdach geplant. Zur verkehrlichen Erschließung werden Gehwege errichtet.

#### Hauptfläche:

Die Hauptfläche zwischen der Berliner Straße und der Prenzlauer Promenade erstreckt sich entlang der von Südwest nach Nordwest verlaufenden Bahntrasse zwischen dem U-Bahnhof Pankow und dem S-Bahnhof Pankow-Heinersdorf und wird im Südosten von der Granitzstraße begrenzt. Sie umfasst eine Fläche von ca. 25,6 ha.

Auf dem über 2 km langen Areal der Hauptfläche soll ein modernes Stadtquartier mit ca. 2000 Wohnungen und einer breiten Mischnutzung entstehen. Am S-Bahnhof Pankow entstehen 3- bis 9-geschossige Wohn- und Geschäftshäuser mit einer Ladenzeile im Erdgeschoss und modernen Wohnungen sowie Microapartments in den Obergeschossen. Die Gebäude sind mit Tiefgaragen unterbaut. Der Zugang zu dem Areal von der Berliner Straße soll über den „Quartiersplatz“ erfolgen. Der Quartiersplatz soll überwiegend Eigentum der Firma Krieger Handel SE werden, ein Teil des Platzes in Richtung der Berliner Straße wird öffentliches Eigentum, da zwischen der West- und der Hauptfläche in der Berliner Straße eine neue Tram-Haltestelle entsteht und entsprechend Flächen benötigt werden.

Entlang der Granitzstraße ist eine Blockrandbebauung mit 5-7-geschossigen Wohngebäuden geplant, die die dahinterliegenden Wohnbereiche vom Straßenlärm abschotten. Alle geplanten Wohngebäude haben gefangenen Innenhöfe, die zum Großteil mit Tiefgarage unterbaut sind. Alle Wohngebäude werden mit Flachdächern geplant und sollen mit Wasserretentionsboxen ausgestattet werden, die größtenteils begrünt werden.

Südlich der Fernbahntrasse verläuft die geplante Radschnellverbindung „Panke-Trail“. Parallel dazu entstehen südlich zwei Landschaftsparks. Nördlich des Panke-Trails ist ein Biotopverbundstreifen vorgesehen.

Am nordöstlichen Ende des neuen Wohngebietes, an der Prenzlauer Promenade, sind ein Möbelfachmarkt sowie zwei Hochhäuser (7- bzw. 9-geschossig) geplant. Außerdem ist ein Schulstandort mit mindestens dreizügiger Grundschule im östlichen Bereich der Hauptfläche vorgesehen. Die Dachlandschaft der 5-7-geschossigen Häuser soll für Dachterrassen und Gärten mit ökologischem Wert genutzt werden.

#### Innere Erschließung:

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebiets für PKWs erfolgt über den Knotenpunkt Prenzlauer Promenade / Tiniusstraße mit einer Erschließungsstraße, die zum Möbelfachmarkt und um die Gewerbefläche herumführt. Über einen Kreisverkehr ist das Wohnquartier sowie der Schulstandort mittels einer Quartiersstraße, der zukünftigen Pankower Promenade, angebunden. Der geplante Einzelhandelsbereich am Quartiersplatz und das urbane Wohnquartier mit Büronutzung sollen an die Granitzstraße angeschlossen werden.

Innerhalb des Quartiers gliedert sich die verkehrliche Erschließung in Quartierswege und Wohnwege (vgl. Abbildung 2) Die Quartierswege führen um die geplante Wohnbebauung herum und sollen im Regelfall von regulär fließendem und ruhendem Kfz-Verkehr freigehalten werden und primär dem Fußverkehr mit untergeordnetem Radverkehr dienen. Eine Befahrung durch

Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge und zum Be- und Entladen für Anwohner:innen ist möglich. Die Wohnwege, die zwischen den einzelnen Gebäuden vorgesehen sind, sind ausschließlich dem Fuß- und Radverkehr vorbehalten.

Für den Radverkehr werden unter anderem eine Radschnellverbindung entlang des Bahndamms in Ost-West-Richtung (Teil des „Panke-Trails“) sowie eine weitere Verbindung in Nord-Südrichtung mit Anschluss auf Höhe der Neumannstraße geschaffen. Von der Berliner Straße ist ein Zugang zum Quartiersplatz für Fußgänger vorgesehen.

Zur Anbindung des Plangebietes und zur Ergänzung des Berliner Straßenbahnnetzes soll eine Tangentialverbindung von Pankow über Heinersdorf nach Weißensee realisiert werden. Innerhalb des Gebietes sind insgesamt drei Haltestellen vorgesehen.

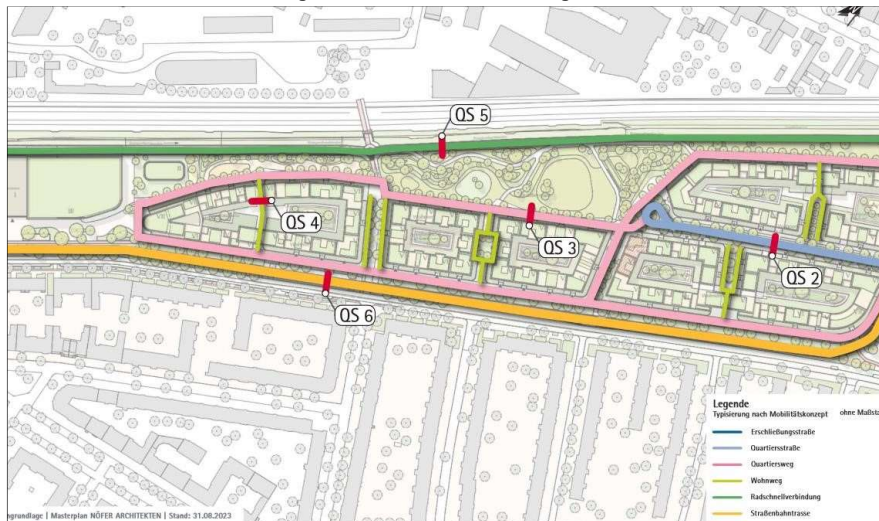


Abbildung 2: Lage der maßgeblichen Straßentypen im städtebaulichen Konzept [U5]

### 3.3 Trennung Öffentliche/Private Flächen

Das Gesamtgebiet wurde hinsichtlich der B-Plan Erstellung in öffentliche und private Flächen unterteilt (vgl. [U3] und *Abbildung 3*). Die im Regenwassergrobkonzept dargestellten Maßnahmen wurden hinsichtlich der öffentlichen (rot) und privaten (blau) Bereiche getrennt, da die Bewirtschaftungsanlagen der öffentlichen Flächen im späteren Verlauf in das Eigentum der Berliner Wasserbetriebe (BWB) übergehen werden und durch diese betrieben werden. Die privaten Flächen sind durch private Eigentümer zu bewirtschaften. Das Konzept basiert auf der Grundlage, dass kein Wasser von privaten Flächen auf öffentliche Flächen und andersherum fließen darf.

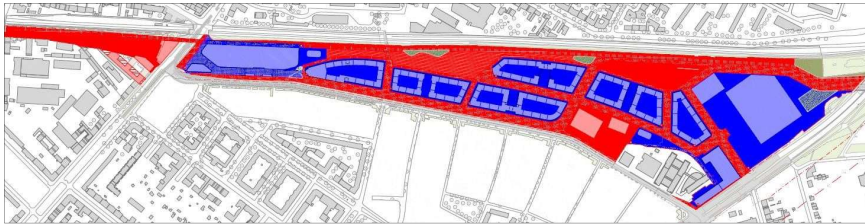


Abbildung 3: Ausschnitt Masterplan Trennung öffentliche/private Flächen [U3]

Aus der Trennung ergeben sich Flächen, welche zur Gänze öffentlich und zur Gänze privat sind. Hierbei handelt es sich zum einen um die Westfläche, welche ausschließlich im öffentlichen Eigentum stehen wird und zum anderen um die Fläche SO2 (Standort Möbelfachmarkt) welche ausschließlich als Privateigentum gekennzeichnet ist (siehe *Abbildung 3*).

Die geplante Wohnbebauung inklusive Zugängen und Vorgärten wird in privates Eigentum übergehen, ebenso die Gebäude am Quartiersplatz.

### 3.4 Topografie

#### Hauptfläche:

In weiten Bereichen ist die Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs nutzungsbedingt eben bzw. flachwellig und die Geländehöhen im Bestand betragen zwischen 45 m und 46 m ü. NHN. Im Südwesten steigt das Gelände bedingt durch die Anrampung zum Brückenbauwerk über die Berliner Straße auf 49,5 m ü. NHN an. Randlich zur Granitzstraße stehen größere Bestandsbäume.

#### Westfläche:

Die Westfläche befindet sich auf einem ehemaligen aufgeschütteten Bahndamm, dessen Dammkrone ca. 4,5 m bis 5,0 m über dem Geländeniveau der Umgebung liegt. Die Geländehöhe liegt im Mittel bei 49,5 m ü. NHN.

### 3.5 Geologische Verhältnisse

Das Grundstück befindet sich überwiegend auf der Barnim Hochfläche, einem Grundmoränenkomplex der Weichselkaltzeit, welcher sich aus bindigen Sedimenten, wie Geschiebemergel und -lehm aufbaut.

Im Zuge der Erkundung der Baugrund- und insbesondere der Altlastensituation auf dem Grundstück wurden zwischen 1995 bis 2018 zahlreiche Untersuchungen durchgeführt.

#### Hauptfläche:

Als Ergänzung zu den bereits stattgefundenen Untersuchungen wurden 25 weitere Aufschlüsse zur Verdichtung des Untersuchungsrahmens auf der Hauptfläche angeordnet und die Baugrundinstitut Franke-Meißner Berlin-Brandenburg GmbH (BFM) wurde mit der Erstellung eines die Datengrundlage erweiternden sowie zusammenfassenden geotechnischen

Untersuchungsberichtes für die Hauptfläche beauftragt. Die Ergebnisse können der Unterlage [U9a] entnommen werden.

Allgemein kann festgestellt werden, dass die Schichtung des Untergrundes sowohl hinsichtlich der vertikalen als auch der lateralen Verbreitung über das große Grundstück verteilt große Variabilität aufweist.

An nahezu allen Aufschlussstandorten der Hauptfläche wurden als oberste Bodenschicht anthropogene Auffüllungen angetroffen, die im Allgemeinen aus Sanden unterschiedlicher Korngrößenverteilungen, teilweise mit kiesigen und schluffigen Beimengungen, bestehen. Stellenweise wurden auch Bauschuttreste und Reste von Gleisschotter, insbesondere im westlichen Bereich, angetroffen. Die Unterkante der Auffüllungen liegt zwischen 0,2 m und 2,3 m u. GOK, im Mittel beträgt die Mächtigkeit dieser Schicht etwa 1,0 m. Im Bereich der Brückenrampe wurden bis zu 4,9 m mächtige Auffüllungen erkundet.

Unterhalb der Auffüllungen befinden sich Sande (Talsande des Panketals), zumeist enggestufte Fein- und Mittelsande mit häufig schluffigen, teilweise grobsandigen oder kiesigen Beimengungen. Die Unterkante der Sande variiert stark über das Projektgebiet und wurde in Tiefen zwischen 1,5 m und 8,0 m u. GOK angetroffen. Im westlichen und östlichen Teil des Grundstücks wurden dabei die größeren Mächtigkeiten erkundet, während die Sandschicht im mittleren Teil geringere Mächtigkeiten aufweist. Innerhalb der sandigen Schichten treten mitunter lehmige Streifen und Horizonte auf. Sie besitzen je nach Aufschlusspunkt stark unterschiedliche Mächtigkeiten in Bereichen zwischen 0,30 m und 1,6 m.

Darunter wurden an allen Aufschlussstandorten bindige Schichten in Form von halbfestem bis festem Geschiebelehm und -mergel erkundet, die in den meisten Fällen aufgrund fehlenden Bohrfortschritts einen Abbruch der Bohrung in Teufen zwischen 5,6 und 9,0 m u. GOK zur Folge hatten. Die Geschiebemergelschicht wurde in den meisten Fällen bis zur Unterkante der Aufschlüsse nicht durchfahren. Lediglich in einzelnen Aufschlüssen folgen ab Tiefen zwischen 6,8 m und 8,7 m u. GOK bis zur Unterkante der Bohrungen Sande. Dabei handelt es sich gemäß [U9a] wahrscheinlich um Sandeinlagerungen innerhalb des Geschiebekomplexes.

#### Westfläche:

Im Zuge einer orientierenden Altlastenuntersuchung der Westfläche im Jahr 2017 durch die Firma ABACON [U10] wurden 37 Sondierungen im Bereich der Dammkrone, oberhalb der Böschung, bis in eine Tiefe von 5,0 m abgeteuft. Sie ergaben als oberste Schicht künstliche Auffüllungen, die sich aus Sanden, vermengt mit Bauschuttresten, Schotter und Schlacke, zusammensetzen. Bis auf wenige Ausnahmen übersteigt die Mächtigkeit dieser Auffüllungen die Sondierungstiefe. In den Fällen, in denen geogenes Sediment in Form von Feinsand erbohrt wurde, wurde dieses im Mittel ab 45,0 m ü. NHN, also durchschnittlich 4,5 m u. GOK, angetroffen. Eine weitere Bohrsondierung wurde auf Geländeneiveau im Hof der Mühlenstr. 68 abgeteuft, in der nach einer 0,9 m mächtigen Auffüllung bis zur Endteufe der Sondierung bei 5 m u. GOK Geschiebelehm und -mergel erkundet wurde.

Die Abbildung 4 sowie die Anlage 10 geben einen Überblick über die durchgeführten Bohrsondierungen im Bereich der potenziellen Versickerungsflächen.

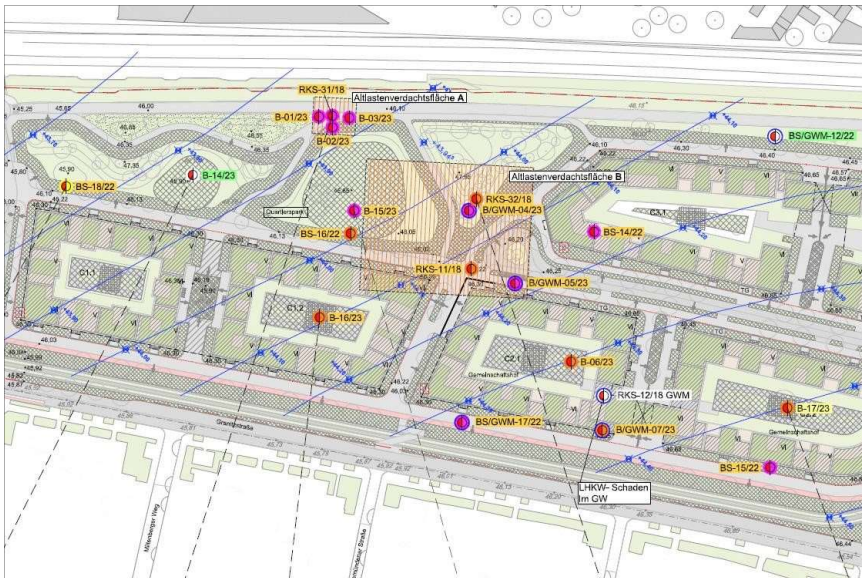


Abbildung 4: Ausschnitt Hauptfläche Boden und Altlasten im Bereich von Versickerungsanlagen [A10]

### 3.6 Hydrogeologische Verhältnisse

Für das Gebiet liegt aus dem Umweltatlas kein flächendeckender zu erwartender mittlerer höchster Grundwasserstand (zeMHGW) vor (vgl. Abbildung 5). Die Daten sind lediglich für den Teil des Gebiets bekannt, der sich im Bereich des Pankenebentals befindet.

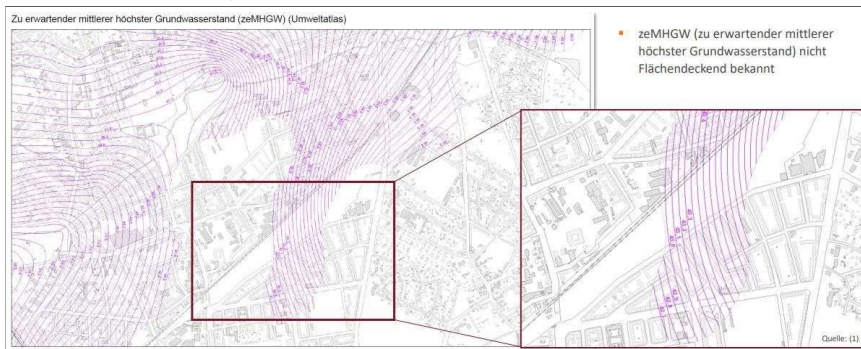


Abbildung 5: zeMHGW [U17]

Im Zuge der Erkundung der Baugrund- und der Altlastensituation auf dem Grundstück wurden zwischen 1995 bis 2018 zahlreiche Untersuchungen durchgeführt. Das Grundwasser wurde im Rahmen dieser Untersuchungen nur sporadisch und punktuell mit wenigen temporären Messstellen untersucht, eine flächendeckende Erfassung bzw. eine Erfassung von Grundwasserstandsdaten über einen längeren, zusammenhängenden Zeitraum erfolgte nicht.

**Hauptfläche**

Um eine ausreichende Datenlage als Grundlage für das Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung zu schaffen, wurde durch die Wasserbehörde (SenUMVK-II D) die Durchführung eines Grundwassermonitorings über die Mindestdauer von einem Jahr gefordert, um daraus gesicherte Erkenntnisse zu den hydrologischen Daten im Bereich des Panketals und der unmittelbar angrenzenden Hochflächenbereiche zu erhalten. Um die Forderung der Wasserbehörde einzuhalten, wurden im Zuge der ergänzenden Baugrunduntersuchungen durch die Franke-Meißner Berlin-Brandenburg GmbH (BFM) verrohrte Bohrungen bis zu einer Tiefe von 10 m abgeteuft, um die Lage des Panketalgrundwasserleiters insbesondere in seinen Randbereichen sicher zu erkunden. Zehn der abgeteufte Bohrungen wurden (gleichmäßig über die Hauptfläche verteilt) zu Grundwassermessstellen ausgebaut. Aus den gemessenen Daten wurden Grundwassergleichen modelliert und Bemessungswerte für die Regenwasserbewirtschaftung (zeMHGW) abgeleitet.

Das Ergebnis sind ermittelte Grundwasserstände zwischen 43,3 m ü. NHN im Südwesten und 44,8 m ü. NHN im Nordosten (vgl. [U14]).

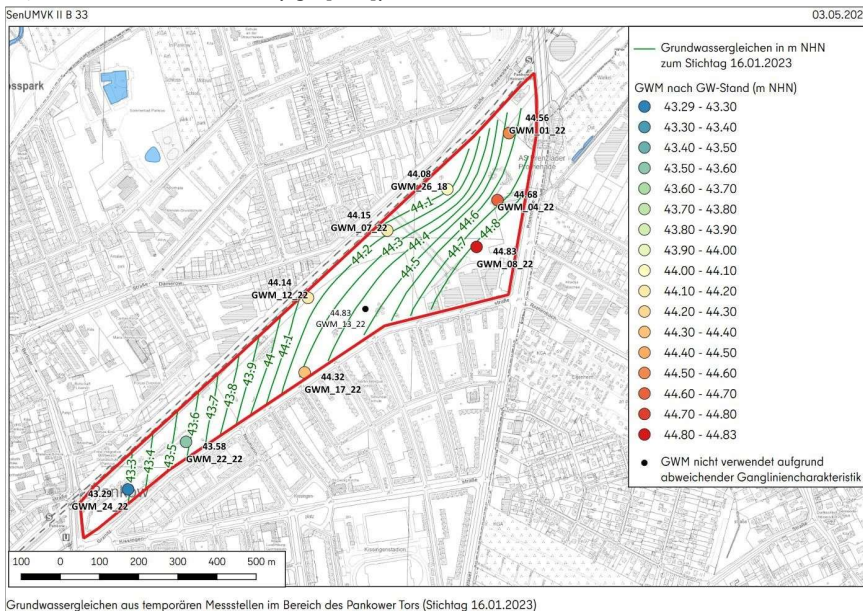


Abbildung 6: Ergebnisse des Grundwassermonitorings 2022 [U14]

#### Westfläche

Das Geländeniveau der Westfläche liegt aufgrund von anthropogenen Auffüllungen in einer Höhe von 4,5 m bis 5 m oberhalb der natürlichen anstehenden Böden der Hochfläche (vgl. Kapitel 3.5). Gemäß [U10] wurde bei den im Jahr 2017 auf 5,0 m u. GOK abgeteufte Aufschlussbohrungen das Grundwasser nicht angetroffen. Ein für Versickerungsanlagen ausreichend großer Grundwasserflurabstand ist demnach gegeben. Für diesen Bereich wurden daher keine zusätzlichen Messdaten durch die Wasserbehörde gefordert. Da in diesem Bereich aus dem Umweltatlas ebenfalls kein zeMHGW vorliegt (vgl. Abbildung 5), wurde auf die Karte *Grundwassergleichen 2020* (Unterlage [U18]) des FIS-Brokers zurückgegriffen. Diese bildet den am 15. Mai 2020 gemessenen Grundwasserstand ab, da gemäß Umweltatlas der Mai den Monat mit dem höchsten Grundwasserstand des Jahres darstellt.

Das Grundwasser befindet sich nach dieser Karte auf der Westfläche bei 42,5 m bis 43,0 m ü. NHN. Bei einer mittleren Geländehöhe von 49,5 m ü. NHN ergeben sich daraus Grundwasserflurabstände von 6,5 m bis 7,0 m.

### 3.7 $k_f$ -Wert

Die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens bestimmt maßgeblich, ob und mit welcher Methode Regenwasserabflüsse versickert werden können. Nach DWA-A 138 ist der Bereich mit einem  $k_f$ -Wert zwischen  $1 \cdot 10^{-3}$  m/s und  $1 \cdot 10^{-6}$  m/s für eine vollständige Versickerung geeignet.

Gemäß dem geotechnischen Bericht der Franke-Meißner Berlin-Brandenburg GmbH (BFM) [U9a] für die Hauptfläche liegt der  $k_f$ -Wert der unterhalb der Auffüllungen erkundeten schwach schluffigen Sande zwischen  $7,8 \cdot 10^{-6}$  m/s und  $3,0 \cdot 10^{-4}$  m/s. Die erkundeten enggestuften Sande weisen Durchlässigkeiten zwischen  $1,0 \cdot 10^{-4}$  m/s bis  $6,6 \cdot 10^{-4}$  m/s auf.

Da diese Werte auf Grundlage von Laborversuchen ermittelt wurden, müssen sie gemäß DWAA 138 mit einem Korrekturfaktor von 0,2 versehen werden. Es ergeben sich so rechnerische Bemessungswerte von  $k_{f,Bem} = 1,5 \cdot 10^{-5}$  m/s bzw.  $6,0 \cdot 10^{-5}$  m/s. Diese Böden sind gut für eine Versickerung geeignet. Dort wo die geplanten Versickerungsanlagen im Bereich vorgefundener Geschiebemergelschichten liegen, ist vorgesehen, den Boden unterhalb der Versickerungsanlagen gegen einen gut durchlässigen Boden mit einem  $k_f$ -Wert von  $\geq 1 \cdot 10^{-5}$  m/s auszutauschen.

Für die Westfläche gibt die hydrogeologische Übersichtskarte [U16] Durchlässigkeitsbeiwerte im Bereich zwischen  $> 1 \cdot 10^{-5}$  m/s bis  $1 \cdot 10^{-3}$  m/s an und stuft den Boden in diesem Gebiet somit als mittel bis mäßig durchlässig ein. Der vorgefundene Boden in diesem Bereich besteht überwiegend aus Auffüllungen (vgl. Kapitel 3.5), sodass in diesem Bereich ein großflächiger Bodenaustausch stattfindet. Im Bereich der geplanten Versickerungsanlagen ist vorgesehen, den Boden gegen einen gut durchlässigen Boden mit einem  $k_f$ -Wert von  $\geq 1 \cdot 10^{-5}$  m/s auszutauschen.

### 3.8 Altlasten

Das Grundstück wurde mehr als 100 Jahre lang durch unterschiedliche Eisenbahnbetriebe genutzt. Die ca. 26 ha große Hauptfläche zwischen der Berliner Straße und der Prenzlauer Promenade war Teil des ehemaligen Rangier- und Güterbahnhofs Pankow, der 1997 stillgelegt wurde.

Seit 2007 liegt das Grundstück brach.

Die Historie des Grundstücks legt das Vorhandensein von Altlasten nahe. Aus diesem Grund fertigte das Baugrundinstitut Franke-Meißner Berlin-Brandenburg GmbH (BFM) für die Hauptfläche auf Grundlage zahlreicher Boden- und Grundwasserproben aus dem November 2022 sowie Februar und März 2023 und unter Berücksichtigung der vorangegangenen Untersuchungen von 1995 bis 2018 einen umfassenden umwelttechnischen Bericht an. [U9b]

Für die Westfläche, einem ehemaligen aufgeschütteten Bahndamm, erfolgte bereits 2017 eine orientierende Altlastenuntersuchung in Anlehnung an BBodSchV durch ABACON Berlin [U10].

Die Ergebnisse beider Berichte sind im Folgenden zusammenfassend dargestellt.

### 3.9 Bodenbelastungen

#### Hauptfläche:

Wie bereits in Kapitel 3.5 beschrieben, wurden an nahezu allen Aufschlüssen aufgefüllte Böden als oberste Bodenschicht angetroffen. In einzelnen Aufschlüssen wurden in den oberflächennahen Proben erhöhte Gehalte an Blei und Kupfer, sowie teilweise an Zink festgestellt. Des Weiteren wurden vereinzelt erhöhte Gehalte an Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) und/oder Polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) nachgewiesen. Die ermittelten Konzentrationen stellen moderate Überschreitungen der Beurteilungswerte der Berliner Liste von 2005 dar. Die Belastungen beschränken sich meist auf den oberen Bodenbereich bis 1,3 m u. GOK.

Eine Ausnahme stellt hier die Altlastenverdachtsfläche A dar, auf der Belastungen mit MKW bis in eine Tiefe von 2,5 m u. GOK nachgewiesen wurden (s. *Abbildung 7*).

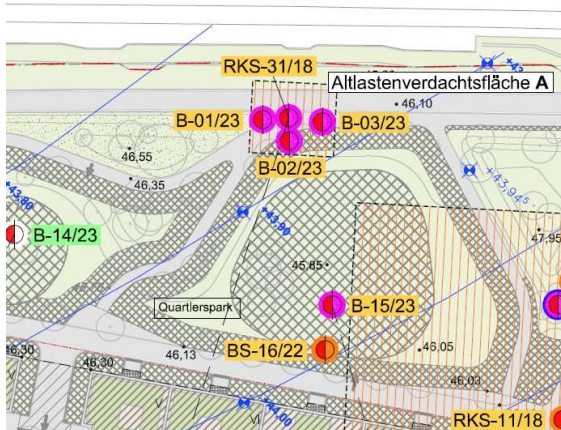


Abbildung 7: Ausschnitt Altlastenverdachtsfläche A, Bodenbelastungen im Bereich geplanter Versickerungsanlagen [A10]

Die festgestellten Überschreitungen der Beurteilungswerte der Berliner Liste für MKW und PAK betreffen in erster Linie den mittleren Teil der Hauptfläche, erhöhte PAK-Gehalte sind darüber hinaus am westlichen und östlichen Ende der Hauptfläche gehäuft nachgewiesen. Da die vorhandenen Stoffe lediglich eine mäßige bis geringe Wasserlöslichkeit besitzen, wird die von ihnen ausgehende Gefährdung für das Grundwasser als gering eingeschätzt.

In der Mehrzahl der Proben wurden erhöhte Gehalte des bahntypischen Herbizids Thiazafuron im Eluat nachgewiesen. Die Belastungen beschränken sich vorwiegend auf den oberflächennahen Boden, überschreiten jedoch teilweise den Geringfügigkeitsschwellenwert (GFS) der LAWA, stellenweise sogar den sanierungsbedürftigen Schadenswert (SSW) der Berliner Liste. Die Überschreitungen des SSW konzentrieren sich auf den mittleren Teil der Hauptfläche und sind dort bis in einer Tiefe von 1,0 m u. GOK anzutreffen, während Überschreitungen des GFS punktuell sogar bis in einer Tiefe von 2,1 m u. GOK vorliegen. Die Thiazafuron-Belastungen des Bodens haben zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers geführt (vgl. Kapitel 3.7.2).

#### Westfläche:

Auf dieser Fläche wurden 38 Bohrsondierungen, im Abstand von 20-25 m zueinander, bis zu einer Tiefe von 5 m u. GOK durchgeführt. Aus allen Bohrsondierungen wurden Umweltproben entnommen und auch hinsichtlich der möglichen Belastungen analysiert. Im Ergebnis wurden dabei an 8 Stellen erhöhte PAK-Gehalte festgestellt, die jedoch aufgrund der schweren Lösbarkeit keine Gefahr für das tiefliegende Grundwasser darstellen. Abgesehen von einer einzigen Bohrung, in der ab 1,90 m u. GOK ein erhöhter Cyanid-Gehalt analysiert wurde, konnten keine weiteren auffälligen Kontaminationen festgestellt werden. Neben den durchgeführten Sondierungen erfolgten Flächenbeprobungen der oberen Bodenschicht (bis 0,35

m u. GOK), die auf drei der 12 untersuchten Teilflächen erhöhte Gehalte an PAK ergaben. Es handelt sich dabei um den westlichen Teil der Fläche.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser darf nur über unbelasteten Böden erfolgen. Die Anlage A10 gibt einen Überblick über die vorgefundenen Bodenbelastungen und die Lage der Regenwasserbewirtschaftungsanlagen. In Bereichen einer geplanten Versickerung soll ein Bodenaustausch vorgesehen werden. Dabei ist ein versickerungsfähiger Boden mit einem  $k_f$ -Wert von  $\geq 1 \cdot 10^{-5}$  m/s einzubauen.

### 3.10 Belastung des Grundwassers

Im Zuge der Baugrunduntersuchungen/ Altlastenerkundungen der Hauptfläche wurde in den Jahren 2018 bis 2023 auch das Grundwasser am Standort untersucht. Dabei wurden in der Mehrzahl der beprobten Messstellen Grundwasserbelastungen durch die Herbizid-Einzelsubstanz Thiazafuron nachgewiesen. Die festgestellten Thiazafuron-Gehalte übersteigen in den meisten Fällen den SSW der Berliner Liste erheblich. Auf dem Grundstück liegt demzufolge eine großflächige Herbizid-Belastung des Grundwassers vor, die im Gegensatz zu den Bodenbelastungen, die sich auf den mittleren Geländeteil konzentrierten, keine lokale Begrenzung aufweist. Lediglich im südöstlichen Teil des Grundstücks besteht keine Thiazafuron-Belastung des Grundwassers.

Neben der Belastung durch das Herbizid wurden in zwei Messstellen im Bereich der Altlastenverdachtsfläche B moderate Belastungen des Grundwassers durch Phenol, Arsen und Schwermetalle festgestellt (s. *Abbildung 8*).

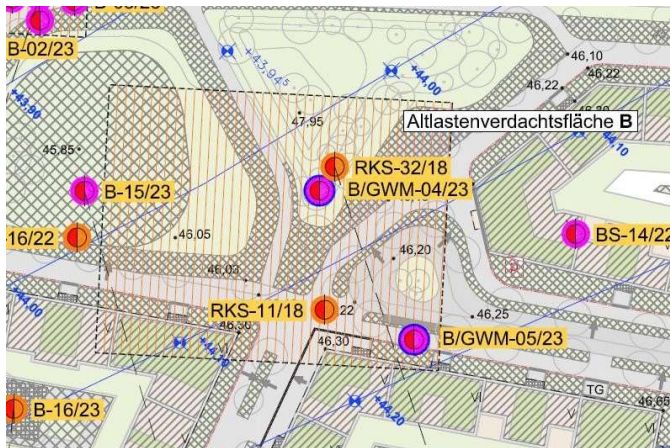


Abbildung 8: Ausschnitt Altlastenverdachtsfläche B, Bodenbelastungen im Bereich geplanter Versickerungsanlagen [A10]

Darüber hinaus lag an einer Messstelle ein moderat erhöhter Gehalt der LHKW-Einzelsubstanz Trichlorethen vor. Die bestimmten Werte überschreiten zwar die GFS der LAWA, liegen jedoch unterhalb der SSW der Berliner Liste.

### 3.11 Wasserschutzgebiet

Das Betrachtungsgebiet befindet sich laut Umweltatlas Berlin außerhalb von Wasserschutzgebieten (vgl. [U19]). Nach DWA-A138 ist für die Bemessung von Versickerungsanlagen außerhalb von Wasserschutzgebieten der zu erwartende mittlere höchste Grundwasserstand (zeMHGW) maßgebend, der zwischen 43,3 m ü. NHN im Westen der Hauptfläche und 44,8 m ü. NHN im Osten der Hauptfläche ermittelt wurde (vgl. Kapitel 3.10).

### 3.12 Grundwasserflurabstand

Für eine erlaubnisfreie Versickerung gemäß Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) außerhalb von Wasserschutzgebieten muss der Abstand zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem zeMHGW als Bemessungswasserstand mindestens einen Meter betragen.

Die geplanten Geländeoberkanten (GOK) liegen gemäß [U3] zwischen 45,15 m ü. NHN im Bereich des Quartiersplatzes und 47,50 m ü. NHN auf der Ostseite des Gebäudes E1.1. Der Bemessungswasserstand (zeMHGW) liegt in diesen Bereichen bei 43,65 m ü. NHN bzw. 44,75 m ü. NHN (vgl. [U14]), sodass der Grundwasserflurabstand zwischen 1,65 m und 2,75 m beträgt. Im Bereich des geplanten Möbelfachmarktes beträgt der Grundwasserflurabstand 2,64 bis 2,05

m.

Der Grundwasserstand ist bereichsweise nahe der geplanten Geländeoberkanten. Unter Beachtung der o.g. Anforderung für den Mindestabstand der Versickerungsanlage zum zeMHGW kommt die Anordnung von oberirdischen Mulden in Kombination mit darunterliegenden Rigolen (Mulden-Rigolen-Elementen bzw. -systeme) nur teilweise und mit geringen Systemhöhen ( $h_r=0,35$  m) in Frage.

### 3.13 Wasserhaushalt

Die wesentlichen Komponenten des Wasserhaushalts sind der Niederschlag (N), der Abfluss (Q) und die Verdunstung (V), die von der Oberflächenversiegelung und dem Vegetationsbestand beeinflusst werden. Der Abfluss setzt sich aus oberflächlichem und unterirdischem Abfluss (Versickerung) zusammen. Gemäß [U20] liegt der langjährige mittlere Niederschlag (N) (Bezugszeitraum 1991-2020) im Projektgebiet bei ca. 580 mm/a (vgl. *Abbildung 9*).



Abbildung 9: Langjähriger mittlerer Niederschlag, Quelle: FIS-Broker [U20]

Der Gesamtabfluss (Q) aus Niederschlägen ergibt sich gemäß [U21] aus ca. 231 mm/a Versickerung [U22] und ca. 0 mm/a Oberflächenabfluss. Die Verdunstung (V) von Wasser [U23] aus der Tier- und Pflanzenwelt sowie von Böden und Wasserflächen wird im Umweltatlas für das Plangebiet mit einem langjährigen Mittelwert von bis zu 387 mm/a angegeben.

Bei der Betrachtung der einzelnen Komponenten der Wasserbilanz fällt auf, dass die Wasserbilanz negativ ist, sprich der Abfluss und die Verdunstung gegenüber dem Niederschlag überwiegen. Das spricht für eine Wasserzehrung im Projektgebiet.

Anbei wurden die Hauptkomponenten der Wasserbilanz dieses NatUrWB-Referenzwertes [U15] grafisch als Tortendiagramm dargestellt.

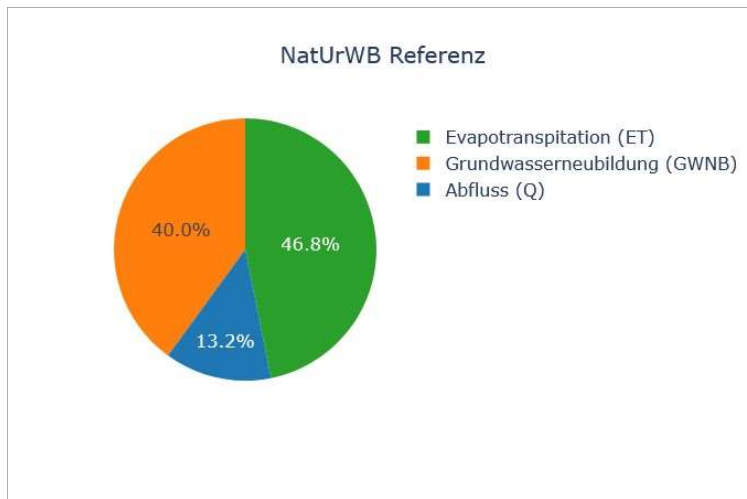


Abbildung 10: natürlicher Wasserhaushalt im unbebauten Zustand des Plangebietes,

Quelle: NatUrWB [U15]

Abbildung 8 zeigt, welche Anteile des Niederschlages verdunsten (46,8 %), abfließen (13,2 %) bzw. dem Grundwasser zufließen (40 %) sollte, damit dieses Gebiet einen naturnahen Wasserhaushalt aufweisen würde. Dieser Wert sollte demnach angestrebt werden, um den städtischen Wasserhaushalt wieder in einen naturnahen Zustand zu überführen.

### 3.14 Bewertung der Behandlungsbedürftigkeit

Regenwasserbewirtschaftung bedeutet immer auch Regenwasserbehandlung – mit dem Ziel, Oberflächengewässer und Grundwasser vor Belastungen durch Niederschlagsabflüsse zu schützen. Gemäß § 36 a des Berliner Wassergesetzes (BWG) soll bei der Grundstücksentwässerung anfallendes Niederschlagswasser im Land Berlin grundsätzlich über die belebte Bodenzone versickert werden. Je nach Fläche können Niederschlagsabflüsse mit Schadstoffen belastet sein, die der Umwelt schaden und vor der Versickerung in das Grundwasser zurückgehalten werden müssen (z.B. Schwermetalle und organische Stoffe wie Mineralölkohlenwasserstoffe, Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe, Biozide, Pestizide etc.). Die Höhe der Belastung hängt dabei u.a. von dem Standort, der Verkehrsbelastung und der Pufferwirkung der Oberflächen ab. Die Einstufung der Einzelflächen erfolgt dabei nach DWA-A138-1, Tabelle 1 und wird im nachfolgenden beschrieben:

Das Niederschlagswasser der **Dachflächen** wird der Flächenkategorie I (gering belastetes Niederschlagswasser) zugeordnet, sofern keine Dachmaterialien mit gewässerschädlichen Substanzen/ Schadstoffen gemäß Auflistung in der Grundwasserverordnung (GrwV) eingesetzt sind.

Die Dachflächen der geplanten Gebäude (Retentionsdächer) werden ausnahmslos der Flächenkategorie I (Flächengruppe D) zugeordnet, da es sich um nicht metallische bzw. nicht mit biozidhaltigen Dacheindeckungen versehene Dachflächen handelt. Dies gilt für alle im Projektgebiet geplanten Gebäude (öffentlich und privat).

Die für den Fuß- und Radverkehr freigegebenen **Wohnwege** des Gebietes werden ebenfalls der Flächenkategorie I (Fuß-, Rad- und Wohnwege - VW1) zugeordnet.

Auch die **Quartierswege**, die für eine Befahrung von PKW für Be- und Entladezwecke der Anwohner:innen freigegeben sind, werden der Flächenkategorie I zugeordnet (Verkehrsflächen in Wohngebieten mit geringem Kfz-Verkehr, DTV  $\leq$  300 - V 1)

Der **Quartiersplatz** wird der Flächenkategorie II zugeordnet (Marktplätze; Flächen, auf denen häufig Freiluftveranstaltungen stattfinden, Einkaufsstraßen in Wohngebieten - VW 2).

Die **Pankower Promenade** kann aufgrund ihrer Typisierung als Quartierstraße der Flächenkategorie II zugeordnet werden (Verkehrsflächen außerhalb von Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten mit mäßigem Kfz-Verkehr, DTV 300 bis 15.000 - V2).

Die Fahrbahn der **Straße, die von der Prenzlauer Promenade zum Möbelfachmarkt und um die Gewerbefläche herumführt**, kann der Kategorie Hauptverkehrsstraße (DTV 2.000 bis  $\leq$  15.000 Kfz/d) und damit der Flächenkategorie III (Verkehrsfläche in Mischgebieten mit mittlerem oder hohem Kfz Verkehr, DRV  $>$  2000 - V3) zugeordnet werden.

Für die **Fläche SO2** sind die geplanten **Park- und Stellplätze** und Flächen der Anlieferhöfe in die Flächenkategorie III einzustufen (Park- und Stellplätze mit hoher Frequentierung, Hof- und Verkehrsflächen in Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten mit mittlerem oder hohem Kfz-Verkehr - V3).

Niederschlagsabflüsse von Flächen der Flächenkategorie II und III benötigen vor der Versickerung oder Einleitung in ein Oberflächengewässer eine Behandlung.

Die **Versickerung über die bewachsene Bodenzone** (z.B. bei der Flächenversickerung, Muldenversickerung, Versickerung über Mulden-Rigolen-Elemente bzw. -systeme) gilt als Behandlungsmaßnahme. Zur Sicherstellung der Reinigungs- und Versickerungsleistung werden deshalb Anforderungen an die Mindestmächtigkeit und die maximale stoffliche und hydraulische Flächenbelastung (ausgedrückt durch das Verhältnis der mittleren Versickerungsfläche  $A_{S,m}$  zum Rechenwert  $A_{Bem}$  der bewachsenen Bodenzone gestellt. Zusätzlich werden Anforderungen an den Betrieb gestellt.

Für Niederschlagsabflüsse der Flächenkategorie I (D, VW1, V1  $\otimes$  alle Dachflächen im Projektgebiet, Wohnwege im Projektgebiet, Quartierswege im Projektgebiet) gibt es gemäß DWAA138-1, Tabelle 4 keine Anforderung an die Mindestmächtigkeit der bewachsenen Bodenzone und an die maximale stoffliche und hydraulische Flächenbelastung.

Für Niederschlagsabflüsse der Flächenkategorie II (VW2, V2  $\otimes$  Quartiersplatz, Pankower Promenade) gelten gemäß DWA-A138-1, Tabelle 4 folgende Anforderungen:

**$A_{Bem} / A_{S,m} \leq 30$  (50)** bei einer Mindestmächtigkeit der bewachsenen Bodenzone von  $\geq 20$  cm

**$A_{Bem} / A_{S,m} \leq 50$**  bei einer Mindestmächtigkeit der bewachsenen Bodenzone von  $\geq 30$  cm

Mit:

$A_{Bem}$  Rechenwert für die Bemessung, der sich aus der Summe aller an die Versickerungsanlage angeschlossenen Teilflächen, multipliziert mit dem jeweils zugehörigen mittleren Abflussbeiwert ergibt [m<sup>2</sup>]

$A_{S,m}$  mittlere Versickerungsfläche [m<sup>2</sup>]

Für Niederschlagsabflüsse der Flächenkategorie III (V3  $\bullet$  SO 2) gilt gemäß DWA-A138-1, Tabelle 4 folgende Anforderung:

$A_{Bem} / A_{S,m} \leq 15$  (30) bei einer Mindestmächtigkeit der bewachsenen Bodenzone von  $\geq 20$  cm

$A_{Bem} / A_{S,m} \leq 30$  (50) bei einer Mindestmächtigkeit der bewachsenen Bodenzone von  $\geq 30$  cm

Bei Anschluss von Flächen unterschiedlicher Flächenkategorie an eine gemeinsame Versickerungsanlage gilt die jeweils strengste Behandlungsanforderung. Die Durchlässigkeit des Bodens der bewachsenen Bodenzone bei Einbau muss  $\leq 1 \times 10^{-3}$  m/s sein. Die zuvor beschriebenen Mindestmächtigkeiten sind nach Setzung der Schicht (nach Abschluss der Baumaßnahmen) einzuhalten. DWA-A138-1 gibt außerdem Anforderungen an den Boden der bewachsenen Bodenzone für die Flächenkategorien II und III, auf die an dieser Stelle jedoch nicht weiter eingegangen wird.

Sofern eine Versickerung über die bewachsene Bodenzone nicht möglich ist, definiert die DWAA138-1 Anforderungen an die dezentrale Niederschlagswasserbehandlung vor **Versickerung über unterirdische Versickerungsanlagen (z.B. Rigolen oder Versickerungsrinnen)**. Für dezentrale Behandlungsanlagen werden erforderliche Wirkungsgrade für AFS63 bzw. gelöste Stoffe, i.d.R. Schwermetalle festgelegt. Für die Planung und den Betrieb von dezentralen Anlagen zur Niederschlagswasserbehandlung gilt das Merkblatt DWA-M 179. Gemäß DWAA138-1, Tabelle 5 sind folgende Gesamtwirkungsgerade (bei einer Bemessung der Behandlungsanlage mit einer kritischen Regenspende von 25 l/(s\*ha)) einzuhalten:

Tabelle 1: Zuordnung Flächengruppe und Flächenkategorie nach DWA-A 138-1

Flächengrupp e	Zuordnung Projektgebiet	Flächen- kategor ie	Gesamtwirkungsgrad e bei Bemessung und Betrieb nach Merkblatt DWA-M 179		Zusätzliche Hinweise
			$\eta_{AFS63}$	$\eta_{gelöste}$ (Schad- Stoffe)	
D	Alle Dachflächen im Projektgebebie t	I	Merkblatt DWAA179	Merkblatt DWA- A179	

VW1	Wohnwege im Projektgebiet		40 %	50 % für Kupfer und Zink	-
V1	Quartierswege im Projektgebiet				
VW 2	Quartiersplatz	II	70 %	65 % für Kupfer und Zink	z.B. dezentrale Behandlungsanlagen mit allgemeiner bauaufsichtlicher Zulassung DIBt
V2	Pankower Promenade				
V3	SO2	III	80 %	$\eta_{\text{gelöste (Schadstoffe)}}$ = 75 % für Kupfer und Zink	

Aus ökonomischen, ökologischen und technischen Gesichtspunkten ist es nicht sinnvoll, Flächen bzw. Flächengruppen mit unterschiedlichen Anforderungen auf ein und dieselbe dezentrale Niederschlagswasserbehandlungsanlage zusammenschließen. Nach der jeweiligen Behandlung können die Abwasserströme jedoch an eine gemeinsame Versickerungsanlage angeschlossen werden.

**3.15 Vorflut**

Umliiegend um das Betrachtungsgebiet ist eine Regenwasserkanalisation vorhanden (vgl. *Abbildung 11*).

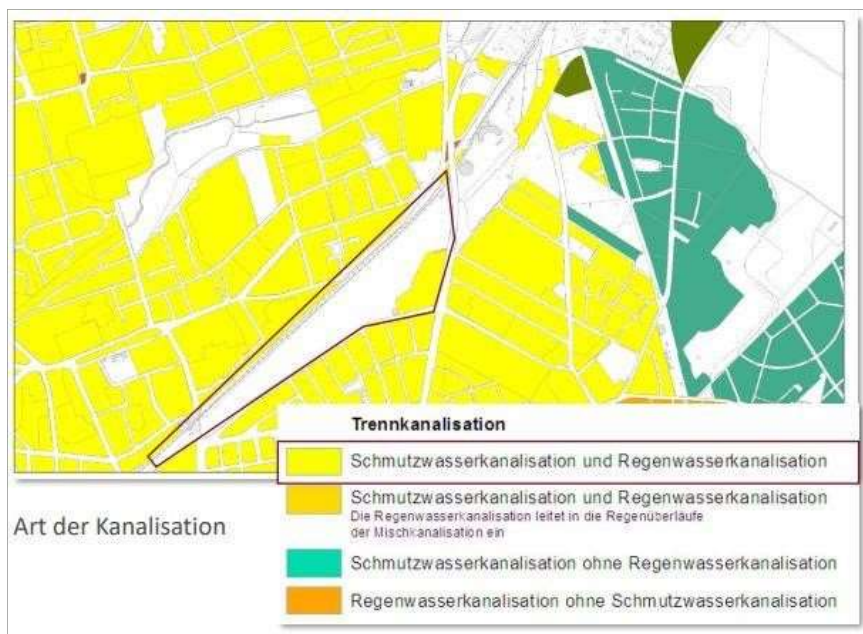


Abbildung 11: Art der Kanalisation [U24]

In der Berliner Straße und der Granitzstraße ist eine Regenwasserkanalisation im Einzugsgebiet der Panke vorhanden. In der Berliner Straße befindet sich ein Regenwasserkanal DN 1200 bzw. DN 1400 SB der BWB (vgl. [U12]). In der Granitzstraße befindet sich, beginnend an der Kreuzung Berliner Straße, ein Regenwasserkanal DN 1.000, welcher sich in Richtung Prenzlauer Promenade auf DN 300 verkleinert. In der Prenzlauer Promenade befindet sich ein Regenwasserkanal DN 300. Andere Vorflutmöglichkeiten sind nicht bekannt.

### 3.16 Anforderungen an Versickerungsanlagen

Das DWA-A138-1 liefert sowohl qualitative als auch quantitative Planungsgrundsätze an Versickerungsanlagen. Dazu gehören die Bewertung der Niederschlagsabflüsse und daraus resultierende Reinigungsanforderungen (vgl. Kapitel 3.14), qualitative Anforderungen an den Standort der Versickerungsanlagen, Anforderungen an hydrogeologische Gegebenheiten, Anforderungen an Abstände zu Gebäuden und Grenzen sowie Bemessungsgrundsätze.

Im Folgenden werden die Anforderungen an den Standort, an hydrogeologische Gegebenheiten, Anforderungen an Abstände zu Gebäuden und Grenzen sowie die Bemessungsgrundsätze näher aufgezeigt:

### 3.16.1 Qualitative Anforderungen an den Standort von Versickerungsanlagen

Durch geeignete Vorerkundungen ist sicherzustellen, dass sich im hydraulischen Einflussbereich keine anthropogenen (Altlasten) oder geogenen Stoffanreicherungen mit hohem Freisetzungspotential befinden. Die Mächtigkeit des Sickerraumes sollte, bezogen auf den MHGW, nach DWA-A138-1 grundsätzlich mindestens 1 m betragen. Im Untersuchungsgebiet liegt ausschließlich der zeMHGW vor. Dieser wurde zur Prüfung auf Einhaltung des Abstandes berücksichtigt. In Ausnahmefällen kann der Sickerraum bei geringer stofflicher Belastung der Niederschlagsabflüsse auch weniger als 1 m, jedoch mindestens 0,5 m, betragen.

### 3.16.2 Anforderungen an hydrogeologische Gegebenheiten

Wesentliche Voraussetzung für das Versickern von Niederschlagswasser ist die ausreichende Wasserdurchlässigkeit des Bodens sowie die der im Untergrund anstehenden Locker- und Festgesteine. Der kf-Wert liegt für die entwässerungstechnische Versickerung i.d.R. zwischen  $1 \times 10^3$  m/s und  $1 \times 10^{-6}$  m/s. Bei kf-Werten  $< 1 \times 10^{-6}$  m/s ist eine ausschließliche Versickerung nicht mehr möglich, sodass ggf. eine ergänzende Ableitungsmöglichkeit erforderlich wird. Die Art der Versickerungsanlage und die örtlichen Gegebenheiten bestimmen die Einbautiefe und die betroffenen Bodenschichten. Bei geschichteten Bodenprofilen sind maßgebliche Bodenschichten zu wählen, um die für die Bemessung maßgebliche Infiltrationsrate festzulegen. Oberflächennahe geringdurchlässige Schichten können durch Aushub oder Bohrungen durchstoßen werden, um den Anschluss an tiefer liegende geeignete, durchlässige Bodenschichten herzustellen.

### 3.16.3 Abstände zu Gebäuden und Grenzen

Von Versickerungsanlagen dürfen keine Schäden an Gebäuden und Anlagen ausgehen. Zu Gebäuden sind nach DWA-A138-1 daher Mindestabstände einzuhalten - maßgebend ist dabei die Art und Tiefe der Unterkellerung und die Lage der Grundwasseroberfläche. Insbesondere auf wenig durchlässige bis wasserstauende Schichten (z.B. Geschiebemergel) oberhalb oder unmittelbar unterhalb der Kellersohle ist zu achten. Bautechnische Grundsätze wie z.B. Lastabtragsbereiche müssen beachtet werden. Wenn sich der Grundwasserstand ständig unterhalb der Kellersohle befindet, sollte der Abstand der Versickerungsanlage vom Baugrubenfuß das 1,5-fache der Baugrubentiefe  $a$  nicht unterschreiten. Sickerweg des Wassers und Lastausbreitung der Fundamente im Erdreich dürfen sich nicht überschreiten. Der Sickerweg von Versickerungsanlagen darf nicht im Bereich von Medienleitungen liegen.

## 4 Ziele Regenwasserbewirtschaftung

Entsprechend dem Hinweisblatt „Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin“ (BReWa-BE) der SenUVK (Stand 2011) „ist die Regenwasserbewirtschaftung auf dem Grundstück in Anlehnung an den natürlichen Wasserhaushalt durch Verdunstung und Versickerung mittels planerischer Vorsorge sicher zu stellen“. Das Niederschlagswasser in dem Betrachtungsgebiet soll vorzugsweise dezentral bewirtschaftet werden. Die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung stellt aufgrund der gesetzlichen Rahmenbedingungen (BReWa-BE und § 36 BWG) das prioritäre Ziel dar. Dezentrale Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen ermöglichen eine Entwässerung, die durch ihre Orientierung am natürlichen Wasserkreislauf

viele ökologische Vorteile bietet und gleichzeitig die zusätzliche Belastung der vorhandenen Entwässerungssysteme deutlich reduziert.

Für die Regenwasserbewirtschaftung wird dabei in Abhängigkeit der Belastung des Regenwassers die Versickerung des Regenwassers über die belebte Bodenzone angestrebt.

Es wurden folgende übergeordnete strategische Ziele festgelegt:

- weitgehend abflussloses Gebiet (kaskadenartige Bewirtschaftung des Regenwassers)
- Starkregenvorsorge - Vermeidung von Gefährdungen
- Nutzung des Regenwassers für die Bewässerung öffentlicher Grünflächen (Einsparung von Sprengwasser) und Verdunstung (Kühlung), sofern möglich
- Verbesserung des Stadtklimas und weitgehender Erhalt des natürlichen Wasserhaushaltes (grüne Straßenräume)
- Hochwasserschutz und Entlastung der Oberflächengewässer
- Grundwasserschutz und -anreicherung

## **5 Entwicklung und Untersuchung von Alternativen**

Welche dezentralen Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen unter den gegebenen lokalen Randbedingungen umsetzbar sind, hängt von verschiedenen Einflussfaktoren ab. Zum einen bestimmen die Bodenverhältnisse (z.B. die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens) ob und mit welcher Methode, Regenwasserabflüsse versickert werden können. Die gewählte Methode wiederum ist maßgebend für den Flächenbedarf einer dezentralen Regenwasserbewirtschaftung. Die untersuchten Verfahren wurden unter Beachtung der stofflichen Belastung des Regenwasserabflusses sowie den Anforderungen des Grundwasserschutzes, der technischen Umsetzbarkeit sowie dem Wartungsaufwand ausgewählt. Die hoch anstehenden Grundwasserstände, die Bodenbelastungen sowie Altlasten wurden berücksichtigt. Es erfolgt keine Versickerung über verunreinigten Böden. Es ist vorgesehen, in allen Bereichen in denen Regenwasserversickerung stattfindet einen Bodenaustausch vorzunehmen, die anthropogenen Auffüllung zu entnehmen und neben der stofflichen Verbesserung auch eine Verbüßung der biologischen Bodenfunktion herzustellen. Somit trägt das Konzept zu einer Verbesserung der Bodenverhältnisse sowie dem Grundwasserschutz bei.

### **5.1 Grundsätzlich untersuchte Alternativen:**

#### **5.1.1 Teilversiegelte Oberflächenbefestigungen**

Teilversiegelte Oberflächenbefestigungen als Ersatz für vollversiegelte Flächen (z.B. Asphalt) können im Straßen- und Wegebau zur Verringerung der Flächenversiegelung und des Niederschlagsabflusses eingesetzt werden. Durch die alternativen, (teil-) durchlässigen Beläge (z.B. Sickerpflaster, Fugenpflaster oder Rasengittersteine) kann die natürliche Bodenfunktion zumindest partiell hergestellt werden. Teilversiegelte Flächen (wie wenig befahrene Straßen, Parkplätze oder Gehwege) können so zur lokalen Anreicherung des Grundwassers beitragen.

Trotz der teilweise vorhandenen Reinigungswirkung führen teilversiegelte Oberflächenbefestigungen zu einem Stoffeintrag ins Grundwasser. Neben der Anreicherung des Grundwassers kommt es außerdem zu einer Verbesserung des Stadtklimas, da durch den erhöhten Verdunstungsanteil mit einer leichten Reduktion des Hitzestresses (im Vergleich zur vollversiegelten Fläche) zu rechnen ist.

Der Aufbau von teilversiegelten Oberflächen (s. Abbildung 12: schematische Darstellung einer versickerungsfähigen Verkehrsfläche (FGSV)) orientiert sich i.d.R. an einem Standardwegeaufbau, bestehend aus Frostschuttschicht, Tragschicht, dynamischer Schicht bzw. Fugenmaterial sowie dem Bodenbelag. Außerhalb von Wasserschutzgebieten ist der Einbau von Teilversiegelten Oberflächenbefestigungen erlaubnisfrei möglich (NWFreiV). Wasserdurchlässige Deckschichten werden nicht als eigenständige Maßnahmen zur Versickerung angesehen, als flankierende Maßnahmen zur Reduktion des Oberflächenabflusses spielen teilversiegelte Oberflächen in urbanen Gebieten dennoch eine wichtige Rolle. Um eine ordnungsgemäße Entwässerung einer Verkehrsfläche mit wasserdurchlässigen Pflasterbelägen (aber ohne Straßenabläufe) gewährleisten zu können, muss aus Gründen der Verkehrssicherheit eine Aufnahmefähigkeit von  $270 \text{ l}/(\text{s} \cdot \text{ha})$  bzw.  $2,7 \cdot 10^{-5} \text{ m/s}$  dauerhaft gewährleistet sein. Teilversiegelte Flächen haben generell vergleichbare Unterhaltungskosten (z.B. für Straßenreinigung) wie versiegelte Flächen. Pflasterfugen mit stark zurückgegangener Versickerungsleistung müssen gereinigt werden. Dafür stehen spezielle Pflasterreinigungsmaschinen zur Verfügung, die die Schmutzbelastung in der Tiefe der Poren reduziert und die Versickerungsleistung weitgehend wiederherstellt.

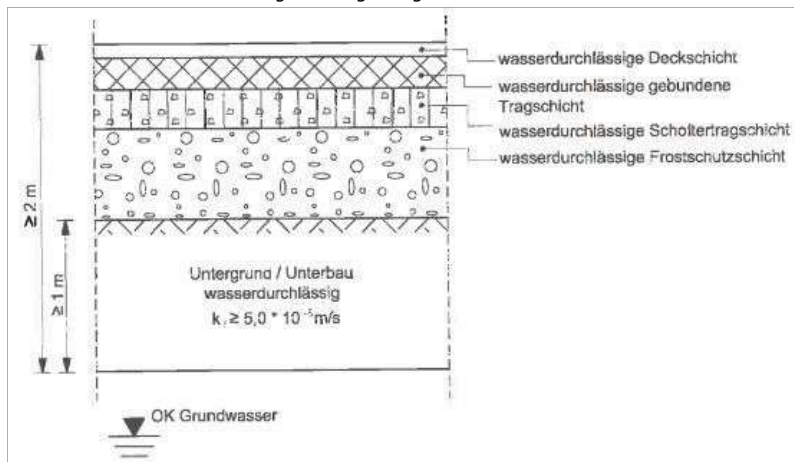


Abbildung 12: schematische Darstellung einer versickerungsfähigen Verkehrsfläche (FGSV)

### 5.1.2 Flächenversickerung

Bei der Flächenversickerung wird das anfallende Niederschlagswasser direkt ohne Zwischenspeicherung auf ebenen Flächen versickert. Die Zuleitung erfolgt dabei möglichst breitflächig und es ist auf einen linienhaften Übergang des Wassers auf die Versickerungsfläche

zu sorgen, die begrünt sein sollte. Die Versickerung erfolgt durch eine bewachsene Bodenzone auf Rasenflächen oder unbefestigten Randstreifen von undurchlässigen oder teildurchlässigen Terrassenflächen, Hof- und Verkehrsflächen. Die Flächenversickerung über die bewachsene Bodenzone kommt der natürlichen Versickerung am nächsten und durch die Oberbodenpassage erfolgt eine Reinigung des Niederschlagswassers vor der Infiltration ins Grundwasser. Durch Unterhaltungsarbeiten muss bei der Flächenversickerung gewährleistet werden, dass die Versickerungsfläche auf Dauer gleichmäßig beschickt wird. Durch die Flächenversickerung kommt es zu einer Anreicherung des Grundwassers sowie einer Verbesserung des Stadtklimas.

Für die Flächenversickerung sollte die Versickerungsfläche > 50% der zu entwässernden Fläche entsprechen und der Boden muss einen  $k_f$ -Wert von  $1 \cdot 10^{-4}$  m/s bis  $1 \cdot 10^{-5}$  m/s aufweisen (vgl. KURAS, 2017). Außerhalb von Wasserschutzgebieten ist die Flächenversickerung erlaubnisfrei möglich (NWFreiV).

### 5.1.3 Muldenversickerung

Versickerungsmulden sind dezentrale Versickerungsanlagen, in denen Oberflächenabflüsse kurzzeitig gespeichert und über eine flächig bewachsene Bodenzone versickert werden. Die Entleerung der Mulde erfolgt durch Versickerung und Verdunstung (s. *Abbildung 13*)

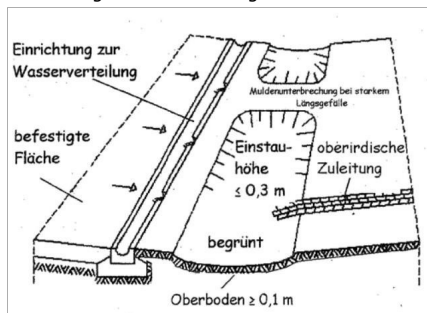


Abbildung 13: Versickerungsmulde (DWA-A138)

Durch die Oberbodenpassage erfolgt eine Reinigung des Niederschlagswassers vor der Infiltration ins Grundwasser. Aufgrund der Verdunstungsleistung wirkt sich die Muldenversickerung positiv auf das Stadtklima aus.

Entscheidung für die Wahl zwischen einer Flächenversickerung und Muldenversickerung ist der Bedarf an oberirdischem Retentionsraum. Dieser Bedarf ergibt sich aus der Menge des anfallenden Niederschlagswassers, der Raumverfügbarkeit und der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens. In beiden Fällen muss der Boden gut durchlässig sein. Der über und unter der Mulde befindliche Boden sollte eine gute Durchlässigkeit haben (über der Mulde:  $k_f > 10^{-4}$  m/s, unter der Mulde:  $k_f > 10^{-5}$  m/s).

Beim Bau von Mulden ist die sorgfältige Ausarbeitung einer waagerechten Sohle wichtig, damit besonders bei kleineren Regenereignissen keine ungleichmäßige Verteilung des Wassers auf der Sohle stattfindet. Der Böschungsbereich sollte möglichst flach sein (Böschungsverhältnis 1:2,5 bis 1:5). Große oder lange Mulden sind insbesondere bei vorhandenem Geländegefälle

durch Bodenschwellen (Kaskaden) abzutreten. Bei der Beschickung der Versickerungsmulden ist darauf zu achten, dass eine möglichst gleichmäßige Verteilung längs der Flächenkanten erfolgt. Die Beschickung geschieht im Allgemeinen direkt von den befestigten Flächen aus. Oberirdische Zuleitungsrinnen sind zu bevorzugen, da sie den Bau flacher Mulden und einen vergleichsweise einfachen Betrieb ermöglichen. Bei punktuellen Zuleitungen sind besondere Maßnahmen zur Verteilung des Zulaufs in die Mulde erforderlich.

Für die Muldenversickerung sollte die Muldenfläche ca. 20% der zu entwässernden Fläche entsprechen und der  $k_f$ -Wert muss zwischen  $1 \cdot 10^{-4}$  und  $2 \cdot 10^{-6}$  m/s liegen (vgl. KURAS, 2017). Der Ressourcenverbrauch sowie die Kosten für eine Muldenversickerung sind bezogen auf die angeschlossene Fläche gering.

Die Mulde hat eine geschlossene Vegetationsdichte (Rasen, ggf. mit Gehölzen oder Stauden), eine Randbepflanzung mit Bodendeckern ist möglich. Die Vegetationspflege (Rasen, Stauden, Gehölze) verhält sich entsprechend des sonst üblichen Aufwandes für Grünflächen. Wichtig ist das Freihalten der Versickerungsfläche und der Zuläufe von z.B. Laub. Durch die Vegetation kann die biologische Vielfalt erhöht werden.

Erlaubt der anstehende Boden (unzureichende Versickerungsfähigkeit des Unterbodens) die vollständige Versickerung innerhalb von 24 Stunden nicht, kann das Verfahren mit darunterliegenden Rigolen kombiniert werden.

#### 5.1.4 Tiefbeete

Tiefbeete sind eine Sonderform der Muldenversickerung, bei der anstelle einer breitflächigen Mulde die Versickerungsanlage mit einer Betonrahmeneinfassung (Tiefbeet) hergestellt wird (vgl. *Abbildung 14*).



Abbildung 14: Tiefbeet (Innodrain)

Besondere Anwendungsmöglichkeiten ergeben sich aus der platzsparenden Anordnung. Damit können Tiefbeete auch dort zum Einsatz kommen, wo herkömmliche Mulden nicht realisiert werden können. Für Tiefbeete gibt es vorgefertigte Betonrahmeneinfassungen – alternativ können diese auch in beliebiger Form vor Ort hergestellt werden.

### 5.1.5 Rigolenversickerung (mit dezentraler Regenwasserbehandlung)

Bei der Rigolenversickerung wird Niederschlagswasser unterirdisch zwischengespeichert und zur Versickerung gebracht. Durch die unterirdische Bauweise wird das Niederschlagswasser nicht durch die belebte Bodenzone gereinigt. Daher dürfen gemäß Hinweisblatt 2 (SenMVKU) nur Flächen mit geringer Verschmutzung angeschlossen werden (z.B. Fußwegflächen, nichtmetallische Dachflächen). Für andere Flächen ist eine technische Vorbehandlung erforderlich.

Das anfallende Niederschlagswasser wird unterirdisch in einen mit Kies oder Kunststoffblöcken (s. *Abbildung 15*) gefüllten Graben (Rigole) geleitet. Durch die unterirdische Versickerung mit kurzzeitiger Speicherung können Rigolen auch bei schlechter durchlässigen Böden eingesetzt werden. Da die Versickerungsebene jedoch im Vergleich zu Mulden tiefer liegt, muss der Grundwasserflurabstand entsprechend groß sein (Abstand zwischen Rigolensohle und Grundwasser von mindestens 1 m).



Abbildung 15: Bau einer Füllkörperrigole (Sieker)

Der Zulauf zur Rigole ist i.d.R. mit einem Grobstofffilter für Laub, Äste etc. ausgestattet. Ein oberirdischer Flächenbedarf ergibt sich nur für die Revisionsschächte.

Neben der Durchlässigkeit des Bodens hängt die Gesamtgröße des Speichers vom Füllmaterial ab. Während Kiesfüllungen einen Porenanteil von ca. 35 % haben, können in Füllkörperrigolen aus Kunststoff 95% des Volumens zur Retention genutzt werden. Die Unterhaltung der Rigolen ist bei ausreichender Vorreinigung (Bodenpassage oder technische Anlage) weitgehend wartungsfrei. Eine Kontrolle der Schächte auf Verunreinigung/Verstopfung und eine Beräumung des Systems von Schmutzstoffen sollte mindestens 1-mal pro Jahr und in regelmäßigen Abständen erfolgen. Der Ressourcenverbrauch und die Kosten der Maßnahmen sind zwar höher als bei einfachen Muldensystemen, bezogen auf die angeschlossene Fläche jedoch immer noch gering.

Aufgrund der unterirdischen Anordnung haben Rigolenversickerungen keinen Effekt auf das Stadtklima, die biologische Vielfalt oder die Freiraumqualität. Da die Anlagen das Niederschlagswasser jedoch vollständig versickern (sofern kein Drosselablauf vorgesehen ist), ergibt sich ein hoher Versickerungsanteil mit zusätzlichen Stoffeinträgen in das Grundwasser.

### 5.1.6 Mulden-Rigolen-Elemente

Kombinierte Versickerungssysteme, wie das Mulden-Rigolen-Element, kommen vor allem dann zum Einsatz, wenn die Flächenverfügbarkeit und/oder das Versickerungspotential der Böden gering ist. Durch die Kombination von einer Mulde mit einer darunterliegenden Rigole erfolgt eine Versickerung durch den Oberboden (Reinigung der Abflüsse) sowie eine Zwischenspeicherung von Regenwasser sowohl in der Mulde als auch in der Rigole (s. *Abbildung 16*).

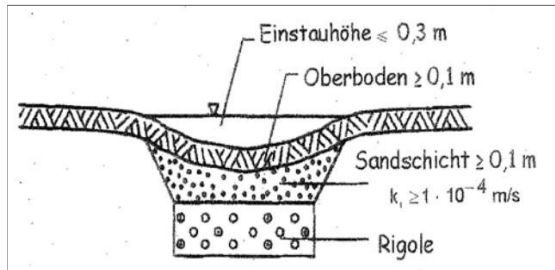


Abbildung 16: Mulden-Rigolen-Element (DWA-A138)

I.d.R. ermöglicht ein Notüberlauf von der Mulde in die Rigole die Entlastung des oberirdischen Muldenspeichers bei hydraulischer Spitzenlast. Eine gedrosselte Ableitung in die Kanalisation ist in dem Projektgebiet nicht vorgesehen. Der Platzbedarf beträgt in etwa 10% der angeschlossenen Fläche (vgl. KURAS, 2017) und ist damit geringer als bei einer ausschließlichen Muldenversickerung. Der Einsatz wird i.d.R. bei schlecht sickerfähigen Böden ( $k_f$ -Wert  $< 1 \cdot 10^{-6}$  m/s) erforderlich.

## 5.2 Konzeptionierung

In dem Planungsgebiet wurden für alle wenig befahrenen Straßen, Gehwege und Plätze teilversiegelte Oberflächenbefestigungen vorgesehen, um den Oberflächenabfluss zu reduzieren. Dort wo die Versickerungsfläche  $> 50\%$  der angeschlossenen Fläche beträgt, wurde eine Flächenversickerung vorgesehen. Sofern eine Flächenversickerung nicht möglich ist, wurde eine Muldenversickerung vorgesehen. In Bereichen, in denen die oberirdische Anordnung von Mulden aufgrund des geringen Flächendargebotes nicht möglich ist, wurden unterirdische Versickerungsanlagen (Rigolen) mit geringer Aufbauhöhe vorgesehen, sodass die Mindestanforderungen an die Abstände zu dem Bemessungswasserstand (zeMHGW) noch eingehalten werden können. Eine Behandlung der Niederschlagsabflüsse erfolgt, wenn möglich, über die Oberbodenpassage. Dort wo dies nicht realisierbar ist, und die Niederschlagsabflüsse behandelt werden müssen, erfolgt eine technische Vorbehandlung über Substratrinnen oder Reinigungsschächte.



Das Fahrradparkhaus wird mit einem begrünten Retentionsdach versehen, um das anfallende Niederschlagswasser zwischenspeichern. Die gedrosselten Abflüsse des Retentionsdaches werden in die Rigole auf dem Platz vor dem Fahrradparkhaus eingeleitet.

## 5.4 Quartiersplatz

### 5.4.1 Gebietsbeschreibung

Der Quartiersplatz bildet den Anschluss an die Berliner Straße. Hier ist die Entwicklung eines Gewerbestandortes mit einer offenen Platzsituation vorgesehen. Der Quartiersplatz ist hinsichtlich der Trennung von öffentlichen und privaten Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung differenziert zu betrachten (siehe *Abbildung 18*).

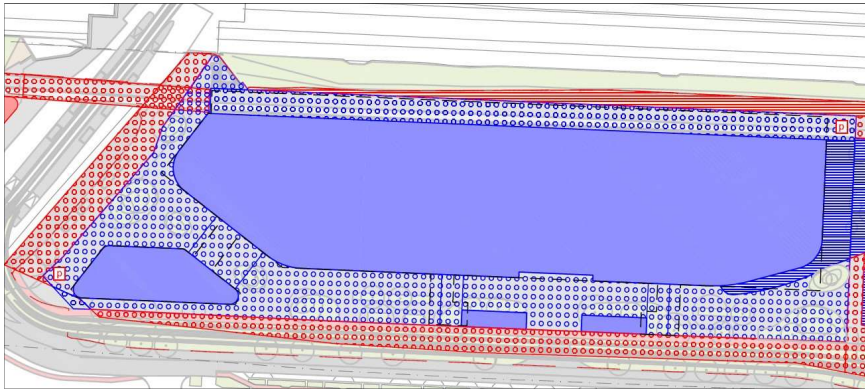


Abbildung 18: Ausschnitt Quartiersplatz, Trennung öffentliche/private Flächen [U3]

Die öffentlichen Flächen am Quartiersplatz beschränken sich auf die Anschlussbereiche zu den Straßen Berliner Straße im Westen und Granitzstraße im Süden sowie den Bereich der Tramhaltestelle an der Berliner Straße. Der Platzbereich sowie der Bereich zwischen den Gebäuden sind als private Fläche vorgesehen.

### 5.4.2 Öffentliche Flächen

Aufgrund der Höhenlagen, der Kleinteiligkeit sowie dem Mangel an Grünflächen im Bereich der öffentlichen Flächen wird der Anschluss und die gedrosselte Einleitung gem. BReWa-BE in das Bestandsnetz der BWB im Bereich der Berliner Straße vorgeschlagen (s. *Abbildung 19*). Die neu angeschlossenen Flächen und die damit verbundenen Wassermengen wurden hinsichtlich der Aufnahmekapazität ins Bestandsnetz grob geprüft. Diese konnte von Seiten der BWB bestätigt werden [A4]. Darin inbegriffen sind die Flächen der Tramhaltestelle sowie der angrenzenden Geh- und Radwege.

**Kommentiert [AK3]:** Eine Drosselung des Regenwassers ist gemäß Stellungnahme der BWB aufgrund der Leistungsfähigkeit der Regenwasserkanalisation nicht erforderlich. Im Sinne der Wirtschaftlichkeit und Betriebssicherheit wird davon ausgegangen, dass das Regenwasser ungedrosselt eingeleitet wird. Auf die Einholung der wasserbehördlichen Zustimmung im Rahmen der Konzepterstellung wurde hingewiesen. Diese ist Voraussetzung für die Zustimmung der BWB zu dieser Lösung

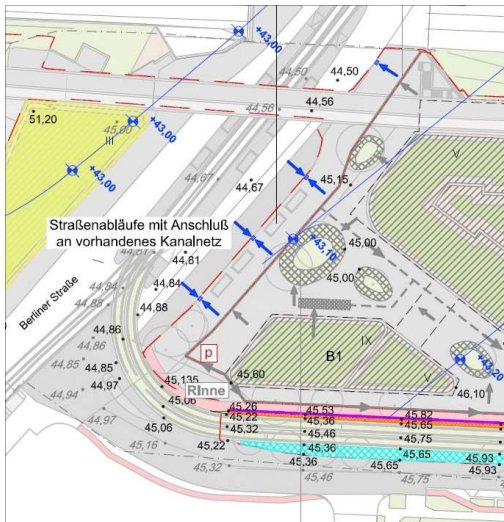


Abbildung 19: Ausschnitt Berliner Straße, Regenwassergrobkonzept [A8]

Parallel zur Granitzstraße verläuft angrenzend zum Quartiersplatz ein Radweg (s. Abbildung 20). In diesem Bereich ist die zur Verfügung stehende Grünfläche zu schmal, um die Versickerung über eine Mulde oder ein Tiefbett herstellen zu können. Eine Flächenversickerung ist ebenfalls nach rechnerischer Prüfung aufgrund des geringen Flächendargebotes nicht möglich.

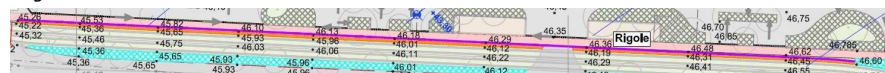


Abbildung 20: Ausschnitt Radweg Quartiersplatz, Regenwassergrobkonzept [A8]

**Variante 1: Versickerungsoffener Belag**

Zur Bewirtschaftung des auf dem Radweg anfallenden Regenwassers ist die Herstellung als offenporiger Belag und Versickerung in darunter liegende Schichten vorgesehen. Hierbei ist der Untergrund mit sickerfähigem Material mit einem Durchlässigkeitsbeiwert ( $k_f$ -Wert) von  $1 \cdot 10^{-4}$  herzustellen. Darüber hinaus ist es erforderlich, dauerhaft die Sickerfähigkeit in dem vorgegeben Durchlässigkeitsbereich zu gewährleisten.

**Variante 2: Rigole unter Grünfläche**

Variante zwei sieht die linienhafte Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers entlang des Radweges vor. Das gesammelte Wasser wird in eine darunter liegende Rigole abgeleitet, in welcher das Wasser versickert. Der Grundwasserflurabstand ( $\geq 2,8m$ ) sowie die geringe Belastung des zu versickernden Wassers lassen eine direkte Versickerung zu.

**Kommentiert [AK4]:** Keine abschließende Bewertung dieser Lösung möglich. Diese scheint für einen Radweg sehr aufwändig. Eine (Teil)-Versickerung über den Grünstreifen ist anzustreben

#### Abwägung der Varianten

Aktuell gibt es keine sicherfähigen Beläge, welche über eine DBIt Zulassung verfügen. Dementsprechend ist die Variante 1 aktuell nicht genehmigungsfähig. Es bedarf in diesem Fall einer Einzelfallentscheidung.

#### 5.4.3 Private Flächen

Die Abflüsse der privaten Flächen werden über auf dem Platz vorgesehene Pflanzbeete oberflächlich gesammelt, über die belebte Bodenzone vorgereinigt und anschließend versickert. Zur Erhöhung der Verdunstungsleistung ist vorgesehen, die Pflanzbeete mit Stauden zu bepflanzen (s. *Abbildung 21* und *Abbildung 22*).



*Abbildung 21: Beispiel Raingarden Straßenraum,  
Quelle: Kathryn Gwilym, PE LEED AP*



*Abbildung 22: Beispiel bepflanzte  
Mulde Straßenraum, Quelle: USEPA  
Environmental-Protection-Agency*

Entlang der Grenze öffentliche/ private Fläche ist eine linienhafte Sammlung des Niederschlagswassers (s. *Abbildung 23*) vorgesehen. Das hier anfallende Niederschlagswasser wird dem Platzgefälle folgend in Rinnen eingeleitet und über eine in der Rinne vorgesehene Filterschicht vorgereinigt. Das Regenwasser fließt durch den Substratraum und kann nach unten frei versickern (s. *Abbildung 24*).

**Kommentiert [AK5]:** versickerungsfähige Beläge mit DIBt-Zulassung sind verfügbar. Es gibt in Berlin keine generelle Zustimmung der Obersten Straßenbaubehörde zum Einsatz von versickerungsfähigen Belägen. Diese ist in einer Einzelfallprüfung einzuholen.

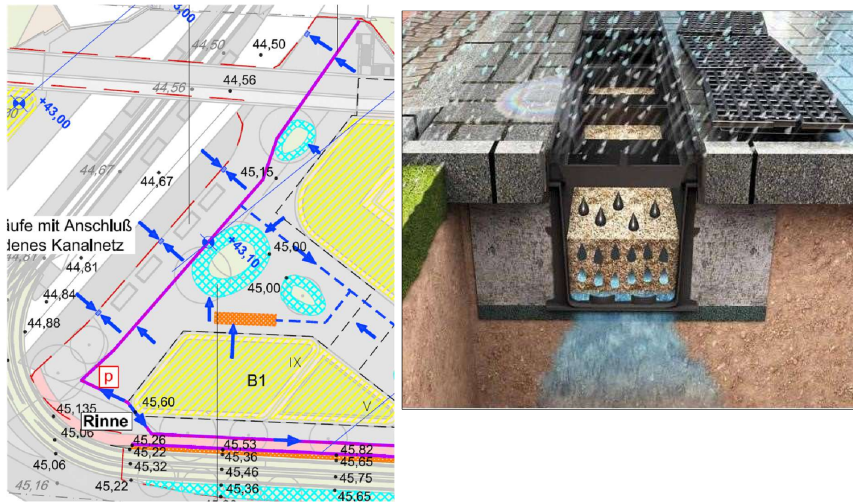


Abbildung 23: Ausschnitt Versickerungs- Abbildung 24: Beispiel Sickerrinne von Funke rinne Quartiersplatz, Regenwassergrob-Kunststoffe, Quelle: www.funkegruppe.de konzept [A7]

Eine Ausnahme von der Versickerung des Niederschlagswassers über Muldenflächen oder Rinnen stellt die Fläche zwischen dem Gebäude B4 und dem Kitastandort dar. Es stehen keine unmittelbar angrenzenden Grünflächen zur Verfügung, um das Niederschlagswasser direkt zur Versickerung zu bringen (s. Abbildung 25).

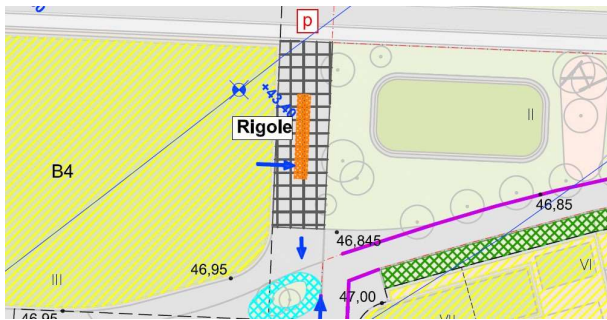
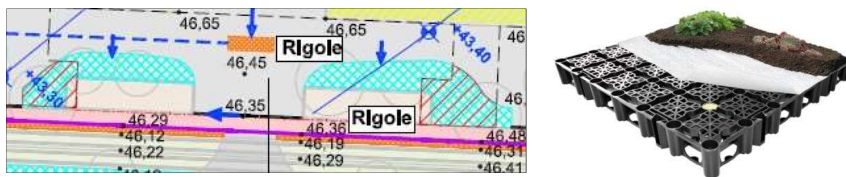


Abbildung 25: Ausschnitt versickerungsoffener Belag, Regenwasserkonzept [A7]

An dieser Stelle ist die Herstellung der befestigten Fläche mit versickerungsoffenem Belag (Karoschraffur) vorgesehen, um ein Versickern an Ort und Stelle gewährleisten zu können. Das

südlich liegende Pflanzbeet bietet darüber hinaus die Möglichkeit, geringe Teile des aus Norden kommenden Wassers aufnehmen zu können.

Unterirdische Anlagen (z.B. Zu- und Ausfahrten der Tiefgaragen) auf denen Grünflächen vorgesehen sind, werden mit Wasserretentionsboxen (WRB) versehen. Das in den Grünflächen versickernde Regenwasser des Quartiersplatzes fließt in die Retentionsbox und versickert seitlich der unterirdischen Anlage in den Untergrund (s. *Abbildung 26* und *Abbildung 27*).



*Abbildung 26: Ausschnitt Quartiersplatz Tiefgaragenzu- Wasserrefahrt, Regenwassergrobkonzept [A7]* *Abbildung 27: Beispiel Retentionsbox Optigrün, Quelle: [www.optigruen.de](http://www.optigruen.de)*

Die Dachflächen der Gebäude B1, B2 und B4 sowie das Dach des Anlieferhofes sind als begrünte Retentionsdächer vorgesehen. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt über auf dem Dach installierte Drosseln, welche das Wasser in unter dem Quartiersplatz angeordneten Rigolen zur Versickerung bringen.

## 5.5 Hauptfläche

### 5.5.1 Gebietsbeschreibung

Das Gebiet der Hauptfläche umfasst den Abschnitt zwischen dem Quartiersplatz und dem SO2 (Möbelfachmarkt) und beinhaltet die Pankower Promenade, welche als Hauptverkehrsstraße im Wohnquartier geplant ist. Darüber hinaus befinden sich zwei große öffentliche Parkanlagen in diesem Bereich. Im Folgenden wird die Hauptfläche und die geplanten Bewirtschaftungsmaßnahmen, unterteilt in öffentliche und private Flächen, differenziert dargestellt (s. *Abbildung 28*).



Abbildung 28: Ausschnitt Hauptfläche, Regenwassergrobkonzept [U3]

### 5.5.2 Öffentliche Flächen

Die öffentlichen Flächen umfassen alle Flächen außerhalb der Wohnquartiere. Dies betrifft Straßen, Wohn- und Radwege sowie Grünflächen. Darüber hinaus ist die Führung einer Tramstrecke durch das Gebiet vorgesehen.

Die Planung der Tramtrasse ist gemäß Aussagen der BVG und SenMVKU als Grüngleis geplant, welche eine Bewirtschaftung der anfallenden Niederschlagswässer innerhalb des Gleiskörpers zulässt.

Die Ausführung zur Entwässerung des Panke Trails erfolgt durch externe Büros unter der Leitung der infraVelo. Im derzeitigen Konzept wird davon ausgegangen, dass die Radschnellverbindung im Bereich des öffentlichen Parks über eine Flächenversickerung zusammen mit den parallellaufenden Parkwegen frei entwässern und versickern kann. Das Platzdargebot, die Bodenverhältnisse und der Grundwasserflurabstand lassen eine Flächenversickerung zu. Eine Entwässerung in den nördlich verlaufenden Biotopverbundstreifen ist aufgrund von Anforderungen an den Artenschutz nicht möglich.

#### 5.5.2.1 Straßen, Geh- und Radwege

Für die Straßen im Bereich der Hauptfläche ist die Versickerung des Niederschlagswassers über Mulden vorgesehen. Dies betrifft insbesondere die Pankower Promenade mit dem Wendekreis im Südosten (s. Abbildung 29). Die Grobdimensionierung ergab, dass eine Versickerung des belasteten Niederschlagswassers über die vorgesehenen Muldenflächen mit einem maximalen Einstau von 30 cm möglich ist. Die aktuelle Vorplanung der Verkehrsanlagen [U5] weist für die Fahrbahn eine Breite von 6,0 m und für die Grünsteifen eine Breite von 2,00 m bzw. 2,20 m aus. Die angrenzenden Gehwege weisen eine Breite von 3,00 m bzw. 3,50 m auf. Gemäß dieser Flächenaufteilung ist die Herstellung von Mulden gem. Regelblatt 601 der BWB nicht möglich, da hier eine Mindestbreite von 2,80 m gefordert wird. Es wird empfohlen, im nächsten Planungsschritt anzuregen, die Fahrbahnbreite um 1,0 m auf 5,00 m und die Gehwegbereiche, um je 0,20 m zu verringern, um eine Herstellung der Mulden gemäß Vorgaben der BWB sicherstellen zu können.

**Kommentiert [AK6]:** Nicht prüfbar, da keine Unterlagen vorliegen

**Kommentiert [AK7]:** Trifft das für alle Straßen zu? Es wird hier nur die Pankower Promenade erwähnt

**Kommentiert [AK8]:**  
Ein Streifen von 2,80 m ist nur bei einer Muldentiefe von 0,3 m erforderlich. Ob eine flachere Ausbildung der Mulden möglich ist, kann nicht geprüft werden, da die Grobdimensionierung nicht vorliegt. Die Unterlagen sind für eine abschließende Prüfung nachzureichen.  
Eine Entscheidung kann nicht in den nächsten Planungsschritt verschoben werden. Solange kein Nachweis vorliegt, dass ausreichend Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung stehen ist eine Zustimmung der BWB zum B-Plan nicht möglich.

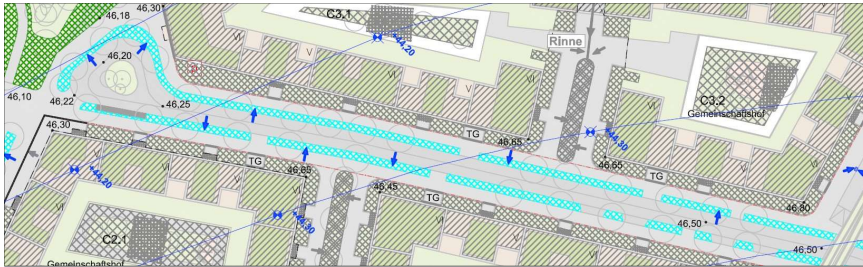


Abbildung 29: Ausschnitt Pankower Promenade, Regenwassergrobkonzept [A8]

Alternativ ist die Entwässerung der Verkehrsflächen über die Herstellung von Tiefbeeten möglich. Da Tiefbeete in der Investition, Pflege und Wartung einen deutlich höheren Kostenfaktor abbilden, wird empfohlen im weiteren Planungsschritt die Breiten des Verkehrsraumes zugunsten der Entwässerung der Straßen zu verringern. **Ist dies nicht möglich, sind Tiefbeete vorzusehen.** Die Entwässerung über Mulden ist als Vorzugsvariante der Entwässerung über Tiefbeete vorzuziehen.

In der aktuellen Freianlagenplanung und der Zielsetzung von „grünen Straßenzügen“ für das neue Quartier ist die Bepflanzung der Straßenzüge mit einer Vielzahl von Bäumen vorgesehen. Gemäß Hinweisblatt 2 SenMVKU sowie dem DWA-A 138 ist die Bepflanzung von Mulden mit Bäumen zulässig, wenn die Rahmenbedingungen wie Mindestbreite der Mulde, Mindestgröße einer Mulde, Abstand zum nächsten Baum sowie Wuchsgröße und Stammdurchmesser in perspektivisch 70 Jahren eingehalten werden. Diese Vorgaben werden nach aktuellem Planungsstand nicht eingehalten. Die Bepflanzung von Mulden mit Bäumen in Straßenzügen und Platzsituationen verbessert das Mikroklima und führt zur Kühlung des versiegelten urbanen Raumes. **Aus diesen Gründen ist die Herstellung von Bäumen in Mulden erforderlich.**

In Abstimmung mit der Straßen- und Verkehrsplanung, der Freianlagenplanung, SenMVKU und dem Straßen- und Grünflächenamt Pankow ist abzuwägen, an welchen Stellen zugunsten der Pflanzung von Bäumen der Straßenquerschnitt verkleinert oder die Pflanzungen gemäß aktueller Planung ausgedünnt werden sollten. Dies ist im nächsten Planungsschritt zu konkretisieren.

Die Zufahrt zum Quartier an der Kreuzung Prenzlauer Promenade/ Pankower Promenade bis zu ca. 20 m hinter dem Kreisverkehr in Richtung Norden stellt eine Ausnahme hinsichtlich der Bewirtschaftung der Verkehrsanlagen dar. An dieser Stelle stehen keine Grünflächen zur Verfügung. **Da aufgrund des hohen Grundwasserstandes in diesem Gebiet die Herstellung von Rigolen nicht umsetzbar ist wurde geprüft, ob eine gedrosselte Einleitung gem. BReWa-BE der Teilfläche in das Bestandsnetz der BWB möglich ist.** Dies wurde per Mail vom 28.09.2023 bestätigt [A5].

Die Entwässerung des auf den Parkwegen anfallenden Regenwassers im Bereich der öffentlichen Grünanlagen erfolgt über eine Flächenversickerung. Diese Methode ist minimal-invasiv und stellt seitens der Pflege und Wartung nur geringe Kostenansprüche. Das anfallende

**Kommentiert [AK9]:** Die Umsetzung von Tiefbeeten bedarf der Zustimmung des SGA, dabei ist zu beachten, das in Abhängigkeit von der Aufteilung des Straßenraumes zusätzliche Flächen für Verkehrssicherungsmaßnahmen erforderlich sein können, die den geringen Flächenvorteil aufbrauchen

**Kommentiert [AK10]:** Die Pflanzung von Bäumen ist nicht zwingend in der Mulde erforderlich. Wenn aufgrund fehlender Flächen für separate Baumstandorte Bäume in Mulden gepflanzt werden sollen, ist dies immer auch mit den BWB abzustimmen. Es sind Vereinbarungen zwischen den BWB als Unterhaltungspflichtige für die Mulde und dem SGA als Unterhaltungspflichtiger für die Bäume notwendig.

**Kommentiert [AK11]:** Eine Drosselung des Regenwassers ist gemäß Stellungnahme der BWB aufgrund der Leistungsfähigkeit der Regenwasserkanalisation nicht erforderlich. Im Sinne der Wirtschaftlichkeit und Betriebssicherheit wird davon ausgegangen, dass das Regenwasser ungedrosselt eingeleitet wird. Auf die Einholung der wasserbehördlichen Zustimmung im Rahmen der Konzepterstellung wurde hingewiesen. Diese ist Voraussetzung für die Zustimmung der BWB zu dieser Lösung

Regenwasser der Parkwege wird über die Querneigung der Wege in Richtung Grünfläche abgeleitet und kann angrenzend zum Weg versickern.

Im Bereich des Quartiersparks (s. *Abbildung 30*) sind zwei große Tiefebeneen vorgesehen, welche als Retentionsbereiche für Starkregenereignisse ausgebildet werden. Das Höhenkonzept des Quartiers sieht das Fließen des Niederschlagswassers im Starkregenfall entlang der Straßenzüge durch das Quartier in Richtung der Retentionsflächen im Park vor (siehe hierzu auch Kapitel 6.7).



Abbildung 30: Ausschnitt Retentionsflächen Quartierspark, Regenwassergrobkonzept [A8]

**5.5.2.2 Schutzstreifen DB Leitungstrasse**



Abbildung 31: Ausschnitt Leitungsschutzstreifen DB im Plangebiet, Regenwassergrobkonzept [A8]

Zwischen den Gebäuden C4.2 und E1.1 befindet sich eine Leitungstrasse mit besonderer Bedeutung im Eigentum der Deutschen Bahn (DB). Hier besteht ein Schutzstreifen, in dem unterirdische und oberirdische Einbauten unzulässig sind (s. *Abbildung 31*). In diesem Bereich ist die Bewirtschaftung der anfallenden Niederschläge über Mulden vorgesehen. Eine Zustimmung zu dieser Variante seitens der DB steht noch aus.

**Kommentiert [AK12]:** Nach aktueller Genehmigungspraxis müssen Versickerungsanlagen frei von Einbauten und Anlagen sein. Demzufolge können Versickerungsmulden ohne Zustimmung der BWB und der Wasserbehörde nicht über Anlagen der DB errichtet werden. Je nach Art der Anlage und deren Tiefenlage kann in einer Einzelfallprüfung anders entschieden werden. Dabei ist sowohl die Zustimmung der BWB als auch der Wasserbehörde einzuholen.

**5.5.2.3 Tramtrasse der BVG**

Die geplante Tramstrecke ist als Vorhaltefläche im B-Plan eingetragen. Zur Zwischennutzung soll eine Rasenfläche hergestellt werden. Die Vorhalteflächen sind bereits im Grobkonzept berücksichtigt. Zum aktuellen Zeitpunkt wird davon ausgegangen, dass sich die Gleise selbst



die Verkleinerung des Hügels und die Ausbildung einer Senke erforderlich, um das anfallende Niederschlagswasser zu versickern.

#### Variante 3: Versickerung über Rigolen

Variante drei beinhaltet die Sammlung, Vorreinigung und Speicherung des anfallenden Regenwassers in einer unter der Straße liegenden Rigole.

#### Abwägung der Varianten:

Die Kosten zur Herstellung, Wartung und Betrieb sind bei den der Varianten 1 und 3 höher als bei der Variante 2. Die Herstellung einer Zisterne im öffentlichen Straßenraum und die gezielte Nutzung des Wassers im Park stellt ein Novum in Berlin dar und kann als Pilotprojekt die Nutzung von Regenwasser im öffentlichen Straßenland nachhaltig darstellen. Die Variante 3 ist technisch anspruchsvoll, da der hoch anstehende Grundwasserstand lediglich eine flache Rigole (Höhe bis 60 cm) zulässt. Daraus resultiert ist ein hoher Platzbedarf.

Eine Herstellung von Gründächern der Wartehäuschen der Tramhaltestellen ist bei der BVG und SenMVKU als Vorschlag angeführt worden. Zum jetzigen Zeitpunkt konnte dieser Variante noch nicht zugestimmt werden. Gründächer führen zu einer erhöhten Verdunstung, welche das Mikroklima verbessert. Es wird empfohlen, auch an dieser Stelle die Breiten des Straßenraumes auf Potentiale zur Eingliederung von Grünflächen zu prüfen.

#### **5.5.2.4 Schulstandort**

Nach aktuellem Planungsstand sind noch Konkretisierungsbedarfe bzw. weitere Schnittstellenabstimmungen zur Entwässerung des Schulstandortes erforderlich. Es wird davon ausgegangen, dass die Planung des Schulstandortes eine Bewirtschaftung der anfallenden Niederschläge in den zur Verfügung stehenden Grünflächen beinhaltet. Nach erster Prüfung des Verhältnisses versiegelter Flächen zu Grünflächen ist die Bewirtschaftung des anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück möglich. Es wird empfohlen die Dachflächen der Gebäude mit kombinierten Retentions-Gründächern herzustellen.

#### **5.5.3 Private Flächen**

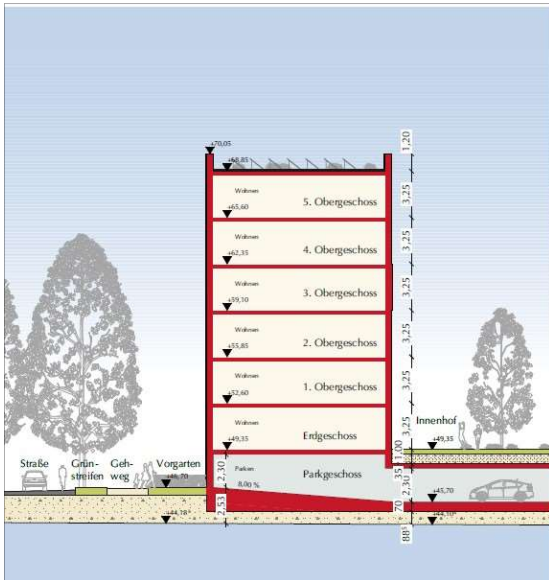
Die privaten Flächen betreffen die Wohnblöcke B6, C1, C2, C3, C4 und E1.1 sowie das Bürogebäude E1.2. Im Folgenden werden die geplanten Maßnahmen näher erläutert.

##### **5.5.3.1 Wohnbebauung**

Die Dachflächen der Wohnblöcke sind mit extensiv begrünten Retentionsdächern vorgesehen. Das anfallende Niederschlagswasser wird zwischengespeichert und über eine Drossel zeitverzögert abgeleitet und versickert. Die Wohnblöcke sind mit Tiefgaragen unterbaut (s. *Abbildung 33*). Um eine Versickerung möglich zu machen, sind die Tiefgaragenflächen mit Aussparungen versehen, um das Niederschlagswasser der Innenhöfe und der gedrosselten Dachabläufe zu versickern. In diesen Versickerungsfenstern wird sickerfähiges Material mit einem kf-Wert von  $1 \cdot 10^{-4}$  m/s eingebracht.

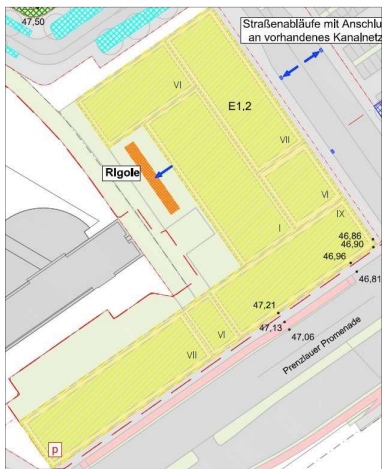
**Kommentiert [AK15]:** Der Kosten-Nutzen-Vergleich liegt nicht vor, somit können die alternativen Lösungen nicht bewertet werden

**Kommentiert [AK16]:** Ohne Entscheidung wie das Regenwasser hier bewirtschaftet wird, können die BWB dem B-Plan nicht zustimmen



Grundstücksgrenzen. Hier sind Versickerungsrinnen vorgesehen, welche das vom Gebäude wegfließende Wasser auffangen und direkt versickern. In Bereichen in denen es aufgrund von Gewerbeeinheiten (Café, Open Workspaces, ect.) im Erdgeschoss keine Vorgärten gibt, ist es erforderlich das Wasser an den Grundstücksgrenzen über Rinnen direkt zu versickern.

### 5.5.3.2 Gewerbeflächen



Die vorgesehene Gewerbeeinheit des Gebäudes E1.2 befindet sich neben einem privaten Grundstück der DB und der Zufahrt zur Prenzlauer Promenade im östlichen Bereich der Hauptfläche. In diesem Gebäude ist die Herstellung von Büroflächen vorgesehen (s. *Abbildung 35*).

Die Dachflächen des Gebäudes E1.2 sind als begrüntes Retentionsdach vorgesehen. Die abzuleitenden gedrosselten Dachabwässer werden mittels Rigole in den Außenanlagen zur Versickerung gebracht. Auch hier ist aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers die Herstellung einer flachen und damit einhergehenden breiteren Rigole erforderlich.

*Abbildung 35: Ausschnitt Gebäude E1.2, Regenwassergrobkonzept [A7]*

### 5.5.3.3 Kitastandorte

Gemäß Masterplan sind zwei Kindertagesstätten im B-Plan Gebiet vorgesehen. Eine angrenzend zum Quartiersplatz sowie eine im östlichen Bereich angrenzend an den Schulstandort. Nach aktuellem Planungsstand sind noch Konkretisierungen bzw. weitere Schnittstellenabstimmungen zur Entwässerung der Kita-standorte erforderlich. Es wird davon ausgegangen, dass die Planung der Kita-Standorte eine Bewirtschaftung der anfallenden Niederschläge in den zur Verfügung stehenden Grünflächen beinhalten. Nach erster Prüfung des Verhältnisses versiegelter Flächen zu Grünflächen ist die Bewirtschaftung des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken möglich. Es wird empfohlen die Dachflächen der Gebäude mit kombinierten Retentions- Gründächern herzustellen.

## 5.6 SO2 – Möbelfachmarkt

### 5.6.1 Gebietsbeschreibung

Im östlichen Bereich des B-Plan Gebietes ist die Herstellung eines Möbelfachmarktes vorgesehen. Die Flächen beinhalten Dachflächen, Parkplatzflächen, Anlieferbereiche sowie Grünflächen. Ein Teil der Grünfläche östlich des Gebäudes ist als Trittsteinbiotop (T2) vorgesehen und darf nur einen geringen Baumbestand aufweisen.

Teile der Dachflächen des Möbelfachmarktes sind als Biodiversitätsdach (T3) mit einer deutlich erhöhten Substratschicht vorgesehen. Parallel zu dem Grundstück verläuft die Auffahrt zur Autobahn BAB 114. Aus diesem Grund, besteht ein 40 m breiter Anbauverbotsstreifen auf dem Grundstück. In dieser Anbauverbotszone ist es gemäß § 9 Abs. 4 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) unzulässig, Abtragungen und Aufschüttungen größeren Umfangs, wie beispielsweise für ein Regenwasserrückhaltebecken nötig, vorzunehmen. Diese Randbedingung ist zusätzlich bei Planungen für Regenwasserbewirtschaftungsanlagen im süd-östlichen Bereich des Grundstücks zu berücksichtigen.

#### **5.6.2 Private Flächen**

Auf dem Grundstück fallen zwei Arten von Niederschlagswasser an. Zum einen das nur leicht verunreinigte Dachwasser und zum anderen das potenziell verunreinigte Wasser der befestigten Parkplatzflächen und Anlieferhöfe.

Die auf den Parkplatz und in den Anlieferbereichen anfallenden potenziell verunreinigten Regenmengen müssen vor Einleitung oder Versickerung vorgereinigt werden (z.B. über einen Retentionsbodenfilter). Zur Bewirtschaftung der Regenmengen des Gesamtgrundstückes wurden für den Auftraggeber Alternativen ausgearbeitet.

Die Dachflächen des Möbelfachmarktes werden als begrüntes Retentionsdach mit einer Drossel zur Versickerung in einem östlich gelegenen Regenrückhaltebecken (RRB) vorgesehen. Das RRB wird gleichzeitig als Fläche zur Herstellung des T2 fungieren. Hier werden die geringer belasteten Dachabwässer über eine 30 cm Oberbodenpassage zur Versickerung gebracht. Die potenziell belasteten Abflüsse der Parkplatz- und Anlieferflächen werden über einen Retentionsbodenfilter mit anschließender Versickerung bewirtschaftet (s. Abbildung 36).

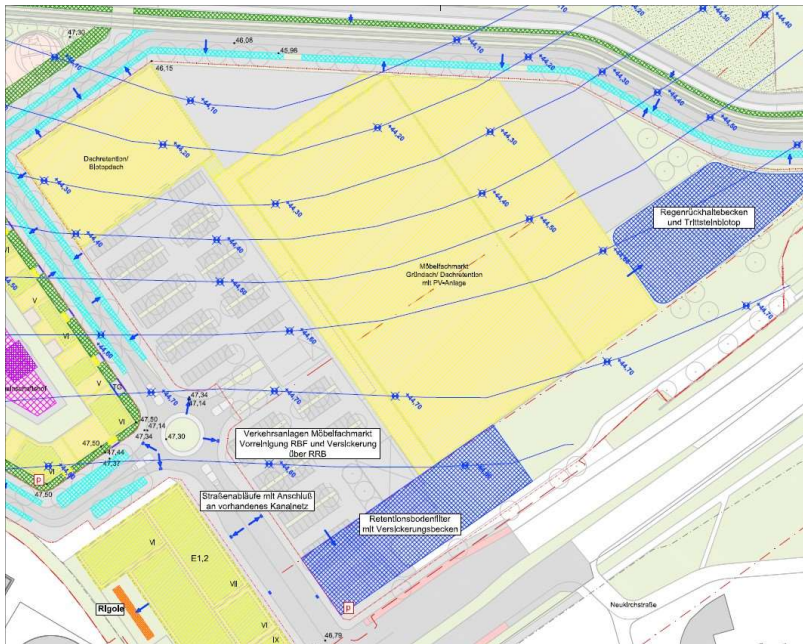


Abbildung 36: Ausschnitt SO2, Regenwassergrobkonzept [A7]

## 6 Bemessungsgrundsätze und Grobdimensionierung

### 6.1 Bemessungsgrundsätze Versickerungsanlagen

Die Bemessung von Versickerungsanlagen erfolgt nach DWA-A138 bzw. DWA-A138-1. Für das vorliegende Grobkonzept wurde eine erste überschlägige Grobdimensionierung mit dem Einfachen Verfahren durchgeführt.

Für die Berechnung der Zuflüsse zu Versickerungsanlagen im Einfachen Verfahren ergibt sich der Rechenwert  $A_{Bem}$  gemäß DWA-A138-1 nach folgender Gleichung:

$$A_{Bem} = \sum(A_{E,b,a,i} * C_{m,i}) + \sum(A_{E,nb,a,i} * C_{m,i})$$

Mit:

$A_{Bem}$  Rechenwert für die Bemessung, der sich aus der Summe aller an die Versickerungsanlage angeschlossenen Teilflächen, multipliziert mit dem jeweils zugehörigen mittleren Abflussbeiwert ergibt (m<sup>2</sup>)

$A_{E,b,a,i}$  angeschlossene, befestigte Teilfläche im Einzugsgebiet der Versickerungsanlage (m<sup>2</sup>)

$A_{E,nb,a,i}$  angeschlossene, nicht befestigte Teilfläche im Einzugsgebiet der Versickerungs-

anlage (m<sup>2</sup>)

Den Zufluss zur Versickerungsanlage erhält man nach DWA-A138-1 für das einfache Verfahren bei Vernachlässigung von Verzögerungseffekten durch den Abflusskonzentrationsprozess:

$$Q_{zu} = 10^{-7} * r_{D,n} * (A_{bem} + A_{VA})$$

Mit:

$Q_{zu}$	Zufluss zur Versickerungsanlage während der Dauerstufe D (m <sup>3</sup> /s)
$r_{D(n)}$	Regenspende der Dauerstufe D und der Wiederkehrhäufigkeit n (l/(s*ha))
$A_{VA}$	überregnete Fläche einer oberirdischen Versickerungsanlage (m <sup>2</sup> )
$A_{bem}$	Rechenwert für die Bemessung, der sich aus der Summe aller an die Versickerungsanlage angeschlossenen Teilflächen, multipliziert mit dem jeweils zugehörigen mittleren Abflussbeiwert ergibt (m <sup>2</sup> )

Die Ermittlung der maßgebenden Dauerstufe D und der Regenspende  $r_{D(n)}$  erfolgt bei Versickerungsanlagen mit Speicherfunktion (Mulden, Mulden-Rigolen-Elemente) iterativ. Als Regendaten werden die KOSTRA-Datensätze (KOSTRA-DWD 2020) verwendet (vgl. Kapitel 6.2).

Außer bei der Flächenversickerung stellt das erforderliche Speichervolumen der Versickerungsanlage häufig die Bemessungszielgröße dar. Für das einfache Bemessungsverfahren erfolgt die Bemessung nach folgender Gleichung:

$$V_{VA} = (Q_{zu} - Q_s - Q_{Dr}) * D * 60 * f_z * f_A \text{ Mit:}$$

$V_{VA}$  erforderliches Speichervolumen (m<sup>3</sup>)

$Q_{zu}$  Zufluss der Versickerungsanlage während der Dauerstufe D (m<sup>3</sup>/s)

$Q_s$  Versickerungsleistung (m<sup>3</sup>/s)

$Q_{Dr}$  mittlerer Drosselabfluss (m<sup>3</sup>/s)

D Dauer des Bemessungsregens (min)

$f_z$  Zuschlagsfaktor (-)

$f_A$  Abminderungsfaktor (-)

Die maßgebende Dauer des Bemessungsregens D muss im einfachen Verfahren schrittweise bestimmt werden. Bei diesem iterativen Verfahren wird die o.g. Bemessungsgleichung für unterschiedliche Wertepaare der Dauerstufe D und zugehöriger Regenspende  $r_{D,n}$  berechnet, um ein eindeutiges Maximum für das erforderliche Speichervolumen zu finden. Die Bemessung erfolgt gemäß DWA-A138 für eine Überstauhäufigkeit von  $n=0,2/a$  ( $T=5$ ).

#### **Bemessung Flächenversickerung:**

Bei einer Flächenversickerung (Versickerung ohne Speicherung) sollte die Dauer des Bemessungsregens i.d.R. zu  $D=10$  min gewählt werden. Bei großen und flach geneigten Anschlussflächen kann die maßgebende Dauerstufe auf  $D=15$  min vergrößert werden. Die einzuhaltende Überstauhäufigkeit liegt bei  $n=0,2/a$  ( $T=5a$ ).

Die für die Versickerung notwendige Fläche  $A_S$  ergibt sich aus Folgender Gleichung:

$$A_S = A_{Bem} / ((k_i * 10^{-7}) / r_{D(n)}) - 1 \text{ Mit:}$$

$A_S$  erforderliche Versickerungsfläche Flächenversickerung ( $m^2$ )

$A_{Bem}$  Rechenwert für die Bemessung, der sich aus der Summe aller an die Versickerungsanlage angeschlossenen Teilflächen, multipliziert mit dem jeweils zugehörigen mittleren Abflussbeiwert ergibt ( $m^2$ )

$k_i$  bemessungsrelevante Infiltrationsrate (m/s)

$r_{D(n)}$  Regenspende für die Dauerstufe D und die Wiederkehrzeit  $T_n$  ( $l/(s*ha)$ )

Die Gleichung liefert nur dann sinnvolle Ergebnisse, wenn die folgende Bedingung eingehalten ist:

$$k_i > r_{D(n)} * 10^{-7}$$

#### **Bemessung Muldenversickerung:**

Bei der Bemessung von Versickerungsmulden im Einfachen Verfahren ist die Zielgröße bei Vorgabe einer Muldenfläche das notwendige Speichervolumen:

$$V_M = ((A_{Bem} + A_M) * 10^{-7} * r_{D(n)} - A_{S,m} * k_i) * D * 60 * f_z \text{ Mit:}$$

$V_M$  erforderliches Speichervolumen der Mulde ( $m^3$ )

$A_{Bem}$  Rechenwert für die Bemessung, der sich aus der Summe aller an die Versickerungsanlage angeschlossenen Teilflächen, multipliziert mit dem jeweils zugehörigen mittleren Abflussbeiwert ergibt ( $m^2$ )

$A_{VA}$  überregnete Fläche der Mulde ( $m^2$ )

$r_{D(n)}$  Regenspende für die Dauerstufe D und die Wiederkehrzeit  $T_n$  ( $l/(s*ha)$ )

$A_{S,m}$  mittlere Versickerungsfläche der Mulde ( $m^2$ )

$k_i$  bemessungsrelevante Infiltrationsrate (m/s)

D Dauerstufe des Bemessungsregens (min)

$f_z$  Zuschlagsfaktor (-)

Die Einstauhöhe h der Mulde ist in der Regel auf 30 cm zu begrenzen, um die Entleerungsdauer gering zu halten (<24 Stunden). Die mittlere Versickerungsfläche  $A_{S,m}$  kann im einfachen Verfahren entweder auf Grundlage einer vorgegebenen Geometrie oder vereinfacht vorgegeben werden. Zur ersten Abschätzung von  $A_{S,m}$  gibt DWA-A138-1 in Abhängigkeit für Böden der Bodenart Mittel-/Feinsand folgende Größenordnungen vor:

$$A_{S,m} = 0,1 * A_{Bem}$$

Das Verhältnis von  $A_{S,m} / A_{Bem}$  für die ausreichende Reinigungswirkung muss nachgewiesen werden (vgl. Kapitel 3.14).

#### **Bemessung Rigolenversickerung:**

Im einfachen Verfahren wird bei der Berechnung von Rigolen vereinfacht angenommen, dass die Versickerungsfläche  $A_S$  konstant ist und homogene Untergrundverhältnisse vorliegen. Die

Versickerungsfläche  $A_{S,R}$  der Rigole entspricht der benetzten Fläche des Rigolenkörpers, über die das Wasser in den Untergrund infiltriert. Das notwendige Speichervolumen der Rigole wird über folgende Gleichung berechnet:

$$V_R = (A_{Bem} * 10^{-7} \text{ m/s} * r_{D(n)} - ((b_R + h_R) * L_R + b_R * h_R) * k_i - Q_{Dr} * 10^{-3} \text{ m/s}) * D * 60 * f_z \text{ Mit:}$$

$V_R$  Speichervolumen der Rigole ( $\text{m}^3$ )

$A_{Bem}$  Rechenwert für die Bemessung, der sich aus der Summe aller an die Versickerungsanlage angeschlossenen Teilflächen, multipliziert mit dem jeweils zugehörigen mittleren Abflussbeiwert ergibt ( $\text{m}^2$ )

$A_{VA}$  überregnete Fläche der Mulde ( $\text{m}^2$ )

$r_{D(n)}$  Regenspende für die Dauerstufe  $D$  und die Wiederkehrzeit  $T_n$  ( $\text{l}/(\text{s} * \text{ha})$ )

$Q_{Dr}$  mittlerer, konstanter Drosselabfluss ( $\text{l}/\text{s}$ )

$D$  Dauerstufe des Bemessungsregens (min)

$f_z$  Zuschlagsfaktor (-)

Bei der Auslegung der Rigole als reine Versickerungsanlage (wie im Planungsgebiet vorgesehen), ist der Drosselabfluss Null ( $Q_{Dr} = 0 \text{ l/s}$ ).

## 6.2 Regenspenden $r_{D,n}$

Für die Grobdimensionierung der Versickerungsanlagen und der Regenrückhalteräume (RRR) wurden die Regenspenden nach KOSTRA-DWD 2020 für 13189 Berlin Pankow (Spalte 190, Zeile 104) verwendet (s. *Abbildung 37*).

**Niederschlagsspenden nach  
KOSTRA-DWD 2020**

Rasterfeld : Spalte 190, Zeile 104      INDEX\_RC : 104190  
 Ortsname : 13189 Berlin Pankow

Dauerstufe D	Niederschlagsspenden rN [l/(s·ha)] je Wiederkehrintervall T [a]									
	1 a	2 a	3 a	5 a	10 a	20 a	30 a	50 a	100 a	
5 min	210,0	270,0	310,0	356,7	426,7	500,0	546,7	610,0	700,0	
10 min	141,7	181,7	206,7	240,0	288,3	336,7	368,3	410,0	470,0	
15 min	110,0	140,0	160,0	185,6	221,1	258,9	283,3	315,6	362,2	
20 min	90,0	115,8	131,7	152,5	182,5	213,3	233,3	260,0	297,5	
30 min	67,8	87,2	98,9	114,4	137,2	160,6	175,6	195,6	223,9	
45 min	50,4	64,8	73,7	85,6	102,2	119,6	130,7	145,9	167,0	
60 min	40,8	52,5	59,7	69,2	82,8	96,7	105,8	118,1	135,3	
90 min	30,2	38,7	44,1	51,1	61,1	71,5	78,1	87,0	99,8	
2 h	24,3	31,3	35,4	41,1	49,2	57,5	62,9	70,1	80,4	
3 h	17,9	23,0	26,1	30,2	36,1	42,3	46,3	51,6	59,1	
4 h	14,4	18,4	21,0	24,2	29,0	34,0	37,2	41,4	47,4	
6 h	10,5	13,5	15,4	17,8	21,3	24,9	27,3	30,4	34,8	
9 h	7,7	9,9	11,3	13,0	15,6	18,2	20,0	22,3	25,5	
12 h	6,2	7,9	9,0	10,4	12,5	14,6	16,0	17,8	20,4	
18 h	4,5	5,8	6,6	7,7	9,2	10,7	11,7	13,1	15,0	
24 h	3,6	4,7	5,3	6,1	7,3	8,6	9,4	10,5	12,0	
48 h	2,1	2,7	3,1	3,6	4,3	5,0	5,5	6,1	7,0	
72 h	1,6	2,0	2,3	2,6	3,1	3,7	4,0	4,5	5,1	
4 d	1,2	1,6	1,8	2,1	2,5	2,9	3,2	3,6	4,1	
5 d	1,0	1,3	1,5	1,8	2,1	2,5	2,7	3,0	3,5	
6 d	0,9	1,2	1,3	1,5	1,8	2,2	2,4	2,6	3,0	
7 d	0,8	1,0	1,2	1,4	1,6	1,9	2,1	2,3	2,7	

**Legende**  
 T Wiederkehrintervall, Jährlichkeit in [a]; mittlere Zeitspanne, in der ein Ereignis einen Wert einmal erreicht oder überschreitet  
 D Dauerstufe in [min, h, d]; definierte Niederschlagsdauer einschließlich Unterbrechungen  
 rN Niederschlagsspende in [l/(s·ha)]

Abbildung 37: Regenspenden  $r_{D,n}$  für 13189 Berlin Buch (KOSTRA-DWD 2020)

**6.3 Einleitbedingungen in das öffentliche Kanalnetz**

Das Gebiet befindet sich im Einzugsgebiet der Panke - einem Gewässer 2. Ordnung. Gemäß BreWa-BE gilt für Gewässer 2. Ordnung eine maximal zulässige Drosselspende von  $q=2,0$  l/(s\*ha). Für Bereiche, in denen eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers nicht umsetzbar ist (öffentliche Teilfläche des Quartiersplatz und Teilfläche der Pankower Promenade) wird ein Anschluss an die vorhandene Kanalisation vorgesehen. Um die maximal zulässige Drosselspende von 2 l/(s\*ha) einzuhalten, werden Regenrückhalteräume (RRR) in diesen Bereichen benötigt. Die Grobdimensionierung der RRR kann dem Kapitel 6.6 entnommen werden.

**6.4 Bemessungsgrundsätze Regenrückhalteräume (RRR) bei Einleitbeschränkung**

Die Bemessung von Regenwasserrückhalteräumen (RRR) erfolgt nach den Regelungen des DWA-A117. Nach DWA-A117 kann der Rückhalteraum für Einzugsgebiete von bis zu  $A_{E,k} = 200$  ha mit dem „einfachen Verfahren“ berechnet werden. Die RRR können z.B. als

**Kommentiert [AK17]:** Eine Drosselung des Regenwassers ist gemäß Stellungnahme der BWB aufgrund der Leistungsfähigkeit der Regenwasserkanalisation nicht erforderlich. Im Sinne der Wirtschaftlichkeit und Betriebssicherheit wird davon ausgegangen, dass das Regenwasser ungedrosselt eingeleitet wird. Auf die Einholung der wasserbehördlichen Zustimmung im Rahmen der Konzepterstellung wurde hingewiesen. Diese ist Voraussetzung für die Zustimmung der BWB zu dieser Lösung

- geschlossenes, unterirdisches Rückhaltebecken oder entsprechend großen Rohrquerschnitten (Betonbauweise)
- als unterirdischer Speicherraum durch von Geotextilien umschlossene, großporige Schotterpackungen
- als in Kies und mit Geotextilien (Schutzvliese) umschlossene Speicherblöcke oder
- durch eine Mulden-Rigolen-Versickerung oder Rohr-Rigolen-Versickerung mit vorgeschaltetem Schlammfang und gedrosseltem Ablauf geschaffen

werden.

Für die Dimensionierung des RRR müssen die zum Entwässerungssystem gelangenden Abflüsse sowohl von der befestigten Fläche  $A_{E,b}$  als auch von der nicht befestigten Fläche  $A_{E,nb}$  berücksichtigt werden. Im einfachen Verfahren werden dazu die befestigten Flächen (Dächer, Straßen, Wege, Plätze) und die nicht befestigten Flächen (Böschungen, Gräben, Gärten) mit Abflussbeiwerten gemäß DWA-A117, Tabelle 1 multipliziert und zu einem Rechenwert  $A_u$  zusammengefasst. Der Rechenwert zur Quantifizierung des Anteils einer Einzugsgebietsfläche im einfachen Verfahren, von der Niederschlagsabfluss nach Abzug aller Verluste vollständig zum Abfluss in ein Entwässerungssystem gelangt, ergibt sich wie folgt:

$$A_u = A_{E,b} * \psi_{m,b} + A_{E,nb} * \psi_{m,nb} \text{ Mit:}$$

$A_u$  Rechenwert undurchlässige Fläche [ha]  
 $A_{E,b}$  Befestigte Flächen [ha]  
 $A_{E,nb}$  Nicht befestigte Flächen [ha]  
 $\psi_{m,b}$  mittlerer Abflussbeiwert der befestigten Fläche  
 $\psi_{m,nb}$  mittlerer Abflussbeiwert der nicht befestigten Fläche

Die Bemessung von RRR mit dem einfachen Verfahren erfolgt unter Vorgabe von Regenspenden. Hierbei wird vereinfachend vorausgesetzt, dass die Häufigkeit der Regenspende der Überschreitungshäufigkeit des RRR entspricht. Für die Ermittlung der Regenspenden in Abhängigkeit von Häufigkeit und Dauer wurde auf KOSTRA-DWD 2020 zurückgegriffen.

Das erforderliche Volumen des Regenrückhalteraumes ( $V_{RRR}$ ) wird maßgeblich von der zulässigen Überschreitungshäufigkeit, der Drosselabflussspende sowie der angeschlossenen, abflusswirksamen Fläche  $A_u$  bestimmt.

Das erforderliche Speichervolumen wird aus der maximalen Differenz der in einem Zeitraum gefallenen Niederschlagsmenge und dem in diesem Zeitraum über die Drossel weitergeleiteten Abflussvolumen ermittelt. Für die jeweilige Dauerstufe ergibt sich das spezifische Volumen zu:

$$V_{S,u} = (r_{D,n} - q_{Dr,R,u}) * D * f_z * f_A * 0,06 \text{ [m}^3\text{/ha]}$$

Mit:

$V_{S,u}$  Spezifisches Speichervolumen bezogen auf  $A_u$  in  $\text{m}^3\text{/ha}$   
 Regenspende der Dauerstufe  $D$  und der Häufigkeit  $n$  in  $\text{l}/(\text{s} * \text{ha})$   
 $r_{D,n}$  Regenanteil der Drosselabflussspende bezogen auf  $A_u$  in  $\text{l}/(\text{s} * \text{ha})$   
 $q_{Dr,R,u}$

D	Dauerstufe in min
$f_z$	Zuschlagsfaktor (-) nach DWA-A117, Tabelle 2
$f_A$	Abminderungsfaktor (-) in Abhängigkeit von $t_r$ , $q_{Dr,r,u}$ und $n$ nach DWA-A117, Bild 3 bzw. nach DWA-A117, Anhang B

Das erforderliche Volumen des RRR wird durch die Multiplikation des maximalen spezifische Volumens  $V_{s,u}$  mit der undurchlässigen Fläche  $A_u$  berechnet:

$$V = V_{s,u} * A_u \text{ (m}^3\text{)}$$

Mit:

V	erforderliches Speichervolumen des RRR in m <sup>3</sup>
$V_{s,u}$	spezifisches Speichervolumen in m <sup>3</sup> /ha
$A_u$	undurchlässige Fläche in ha

Jeder Rückhalteraum muss einen Notüberlauf haben. Nach den Regelungen des DWA-A117 wird ein Zuschlagsfaktor  $f_z$  zur Vermeidung von Unterdimensionierungen des RRR als Ausgleich bei Anwendung des einfachen Verfahrens und den Erkenntnissen aus Langzeitsimulationen angewendet.

**6.5 Grobdimensionierung Versickerungsanlagen**

Die Grobdimensionierung der Versickerungsanlagen erfolgte gemäß Kapitel 6.5 und mit Hilfe des Regenwassertools ATV-A138 der ITWH. Die Bemessungshäufigkeiten für die Entwässerung der öffentlichen Straßen und Plätze wurden gemäß BWB-Hinweisblatt 3 festgelegt. Für die Wohnstraßen und Quartiersstraße sowie für die Wohnwege gilt demnach eine Bemessungshäufigkeit von T= 3a (n=0,33). Für die Pankower Promenade sowie den öffentlichen Quartiersplatz und die Versickerungsanlagen auf der Westfläche wurde eine Bemessungshäufigkeit von T=5a (n=0,2) gewählt, da diese Bereiche in eine höhere Schutzkategorie eingestuft wurden. Für die privaten Flächen erfolgte die Bemessung der Versickerungsanlagen gemäß DWA-A138 ebenfalls für eine Bemessungshäufigkeit von T=5a (n=0,2).

Die Mulden wurden so ausgelegt, dass eine Einstauhöhe von  $z_M=0,3$  m und eine Entleerungszeit von  $t_E=24$  Stunden nicht überschritten wird.

Die Rigolen wurden mit einem Speicherkoeffizienten  $S_R=0,95$  ausgelegt (Kunststoffblockrigolen). Die Oberkante der Rigolen wurde 0,8 m unter GOK angesetzt (Frostfreiheit) und die Höhe der Rigolen  $h_R$  wurde so gewählt, dass der Mindestabstand von 1,0 m zwischen Rigolenunterkante und  $z_{eMHGW}$  eingehalten ist. Der Zuschlagsfaktor  $f_z$  wurde mit 1,2 gewählt.

**6.6 Grobdimensionierung RRR**

Die Grobdimensionierung der RRR erfolgte gemäß Kapitel 6.6 mit Hilfe des Regenwassertools „ATV-A138“ der ITWH.

**Kommentiert [AK18]:** Die Grobdimensionierung ist dem Bericht nicht beigefügt und ist zwingend für alle Regenwasserbewirtschaftungsanlagen vorzulegen, die der öffentlichen Straßenregenentwässerung dienen, auch wenn diese in öffentlichen Grünflächen liegen.

**Kommentiert [MN19]:** Bitte Quelle konkreter angeben: „BWB-Hinweisblatt 3 – Bemessungs-, Nachweis- und Prüfhäufigkeiten“ für Leitlinie Machbarkeitsstudie

**Kommentiert [AK20]:** Dezentrale Anlagen zur Versickerung von Regenwasser werden nach **aktuell gültigem** Regelblatt DWA A 138 für eine Häufigkeit von T=5 dimensioniert, unabhängig von der Nutzung der Flächen. Somit sind alle dezentralen Versickerungsanlagen für T=5 zu dimensionieren.

**Kommentiert [AK21]:** Wo werden im öffentlichen Straßenland Rigolen vorgesehen? Das geht aus den Plänen nicht hervor  
Kunststoffblockrigolen werden bei den BWB standardmäßig nicht eingesetzt (s. Regelblatt)

RRR Quartiersplatz:

$$A_{E,b} = 1.225 \text{ m}^2$$

$$\Psi_{m,b} = 0,3 \text{ (Verbundsteine mit Sickerfugen)} \quad A_u = 1.225 \text{ m}^2 * 0,3 =$$

$$368 \text{ m}^2 \quad f_z = 1,2 \quad q_{Dr,R,u} = Q_{Dr} / A_u \quad \bullet \quad Q_{Dr} = q_{Dr,R,u} * A_u = 2 \text{ l/(s*ha)} *$$

$$0,0368 \text{ ha} = 0,1 \text{ l/s}$$

Aufgrund der technischen Realisierbarkeit wurde ein Drosselabfluss von 1,0 l/s gewählt, sodass sich eine Drosselabflussspende von  $q_{Dr,R,u} = Q_{Dr} / A_u = 1,0 \text{ l/s} / 0,0368 \text{ ha} = 27,2 \text{ l/(s*ha)}$  ergibt.

Für den gewählten Drosselabfluss von  $Q_{Dr}=1,0 \text{ l/s}$  und eine gewählte Häufigkeit von  $T=2a$  ( $n=0,5/a$ ) ergibt sich ein erforderliches Rückhaltevolumen von  $V_{eff} = 9 \text{ m}^3$ .

RRR Pankower Promenade:

$$A_{E,b} = 3335 \text{ m}^2$$

$$\Psi_{m,b} = 0,9 \text{ (Asphalt)}$$

$$A_u = 3335 \text{ m}^2 * 0,9 = 3.002 \text{ m}^2 \quad q_{Dr,R,u} = Q_{Dr} / A_u \quad \bullet \quad Q_{Dr} = q_{Dr,R,u} * A_u =$$

$$2 \text{ l/(s*ha)} * 0,3002 \text{ ha} = 0,6 \text{ l/s}$$

Aufgrund der technischen Realisierbarkeit wurde ein Drosselabfluss von 1,0 l/s gewählt, sodass sich eine Drosselabflussspende von  $q_{Dr,R,u} = Q_{Dr} / A_u = 1,0 \text{ l/s} / 0,3002 \text{ ha} = 3,3 \text{ l/(s*ha)}$  ergibt.

Für den gewählten Drosselabfluss  $Q_{Dr} = 1,0 \text{ l/s}$  und eine gewählte Häufigkeit von  $T=2a$  ( $n=0,5/a$ ) ergibt sich ein erforderliches Rückhaltevolumen von  $V_{eff} = 128 \text{ m}^3$ .

**6.7 Topographische Gefährdungsanalyse in Anlehnung an DWA-M 119**

Um mögliche Problemstellen und Bereiche mit Überflutungs- und Schadenspotential zu ermitteln, wurde eine topographische Gefährdungsanalyse in Anlehnung an die DWA-A119 durchgeführt. Das Ergebnis kann der Anlage A9 entnommen werden.

Anhand einer Analyse des Geländegefälles wurden zunächst die übergeordneten Fließwege im Starkregenfall als blaue Pfeile dargestellt. Anschließend wurden lokale Senken und Tiefpunkte, in denen sich das Niederschlagswasser sammelt, identifiziert und je nach Schadenspotential in drei Kategorien eingeteilt. Bereiche, in denen das Wasser schadlos zurückgehalten werden kann, sind als gelb hinterlegte Retentionsbereiche gekennzeichnet. Dazu zählen neben den unversiegelten Teilflächen der Innenhöfe die beiden eingetieften Flächen im Quartierspark. **Ein Einstau des Niederschlagswassers der umliegenden Flächen im Falle eines Starkregenereignisses ist in diesen Bereichen erwünscht und schadlos möglich (s. Abbildung 38).**

**Kommentiert [AK22]:** Liegt dafür die Zustimmung des SGA vor?

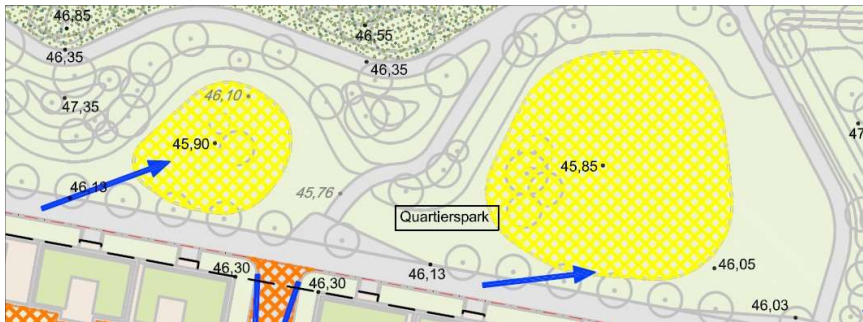


Abbildung 38: Ausschnitt Retentionsbereiche Starkregenfall, topographische Analyse [A9]

Orte, an denen einstauendes Wasser als problematisch, aber nicht als direkte Gefahr zu bewerten sind, sind als überflutungsgefährdete Bereiche (s. Abbildung 39) und mit einer orangenen Schraffur versehen. Da es sich bei den Innenhöfen um gefangene Räume handelt und ein Einstau, der die Retentionsbereiche übersteigt, zu einer eingeschränkten Nutzung der Wege und im Extremfall zu einem Übertreten des Wassers in die Gärten der Anwohner führen kann, sind sie dieser Kategorie zugeordnet.



Abbildung 39: Ausschnitt überflutungsgefährdeter Bereich, topographische Analyse [A9]

Der Übergang über die Tramgleise stellt einen Geländetiefpunkt dar, an dem sich im Starkregenfall größere Mengen Niederschlagswasser von den südlichen Gehwegsflächen sammelt und dies eine Beeinträchtigung der Verkehrsteilnehmer zur Folge hat (s. Abbildung 39).

Des Weiteren sind die beiden orange gekennzeichneten Rinnen an der westlichen und östlichen Grenze des Quartiersplatzes als Problemstellen zu bewerten, da es im Falle eines Starkregens zu einem Übertritt von Niederschlagswasser aus dem öffentlichen Straßenland auf private Flächen und andersherum kommen kann. Zuletzt ist in dieser Kategorie die östliche Zufahrt zum Panke-Trail auf der Westfläche zu nennen, auf dem aufgrund seines starken Gefälles im Starkregenfall eine Entwässerung in die seitlich angelegten Mulden nicht mehr gewährleistet ist und hier hohe Fließgeschwindigkeiten auftreten können, denen jedoch durch die Ausgestaltung des Weges mit Podesten entgegengewirkt wird.

**Kommentiert [AK23]:** Das Problem besteht nicht nur an den Rinnen, sondern auch südlich des Quartiersplatzes parallel zum Radweg, In der nächsten Planungsphase ist hier ein Lösungsvorschlag auszuarbeiten

**Kommentiert [AK24]:** s. Kommentar 5.3.2

Nach DWA-M 119 bergen Tiefgaragen, Unterführungen und U-Bahnezugänge im Überflutungsfall ein besonders hohes Schadenspotenzial. Alle Zufahrten zu den Tiefgaragen sind deshalb im Plan in Rot dargestellt. Auch der Platz zwischen der Bibliothek und dem Fahrradparkhaus (s. *Abbildung 40*) auf der Westfläche ist als ein solcher Bereich zu werten, da dort im Starkregenfall das Wasser der westlichen Zufahrt des Panke-Trails und des höher gelegenen Sportplatzes zusammenkommen und aufgrund des Gefälles direkt in den an der Ecke des Fahrradparkhauses befindlichen U-Bahneingang fließt.

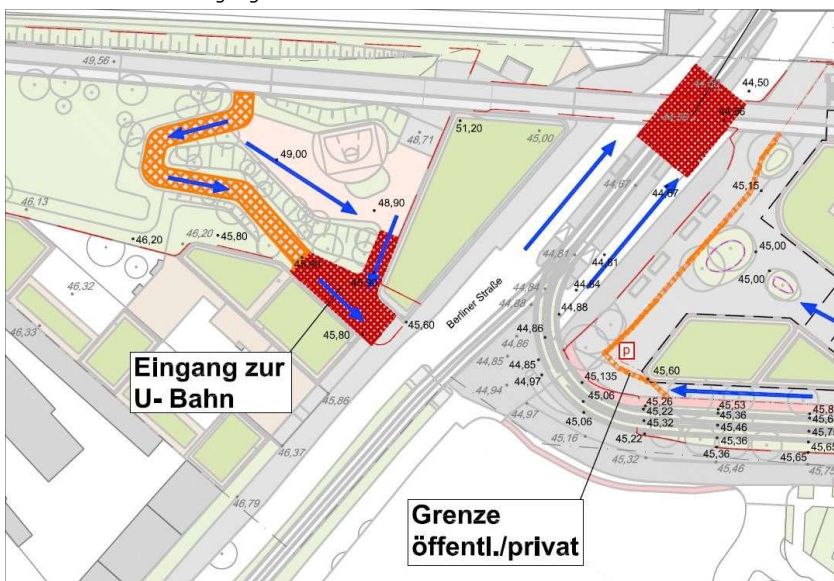


Abbildung 40: Ausschnitt Bereich mit hohem Schadpotential, topographische Analyse [A9]

Ebenso bringt eine Überflutung der Unterführungen der Berliner Straße und des Panke-Trails eine erhebliche Beeinträchtigung und Gefährdung von Verkehrsteilnehmern mit sich. Sie sind deshalb ebenfalls dieser Kategorie zugeordnet. Die Entwässerung der im östlichen Bereich der Hauptfläche befindlichen Tramstation ist aufgrund der Gefällesituation im Starkregenfall nicht gewährleistet. Dieser Straßenabschnitt ist nach aktuellem Planungsstand vollkommen eben angedacht. Das sich hier ansammelnde Niederschlagswasser kann zu einer Beeinträchtigung

**Kommentiert [AK25]:** liegt der nicht neben der Brücke

des Trambetriebes bzw. einer Gefährdung von Fußgängern führen. Aus diesem Grund ist dieser Bereich rot markiert. Eine Detaillierung des Höhenkonzeptes und das Anpassen des Gefälles in Richtung Park ist hier zu empfehlen.

Zuletzt konnten durch die Analyse der Fließwege Hindernisse identifiziert werden, die das Wasser behindern, in Retentions- oder versickerungsfähige Bereiche zu fließen bzw. Engstellen verursachen. Sie sind im Plan mit einer pinken gestrichelten Linie gekennzeichnet. Dazu zählen die in den Mulden auf dem Quartiersplatz und vor der Kita geplanten Hügel und die an der südwestlichen Ecke des Quartiersparks befindliche Geländeerhöhung (s. *Abbildung 41*).

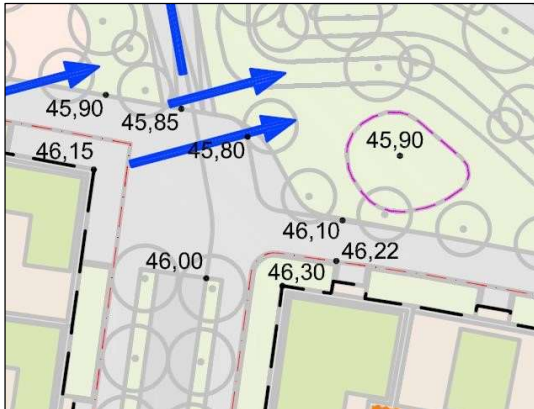


Abbildung 41: Ausschnitt Hindernisse, topographische Gefährdungsanalyse [A9]

## 7 Zusammenfassung

Die Bebauung des Plangebietes am Pankower Tor stellt durch die Vornutzung als ehemaliger Güterbahnhof und die dadurch entstandenen Boden- und Grundwasserverunreinigungen sowie die hoch anstehenden Grundwasserstände außergewöhnlich hohe Anforderungen an die Regenwasserbewirtschaftung dar. Darüber hinaus birgt die Teilung von privaten und öffentlichen Flächen hinsichtlich der Entwässerung von Teilflächen ebenfalls Herausforderungen in der Variantenbetrachtung. Das vorliegende Regenwassergrobkonzept bildet die Grundlage zur weiterführenden Planung von Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen und ein anschließendes Fachgutachten Regenwasser um die Ziele Nachhaltigkeit, Klimaresilienz sowie Nutzbarmachung der Ressource Wasser zu erfüllen. Es konnte gezeigt werden, dass die Bewirtschaftung von Regenwasser in großen Teilen ohne die Belastung von Oberflächengewässern durch die Speicherung, Verzögerung und Versickerung von Niederschlägen erfolgen kann. Lediglich die Teilbereiche an der Berliner Straße/Granitzstraße am Quartiersplatz und Westfläche sowie Pankower Promenade/ Prenzlauer Promenade müssen an das Bestandsnetz der Berliner Wasserbetriebe angeschlossen werden. Durch die Sanierung von Altlastenflächen sowie den Bodenaustausch von verunreinigten Böden unterhalb der Versickerungsanlagen wird ein positiver Beitrag zur Verbesserung des Standortes hinsichtlich des Bodenschutzes und des Grundwasserschutzes geleistet.

**Kommentiert [AK26]:** Der Nachweis wurde nicht erbracht, da keine abgestimmte Vorzugslösung vorliegt, für die ausreichend Flächen zur Verfügung stehen.

**Kommentiert [AK27]:** Die Altlastenfreiheit ist Voraussetzung für die Versickerung von Regenwasser.

**8**

**Anlagen**

**Kommentiert [AK28]:** Anlagen 1-6 liegen nicht vor

- A1 Protokoll Termin BWB und SGA vom 25.07.2023
- A2 Protokoll zum Abstimmungstermin Regenwassergrobkonzept BWB/Regenwasseragentur vom 26.09.2023
- A3 Protokoll zum Abstimmungstermin Regenwassergrobkonzept BWB vom 07.11.2023
- A4 Stellungnahme BWB Hydraulische Kapazität RW-Kanal Berliner Straße vom 22.08.2023 (E-Mail)
- A5 Stellungnahme BWB Hydraulische Kapazität RW-Kanal Pankower Promenade vom 28.09.2023 (E-Mail)
- A6 Protokoll zum Abstimmungstermin Regenwassergrobkonzept Wasserbehörde (SenMVKU IID und IIB) vom 19.09.2023
- A7 Plan Regenwassergrobkonzept, öffentliche und private Flächen, M 1:1.000, LPB
- A8 Plan Regenwassergrobkonzept, öffentliche Flächen, M 1:1.000, LPB
- A9 Plan topographische Gefährdungsanalyse, M 1:2.000, LPB
- A10 Plan Bodenbelastungen im Bereich geplanter Versickerungsanlagen, M 1:1.000, LPB

Aufgestellt: Berlin, 14.11.2023

Landschaft planen + bauen Berlin GmbH

Am Treptower Park 28-30

12435 Berlin

Tel: (030) 6 10 77 0 Fax: (030) 6 10 77 99



DB AG - DB Immobilien  
Hammerbrookstraße 44 | 20097 Hamburg

Bezirksamt Pankow von Berlin  
Abt. Stadtentwicklung und Bürgerdienste  
[REDACTED]  
Storkower Straße 97  
10407 Berlin

per E-Mail:  
[REDACTED]@ba-pankow.berlin.de

DB AG - DB Immobilien  
Baurecht II  
CR.R O42  
Hammerbrookstraße 44  
20097 Hamburg  
[www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien](http://www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien)

Telefon: +49 [REDACTED]  
[REDACTED]@deutschebahn.com

Allgemeine Mail-Adresse:  
DB.DBImm.Baurecht-Ost@deutschebahn.com

Zeichen: TÖB-BE-23-169581

20.12.2023

Ihr Zeichen: /  
Ihr Schreiben vom: 15.11.2023

### Entwurf des Bebauungsplans 3-60a "Pankower Tor"

hier: Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter [REDACTED],

die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB AG und ihrer Konzernunternehmen bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren.

Westlich des Plangebiets verläuft die Bahnstrecke 6081 Bln-Gesund --Ebersw-- - Strals, Bahn-km 4,500 – 6,500. Wir verweisen auf unsere Gesamtstellungnahme vom 16.05.2022 mit Aktenzeichen TÖB-BE-22-129006. Die dort aufgeführten Auflagen / Bedingungen und Hinweise sind weiterhin zwingend zu beachten.

Aus Sicht der o. g. Konzernunternehmen sind die weiteren Auflagen, Bedingungen und Hinweise zu beachten:

Lärmschutzwand (LSW):

Da die bestehende LSW aufgrund eines Planfeststellungsbeschlusses beauftragt wurde, kann diese auch nur im Rahmen eines Planänderungsverfahrens, ggf. Plangenehmigung, geändert werden. Die LSW wird als eisenbahnbetriebsnotwendige Anlage nach § 18 AEG betrieben, somit sind Änderungen über das Genehmigungsverfahren nach § 18 AEG anzuzeigen und durch das EBA zu genehmigen.

Ein Antrag auf Durchführung eines planungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist gemäß dem EBA-Antragsvordruck an die für den Ort des Bauvorhabens zuständige Außenstelle des EBA zu richten. Der durch den Vorhabenträger vorbereitete Antragsvordruck

Deutsche Bahn AG | Sitz: Berlin | Registergericht: Berlin-Charlottenburg  
HRB 50 000 | USt-IdNr.: DE 811569869 | Vorsitz des Aufsichtsrats: Werner Gatzner  
Vorstand: Dr. Richard Lutz (Vorsitz), Dr. Levin Holle, Berthold Huber, Dr. Daniela Gerd tom Markotten,  
Dr. Sigrid Evelyn Nikutta, Evelyn Palla, Dr. Michael Peterson, Martin Seiler

Unser Anliegen:





wird durch die DB Netz AG, als Eigentümerin der eisenbahnbetriebsnotwendigen Anlage, bei der zuständigen Außenstelle des EBA eingereicht. Für eine rechtzeitige Vorlage der EBA-Entscheidung vor Baubeginn, sind EBA-Bearbeitungsfristen mit einzukalkulieren.

Für die Errichtung der neuen LSW, sowie für die Änderung der bestehenden LSW, ist ebenfalls eine rechtzeitige Baubetriebliche Anmeldung zur Beantragung notwendiger Sperrpausen auf dem betroffenen Streckenabschnitt, nach den bestehenden Prozessen der DB Netz AG, zu tätigen.

BZ-Kabeltrasse:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird von einer Hauptkabeltrasse der DB Netz AG, die von der Betriebszentrale der DB Netz AG in der Granitzstraße zur Stettiner Bahn verläuft, gequert. Eine Umverlegung dieser Hauptkabeltrasse ist nicht möglich. Einer Überplanung stimmen wir nur unter folgenden Voraussetzungen zu:

- Eine Überplanung mit hochbaulichen Anlagen ist auszuschließen.
- Eine Überplanung mit Straßen, Rad- und Fußwegen ist nur zulässig, sofern die Revisionierbarkeit der Hauptkabeltrasse weiterhin uneingeschränkt gegeben ist.
- Eine Überplanung mit der Straßenbahntrasse ist nur zulässig, sofern der statische Nachweis der Tragfähigkeit des Kabeltroges der Hauptkabeltrasse auf Kosten des Vorhabenträgers erbracht wird und die Revisionierbarkeit der Hauptkabeltrasse weiterhin uneingeschränkt gegeben ist.
- Die Bepflanzung mit tiefwurzelnden Pflanzen ist auszuschließen.
- Das betroffene Flurstück der BZ-Kabeltrasse entspricht weiterhin planfestgestellter Bahnanlage und ist im Bebauungsplan dementsprechend auszuweisen.

Im Rahmen der weiteren Planungen sind alle Maßnahmen an betroffenen Bahnbetriebsanlagen, insbesondere Zuwegungen zur Verkehrsstation Pankow und Pankow-Heinersdorf, mit dem entsprechenden Anlagenverantwortlichen der DB S&S AG (InfraGo) zu regeln, ggf. sind vertragliche Regelungen zu vereinbaren und abzuschließen (BM BRS).

Das Portfoliomangement ist weiterhin mit einzubeziehen, E-Mail: [Infrastruktur-RBOst@deutschebahn.com](mailto:Infrastruktur-RBOst@deutschebahn.com).

Es sollte ein weiterer Zugang zur Vst Pankow-Heinersdorf mit betrachtet werden, als Über oder Unterführung, für eine bessere Anbindung und die Darstellung Anbindung/ Schnittstelle zu den öffentlichen Wegen (die Darstellung von aktiven Bahnanlagen und Zuwegungen zu öffentlichen Wegen).

Die Einhaltung von notwendigen Abständen zu Bahnanlagen ist zu berücksichtigen.

Des Weiteren möchten wir erwähnen, dass für das II. Quartal 2024 ein Projektauftrag für die Vst Pankow-Heinersdorf vorgesehen ist. Hier sollen das Bahnsteigdach, Austausch Aufzug und Blindenleitsystem instandgesetzt werden.

Allgemeine Auflagen / Bedingungen und Hinweise:

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.



Es sind die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen einzuhalten.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.

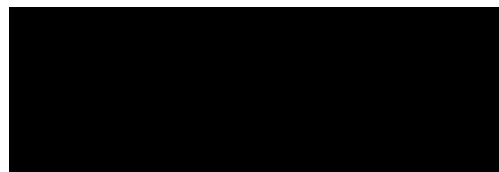
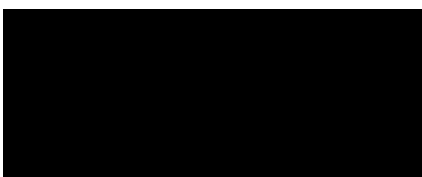
Wir empfehlen daher vor Baubeginn eine erneute Beteiligung der DB AG, DB Immobilien, bei allen Baumaßnahmen durch den Bauherrn. Bei Bauten, die nicht im Genehmigungsverfahren errichtet werden, ist die DB als Nachbar am Verfahren zu beteiligen.

Wir bitten Sie uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

DB AG - DB Immobilien





## Anlage

Gesamtstellungnahme DB AG vom 16.05.2022 (TÖB-BE-22-129006)

+++ Datenschutzhinweis: Aus aktuellem Anlass möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen. +++

[Chatbot Petra](#) steht Ihnen bei allgemeinen Fragen rund um immobilienrelevante Angelegenheiten gerne zur Verfügung. Nutzen Sie dafür folgenden Link oder den QR-Code: <https://chatbot-petra.tech.deutschebahn.com/>





Deutsche Bahn AG, DB Immobilien •  
Caroline-Michaelis-Straße 5-11, 10115 Berlin

Bezirksamt Pankow von Berlin  
Abt. Stadtentwicklung und Bürgerdienste  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung

DB AG  
DB Immobilien  
Kundenteam Eigentumsmanagement - Baurecht  
Caroline-Michaelis-Straße 5-11  
10115 Berlin  
www.deutschebahn.com

Telefon: [REDACTED]  
E-Mail: [REDACTED]@deutschebahn.com  
**DB.DBImm.Baurecht-Ost@deutschebahn.com**

Organisationskürzel: CR.R 042 Zi  
**Aktenzeichen: TÖB-BE-22-129006**

16.05.2022

Ihr Zeichen/Bearbeitung/Datum: Stadt Stadtpl 110 / [REDACTED] / 23.03.2022

## **Aufstellung des Bebauungsplan 3-60 „Pankower Tor“ Stellungnahme der DB AG gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von DB Netz AG und der DB Station und Service AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtststellungnahme zum oben genannten Verfahren.

Den Planungen kann von Seiten der DB AG in der vorgelegten Form nicht zugestimmt werden. Eine Zustimmung der DB AG wird in Aussicht gestellt, wenn die nachfolgenden Bedingungen, Auflagen und Hinweise bei den weiteren Planungen berücksichtigt werden. Die Planungsunterlagen sind entsprechend zu ändern. Die DB AG ist mit den geänderten bzw. ergänzten Planunterlagen erneut zu beteiligen.

### 1. Immobilienrechtliche Belange

In den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Grundstücke der DB AG mit einbezogen. Ebenso sind Grundstücke überplant, die nach unserem Kenntnisstand nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt sind.

Bei den überplanten Flächen handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen.

Planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn können in der Bauleitplanung nur nachrichtlich aufgenommen werden. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG).

Die kommunale Überplanung durch den Bebauungsplan 3-60 ist mit der Zweckbestimmung der Fläche, dem Betrieb der Bahn zu dienen, nicht vereinbar und daher bis zu einer Freistellung der Fläche von Bahnbetriebszwecken durch das EBA nicht zulässig (BVerwG, Urteil v. 16.12.1988, Az. 4 C 48.86).

...

Deutsche Bahn AG  
Sitz: Berlin  
Registergericht:  
Berlin-Charlottenburg  
HRB: 50 000  
USt-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des  
Aufsichtsrates:  
Michael Odenwald

Vorstand:  
Dr. Richard Lutz,  
Vorsitzender

Dr. Levin Holle  
Berthold Huber  
Dr. Daniela Gerd tom Markotten  
Dr. Sigrig Evelyn Nikutta  
Martin Seiler





Wir fordern Sie auf, alle Flächen im Eigentum der DB AG bzw. nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellte Flächen im Bebauungsplan als aktive Bahnanlagen darzustellen.

Im Rahmen der weiteren Planungen sind alle Maßnahmen an betroffenen Bahnbetriebsanlagen mit dem entsprechenden Anlagenverantwortlichen der DB AG zu regeln. Ggf. sind vertragliche Regelungen zu vereinbaren und abzuschließen.

Zu den weiteren Abstimmungen wenden Sie sich bitte an: DB Netz AG, Investitionsplanung und Segmentsteuerung, [REDACTED] Mail: [REDACTED]

Für die Herstellung der eigentlichen Eisenbahnüberführung als neue Kreuzung zwischen dem bestehenden Schienenweg der Eisenbahn in der Baulast der DB Netz AG und der neu geplanten Straße gilt das Eisenbahnkreuzungsgesetz (EKrG), sofern es sich um eine öffentliche (gewidmete) Straße im Sinne von § 1 Abs. 4 EKrG handelt. Es gilt dann die Duldungspflicht nach § 4 EKrG. Danach hat die DB Netz AG die neue Kreuzung grundsätzlich zu dulden und Grundstücke, die sich im Eigentum der DB Netz AG befinden und zur Herstellung der Eisenbahnüberführung benötigt werden, kostenfrei zur Verfügung zu stellen.

## 2. Infrastrukturelle und planrechtliche Belange

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen und Bahnanlagen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Emissionen wie Erschütterung, Lärm, elektromagnetische Beeinflussungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.

Im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit, der auf den angrenzenden Grundstücken verkehrenden Personen und Fahrzeuge sind Einfriedungen einzuplanen, die ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände bzw. ein Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen sicher verhindern.

Im Bereich von Spielplätzen und Park- bzw. Sportanlagen muss eine Einfriedigung eine entsprechende Höhe aufweisen. Es muss in jedem Falle vermieden werden, dass Kinder / Nutzer von Sportanlagen o. ä. durch ihr Verhalten sich selbst und den Eisenbahnbetrieb beeinträchtigen bzw. gefährden können (z.B. durch Ballspielen, Steine werfen auf vorbeifahrende Züge etc.).

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende sowie betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Zwischen Schienenweg und anderen Verkehrswegen (Straßen, Zufahrten, Parkplätze sowie Geh- und Radwege etc.) sind Mindestabstände und Schutzmaßnahmen erforderlich. Die Schutzmaßnahmen sind in Abhängigkeit der Örtlichkeit zu planen und festzulegen.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können.

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.

Wenn Sicherheitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen unterschritten werden müssen, sind nach Art der jeweiligen Gefährdung geeignete Maßnahmen mit der DB AG abzustimmen und zu vereinbaren. Die erforderlichen Nachweise und Planungen sind vorher zur Prüfung der DB AG vorzulegen. Die DB AG legt die Schutzmaßnahmen und mögliche Standsicherheitsnachweise für Bauwerke fest, die dann bindend zu beachten sind.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen sind stets zu gewährleisten.

Die Kreuzungsflächen von Betriebsanlagen der Eisenbahn und anderen öffentlichen Verkehrsflächen sind Bahnanlagen. Dies gilt auch bei nicht höhengleichen Kreuzungen (Überführungen). Wir bitten darum, dies im Bebauungsplan so darzustellen.

Das EKrG regelt in § 4 die gegenseitige Duldungspflicht der jeweiligen Anlagen der kreuzungsbeteiligten Baulastträger der Schiene und Straße im Kreuzungsbereich nur dem Grunde nach. Ausbaumaßnahmen im Straßenbereich können daher dem Grunde nach unabhängig von der Nutzungsfestsetzung im Bebauungsplan erfolgen. Im Zuge der konkreten Ausbauplanung ist das jeweilige fachgesetzliche Verfahren (z.B. nach dem FStrG) durchzuführen; dabei ist die DB Netz AG insbesondere als Träger öffentlicher Belange (TÖB) und zudem als Grundstückseigentümer zu beteiligen.

Werden Betriebsanlagen der Eisenbahn neu gebaut oder geändert, reicht ein Bebauungsplan zur Erlangung des Planrechts nicht aus. Für den Neubau oder die Änderung von Betriebsanlagen der Eisenbahn – dazu zählt auch der Neubau einer Eisenbahnüberführung – bedarf es einer planrechtlichen Entscheidung des EBA nach § 18 AEG. Dafür ist entweder ein Planrechtsverfahren des Straßenbaulastträgers für das Gesamtvorhaben erforderlich, in dem das EBA als TÖB zu beteiligen ist, oder es ist eine eigenständige planrechtliche Entscheidung des EBA herbeizuführen. Das dementsprechende Vorgehen ist durch den Vorhabenträger mit dem EBA abzustimmen.

Für den Neubau der Eisenbahnüberführung ist eine Kreuzungsvereinbarung gemäß § 5 EKrG erforderlich. Die Kreuzungsvereinbarung wird auf der Grundlage der durch die DB Netz AG auf eisenbahntechnische Belange geprüften Entwurfsplanung (Leistungsphase 3 HOAI) abgeschlossen. Es sind die „Richtlinien für die Planung, Baudurchführung und Abrechnung von Maßnahmen nach dem Eisenbahnkreuzungsgesetz“ (ARS Nr. 10/2014) des Bundesministeriums für Verkehr zu beachten. Gemäß § 15 Abs. 1 EKrG sind der DB Netz AG die Erhaltungs- und Betriebskosten der Eisenbahnüberführung nach der Ablösungsbeträge-Berechnungsverordnung (ABBV) abzulösen.

Die Vorplanung für die Eisenbahnüberführung einschließlich Variantenuntersuchung mit Vorzugsvariante ist der DB Netz AG zur Prüfung auf eisenbahntechnische Belange vorzulegen.

Werden, bedingt durch die geplanten Ausweisungen Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende kostenpflichtige Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei DB AG, DB Immobilien zu stellen.

Für die Konstruktion und Ausführung von Lärmschutzanlage ist die DB Konzernrichtlinie 804.5501 anzuwenden. Der DB AG sind statische Nachweise vorzulegen. Genauere Angaben können erst nach Vorlage von detaillierten Plänen sowie Querschnitten, aus denen die genaue Lage und Höhe der Lärmschutzwand zur Gleisanlage ersichtlich ist, bestimmt werden.

Bei allen Maßnahmen ist zu beachten, dass die vorgegebenen Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden dürfen. Dem Bahnkörper darf von der geplanten Bebauung nicht mehr Oberflächenwasser als bisher zugeführt werden.

Arbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) geplant und durchgeführt werden. Der Stützbereich ist definiert in den DB Konzernrichtlinie 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2. Geländeanpassungen im Bereich der Grundstücksgrenze sind unter Beachtung der DB Konzernrichtlinien 800.0130 und 836 zu planen.

Mitarbeiter des DB Konzerns und beauftragte Dritte haben ein jederzeitiges Wege- / Zufahrts- und Betretungsrecht der Bahnbetriebsanlagen.

Bestehende Zugangs- und Zufahrtrechte, inkl. Abstellmöglichkeit für die Instandhaltungs- und Entstörungsdienste der Unternehmen der DB AG, dürfen nicht eingeschränkt werden.

Feuerwehrezufahrten sowie Flucht- und Rettungswege müssen eingeplant und ständig frei und befahrbar sein. Sie dürfen durch geplante Maßnahme nicht beeinträchtigt werden. Die gesetzlich vorgeschriebenen Auflagen für Flucht- und Rettungswege sind einzuhalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.

Bahngelände darf ohne vorherige Abstimmungen und Regelungen weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Alle Maßnahmen auf den Planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn sind mit der DB AG abzustimmen und ggf. vertraglich zu regeln.

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen hat der Planer / Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Ausführung und dem Betrieb der geplanten Vorhaben abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung ergeben.



Wir empfehlen bei den weiteren Planungen, mit Berührungspunkten zu den Bahnanlagen, ein bahnaffines Ingenieurbüro zu beteiligen, welches die Belange der DB AG mit den Zielen der Planung in Einklang bringen kann.

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.

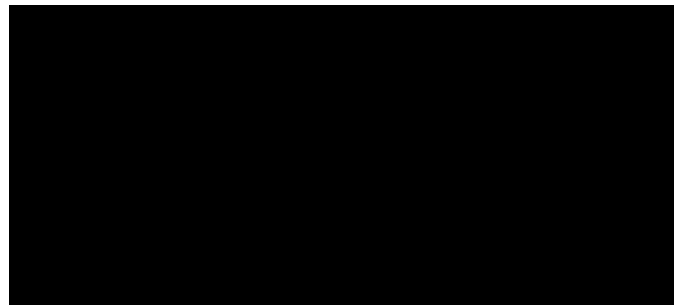
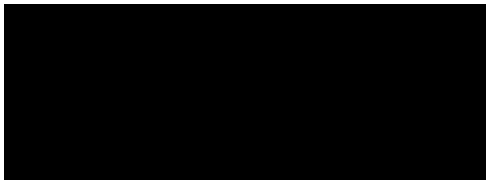
Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Im Anhang übergeben wir zwei Stellungnahmen der DB Netz AG aus den Fachbereiche AIM Netz Berlin und dem Immobilienmanagement. Eine Stellungnahme der DB Station und Service AG wird nachgereicht.

Für Rückfragen zu diesem Verfahren, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, bitten wir Sie, sich an den Mitarbeiter des Kompetenzteams Baurecht, , zu wenden.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG  
DB Immobilien, Region Ost





Eisenbahn-Bundesamt, Postfach 41 05 64, 12115 Berlin

Bezirksamt Pankow von Berlin  
Abteilung Stadtentwicklung und Bürgerdienste  
FB Stadtplanung  
Stadt Stapl 110  
Storkower Straße 97  
10407 Berlin

Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben)

51102-511pt/057-2312#043

Betreff: Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum B-Plan 3-60a „Pankower Tor“

Bezug: Schreiben vom 14.11.2023

Anlagen: 0

Bearbeitung:

Telefon: +49 (30)

Telefax: +49 (30)

E-Mail: @eba.bund.de

sb1-blm@eba.bund.de

Internet: www.eisenbahn-bundesamt.de

Datum: 18.12.2023

EVH-Nummer:

Sehr geehrter

das Eisenbahn-Bundesamt hat zuletzt mit E-Mail vom 05.04.2022 Stellung zum Bebauungsplan Nr. 3-60 genommen. Mit Schreiben vom 14.11.2023 wurde das Eisenbahn-Bundesamt als Aufsichts- und Genehmigungsbehörde für Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes wieder, nunmehr zum Bebauungsplan 3-60a, beteiligt. Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnfernstromleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundes Eisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz – BE-VVG) berühren.

Wiederum wird darauf hingewiesen, dass bei der Umsetzung der Planungen sicherzustellen ist und für die Zukunft gewährleistet wird, dass keinerlei Beeinträchtigungen und/oder Gefährdungen für die Betriebsanlagen der Bahn und des Eisenbahnbetriebes eintreten. Erforderlichenfalls sind entsprechende Vorkehrungen zum Schutz der Betriebsanlagen zu treffen. Dies betrifft insbesondere die Phase der Bauarbeiten in der Nähe der Eisenbahnbetriebsanlagen.

Hausanschrift:  
Steglitzer Damm 117, 12169 Berlin  
Tel.-Nr. +49 (30) 77007-0  
Fax-Nr. +49 (30) 77007-5101  
De-Mail: poststelle@eba-bund.de-mail.de

Überweisungen an Bundeskasse Trier  
Deutsche Bundesbank, Filiale Saarbrücken  
BLZ 590 000 00 Konto-Nr. 590 010 20  
IBAN DE 81 5900 0000 0059 0010 20 BIC: MARKDEF1590  
Leitweg-ID: 991-11203-07

Daneben möchte ich wieder darauf hinweisen, dass die Betriebsanlagen der Bahn Bestandsschutz genießen. Dieser beinhaltet insbesondere, dass künftige Anwohner/Nutzer an der bestehenden Betriebsanlage Immissionen, wie z. B. elektromagnetische Strahlung, Schallimmissionen und Erschütterungen, zu dulden haben, die sich aus dem bestimmungsgemäßen Gebrauch der Anlagen ergeben. Aufgrund der geringen Abstände der geplanten Gebäude zu den Eisenbahnbetriebsanlagen sind relevante Schallimmissionen und Erschütterungen anzunehmen.

Die vorgelegten Planunterlagen unterscheiden sich zum Teil erheblich von der bisherigen Planung. So wurde der Umgriff des Bebauungsplans z. T. erweitert, auf Bahngelände werden Schallschutzwände geplant und Verkehrsflächen geändert oder erstmals geplant. Im Einzelnen werden aus Sicht des Eisenbahn-Bundesamts folgende Einwendungen aufgrund fachgesetzlicher Regelungen vorgetragen und sonstige fachliche Informationen gegeben:

1. Zunächst sei der Hinweis gegeben, dass sich gegenüber den von mir mit E-Mail vom 05.04.2022 übersandten freigestellten Flächen nichts geändert hat. Neue Anträge zur Freistellung sind hier nicht eingegangen. Dementsprechend weise ich vorsorglich und ausdrücklich darauf hin, dass für gewidmete Bahnflächen der Vorrang der Fachplanung zu berücksichtigen ist.
2. Korrekt nimmt die Begründung (bspw. S. 37) Bezug auf die Fernmeldetrasse (Flurstücke 6256 (Gemarkung Pankow, Flur 161), 5153 (Gemarkung Pankow, Flur 156), 230 (Gemarkung Pankow, Flur 155) und 171 (Gemarkung Pankow, Flur 160)) und auf deren weiterhin fortbestehenden betrieblichen Notwendigkeit wird in der Begründung hingewiesen. Allerdings fehlt es an einer entsprechenden Darstellung im Plan (nachrichtliche Übernahme des unter Fachplanungsvorbehalt befindlichen Korridors (lila Schraffur)). Gleichzeitig fehlt es an Festsetzungen, die eine Beeinträchtigung der Trasse ausschließen.
3. Bspw. auf S. 85, zweiter Anstrich, der Begründung wird auf die geplante Eisenbahnüberführung zwischen der Verlängerung der Neumannstraße ins Bebauungsplangebiet und der Hadlichstraße sowie der Tatsache, dass hierfür eine Planrechtsentscheidung des Eisenbahn-Bundesamts erforderlich ist, eingegangen. Grundsätzliche Bedenken bestehen von Seiten des Eisenbahn-Bundesamts gegen die Planung einer Eisenbahnüberführung nicht. Allerdings bleiben die Ergebnisse des durchzuführenden Planrechtsverfahrens abzuwarten. Daneben wird darum gebeten, dass die im Rahmen des Verfahrens zur Festsetzung des Bebauungsplans eingehenden Stellungnahmen zur Eisenbahnüberführung in den Planunterlagen für die Planrechtsentscheidung des Eisenbahn-Bundesamts Berücksichtigung finden und als ergänzende Unterlagen dem Antrag beigefügt werden.
4. Entsprechend der Ausführungen auf S. 37 (vorletzter Absatz) der Begründung und unter Berücksichtigung der Lagepläne werden durch die Geh- und Radwegeverbindungen nicht freigestellte Flächen überplant. Hierfür wird auf die Notwendigkeit von Freistellungen ge-

mäß § 23 AEG für planfeststellungspflichtige Vorhaben (bahnfremde Planfeststellung Panke-trail) hingewiesen. Entsprechende Anträge liegen hier nicht vor und werden in der Begründung nicht thematisiert. Soweit Flächen überplant werden, für die eine Freistellung nicht erforderlich ist, ist eine planerische Darstellung zu wählen, die unmissverständlich zeigt, dass diese weiterhin für Bahnbetriebszwecke gewidmet sind (Schraffur gelb-lila). Im Übrigen wird auf das Protokoll vom 22.08.2022, angepasst am 13.12.2022 (Flächenpass W 2 und W 4), und die Abstimmung mit der infraVelo (Protokoll zur Videokonferenz vom 27.09.2022) verwiesen.

5. Entsprechend S. 85 1. Anstrich und S. 87 Abs. 3 planen Sie ein Fahrradparkhaus. Diesbezüglich wird auf das Protokoll vom 22.08.2022, angepasst am 13.12.2022 (Flächenpass W 2) verwiesen. Gegebenenfalls sind hier Freistellungen erforderlich.
6. Auf S. 37 drittletzter Absatz wird auf nicht freigestellte Flächen nordöstlich der Mühlenstraße (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der DB Netz AG) eingegangen. Die Unterlagen lassen weitergehende Aussagen hierzu vermissen (Umverlegung). Ein Freistellungsantrag liegt beim Eisenbahn-Bundesamt aktuell auch nicht vor. Eine planerische Auseinandersetzung (Darstellung im Entwurf des Plans (nachrichtliche Übernahme des unter Fachplanungsvorbehalt befindlichen Korridors (lila Schraffur))) ist im Plan nicht zu finden. Insgesamt ist die Planung in diesem Punkt zu überarbeiten.
7. Schallschutzwände auf planfestgestellten Bahnflächen:
  - a) Sie planen in Abständen von maximal 4 m auf Bahngelände Schallschutzwände (textliche Festsetzung 27). Aktiver Schallschutz entlang der Bahnstrecken wird durch das Eisenbahn-Bundesamt ausdrücklich begrüßt und ist aufgrund der berechneten Beurteilungspegel von flächendeckend mehr als 60 dB(A) nachts im obersten Geschoss geboten. Es ist aber davon auszugehen, dass die Unterhaltung der Wände an die Bahn übergehen wird/muss. Nach hiesiger Einschätzung liegt die Zuständigkeit zur Genehmigung der Schallschutzwände gemäß § 18 AEG beim Eisenbahn-Bundesamt, da es sich bei den Wänden unter Berücksichtigung des räumlichen Zusammenhangs um Eisenbahnbetriebsanlagen handelt. Gleichzeitig ist eine planerische Festlegung im Zusammenspiel mit der textlichen Festsetzung 27 nicht zulässig. Vielmehr ist die Errichtung der schutzwürdigen Bebauung an die Errichtung von Schallschutzwänden mit bestimmten Höhen auf den entsprechenden Flächen zu binden (Vorbehalt).
  - b) Die Planung der Schallschutzwände in einer Entfernung von maximal 4 m zur Gleisachse ist zu prüfen. Entlang der fraglichen Streckenabschnitt befinden sich verschiedene Anlagen der Eisenbahn (z. B. Masten oder Kabelkanäle) die ggf. eine Anpassung der Abstände erforderlich machen. Gleichzeitig sind auch geringere Abstände denkbar und zulässig. Die Planung ist dementsprechend zu optimieren bzw. prüfen.
  - c) Die Festlegung „Es können hinsichtlich der Schallabschirmung auch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.“ ist unbestimmt und nicht vollziehbar. Um

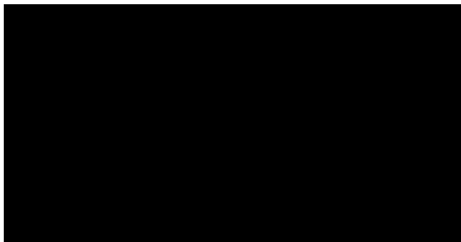
welche bauliche Maßnahmen soll es sich hierbei handeln (aktiver Schallschutz oder passive Schallschutzmaßnahmen?) Die Nebenbestimmung ist zu konkretisieren.

- d) Sollen zum Schutz einer geplanten Wohnbebauung an einer Bahntrasse Lärmschutzwände auf bahnfremden Grundstücken zum Schutz vor Schienenverkehrslärm errichtet werden (die Ausführungen in der Begründung auf S. 45 und 46 ff. sind hier nicht eindeutig), besteht kein Fachplanungsvorbehalt, d. h. dafür ist kein Planrechtsverfahren beim Eisenbahn-Bundesamt erforderlich. Ich weise daraufhin, dass bei einer städtebaulichen Planung von Schallschutzwänden Sicherheitsabstände zur Bahntrasse einzuhalten sind. Ich empfehle außerdem die Einbeziehung des Infrastrukturbetreibers der Bahntrasse.
8. In Bezug auf die schalltechnischen Berechnungen ist festzustellen, dass
- a) Die in Tabelle 5 angegebenen Geschwindigkeiten für die berücksichtigten S-Bahnen sind zu prüfen, da diese nicht überall dem VzG und der zukünftig zu erwartenden Geschwindigkeiten entsprechen. Gleiches gilt für die erschütterungstechnische Untersuchung.
- b) Für die weitere Planung sollten im Schallgutachten und der Begründung zum Bebauungsplan die geplanten Schallschutzwände auf die Kilometrierung der nächstgelegenen Bahnstrecke bezogen werden.
9. Die Ergebnisse und Empfehlungen der erschütterungstechnischen Betrachtungen finden sich zwar in der Begründung als Maßnahmen (S.175 f). Allerdings wurden keine Festsetzungen im Plan vorgenommen und es bleibt mithin unklar, wie deren Umsetzung sichergestellt werden soll.

Wiederum weise ich darauf hin, dass es der Eisenbahninfrastrukturbetreiberin obliegt die Prüfung, ob bzw. inwieweit die Belange des Eisenbahnbetriebs, einschließlich der Instandhaltung der Bahnanlagen, mit der in Rede stehende Planung kollidieren. In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass ein entsprechender Instandhaltungstreifen entlang der Bahnanlagen frei zu halten ist. Forderungen des Eisenbahninfrastrukturunternehmens, die aus deren öffentlich-rechtlichen Betreiberverantwortung erwachsen, sind im Verfahren zu berücksichtigen. Das Eisenbahn-Bundesamt prüft auch nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnfernstromleitungen. Diese sind aufgrund der offensichtlichen Betroffenheit (z. B. Überplanung von gewidmeten und im Eigentum der DB befindlichen Bahnanlagen sowie Flächen, Festlegung von Geh- und Wegerechten, Baugrenzen in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Betriebsanlagen) im Verfahren zwingend zu beteiligen.

Ich bitte Sie das Eisenbahn-Bundesamt bei der weiteren Planung zu beteiligen.,

Mit freundlichen Grüßen





Landesamt für Gesundheit und Soziales Berlin  
Postfach 310929, 10639 Berlin (Postanschrift)

**Per E-Mail:**

Bezirksamt Pankow von Berlin  
Abteilung Stadtentwicklung und Bürgerdienste  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung  
- Verbindliche Bauleitplanung -  
Stadt Stapl 110 (alt) / Stadt Stapl 310 (neu)  
Postfach 730 113  
13062 Berlin

██████████@ba-pankow.berlin.de

Geschäftszeichen (bitte immer angeben)  
I C 21

Dienstgebäude:  
Turmstraße 21, Haus A

Bearbeiter/in:  
██████████

Telefon: +49 ██████████

Telefax: +49 ██████████

E-Mailadresse:  
██████████@lageso.berlin.de  
(nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur)

Elektronische Zugangseröffnung gem. § 3a  
Abs. 1 VwVfG:

[post@lageso.berlin.de](mailto:post@lageso.berlin.de) (unverschlüsselt)

Datum: 15.12.2023

**Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum B-Plan 3-60a Pankower Tor**

hier: Stellungnahme

Sehr geehrter ██████████  
sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen möchte ich Ihnen aus der Sicht des umweltbezogenen Gesundheitsschutzes nachfolgende Einwände zum oben genannten B-Plan-Verfahren mitteilen.

**LÄRMEMISSIONEN INNERHALB DES PLANGEBIETES (IC21):**

Der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG verlangt, dass für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen - insbesondere auf Wohngebiete - so weit wie möglich vermieden werden.

**Verkehrsverbindungen:**

Eingang Turmstr. 21  
U 9 Turmstraße

Bus M 27, 245, TXL  
Haltestelle U-Turmstraße

Bus 101, 123, 187 Haltestelle  
Turmstr./ Lübecker Str.

Eingang Birkenstr. 62  
U 9 Birkenstraße  
Kein Aufzug vorhanden

Bus M 27, Haltestelle  
Havelberger Str.

Bus 123, Haltestelle Birkenstr.  
/ Rathenower Str.

Sprechzeiten  
nach telefonischer  
Vereinbarung

Zahlungen bitte  
bargeldlos an die  
Landeshauptkasse  
Klosterstr. 47  
10179 Berlin

Geldinstitut  
**Postbank Berlin**

**Landesbank Berlin**

**Deutsche  
Bundesbank  
Filiale Berlin**



IBAN  
DE47 1001 0010 0000 0581 00

DE25 1005 0000 0990 0076 00

DE53 1000 0000 0010 0015 20

Internetadresse:  
[www.berlin.de/lageso](http://www.berlin.de/lageso)

Anhand der vorgelegten Unterlagen ist deutlich erkennbar, dass die beabsichtigte heranrückende Wohnbebauung diverse Schallkonflikte verursachen wird, die nicht lösbar sind. Diese resultieren hauptsächlich aus Verkehrs- und Gewerbelärm. Auch in Freiflächen und Parkanlagen werden laut schalltechnischer Voruntersuchung empfohlene Zielwerte aus dem Berliner Lärmleitfaden überschritten. Insofern wäre die Einhaltung des Trennungsgrundsatzes für die beabsichtigte Bebauung umso wichtiger.

Die planerischen Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Lärmemissionen für den hier vorliegenden Fall der Abkehr vom Trennungsgrundsatz überzeugen nicht. Detaillierte Begründungen werden vielmehr durch pauschale Floskeln<sup>1</sup> ersetzt. Schädliche Lärmwirkungen werden ab initio als unvermeidbar hingenommen und anderen Planzielen (z.B. Sicherung von Gewerbeflächen, Schaffung von Wohnraum, maximale Flächennutzung) untergeordnet. Ein Ausgleich wird nicht geschaffen.

Insgesamt stellt sich hinsichtlich der Lärmemissionen aus Sicht des umweltbezogenen Gesundheitsschutzes - unter Nicht-Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes - eine deutliche Fehlgewichtung dar. Zwar „ist der Trennungsgrundsatz nicht als zwingendes Gebot, sondern als „Abwägungsdirektive“ zu verstehen“, allerdings ist eine gründliche Abwägung durchaus erforderlich und keinesfalls - wie hier geschehen - entbehrlich.

Der Trennungsgrundsatz gestattet Ausnahmen, wenn sichergestellt werden kann, dass von der projektierten Nutzung im Plangebiet nur unerhebliche Lärm(ein)wirkungen ausgehen und im Einzelfall besondere städtebauliche Gründe von besonderem Gewicht hinzutreten, die es rechtfertigen, eine planerische Vorsorge durch räumliche Trennung zurücktreten zu lassen<sup>2</sup>. (Urteil vom 19. April 2012 a.a.O. Rn. 29). Von einer solchen Unerheblichkeit kann im vorliegenden Fall jedoch nicht ausgegangen werden (s. Angaben zu dB(A)-Überschreitungen im weiteren Verlauf dieser Stellungnahme).

Die Planung ist dahingehend mangelhaft.

Selbst wenn man zu dem Schluss käme - wie hier seitens der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans 3-60a „Pankower Tor“ pauschal dargelegt -, dass das Einhalten größerer Abstände aufgrund dicht besiedelter Gebiete im Bereich der Innenentwicklung nicht möglich sei, muss durch geeignete bauliche und technische Vorkehrungen dafür Sorge getragen werden, dass keine ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse entstehen. Für den Lärmschutz kommen in dieser Hinsicht vor allem die Gestaltung und Gliederung von Baugebieten, sowie die Festsetzung von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen in Frage. Eine Zurückstellung des Trennungsgrundsatzes im Rahmen der Abwägung ist in diesem Fall aber nicht durch einen vollständigen Verzicht auf räumliche Trennung zulässig, vielmehr ist auf eine Relativierung der Trennung hinzuwirken, bei der eben ein geringeres Maß an Trennung hinzunehmen ist.

Ein geringeres Maß an Trennung wird in diesem Planverfahren allerdings nicht angestrebt. Vielmehr wird in der Prüfkaskade des Vorrangs von aktivem Lärmschutz vor passivem Lärmschutz direkt zu den Möglichkeiten des passiven Lärmschutzes<sup>3</sup> übergegangen.

Zudem werden die Maßnahmen des aktiven Schallschutzes kaum diskutiert, mögliche Optionen wurden nicht vollständig ausgeschöpft bzw. ausgelotet (z.B. Lärmschutzwälle und -wände, eine

---

<sup>1</sup> „Aus städtebaulichen Gründen ist im innerstädtischen Bereich und bei der Nachverdichtung eine räumliche Trennung zwischen Schallemissionen und geplanten schutzbedürftigen Nutzungen häufig nicht möglich. Der Trennungsgrundsatz ist nicht als zwingendes Gebot, sondern als „Abwägungsdirektive“ zu verstehen.“ (vgl. Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans 3-60a „Pankower Tor“, S. 43).

<sup>2</sup> Urteil vom 19. April 2012 - BVerwG 4 CN 3.11 - NVwZ 2012, 1138 Rn. 28.

<sup>3</sup> In der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans wird zwar argumentiert, dass Grundrissregelungen angestrebt werden, diese finden sich in den textlichen Festsetzungen jedoch nicht wieder. Diese zielen hingegen auf Fensterkonstruktionen ab. Diese kommen jedoch erst als Ultima Ratio zum Tragen, wenn aktive Schallschutzmaßnahmen nicht mehr möglich sind.

Geschwindigkeitsreduzierung von 50 km/h auf 30 km/h, Überprüfung der Ampelschaltungen um Brems- und Beschleunigungsvorgänge zu minimieren), um eine weitere Minderung der Emissionspegel zu erwirken.

Die Planung ist dahingehend mangelhaft.

Richtig ist, dass § 50 Satz 1 BImSchG nicht entnommen werden kann, welches Schutzniveau durch die Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen bei der räumlichen Zuordnung von konfligierenden Nutzungen erreicht werden soll. Für die Bestimmung der Zumutbarkeitsgrenze können allerdings die technischen Regelwerke zum Lärmschutz mit ihren Grenz-, Richt- und Orientierungswerten konkretisierend herangezogen werden.

Das Schallgutachten<sup>4</sup> kommt zu dem Schluss, dass die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung teilweise erreicht oder überschritten wird. Das dem Gutachten beigefügte Kartenmaterial verdeutlicht dies anschaulich (Anlagen 2.1 ff). Beispielsweise werden - unter anderem - an Außenfassaden im urbanen Gebiet die Orientierungswerte nach DIN 18005<sup>5</sup> von 60dB(A) tags bzw. 50 dB(A) nachts um 5-11 dB(A) tags und bis zu 18 dB (A) nachts überschritten. Auch die höheren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts werden noch überschritten.

Bei der Einschätzung der Schwere der dB(A)-Überschreitungen hilft es oft daran zu erinnern, dass die Dezibel-Skala eine logarithmische Skala ist. So ist z.B. die zuvor erwähnte nächtliche Überschreitung von 18dB (A) wie folgt einzuordnen: Bei einer 3 dB Erhöhung verdoppelt sich die Schallenergie. Bei einer Erhöhung um 10 dB wird die Schallenergie um den Faktor 10 erhöht. Kommt es zu einer Erhöhung um 20 dB wird die Schallenergie um den Faktor 100 erhöht.

Offene Lärmkonflikte sind nicht hinnehmbar - vor allem, wenn sie die sensiblen Nachtstunden betreffen. In der Nacht laufen für den menschlichen Organismus wichtige Regenerationsprozesse ab. Die WHO Europa spricht sich für eine gesunde Nachtruhe mit einem Zielwert von 45 dB(A) für unterschiedlichste Lärmarten vor<sup>6</sup>. Mit ihren Night Noise Guidelines von 2009 hatte die WHO die Anforderungen an eine gesunde Nachtruhe ursprünglich sogar mit einem Zielwert von 40 dB(A) versehen - besonders für vulnerable Gruppen wie z.B. Kinder<sup>7</sup>. Tatsächlich weisen auch andere wissenschaftliche Erkenntnisse auf eine Art „Lärmschwelle“ für schädigende gesundheitliche Ereignisse für den nächtlichen Lärm zwischen 40 dB(A) und 45 dB(A) hin<sup>z.B. 8; 9</sup>. Hinsichtlich der Wichtigkeit des Schutzes der Nachtstunden liegen mittlerweile - neben dem Schutz des Schlafes an sich - zu unterschiedlichsten Wirkungsendpunkten (z.B. Herz-Kreislaufkrankungen, kognitive Lernstörungen bei Kindern, Depression) belastbare Dosis-Wirkungs-Relationen vor. Im Vergleich zu den wissenschaftlich basierten Forderungen der WHO von 2018 sieht das Deutsche Regelwerk in seinen Grenzwertfestlegungen ohnehin geringere „Schutzlevel“ der Bevölkerung vor Verkehrslärm vor, insbesondere in Gewerbegebieten, aber vor allem auch urbanen Gebieten bzw. Mischgebieten.

Eine Überschreitung der zulässigen Schallpegel kann daher aus Sicht des umweltbezogenen Gesundheitsschutzes nicht toleriert werden - besonders in den sensiblen Nachtzeifenstern.

Die Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht erfüllt.

---

<sup>4</sup> Gutachten der IBAS mit der Bericht Nr. 20.12243-b07c.

<sup>5</sup> DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau.

<sup>6</sup> World Health Organization. "Environmental noise guidelines for the European region." (2018).

<sup>7</sup> Hurlley, Charlotte, ed. Night noise guidelines for Europe. WHO Regional Office Europe, 2009.

<sup>8</sup> Seidler A, Wagner M, Schubert M, Dröge P, Hegewald J. 2016a. Verkehrslärmwirkungen im Flughafenumfeld - Endbericht Band 6: Sekundärdatenbasierte Fallkontrollstudie mit vertiefender Befragung. Gemeinnützige Umwelthaus GmbH, Kelsterbach.

<sup>9</sup> Seidler, A., Hegewald, J., Schubert, M., Popp, C., & Moebus, S. (2020). Auswirkungen lärmindernder Maßnahmen auf die Häufigkeit von Lärmbelästigung, Schlafstörungen und Herz-Kreislauf-Erkrankungen-eine Modellrechnung. Das Gesundheitswesen, 78.

### **LÄRMEMISSIONEN AUßERHALB DES PLANGEBIETES (IC21):**

Es entspricht der gültigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, dass Lärmschutzbelange grundsätzlich dann in die Abwägung einzubeziehen sind, wenn die Lärmbelastung durch das Vorhaben ansteigt.

Einen solchen Zurechnungszusammenhang zwischen dem Vorhaben und der Lärmbelastung bestätigt das vorlegte Gutachten<sup>10</sup>. Zudem werden Pegelerhöhungen attestiert, die oberhalb der Schwelle der Gesundheitsgefährdung liegen. Dies ist ein im Rahmen der Planung zu bewältigendes Problem.

Eine solche Problembewältigung findet im aktuellen Status quo der Planungen keine Berücksichtigung. Die Planung ist dahingehend mangelhaft.

Grundsätzlich regelt das Grundgesetz ein Recht der Bürger:innen auf körperliche Unversehrtheit. Hieraus resultiert eine verfassungsrechtliche Schutzpflicht, sobald Geräuschmissionen zu einer Gesundheitsgefahr führen. Dies ist auch dann der Falle, wenn durch staatliches Handeln (z.B. durch städtebauliche Planverfahren) eine Gesundheitsgefährdung erzeugt würde. Die städtebauliche Planung wird in Deutschland entsprechend BauGB durch die Bauleitplanung geregelt. Entsprechend § 1 Abs. 3 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen und sie sind damit abwägungsrelevant bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen.

Für die Frage, wie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse definiert werden, ist ein Abgleich der vorgelegten Planungen und den hierzu erstellten Gutachten mit gesetzlichen Normen, national und international anerkannten Richtlinien und dem aktuellen Stand der Wissenschaft und Forschung vorzunehmen. Wie vorherig ausführlich dargelegt muss im vorliegenden Fall resümiert werden, dass eine Bebauung in der vorliegen Planung nicht nur die Grenzwerte der BImSchV überschreitet und die Ziele der Lärmaktionsplanung außer Acht lässt, sondern ferner wissenschaftlich konsenterte und von der WHO legitimierte Wirkschwellen zum Schutze der menschlichen Gesundheit massiv überschritten werden. Gesundheitliche Risiken würden bei Umsetzung der Planung billigend in Kauf genommen. Das Planvorhaben hat dahingehend gravierende Mängel.

### **BODEN (IC21):**

Hinsichtlich der Gefährdungsabschätzung für den Pfad Boden-Mensch sei auf die BBodSchV verwiesen. Für unterschiedliche Nutzungsarten sind entsprechende Prüfwerte vorgegeben, die durch die zuständige Bodenschutzbehörde zu prüfen und zu bewerten sind.

### **MIKROKLIMA & STADTKLIMA (IC18):**

„[...] Wie in Abbildung [...] einzusehen ist, ist das Plangebiet größtenteils als Grünfläche mit höchster Schutzwürdigkeit (dunkelgrün) klassifiziert. [...] Das Plangebiet fungiert als Korridor für eine von Nordosten nach Südwesten verlaufende Kaltluftleitbahn. Über diese Leitbahn gelangt in der Nacht kühle Luft aus dem Umland in das Stadtgebiet hinein und sorgt dort für eine Durchlüftung und einen thermischen Ausgleich warmer Siedlungsräume. Der Kaltlufteinwirkungsbereich erstreckt sich bis über 500m weit ins nördlich an das Plangebiet angrenzende Wohngebiet. Dort befindet sich ein Siedlungsraum, der eine weniger günstige (orange) oder teils ungünstige (violett) thermische Situation zum Zeitpunkt 4 Uhr nachts aufweist und somit besonders auf eine Kalt- und Frischluftzufuhr angewiesen ist. [...]“<sup>11</sup>

---

<sup>10</sup> Gutachten der IBAS mit der Bericht Nr. 20.12243-b07c.

<sup>11</sup> Klimaökologisches Gutachten: B-Plan 3-60 „Berlin - Pankower Tor“, GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover, Februar 2023, S. 10.

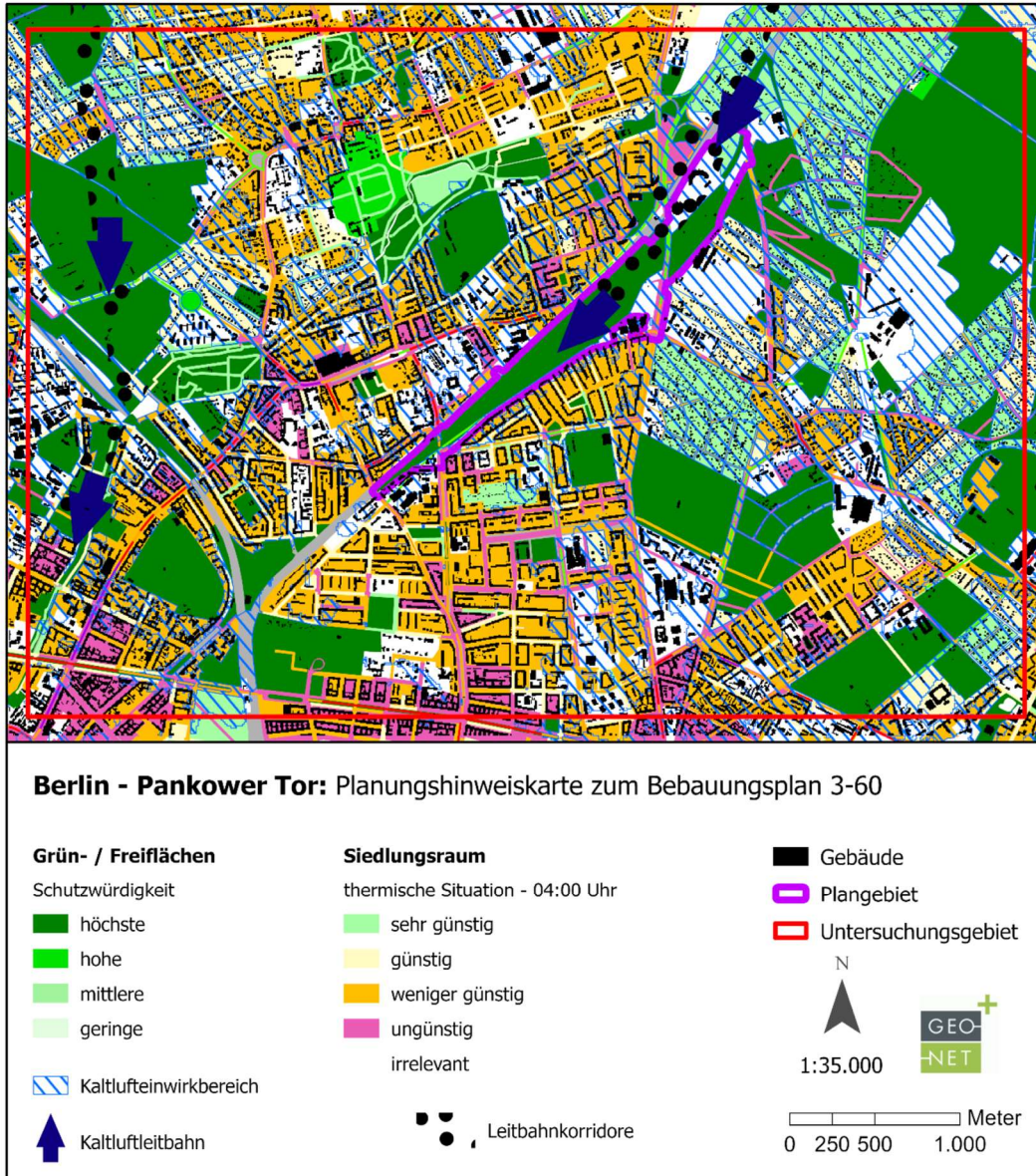


Abbildung 1: „Ausschnitt aus der Planungshinweiskarte (GEO-NET 2015). Plangebiet violett umrandet.“  
(ex: Klimaökologisches Gutachten: B-Plan 3-60 „Berlin - Pankower Tor“, GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover, Februar 2023, S. 10)

Bisher ist das Plangebiet einen Korridor für eine von Nordosten nach Südwesten verlaufende Kaltluftleitbahn, die zur Durchlüftung des Stadtgebiets wichtig ist. Diese Kaltluftschneise sorgt für einen thermischen Ausgleich der wärmeren Siedlungsräume.

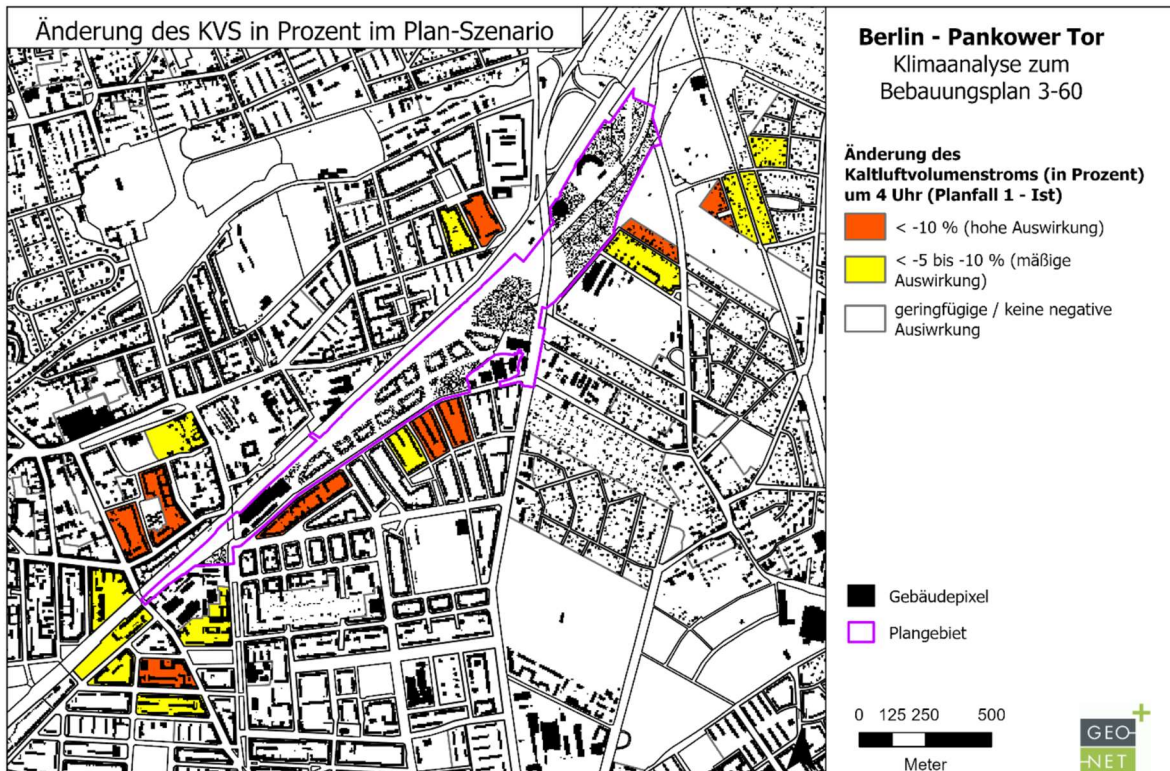
Wie dem Klimaökologischen Gutachten: B-Plan 3-60 „Berlin - Pankower Tor“ aus dem Februar 2023 zu entnehmen ist, befinden sich große Bereiche des Plangebiets in dieser Kaltluftschneise, was zu einer Unterbrechung der Durchlüftung führt. Das Bauvorhaben beeinflusst die Luftmassenbewegung sowie die thermische Entwicklung im Planungsgebiet vorwiegend ungünstig.

Das Gutachten stellt eingängig die klimatischen Veränderungen im Plangebiet sowie in den angrenzenden Wohngebieten dar:



Abbildung 2: „Änderung der nächtlichen Temperatur im Plan-Szenario“. Die Lufttemperaturänderung ist in Kelvin angegeben. (ex: Klimaökologisches Gutachten: B-Plan 3-60 „Berlin - Pankower Tor“, GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover, Februar 2023, S. 20)

Die Beeinflussung des Kaltluftvolumenstroms hat in den angrenzenden Wohngebieten hohe (Reduzierung der Abflussvolumina  $\geq 10\%$ ) bis mäßige (Reduzierung der Abflussvolumina von 5-10%) Auswirkungen (siehe Abbildung).



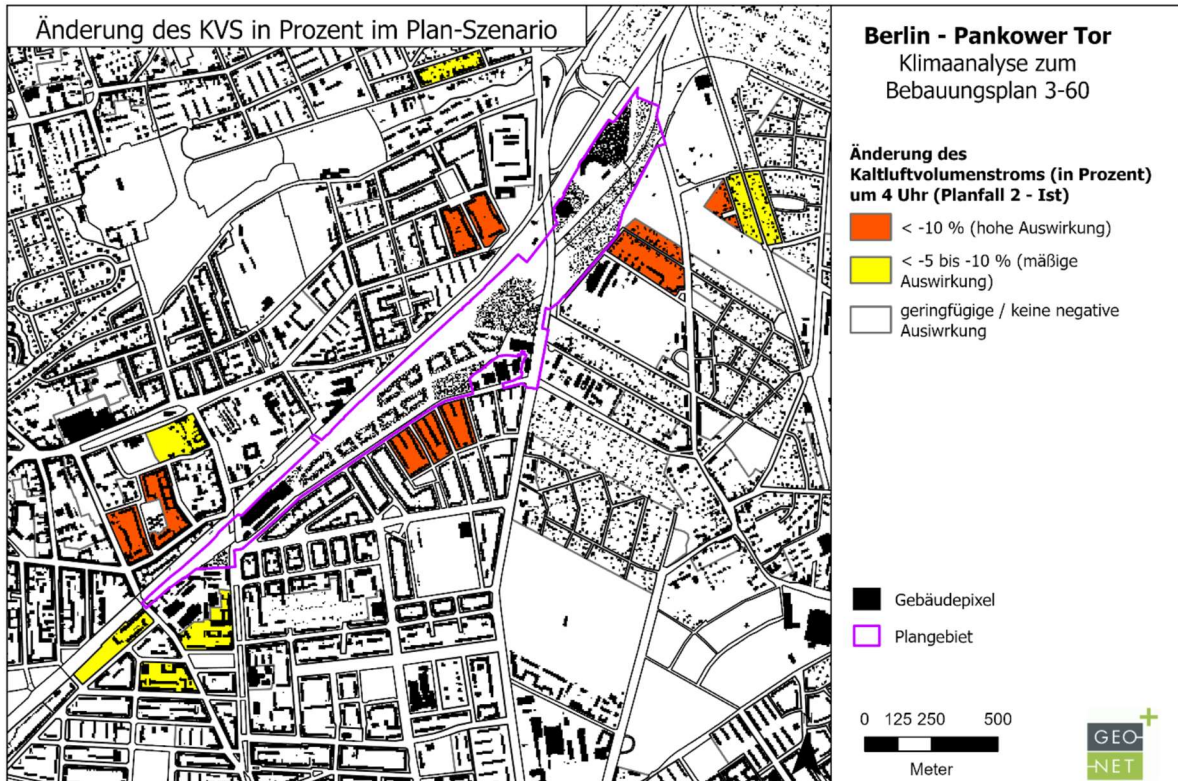


Abbildung 3: „Änderung der Kaltluftvolumenstromdichte auf Blockflächenebene im Plan-Szenario (Planfall 1 oben, Planfall 2 unten) im Vergleich zum Status quo.“ (ex: Klimaökologisches Gutachten: B-Plan 3-60 „Berlin - Pankower Tor“, GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover, Februar 2023, S. 29)

Aufgrund der klimatischen Veränderungen durch das Bauvorhaben müssen gesundheitliche negative Effekte für die zukünftigen Bewohner und die angrenzende Bevölkerung angenommen werden. Die Darlegung erfolgt stichpunktartig:

- **Kaltluftschneise:** Die Freifläche des derzeit zur Flächennutzungsänderung anstehenden Gebietes ist äußerst wichtig für die Durchlüftung und Kühlung der angrenzenden Gebiete. Auch ist davon auszugehen, dass die zusätzliche Versiegelung und Verdichtung der (bisher überwiegenden) freien Fläche in einem als bioklimatisch problematisch einzustufenden neuen Stadtquartier münden wird.
- **Lufttemperaturänderungen:** Hohe Anteile versiegelter Flächen im Plangebiet begünstigen Wärmeinseleffekte in neuen und den umliegenden Quartieren. Zudem gehen mit zunehmender Versiegelung Verschlechterungen bei der Zirkulation kühlender Luft zwischen den Quartieren einher, die diese Effekte verstärken können. Wie Abbildung 1 veranschaulicht ist das Mikroklima angrenzender Gebiete im Status quo bereits stark belastet. Durch das Planvorhaben wird dieser Effekt noch verstärkt (Abb. 3).
- **Globale Erwärmung:** Die mit dem Klimawandel einhergehende globale Erderwärmung hat zur Folge, dass weltweit vermehrt Extremtemperaturen, Hitzewellen und Dürreperioden auftreten. Die Aufzeichnungen des Deutschen Wetterdienstes (DWD) zeigen diesen Trend auch für Deutschland auf. So traten acht der elf heißesten Jahresdurchschnittstemperaturen seit Beginn der Wetteraufzeichnungen 1881 in den Jahren 2010 bis 2018 auf<sup>12</sup>. Zusätzlich werden sich die sommerlichen Hitzeperioden kontinuierlich bis zum Ende dieses Jahrhunderts häufen und intensivieren – auch in Deutschland. Generell sind urbane Ballungszentren davon stärker betroffen, da es aufgrund

<sup>12</sup> UBA (Hrsg.). (2019). Monitoringbericht 2019 zur Deutschen Anpassungsstrategie an den Klimawandel: Bericht der Interministeriellen Arbeitsgruppe Anpassungsstrategie der Bundesregierung. Umweltbundesamt, Bonn. [https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/1410/publikationen/das\\_monitoringbericht\\_2019\\_barrierefrei.pdf](https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/1410/publikationen/das_monitoringbericht_2019_barrierefrei.pdf) (letzter Zugriff: 10.10.2022).

der Gebäudedichte zu einer unzureichenden Ventilation sowie einer vermehrten Wärmespeicherung (sogenannter urbane Hitzeinseleffekt) kommt<sup>13</sup>.

- Hitzeassoziierte Morbidität und Mortalität: Neben der erhöhten Mortalität ist auch die hitzeassoziierte Morbidität ein wesentlicher Faktor für die Belastung des öffentlichen Gesundheitssystems. Die gesundheitlichen Folgen von extremen Wärmebelastungen für ältere Menschen manifestieren sich auf vielen Ebenen des menschlichen Organismus in unterschiedlicher Schwere<sup>14</sup>. So kann eine längere Hitzeexposition zu Hitzeerschöpfung, Somnolenz oder Hitzeohnmacht führen. Weitere Folgen können Kreislaufprobleme durch Hypotonie, Salzverlust und damit verbundene Elektrolytentgleisungen sein. Die gravierendste Auswirkung andauernderer Hitzeexposition stellt das Hyperthermiesyndrom (der sogenannte klassische Hitzschlag) dar, ein lebensbedrohlicher Zustand, bei dem die physiologische Regulation der Körpertemperatur nicht mehr möglich ist und es zu Organversagen und einem Zusammenbruch des zentralen Nervensystems kommt. Klassische Hitzschläge führen in 9-37 % zu hitzeassoziierten Todesfällen während Hitzewellen<sup>15</sup>.
- Hitzebedingte Gesundheitsstörungen betreffen neben Kleinkindern und chronisch erkrankten Personen insbesondere ältere Menschen ab > 65 Jahren<sup>16,17</sup>.

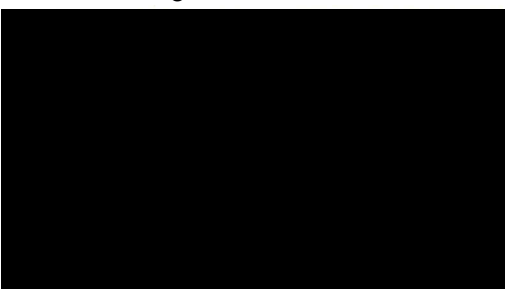
Gesundheitsschädliche Auswirkungen durch Hitze und Hitzewellen können weitgehend verhindert werden. Insbesondere ein behutsamer Städtebau ist maßgeblicher präventiver Faktor, der das Mikroklima der beplanten Fläche als auch das Bioklima der angrenzenden Stadtteile positiv beeinflussen bzw. zu einer Prävention der Verschlechterung beitragen kann.

Im Übrigen verweise ich auf meine Stellungnahme vom 14.10.2022 zum (noch nicht abgeschlossenen) Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans Berlin – Nachnutzung ehem. Rangierbahnhof Pankow (Lfd. Nr. 05/16).

Ich bedanke mich für die Beteiligung und verbleibe

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



---

<sup>13</sup> Matzarakis, A., Muthers, S. & Graw, K. Thermische Belastung von Bewohnern in Städten bei Hitzewellen am Beispiel von Freiburg (Breisgau). Bundesgesundheitsbl 63, 1004-1012 (2020).

<sup>14</sup> Gauer R, Meyers BK. Heat-Related Illnesses. Am Fam Physician. 2019;99(8):482-489.

GBD 2019 Risk Factors Collaborators. Global burden of 87 risk factors in 204 countries and territories, 1990-2019: a systematic analysis for the Global Burden of Disease Study 2019. Lancet. 2020;396(10258):1223-1249.

<sup>15</sup> Bouchama A, Abuyassin B, Lehe C, et al. Classic and exertional heatstroke. Nat Rev Dis Primers. 2022;8(1):8

<sup>16</sup> Cheng W, Li D, Liu Z, Brown RD. Approaches for identifying heat-vulnerable populations and locations: A systematic review. Sci Total Environ. 2021;799:149417.

<sup>17</sup> Kollanus V, Tiittanen P, Lanki T. Mortality risk related to heatwaves in Finland - Factors affecting vulnerability. Environ Res. 2021;201:111503.

**Die Autobahn GmbH  
des Bundes**

Die Autobahn GmbH des Bundes · Außenstelle Berlin Ella- Barowsky- Straße 44 10829 Berlin

Bezirksamt Pankow von Berlin  
z.Hd. [REDACTED]  
Stadt Stapl 110  
Storkower Straße 97

Niederlassung Nordost  
Außenstelle Berlin

Ella- Barowsky- Straße 44  
10829 Berlin

T: +49 3303 580 5000

F: +49 3302 8041391

E: [anbau.nordost@autobahn.de](mailto:anbau.nordost@autobahn.de)  
[www.autobahn.de](http://www.autobahn.de)

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
Stadt Stapl 110

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom  
BAB A 114 2023/35

Name, Durchwahl  
[REDACTED]

Datum  
21.12.2023

**B- Plan 3-60a „ Pankower Tor “**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an o. g. Vorhaben. Die vollständigen Planunterlagen haben wir am 01.12.2023 erhalten.

Die Stadt Berlin plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Revitalisierung und städtebaulichen Neuordnung der Flächen des ehemaligen Rangierbahnhofs Pankow. Das Fernstraßen-Bundesamt wurde bereits im Jahr 2022 an diesem Vorgang beteiligt und hat mit E-Mail vom 02.05.2022 unter GZ 2022/0962 dazu Stellung genommen.

Nachfolgend nehmen wir gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Stellung. Eine Mitwirkung gemäß § 9 Abs. 7 FStrG erfolgt **nicht**.

Die NL Nordost der Autobahn GmbH des Bundes ist gemäß der Verordnung über die Beleihung der Gesellschaft privaten Rechts im Sinne des Infrastrukturgesellschaftserichtungsgesetzes (InfrGG-Beleihungsverordnung - InfrGGBV) mit der Wahrnehmung der Aufgaben des Straßenbaulastträgers betraut und hat in dieser Funktion als Träger öffentlicher Belange die vorgelegten Planunterlagen geprüft. Aus der Sicht der Autobahnverwaltung sind dazu folgende Aussagen zu treffen:

Dem o. g. Bauleitplan kann in der Gesamtbetrachtung in der vorgelegten Form nicht zugestimmt werden. Auf § 16 Abs. 3 FStrG wird verwiesen.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich westlich der Autobahn (A) 114 im Abschnitt zwischen den Anschlussstellen (AS) Pasewalker Straße und Prenzlauer Promenade. Der Geltungsbereich geht über die Verkehrsflächen der Autobahn sowie der Bundesstraße (B) 109 (Prenzlauer Promenade) hinaus und beinhaltet zum Teil bundeseigene Straßengrundstücke.

Die A 114 gilt im betreffenden Bereich als planfestgestellt und gewidmet und hat im genannten Abschnitt eine sehr hohe Verkehrsbedeutung.

**Geschäftsführung**

Dr. Michael Güntner (Vorsitzender)  
Gunther Adler  
Dirk Brandenburger  
Anne Rethmann

**Aufsichtsratsvorsitz**  
Oliver Luksic

**Sitz**

Berlin  
AG Charlottenburg  
HRB 200131 B

**Steuernummer**  
30/260/50246

**Bankverbindung**

UniCredit Bank  
IBAN  
DE10 1002 0890 0028 7048 95  
BIC HYVEDEMM488



Bezüglich der beanspruchten Flächen besteht der Vorrang der Bundesplanung. Die Flächen sind als Verkehrsfläche der Autobahn bereits vorrangig planungsrechtlich belegt. Darüber hinaus sei auf § 1 Abs. 4 Nr. 1 und 2 FStrG verwiesen, wonach der Straßenkörper und der Luftraum über dem Straßenkörper Bestandteil der Bundesfernstraße sind.

Die Überplanung einer planfestgestellten und gewidmeten Autobahn mit bauleitplanerischen Festsetzungen ist unzulässig. Dennoch getroffene Festsetzungen wären nichtig. Einer Überplanung der Verkehrsfläche der A 114 wird ausdrücklich widersprochen und nicht zugestimmt. Grundstücke, die dem Straßenkörper der A 114 dienen, sind aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu entfernen.

Grundsätzlich gelten für die Bebauung und Nutzung von Flächen in Autobahnnähe die anbaurechtlichen Regelungen des FStrG (Bundesfernstraßengesetz in der jeweils gültigen Fassung). Gemäß den Festlegungen des § 9 Abs. 1 und 2 FStrG sind

- die Errichtung von Hochbauten jeder Art bis 40,0 m neben Bundesautobahnen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, untersagt (Anbauverbotszone) sowie
- die Errichtung, Änderung oder veränderte Nutzung von baulichen Anlagen bis jeweils 100,0 m neben Bundesautobahnen zustimmungspflichtig (Anbaubeschränkungszone).

Die neu geplanten hochbaulichen Anlagen im Bebauungsplangebiet haben diesen straßenrechtlichen Abstandsforderungen zu entsprechen. Die Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone der A 114 und der B 109 sind in die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Gemäß den Festsetzungen im FStrG können neu geplante hochbauliche Anlagen in einem minimalen Abstand von 40 m (Baugrenze) zur befestigten Fahrbahnaußenkante der Autobahn künftig zulässig sein. Demnach ist gemäß § 9 Abs. 2 FStrG die straßenrechtliche Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes für die längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter planungsrechtlich zulässigen baulichen Anlagen im Rahmen des entsprechenden Baugenehmigungsverfahrens erforderlich.

In diesem Zusammenhang wird bereits zu diesem Zeitpunkt darauf hingewiesen, dass eine Zustimmung bzw. Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamtes in einem etwaigen (Bau-)Genehmigungsverfahren zu geplanten Vorhaben nur erfolgen kann, wenn keine Belange des § 9 Abs. 3 FStrG entgegenstehen, insbesondere keine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs für die Verkehrsteilnehmer der BAB 114 besteht.

Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.

Es wird auf die Bestimmungen des allgemeinen Rundschreibens Straßenbau 32/2001, insbesondere auf Punkt. 3.4.1, verwiesen. Des Weiteren wird nachfolgend auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 21.09.06 - 4 C 9.05 hingewiesen:



*"Festsetzungen eines Bebauungsplanes können für Werbeanlagen nicht in gleichem Maße wie für sonstige bauliche Anlagen gewährleisten, dass die Anlage die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesfernstraße nicht beeinträchtigt. Werbeanlagen sind anders als sonstige bauliche Anlagen darauf gerichtet, die Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer auf sich zu ziehen. Ob sie die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen, hängt nicht nur von dem Ort ihrer Aufstellung und ihrer Größe, sondern in weit stärkerem Maße als bei sonstigen baulichen Anlagen von ihrer jeweiligen optischen Gestaltung ab. Der Plangeber kann die möglichen Gestaltungen einer Werbeanlage nur schwer vorhersehen und typisieren. Soweit die optische Gestaltung einer Werbeanlage nicht städtebaulich relevant ist, kann sie zudem nicht Gegenstand von Festsetzungen des Bebauungsplans sein. Anlagen der Außenwerbung, die – wie z. B. Beschriftungen und Bemalungen einer Hauswand – nicht bauliche Anlagen im Sinne des § 29 Abs. 1 Baugesetzbuch sind, können von vornherein nicht Gegenstand von Festsetzungen eines Bebauungsplans sein."*

Insoweit bedürfen Werbeanlagen einer gesonderten Beurteilung im Einzelfall und der straßenverkehrsrechtlichen Genehmigung durch das Fernstraßen-Bundesamt (FBA), Referat S1 – Straßenrecht und Straßenverkehrsrecht, Friedrich-Ebert-Straße 72-78, 04109 Leipzig. Dieser Sachverhalt ist in der Begründung zum Bebauungsplan in geeigneter Form aufzunehmen.

Photovoltaikanlagen sind so zu errichten, dass eine Blendwirkung auf die angrenzende BAB 114 ausgeschlossen wird.

Bezüglich der Errichtung von Zäunen wird auf § 11 Abs. 2 FStrG verwiesen. Demgemäß dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit (konkret) beeinträchtigen. Soweit sie bereits vorhanden sind, haben die Eigentümer ihre Beseitigung zu dulden. Die Einordnung der Zaunanlage unter § 11 FStrG oder ggf. unter § 9 FStrG bedarf einer konkreten Prüfung im Einzelfall.

Der Hinweis, dass konkrete Bauvorhaben in der Anbaubeschränkungszone einer straßenrechtlichen sowie straßenverkehrsrechtlichen Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt bedürfen, ist zu beachten und in geeigneter Form in den Bebauungsplan aufzunehmen. Eine Bebauung innerhalb des Anbauverbots ist unzulässig.

Seite 73 der Begründung zum Bebauungsplan ist textlich dahingehend zu ändern, dass für Bauvorhaben innerhalb der Anbaubeschränkungszone an der BAB 114 das Fernstraßen-Bundesamt die zuständige Genehmigungs-/ Zustimmungsbehörde ist.

Der o. g. Bebauungsplan weist in mehreren Baufenstern mit allgemeinen Wohnbauflächen (WA) ein neues sehr großes Wohngebiet aus. Bei der Bewältigung der damit verbundenen Lärmkonflikte sind mittels geeigneter Lärmschutzmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes an allen Baugebieten die Orientierungswerte der DIN 18005 für reine und allgemeine Wohngebiete einzuhalten.

Unter dem Aspekt der Vermeidung von Lärmkonflikten ist die Zulassung der Errichtung neuer Wohngebiete in Autobahnnähe mit zu erwartenden Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV nicht zielführend. Die Ausweisung eines neuen



Wohnquartiers nahe der A 114 bewirkt gerade keine Lösung eines Lärmkonfliktes, sondern schafft einen Lärmkonflikt.

Bezüglich Forderungen auf Maßnahmen zum Immissionsschutz ist darauf hinzuweisen, dass gemäß den Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes –VLärmSchR 97- bei der Entscheidung über die Lärmsanierung zu prüfen ist, ob die Beeinträchtigung einer baulichen Anlage durch Straßenverkehrslärm auf ein dem Eigentümer einschließlich seiner Rechtsvorgänger zurechenbares Verhalten zurückzuführen ist (z.B. Errichtung der baulichen Anlage an einer Bundesfernstraße bei Vorhersehbarkeit starker Verkehrslärmeinwirkungen).

Folglich können aufgrund der geplanten Errichtung von Wohngebäuden im Nahbereich der A 114 gegenüber der Bundesstraßenbauverwaltung bzw. dem Straßenbaulastträger keine Ansprüche auf Immissionsschutzmaßnahmen entstehen bzw. geltend gemacht werden. Der Ausschluss etwaiger Ansprüche ist sicherzustellen.

Das gesamte Baugebiet „Pankower Tor“ befindet sich sehr nah an der Autobahn. Eine Bebauung dieser autobahnnahen Bereiche ist trotz der dem Stand der Technik entsprechenden Sicherheitsausstattung der A 114 nicht gefahrlos. Außerdem können bei Autobahnbaumaßnahmen keine Bautechnologien, die Vibrationen in den Boden eintragen, ausgeschlossen werden. Für etwaige Schäden im neuen Wohngebiet durch den Betrieb und Bau- und Erhaltungsmaßnahmen an der Autobahn können daher keine Ansprüche gegenüber dem Bund und/oder der Autobahn GmbH des Bundes geltend gemacht werden. Der Ausschluss etwaiger Ansprüche, mit Ausnahme derer, für die ein Haftungsausschluss gesetzlich nicht zulässig ist, ist sicherzustellen.

Aus den vorgelegten Planunterlagen ergibt sich, dass ein weiterer Bebauungsplan 3-60b in Planung ist. Dieser soll als Gesamtpaket aufgrund von „Umweltmaßnahmen“ und weiteren Erschließungsanlagen (welche nicht erwähnt) mit dem vorliegenden Bebauungsplan 3-60a zu werten sein. Da dieser derzeit nicht vorliegt, wird keine Gesamtbeurteilung vorgenommen.

Gemäß den Hinweisen der SenUMVK (VI1.2) werden /sind 3 weitere Planfeststellungsverfahren für den Radschnellweg Panketal-Trail; Neubau Tramstrecke Pankow – Weißensee bzw. eventuell noch für den neuen Straßenknotenpunkt Prenzlauer Promenade /Tiniusstraße aus Bebauungsplan B3-60a (wird noch geprüft) erforderlich. Diese haben wiederum Auswirkungen, die derzeit nicht eingeschätzt werden, können.

Gemäß Bebauungsplan ist unterhalb der Heinersdorfer Brücke eine 2-gleisige Tramstrecke sowie die „Planstraße“ B geplant (II2.5.5 -Seite 31). Ob dies umgesetzt werden kann (aufgrund Auswirkungen auf dem Baugrund, Schwingungen, Anbau von zusätzlichen elektrotechnischen Anlagen zum Schutz von unterschiedlichen elektrischen Spannungen untereinander als auch gegen über Dritten) ist derzeit ungeprüft. Hier sind entsprechende Prüfungen durchzuführen.

Mit den Trassen für die Straßenbahn und die Planstraße entstehen neue Kreuzungen an Bundesfernstraßen (A 114). Dafür ist ein Planfeststellungsverfahren nach **§ 12 Abs. 4 FStrG** vorgesehen.

Auch die weitere Planstraße C nordöstlich vor der Bahnlinie bedarf einer Planfeststellung.



Gemäß den Punkten II.2.3.10 Seite 31; II 2.5.5 Seite 40; IV3.3 Bauweisen und ff.) sind an bzw. neben der Heinersdorfer Brücke Biotopflächen bzw. Wasserbewirtschaftung (Versickerung) bzw. am Kreuzungspunkt B109 / Neukirchstraße Fahrtrichtung Nord ausgewiesen. Alle „benannten Biotope“ sind entweder entlang der Bahnlinie oder im Verlauf der Autobahn bzw. Bundesstraßen geplant.

Aufgrund der anstehenden Brückenerneuerung kann diesem Vorhaben nicht zugestimmt werden, da dies zu möglichen Problemen des Brückenneubaus führen kann.

Ausgehend von einer allumfassenden Angebotsplanung zur Ausweisung mehrerer allgemeiner Wohnbauflächen, Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel sowie weiterer Bauflächen (MU) im gesamten Bebauungsplangebiet ist mit einer Zunahme des Quell- und Zielverkehrsaufkommens zu rechnen. Vor diesem Hintergrund ist eine Verkehrsuntersuchung vorgenommen worden, in deren Ergebnis Rückstauerscheinungen auf die A 114 erwartet werden. Ein sicherer und reibungsloser Abfluss des Verkehrs sowie das Vorhandensein ausreichend dimensionierter Verkehrsflächen sind jedoch maßgeblich, um einen Verkehrsstau auf der Autobahn zu vermeiden.

Ein Rückstau auf der Autobahn, auch auf einer Autobahn im Stadtgebiet, führt zu Sicherheitsdefiziten. Die Belange der Autobahn A 114 werden in der Verkehrsuntersuchung nicht betrachtet.

Daher wird der vorgeschlagenen Lösung zur verkehrlichen Erschließung des Bebauungsplangebietes ausschließlich über einen neu anzulegenden vierarmigen Knotenpunkt an der (B 109 (Prenzlauer Promenade) nicht zugestimmt.

Im „sonstigen Sondergebiet“ nordwestlich vor der Heinersdorfer Brücke soll der Möbelmarkt mit Parkplatz entstehen.

Ein Betriebsdienstweg von 5 m zur Stützwand ist freizuhalten. Der Betriebsweg ist in den Plänen auszuweisen.

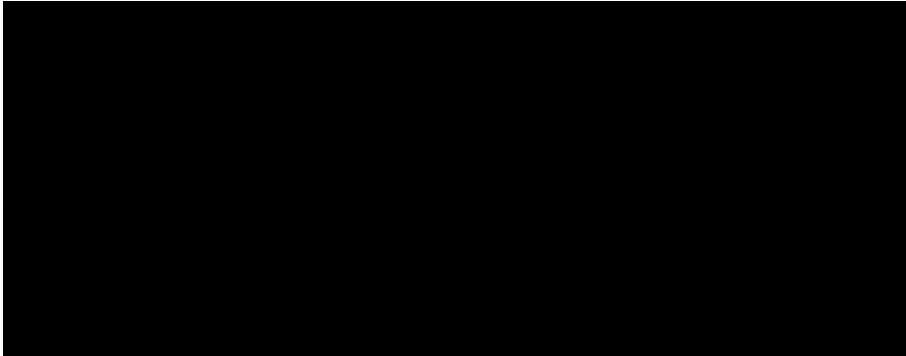
Gemäß der Begründung soll die Regenwasserentwässerung teils über das vorhandene Kanalnetz der BWB abgeführt werden, teils soll es über ein über die Regenwasserbewirtschaftung (in unbekannter Form) in Richtung Heinersdorfer Brücke laufen. Schmutz- und Abwässer - auch in geklärtem Zustand - sowie sonstige gesammelte Wässer aller Art dürfen dem Straßengelände oder den Entwässerungsanlagen der A 114 und der Heinersdorfer Brücke (weder auf noch darunter) weder mittel- noch unmittelbar zugeleitet werden. Auf eine ordnungsgemäße Entwässerung des Plangebietes ist bereits im Bebauungsplanverfahren zu achten.



**Die  
Autobahn**  
Nordost

Überdies ist bei der Ausweisung der eingeschränkten gewerblichen Bauflächen, der Sonderbauflächen und der urbanen Mischgebietsbauflächen durch textliche Festsetzung sicherzustellen, dass von künftigen Bauvorhaben oder etwaigen technischen Einrichtungen keine Emissionen ausgehen dürfen, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der A 114 gefährden.

Bei Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung.





Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt  
Am Köllnischen Park 3, 10179 Berlin

Geschäftszeichen  
IV B W 2

Bezirksamt Pankow von Berlin  
Abteilung Stadtentwicklung und Bürgerdienste  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung

Tel. +49 30 9025-  
@senmvku.berlin.de  
elektronische Zugangsöffnung  
gemäß § 3a Absatz 1 VwVfG

Am Köllnischen Park 3, 10179 Berlin

15. Dezember 2023

**Bebauungsplan 3-60 „Pankower Tor“,  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der  
Bauleitplanung gemäß §4 Abs.2 BauGB**

*Stellungnahme von SenMVKU IV A/B/C/F, als Anlagen: IV E, V B, Ergebnisschreiben BAF*

Sehr geehrter ,

die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt begrüßt die umfangreiche und fortlaufende Entwicklung der Bebauungsplanung zum Stadtquartier „Pankower Tor“. **Zum aktuellen Planungsstand bestehen noch einige abwägungsrelevante Bedenken.** Ich gehe jedoch davon aus, dass diese Vorbehalte im Verlauf der weiteren Planungen ausgeräumt werden können. Hinsichtlich des Bebauungsplanentwurfs besteht aus Sicht der Hauptverwaltung die dringlichste Aufgabe in der Abstimmung der künftigen Straßenraumflächen, insbesondere an der Berliner Straße und entlang der Granitzstraße. Im Sinne des Projektes müssen vor der Festsetzung des Bebauungsplanes u.a. noch Anpassungen der Darstellung erfolgen. Dies sollte sich auch ohne Veränderung der in der Masterplanung vorgesehenen Baukörper realisieren lassen.

Es folgen Hinweise der zuständigen Stellen der SenMVKU zur Weiterentwicklung des Bebauungsplanentwurfs. Die Hinweise sind teilweise tiefergehend, dies resultiert einerseits aus dem großen Umfang der Fachgutachten, andererseits zur Verdeutlichung der Abwägungserfordernisse zur Umsetzung einer rechtssicheren Bebauungsplanung.

## **Verkehrsflächen Berliner Straße / Bahnhofsvorplatz**

Die dargestellte Baugrenze des nordwestlich der Berliner Straße dargestellten Fahrradparkhauses engt die sehr begrenzt verfügbare Verkehrsfläche zusätzlich ein und erfährt keine Zustimmung. Andererseits ist die Darstellung der Fläche auch als „Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ dargestellt. Auf „Null-Ebene“ ist entsprechend dieser Darstellung von einer freien Zugänglichkeit für die Verkehrsteilnehmer auszugehen, was wiederum begrüßt wird. In diesem Bereich werden die verfügbaren Flächen für den ÖPNV benötigt, da der S+U-Bahnhof Pankow inklusive Straßenbahn- und Busverkehr sehr stark frequentiert wird. Um hier eine einvernehmliche Lösung zu realisieren, sind Abstimmungen mit SenMVKU IV C weiterhin erforderlich.

Grundsätzlich ist die zukünftige Aufteilung des Verkehrsraums in der Berliner Straße am S+U-Bahnhof Pankow noch nicht geklärt. Dieses wird im Rahmen der Vorplanung des Straßenbahnneubauvorhabens Tangente Pankow mit untersucht. Ein entscheidender zu berücksichtigender Aspekt ist dabei, dass bereits heute nicht alle erforderlichen Leistungen des ÖPNV in der Berliner Straße aufgrund der begrenzten Infrastrukturanlagen bei der BVG bestellt werden können. Diese Bestellungen zu ermöglichen, ist derzeit Ziel einer zusätzlichen Untersuchung im Zusammenhang mit der Neubaustreckenplanungen.

Auch ist die Lage der Straßenbahngleise mit einem Volltrapez aus der Granitzstraße kommend derzeit noch nicht festgelegt. Die noch zu erarbeitende Bahnsteiglösung mit noch zu berechnenden Bahnsteigbreiten wird dabei ein wichtiger Faktor für die Lage der Gleise inkl. Flächenbedarf sein. Weitere Flächenerfordernisse für den ÖPNV sind entsprechend nicht auszuschließen. Konkrete Aussagen zu diesen Erfordernissen sind gegenwärtig jedoch noch nicht möglich und sind erst mit Abschluss der Vorplanung zu erwarten.

In der Planung ist insbesondere der Abschnitt in der Berliner Straße stadteinwärts zwischen der Einmündung Berliner Straße/Florastraße und der Berliner Straße 15 für den Fuß- und Radverkehr von großer Bedeutung. Für Fußgänger und Fußgängerinnen wäre es optimal, wenn sie in der Zuwegung zum S- und U-Bahneingang auch die Dreiecksflächen in der Berliner Straße nutzen könnten, auf deren Fläche derzeit die Fahrradbügel stehen. Die Aufweitung des Gehweges durch Hinzunahme dieser Fläche ermöglicht es den Fußgängern und Fußgängerinnen sich in der Fläche zu verteilen und auszuweichen. Des Weiteren könnten durch die Inanspruchnahme dieser Fläche ein - wenn auch nur kleiner - Bahnhofsvorplatz geschaffen werden, durch den der Bahnhofszugang an Attraktivität gewinnt. Auf alle Fälle sollte in der Planung verhindert werden, dass den Personen, wie in der Berliner Straße auf der anderen Seite der Bahngleisanlagen, nicht ausreichend Flächen zur Verfügung gestellt wird, um ungehindert von der Tramhaltestelle zu dem U-Bahneingang (hier am Garbaty-Platz) laufen zu können.

Des Weiteren erfolgt noch der Hinweis, dass auch die Lage und Breite der Straßenbahnhaltstelle S- und U-Bahnhof Pankow einschließlich der Zu- und Abgänge für Fahrgäste über die Berliner Straße zu überarbeiten ist. Insbesondere in Spitzenstunden ist die Breite der Aufstellfläche nicht ausreichend, um einen verkehrssicheren Aufenthalt auf der Aufstellfläche zu gewährleisten. Des Weiteren kommt es aufgrund der schlechten Querungsmöglichkeiten für Fußgänger häufig zu Beinahe-Unfällen.

## **Verkehrsflächen Granitzstraße**

Wie eingangs beschrieben stellt die Festlegung des Straßenraums entlang der Granitzstraße eine bedeutende Herausforderung für die Bebauungsplanung dar. Zum einen ist der Nachweis, dass die Straßenbahntrasse parallel zur Granitzstraße ohne unverhältnismäßige Auswirkungen auf andere Verkehrsteilnehmer in die vorgesehenen Verkehrsflächen hineinpasst, bisher nicht geführt, zum anderen orientiert sich der Masterplan vorrangig am unzureichenden Bestandsmaß der Straße. Die in der Begründung dargestellte „Vorschlag zur Umsetzung“ eines Querschnitts für die Granitzstraße ist prinzipiell eine gute Grundlage für die spätere Umgestaltung, die auch die Realisierung der aktuellen Vorgaben der AV Geh- und Radwege ermöglicht. Allerdings kann dies nur punktuell gelten, die vorliegenden Pläne zeigen auch, dass dies nur unter Verzicht auf Parkraum, der bei dieser Blockbebauung nicht so leicht entfallen kann (Lieferanten, Behindertenparkplätze, Müllabfuhr), erreicht werden kann. Weiterhin lassen sich im beabsichtigten Straßenraum spätere Querungsstellen mit der Straßenbahn nicht mit regelgerecht geführten Radverkehrsanlagen realisieren. In diesen Bereichen müssen Anpassungen erfolgen.

Ein besonderer Betrachtungsschwerpunkt muss auf dem Knotenpunkt mit der Zufahrt zum Einzelhandelsbereich (Granitzstraße / SO 1) liegen. Hier ist zudem die Integration von Abbiegespuren ins Plangebiet notwendig. Die Variante ohne Abbiegespuren ist zu verwerfen, gleichzeitig ist eine Lösung mit Beeinträchtigung der Bewohner der Bestandsbebauung zu vermeiden. An dieser Stelle ist eine Straßenflächenausweitung in das Plangebiet notwendig, die angedachten Tiefgarageneinfahrten müssen ohnehin überarbeitet werden, da diese Anordnung sowohl für die Nutzer der Tiefgarage als auch für die Straßenbahnanlage als sehr ungünstig eingeschätzt wird. Die Sichtbeziehungen werden durch die Anordnung der Zufahrten für den MIV und den Straßenbahnbetrieb erschwert. Bei der späteren Realisierung der Straßenbahn ist deren Priorisierung beim LSA-Betrieb am Knotenpunkt einzuplanen.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Es soll jedoch geprüft werden, ob die im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Breiten der Verkehrsflächen ausreichend dimensioniert sind. Geh- und Radwege, für die Berlin Träger der Baulast ist, sind gemäß den Ausführungsvorschriften zu § 7 des Berliner Straßengesetzes über Geh- und Radwege (AV Geh- und Radwege) auszugestalten.

Grundsätzlich stellt sich die Frage, ob man für die Anwohner der Granitzstraße nicht eine Radverkehrsanlage in Fahrtrichtung West zwischen Straßenbahntrasse und Fahrbahn bräuchte, also die Lage von Straßenbahntrasse und Radweg nicht tauschen sollte. Die Granitzstraße verfügt auf der Südseite über hohe Bebauung, und selbst einige Nebenstraßen münden dort ohne Möglichkeit der Querung der zukünftigen Straßenbahntrasse, also ohne dass der Radweg in Richtung Westen direkt erreicht werden könnte. Ein Radweg nördlich (also für die Altbebauung hinter) der schlecht zu querenden Straßenbahntrasse kann seine Funktion für die Anwohner der Granitzstraße, die nach Mobilitätsgesetz Anspruch auf Radverkehrsanlagen für beide Fahrtrichtungen haben, nicht mehr erfüllen.

## **Netzplanung**

Die Übersetzung des laufenden FNP-Änderungsverfahrens Nr. 05/16 (»Nachnutzung ehem. Rangierbahnhof Pankow«) ohne geplante Verbindung »POW« ist in die Karte zum übergeordneten Straßennetz Berlins für die Planung nicht konsequent erfolgt. Derzeit existiert keine – unter Berücksichtigung des FNP-Änderungsverfahrens – angepasste Karte für die Planung (derzeit aktuell: 2030, Stand: Januar 2023) vonseiten SenMVKU, da hierzu noch interne Klärungen erfolgen. Somit ist in der Überschrift der Abbildung 3.5 (siehe S. 14 im Anlagenband 1) der Zusatz „(eigene Darstellung)“ zu ergänzen. Zudem entspricht ein vereinfachtes Ausblenden der verlängerten Granitzstraße (gestrichelte Linie) nicht dem vereinbarten Vorgehen. Stattdessen sollten die vorhandenen netzplanerischen Planungskonflikte aufgezeigt und deren Bedeutung für das B-Planverfahren dargestellt werden. Eine Aufgabenstellung der Verkehrsuntersuchung war es, vor dem Hintergrund des noch laufenden FNP-Änderungsverfahrens, auch Lösungsvorschläge u.a. zu den Netzeinstufungen (dann ohne POW und auch grundsätzlich mit Entlassung der Granitzstraße als übergeordnete Hauptverkehrsstraße im FNP) aufzuzeigen. Dies ist bislang nicht erfolgt.

Die verkehrliche Beurteilung zu einem möglichen Entfall der verlängerten Granitzstraße ergibt sich hierbei nicht allein aus den Untersuchungsergebnissen zur Leistungsfähigkeit (siehe Kapitel 5.7.2 im Erläuterungsteil), sondern muss im Netzzusammenhang erfolgen. Die im Sinne der Bauvorhaben / B-Pläne getroffenen Aussagen zur verkehrlichen Erschließbarkeit („Defizite verkehrstechnisch vertretbar“) sind nicht ohne Weiteres auf gesamtstädtische Zusammenhänge der Netzplanung übertragbar. Allgemein gilt die Zielstellung, bestehende Defizite und Umweltauswirkungen auf Bereiche zu verlagern, die weniger sensibel und konfliktanfällig sind. Eine Möglichkeit hierfür können eben auch Netzerweiterungen bzw. Netzanpassungen sein. Mittelfristig erscheint es nicht zumutbar, sämtliche Defizite weiterhin im Bereich Granitzstraße, Berliner Straße und Florastraße zu verorten, der hohe Ansprüche hinsichtlich Verkehrssicherheit, Angebots- und Umsteigequalität im ÖPNV und den Belangen des Fuß- und Radverkehrs besitzt.

Es wurde ausgeführt, dass die Maßnahme zur Verlängerung der Granitzstraße zwar zu einer Entlastung der Florastraße (insbesondere die Übereckverkehre) führen und sich stattdessen auf die dann künftige Straße zw. Mühlenstraße und Granitzstraße verlagern würde. Gleichzeitig wurde jedoch unterstellt, dass dies nicht zwingend zur Verbesserung des Verkehrsflusses führen muss, weil in den anderen Knotenströmen ebenso ein hohes Verkehrsaufkommen bewältigt werden muss. Der Übereckverkehr Granitzstraße – Berliner Straße – Flora stellt jedoch bereits heute ein erhebliches Defizit dar. Durch die Doppelknoten-Situation stehen deutlich geringere Kapazitäten zur Verfügung, die sich insbesondere durch Rückstauerscheinungen zeigen und sich gleichzeitig auf mehrere benachbarte Knotenpunkte und Verkehrsströme negativ auswirken. Dies wurde auch im Kapitel zur Leistungsfähigkeitsanalyse (siehe z.B. Kapitel 5.4.2 im Erläuterungsteil) beschrieben. Alternative Lösungsvorschläge zur Behebung der vorhandenen Defizite, die sich durch das B-Plan-Vorhaben zumindest weiterverfestigen, insbesondere mit der Zielstellung, den Pankower Ortskern (rund um die Berliner Straße – Breite Straße – Flora Straße) zu entlasten, wurden von Seiten des Planungsbüros nicht unterbreitet.

Der Einschätzung, wonach die Verlängerung der Granitzstraße für die Erschließung des Bauvorhabens »Pankower Tor« selbst nicht erforderlich ist, kann zwar gefolgt werden. Allerdings ist

die aufgeführte Argumentation und die Verallgemeinerung hinsichtlich netzplanerischer Defizite und der hieraus gezogenen Schlüsse nicht nachvollziehbar. Die bisher vorliegende Verkehrsuntersuchung Pankower Tor kann weiterhin nicht als Entscheidungsgrundlage für derartige Zusammenhänge bzw. als verkehrliche Begründung zum Entfall dieser übergeordneten Straße dienen.

Die auf S. 43 im Erläuterungsteil dargestellten übergeordneten Planungen können in ihren detaillierten Auswirkungen nicht Verfahren Pankower Tor hinreichend berücksichtigt werden, hierzu besteht ein Konsens. Jedoch sind im Verfahren befindliche bzw. in Aussicht gestellte Planungen trotzdem im Zuge des Abwägungsprozesses einzustellen. Hieraus kann auch resultieren, dass mögliche Auswirkungen zunächst zur sicheren Seite hin angenommen werden, um eine spätere Betroffenheit auszuschließen. Bspw. erzeugt die Verkehrslösung Heinersdorf (hier: Netzelement N1) eine Veränderung der Verkehrsströme, die insbesondere auch den KP Prenzlauer Promenade / Rothenbachstraße / Granitzstraße betreffen wird. Es ist zu erwarten, dass die Beziehung Rothenbachstraße - Prenzlauer Promenade Süd zukünftig stärker nachgefragt werden wird. Derartige mögliche Auswirkungen sind in der Verkehrsuntersuchung derzeit unberücksichtigt.

### **Methodik und Datengrundlagen**

Die mittels HBS ermittelten Verkehrsqualitäten am KP Berliner Straße / Granitzstraße (siehe z.B. Kapitel 5.4.4 im Erläuterungsteil) sind kritisch zu hinterfragen. Hierbei wurden bereits durch die Verfasser selber die Grenzen des HBS aufgezeigt, wonach das (statische) (Standard-)Verfahren nur Einzelknotenbetrachtungen zulässt, sodass verkehrliche Wirkzusammenhänge, die beispielsweise bei einer Koordinierung eines Verkehrsstroms an benachbarten lichtsignalgeregelten Knotenpunkten oder bei verkehrabhängigen Steuerungsverfahren auftreten, gar nicht oder nur unvollständig bewertet werden können. Für eine detailliertere Berücksichtigung derartiger komplexer Abhängigkeiten sind andere Methoden und Werkzeuge notwendig. Hier wurde - so wie das HBS das auch u.a. hergibt - als Beispiel die mikroskopische Verkehrsflusssimulation genannt, die hier für einen betrachteten Teilbereich (v.a. der östliche Bereich um die Prenzlauer Promenade) selbst sogar zur Anwendung kam.

Für den Knotenpunkt Berliner Straße / Granitzstraße wurden nach dem Standard-Verfahren (siehe z.B. Tabelle 11) rein rechnerisch ausreichende (mindestens QSV D), z.T. sogar gute bis sehr gute (QSV A und B) Qualitätsstufen ermittelt, sodass ein stabiler Verkehrszustand mit hohen verfügbaren Kapazitäten festgestellt wurde. Gleichzeitig wurde jedoch auf den Umstand hingewiesen, dass aufgrund der unmittelbaren Nähe zum nördlich gelegenen Knotenpunkt mit der Florastraße und den damit auch verbundenen Verflechtungen (v.a. Übereckverkehr) die tatsächlichen Kapazitäten, insbesondere wegen der kurzen Aufstellflächen, stark von den HBS-ermittelten Kapazitäten abweichen. Dadurch konnten in der Realität hohe Rückstaulängen vor allem im nördlichen (Berliner Straße) und östlichen (Granitzstraße) Zufahrtbereich beobachtet werden. Die Rückstaulänge in der östlichen Zufahrt (Granitzstraße) ist insbesondere für die Lage der geplanten Anbindung zur SO 1 (derzeit ca. 200 m vom Knotenpunkt entfernt) von maßgeblicher Bedeutung (siehe auch Kapitel 5.6.4 im Erläuterungsteil). Um die generelle verkehrliche Machbarkeit der Anbindung (Granitzstraße / SO 1) ausreichend beurteilen zu können, benötigt es einer fundierten Datengrundlage bzw. hier nachvollziehbare Leistungsfähigkeitsergebnisse, was im vorliegenden Fall nicht gegeben ist. Fraglich

ist daher, weshalb die Berliner Straße – obwohl die vorhandenen verkehrlichen Defizite bekannt sind und auch wohlwissend, dass die komplexe Verkehrsnetzstruktur durch das HBS nicht hinreichend abgebildet werden kann – nicht Bestandteil der Verkehrsflusssimulation war. Die ausgewiesenen HBS-Ergebnisse können daher, zumindest für den westlichen Bereich in und um die Berliner Straße, nur vorbehaltlich gesehen werden.

Die Darstellung der resultierenden Verkehrsmengen zu den Spitzenstunden für die unterschiedlichen Belastungsfälle (siehe Tabelle 8 und 9 im Erläuterungsteil) kann zu einer Fehlinterpretation führen und ist insgesamt als unvollständig zu sehen. Hierbei wurden an den beiden geplanten Anbindungspunkten (Prenzlauer Promenade / Tiniusstraße sowie Granitzstraße / SO 1) keine Belastungswerte für den Analyse- und Prognose-Nullfall angegeben. Auch wenn in diesen beiden Fällen noch kein B-Plan unterstellt wird, liegen trotzdem Kfz-Belegungen an diesen Knotenpunkten vor (dann eben als Einmündung bzw. freie Strecke). Die Werte sind noch nachzupflegen, damit eine direkte Vergleichbarkeit gegeben ist und auch die konkreten verkehrlichen Auswirkungen (Spalte: Prozentuale Zunahme) beurteilt werden können.

### **Verkehrsaufkommensermittlung**

In Kapitel 4.4.2 im Erläuterungsteil wurde (neuerdings) auch eine Abschätzung zu den vorhabeninduzierten Verkehren an einem Samstag durchgeführt, da insbesondere beim großflächigen Einzelhandels- und Fachmarktstandorte (hier: SO 1 und SO 2) erfahrungsgemäß mit einem deutlichen Mehraufkommen an Kunden gegenüber den Werktagen zu rechnen ist. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass das zusätzliche Aufkommen insgesamt dennoch weiterhin am Werktag (u.a. weniger eines geringeren Beschäftigtenverkehrs am Wochenende) erwartet wird, wodurch in den nachfolgenden Ausführungen dieser Fall als maßgebend betrachtet wurde und deshalb eine weitere Berücksichtigung des Betrachtungsfalls für Samstag aus verkehrlicher Sicht als entbehrlich angesehen wurde. Beim Vergleich der Tabelle 3.3 und 3.7 im Anlagenband 2 (Aufkommensermittlung) ist jedoch festzustellen, dass lediglich beim Einzelhandel (SO 1) ein deutliches Nutzeraufkommen für den Samstag (ca. 60% höher) unterstellt wurde. Beim Möbelfachmarkt (SO 2) sind die Nutzeraufkommen und generell alle Kenngrößen zw. beiden Tabellen identisch. Es kann daher nicht abgeschätzt werden, ob bei einer tatsächlichen Anpassung der Werte letztendlich doch der Betrachtungsfall Samstag aus verkehrlicher Sicht den maßgebenden Fall darstellt. Dies hätte erheblichen Einfluss auf alle weiterführenden Berechnungen, sodass ein Abwägungsfehler an der Stelle nicht ausgeschlossen werden kann.

Rechnerisch ergibt sich bei Aufsummierung der in Tabelle 6 aufgeführten Spitzenstundenbelastungen für den Vormittag ein Kfz-Aufkommen von 540 Kfz/h, wodurch eine geringfügige Abweichung zur textlich genannten oberen Spanne (520 Kfz/h) festzustellen ist.

## **Kreuzungsrecht**

Für die Eisenbahnüberführung für den Fuß- und Radverkehr zwischen Neumannstraße und Hadlichstraße ist eine Kreuzungsvereinbarung mit der DB Netz AG abzuschließen. Hierfür ist der Bereich Kreuzungsrecht der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz rechtzeitig einzubeziehen. Der Abschluss der Kreuzungsvereinbarung erfolgt zwischen der DB Netz AG und dem Land Berlin, Bereich Kreuzungsrecht.

## **S- und U-Bahn**

Das Plangebiet grenzt an die S- und Fernbahntrasse der DB AG mit den S-Bahnhöfen Pankow und Pankow-Heinersdorf sowie dem U-Bahnhof Pankow der BVG. Die Entwicklungen dürfen die ÖPNV-Infrastruktur nicht beeinträchtigen oder zu einer Minderung des Angebots führen. Es muss rechtzeitig geprüft werden, ob die Entwicklungen zu steigenden Fahrgastzahlen führen und eine Anpassung der ÖPNV-Infrastruktur bedürfen. Diese sind frühzeitig mit der BVG bzw. der DB AG sowie dem Land abzustimmen. Die Zuwegung im nördlichen Bereich zum S-Bahnhof Heinersdorf muss sichergestellt werden. Der barrierefreie Zugang, der vor der Teilung der B-Pläne in den Planungen enthalten war, stellt auch weiterhin die beste Anbindung für das nördliche Plangebiet dar und ist weiterhin sicherzustellen.

Im Zuge des Ausbaus des Berliner U-Bahnnetzes wird eine mögliche Verlängerung der U9 von Osloer Straße über Pankow-Kirche und Pankow-Heinersdorf in Richtung Karow diskutiert. Hierfür sollen im nächsten Jahr erste Untersuchungen starten. Eine mögliche Trassenvariante für die U9 könnte das B-Plan-Gebiet tangieren oder evtl. auch durchqueren, das ist im Moment noch völlig offen. Es ist unklar, wo die U9 die Trasse der S2 unterqueren wird, möglicherweise im oder am Rande des B-Plan-Gebietes. Die Untersuchungen für den genauen Trassenverlauf stehen noch aus.

## **Straßenbahn**

Die Entwicklung des Gebiets wird begrüßt mit Berücksichtigung der Straßenbahnplanung wird begrüßt. Es besteht eine enge Verknüpfung zwischen dem Bebauungsplanverfahren und der ÖPNV-Infrastrukturplanung durch die Straßenbahnneubaustreckenplanung, die durch das Gebiet des Bebauungsplans führt.

Folgende Hinweise sind aus Sicht der ÖPNV-Infrastrukturplanung zu berücksichtigen:

Die Straßenbahnneubaustrecke Tangente Pankow (Pasedagplatz - S+U-Bahnhof Pankow) soll durch das Bebauungsplangebiet Pankower führen. Dieses wurde mit der Grundlagenuntersuchung der Straßenbahnplanung und dem dazugehörigen Senatsbeschluss bestätigt. Entsprechende Abstimmungen und Festlegungen zum Verlauf der Straßenbahnstrecke inklusive Haltestellen wurden auf Leitungsebene getroffen.

Die Straßenbahnplanung befindet sich gegenwärtig in der Vorplanung. Entsprechend wird bereits jetzt und auch in den anschließenden Leistungsphasen - entgegen der Ausführungen in der Begründung - die Trassenlage inkl. aller weiterer Infrastrukturanlagen geplant. Aus diesem Grund fanden bereits Abstimmungen mit dem Architekturbüro und den Fachverantwortlichen des Bezirksamtes zur Trassenlage und den Erfordernissen der Straßenbahn statt.

An dieser Zusammenarbeit muss auch zwingend im weiteren Planungsprozess festgehalten werden. Gegenwärtig werden bspw. auch auf Wunsch des Vorhabenträgers des Bebauungsplans Themen der Entwässerung bearbeitet, die noch nicht abschließend geklärt sind.

Die geplante Trasse der Straßenbahn soll in der Parallelführung zur Stettiner Bahn die planfestgestellten und betriebsnotwendigen Fernmeldetrassen der DB Netz AG queren. Welche Erfordernisse sich hieraus ergeben, ist fachlich nach wie vor zu klären und soll zeitnah angegangen werden.

Zur Stromversorgung der Neubaustrecke inklusive des Mehrverkehrs auf der Bestandsstrecke in der Berliner Straße ist die zusätzliche Errichtung eines Gleichrichterwerks aller Voraussicht nach im Bereich des Bebauungsplangebietes erforderlich. Erste Abstimmungen sind dazu bereits erfolgt. Daran muss angeknüpft werden, um die Realisierung der Strecke nicht zu behindern.

Die Berücksichtigung der geplanten Neubaustrecke durch das Gebiet des Bebauungsplans im Schallschutzgutachten wird begrüßt. Im Schallschutzgutachten wurden dafür pauschale Annahmen getroffen. Als Maßnahmen werden schalltechnisch optimierte Grundrissgestaltungen und / oder passiver Schallschutz angebracht. Um hier angemessene Schutzmaßnahmen vorzusehen, sind weitere Abstimmungen mit der Vorhabenträgerin des Straßenbahnneubauvorhabens, der BVG AöR, vorzunehmen. Es wird daraufhin gewiesen, dass es sowohl durch die Haltestellen als auch die geplanten Kurven zu erhöhten Werten kommen kann, die entsprechend mit pauschalen Annahmen ergänzt betrachtet werden sollten.

### **Teilung des Bebauungsplans**

Die Teilung des Bebauungsplans hat aus ÖPNV-Infrastrukturplanungssicht zu Nachteilen geführt. So bleibt nun unklar wie mit der Umsetzung der Zugänglichkeit zum S-Bahnhof Heinersdorf umgegangen wird. Vormalig im Bebauungsplan integriert, ist dieser neue Zugang durch die Teilung des Bebauungsplans nun nicht mehr enthalten. Aus Sicht der Fachplanung ist dieser jedoch weiterhin für die Erschließung des Bebauungsplangebietes wichtig. Die barrierefreie Zugänglichkeit zum S-Bahnhof ist für eine angemessene ÖPNV Erschließung mit zu berücksichtigen. Bei der derzeitigen Darstellung ergibt sich ein Umweg für die ÖPNV Nutzer von ca. 400 m zum S-Bahnhof, der so nicht akzeptabel ist.

Bislang erfolgten Abstimmungen zur Straßenbahntrassierung auch im Bereich der Ostfläche inklusive der dort vorgesehenen Haltestelle für die Straßenbahn auch als Verknüpfungspunkt zur S-Bahn. An dieser Zusammenarbeit muss weiterhin für das Voranbringen der Straßenbahnplanung festgehalten werden. Festlegungen sind durch die Verantwortlichen erforderlich, um das Vorhaben umsetzen zu können.

Vor dem Hintergrund der ÖPNV-Themen und auch vor dem Hintergrund des Endens der Planstraße B im „Sackgassencharakter“ ohne Wendehammer vor der Brücke der Prenzlauer Promenade muss die Frage gestellt werden, ob hier die Grenzen des Bebauungsplans passend festgelegt wurden. Eine erneute Ausweitung der Bebauungsplanflächen oder ein Ergänzungsbebauungsplan für die erforderlichen Verkehrsflächen im Bereich der Ostfläche würden verkehrlichen Themen des Bebauungsplanverfahrens lösen.

### **Fahrradparken (allgemein)**

Der Bezirk hat die Zielstellung, im Plangebiet den künftigen Modal Split zugunsten der Verkehrsarten des Umweltverbunds zu lenken. Der ruhende Radverkehr ist ein Bestandteil des Umweltverbundes. Im B-Plan sind somit auch konkrete Aussagen zum ruhenden Radverkehr zu treffen. Als Grundlage können hier die Aussagen im Abschnitt 2.7 der Verkehrsuntersuchung Bauvorhaben »Pankower Tor« Anlagenband 3: Anforderung an die Erschließung (erstellt von HL, Stand: 04.10.2023) genutzt werden.

Neben der Festlegung, dass bei der geplanten Anzahl an Fahrradstellplätzen mindestens die Vorgaben der AV Stellplatzschlüssel eingehalten werden, ist auch festzulegen, dass die laut AV Stellplätze zu errichtenden Fahrradstellplätze auf dem eigenen Grundstück zu errichten sind. Nur bei Umsetzung dieser Forderung kann ausgeschlossen werden, dass private Verpflichtungen in den knappen öffentlichen Raum verlagert werden und Kosten und Leistungen, die eigentlich von Privaten zu tragen sind, von der öffentlichen Hand, das heißt aus Landesmitteln, getragen werden. Die Errichtung von Fahrradstellplätzen auf dem Grundstück geht mit der Forderung einher, dass die Abstellplätze möglichst in der Nähe des Eingangs der Gebäude errichtet werden sollen (2.2. AV Stellplätze). Die Distanz zwischen dem Eingang des Wohngebäudes und den Abstellplätzen beeinflusst deren Nutzung. Abstellanlagen sollten darum weniger als 20 m vom Eingang entfernt liegen und sind idealerweise am Weg dorthin angeordnet.

### **Fahrradparkhaus**

Nach AZG ist die Hauptverwaltung zuständig für Planung, Bau, Betrieb und Unterhaltung von Fahrradabstellanlagen an Stationen des öffentlichen Personennahverkehrs, soweit für die Fahrradabstellanlagen ein Einzelstandssicherheitsnachweis erforderlich ist (gemäß Anlage zum Zuständigkeitskatalog AZG, Nr.10: Hoch- und Tiefbau; Wasserwirtschaft; Verkehr). Die Senatsverwaltung kann im Rahmen des B-Planes somit ausschließlich Stellung nehmen zu der Errichtung eines Fahrradparkhauses, dass den vorgenannten rechtlichen Vorgaben des AZG entspricht. Eine fachliche Beurteilung und Finanzierungen von Nutzungen, die nicht das Fahrradparkhauses betreffen, erfolgt nicht durch die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt. Zu diesen zählen zum Beispiel folgende Nutzungen, die neben dem Fahrradparkhaus auf der ausgewiesenen „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ vorgesehen sind: „Fußgängerbereich“ und „U-Bahneingänge“.

Die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt befürwortet die Errichtung eines Fahrradparkhauses am S- und U-Bahnhof Pankow und die erforderliche Festsetzung einer Fläche am S- und U-Bahnhof Pankow für ein Fahrradparkhaus. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist die Errichtung eines Fahrradparkhauses am S- und U-Bahnhof erforderlich, um den ermittelten Bedarf von über 1.300 Fahrradstellplätzen zu decken (Standort- und Potentialanalyse zum Fahrradparken am S- und U-Bahnhof Pankow, 2019).

Auch aus rechtlicher Sicht wird die Errichtung eines Fahrradparkhauses gefordert. So ist im Mobilitätsgesetz § 47 aufgeführt, dass an „wichtigen Regionalbahnhöfen sowie wichtigen Stationen und Haltestellen des ÖPNV“ Fahrradparkhäuser entstehen sollen. Des Weiteren ist das Fahrradparkhaus am S-Bahnhof Pankow als prioritäreres Projekte im Abschnitt 4.3.1.3 des

Radverkehrsplanes aufgeführt und auch in den Richtlinien der Regierungspolitik 2023 - 2026 wird erwähnt, dass „mehr geschützte, möglichst überdachte Fahrradabstellanlagen vor allem an Umsteigepunkten und Haltestellen schaffen“ werden sollen.

Nach Vorgabe des Abschnittes IV.4 Verkehrsflächen, Stellplätze, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte I TF 14 ist die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung. Die Fläche für das Fahrradparkhaus ist jedoch eine Fläche mit eigenem Typus und soll deshalb als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden. Damit bei der Aufstellung des B-Planes bzw. in der weiteren Planung die fachlichen Vorgaben und Hinweise für das Fahrradparken beachtet werden, werden diese nachfolgend aufgeführt:

### 1. Allgemeine Vorgaben zu der Ausstattung des Fahrradparkhauses

---

- a. Bedarf an 1.700 Fahrradstellplätzen ist zu decken
- b. 20% der Fahrradstellplätze sollen als gesicherte Fahrradstellplätze angeboten werden
- c. Stellplätze für Sonderfahräder sind vorzusehen
- d. Radaffine Serviceeinheit ist vorzusehen

### 2. Vorgaben zur äußeren Erschließung und straßenseitigen Anbindung des Fahrradparkhauses

---

- a. Radfahrer müssen fahrend - ohne abzusteigen - in das Parkhaus bzw. in die einzelnen Etagen gelangen können  
Hinweis: Ein Fahrradparkhaus mit 3 Etagen wird von Nutzern vermutlich weniger akzeptiert, da die Wege zu den Fahrradstellplätzen bzw. von diesen zu den U- bzw. S-Bahnsteigen zu lang sind.
- b. Die Zufahrt muss aus allen Anfahrtsrichtungen möglich sein (von der Berliner Straße von Norden und Süden, Granitzstraße, Radschnellverbindung, Stadtpark)
- c. Insbesondere die Zufahrt von der Berliner Straße muss so gestaltet werden, dass es nicht zu Konflikten zwischen den Radfahrern und Fußgängern kommt (Breite Radweg, Breite Fußweg, Sichtbeziehungen zwischen den Verkehrsteilnehmern, Platzcharakter sind zu beachten).

### 3. Vorgaben zur inneren Erschließung des Fahrradparkhauses

---

- a. Radfahrer müssen radfahrend - ohne abzusteigen - in die einzelnen Etagen gelangen können.
- b. Die Rampen sollen auch mit dem Rad aufwärts befahrbar sein, die Steigung sollte somit maximal 6 % betragen.<sup>1</sup>
- c. Bei Richtungsänderungen der Rampen sind große Radien vorzusehen.
- d. Die Rampenbreite sollte mindestens 2,50 m betragen.
- e. Bei den Rampen sollten die Abmessungen der Anfangs- und End-Podeste mindestens 2 x 2,5 m betragen.
- f. Treppen sollten möglichst kurz sein.

---

<sup>1</sup> Siehe Seite 80 im Schlussbericht zur Studie „Fahrradparken an Bahnhöfen“ Berlin / Prien, November 2019 (MKS-Studie I Wissenschaftliche Beratung des BMVI zur Mobilitäts- und Kraftstoffstrategie) file:///F:\4Alle-Radverkehr\IV%20F\_Fahrradparken\Studien\MKS-Studie\_2019\MKS\_Radparken\_SB\_Teil\_1.pdf.

- g. Dass die Fahrradstellplätze einzig über Aufzüge erschlossen werden, ist auszuschließen. Ziel ist, dass Radfahrer fahrend zu einem Fahrradstellplatz gelangen. (Nachteile von Aufzügen: zu lange Wartezeiten bei Stoßzeiten, stör anfällig, Stromausfall, hohe Kosten für Wartung und Betrieb).

#### 4. Vorgaben für die Errichtung der Fahrradstellplätze

---

- a. Fahrradstellplätze für Sonderfahräder, auch für Räder mit Körben und Kindersitzen, sind im Untergeschoss (0-Ebene, Höhe Berliner Straße) bzw. in Ebene der Zufahrt von der Radschnellverbindung zu errichten<sup>2</sup>

- b. Folgende baulichen Vorgaben für die Fahrradstellplätze sind zu beachten:

##### *Doppelstockparker*

- Bügelabstand: einseitig 0,50 m, doppelseitig 0,25 m
- Mindestbreiten für Gassen: 2,50 m
- Deckenhöhe: ca. 3,00 m

##### *Anlehnbügel mit Knieholm*

- 1,20 m (1,00 m)
- Mindestbreiten für Gassen 2,50 m

- c. Für die Nutzung der gesicherten Fahrradstellplätze ist das stadtweite Zugangs- und Buchungssystem der GB infraVelo GmbH zu verwenden.

#### 5. Weitere Vorgaben

---

- a. Bei der Errichtung des Fahrradparkhauses sind die Vorgaben der LHO (hier insbesondere § 7 LHO zur Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit) zu beachten. Eine Finanzierung von Kosten und Leistungen aus Mitteln der SenMVKU, die nicht ursächlich mit dem Fahrradparken und der Errichtung eines Fahrradparkhauses im Zusammenhang stehen, ist auszuschließen.

- b. Es ist sicherzustellen, dass das Fahrradparkhaus baulich und optisch so gestaltet ist, dass
- in der Zuwegung von der Radschnellverbindung und der Berliner Straße die Funktion des Gebäudes als Fahrradparkhaus sichtbar erkennbar ist
  - bereits in der Zufahrt zum Fahrradparkhaus erkennbar ist, wie Radfahrer in das Fahrradparkhaus und in die jeweiligen Etagen gelangen bzw. intuitiv die Wegführung innerhalb des Fahrradparkhauses erschlossen werden kann
  - die Wegführung einfach erkennbar und intuitiv nachvollziehbar ist
  - für Radfahrer frühzeitig erkennbar ist, wie die Fahrradstellplätze ausgelastet sind.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



---

<sup>2</sup> Hinweis: Im FHP Ostkreuz werden 6 %, im FPH Schönweide 2 % Stellplätze für Sonderfahräder angeboten, Stellfläche für Sonderfahräder: 3,2m<sup>2</sup> je Stellfläche.

Die Planfeststellungsbehörde nimmt zur Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum B-Plan 3-60 Pankower Tor wie folgt Stellung:

**Planungsrechtliche Belange von Straße oder Bahn:**

Für den Fachbereich Straße:

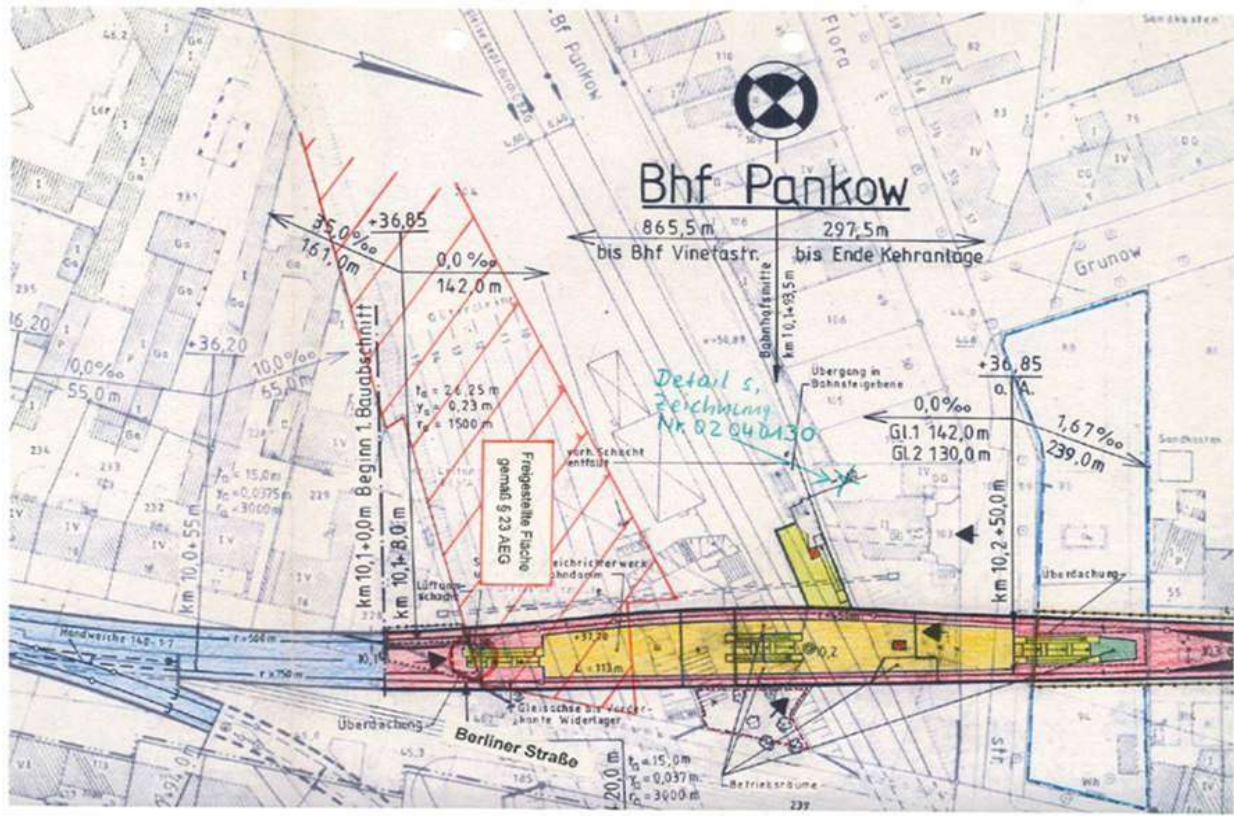
1. Der Bebauungsplan 3-60a "Pankower Tor" überlagert den Planfeststellungsbeschluss VII E - 2/2008 - „für den Umbau der Berliner Straße von Breite Straße bis Granitzstraße und einer Straßenbahnmaßnahme von Schulstraße bis Granitzstraße im Bezirk Pankow“ aus dem Jahr 2008. Ein Hinweis auf selbigen fehlt in der Begründung.
2. Der Verlauf der derzeit planfestgestellten Straßenbegrenzungslinie ist in dem Bereich Berliner Straße nicht dargestellt, insofern lässt sich die geplante Aufweitung des öffentlichen Straßenlandes (S. 84) in Maß und Zahl nicht feststellen bzw. entnehmen.
3. Die Nebenzeichnung 3, welche die neue Situation verdeutlichen soll, beinhaltet die Farbe Lila als Farbgebung für Bahnanlagen. Auch auf den Abschnitten der Böschungen, der für den Geh- und Radweg genutzt werden soll, wird diese farbliche Kennzeichnung genutzt, welche sich hier nicht erschließt.

Für den Fachbereich Bahn:

4. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-60a "Pankower Tor" befinden sich planfestgestellte und im Betrieb befindliche Bahnflächen der DB Netz AG. Die durch den Bebauungsplan geplanten Nutzungen sind mit den durch die Planfeststellung genehmigten Anlagen in Einklang zu bringen. Hierzu sind die DB Netz AG und die zuständige Genehmigungsbehörde zu beteiligen.
5. Im Bereich südöstlich des Ringlokschuppens - nördlich des Bebauungsplans 3-60a - befand sich die Anschlussbahn „Berliner Stadtreinigungsbetriebe - BSR“ in der Asgardstraße. Durch die BSR wurde im Jahr 2001 mitgeteilt, dass die Anschlussmöglichkeit für die BSR erhalten bleiben sollte. Eine Abstimmung mit der BSR wird daher empfohlen.“

Für den Fachbereich PBefG:

6. Die planfestgestellten Anlagen der U-Bahn stehen nach hiesiger Einschätzung dem Bebauungsplan 3-60a "Pankower Tor" nicht entgegen.



## Luftrechtliche Stellungnahme (Hindernisrecht/Anlagenschutz):

### 1. Hindernisrecht (§§ 12 bis 17 LuftVG)

Der Standort der vorgesehenen Bebauung liegt außerhalb eines Bauschutzbereiches (BSB). Gleichwohl dürfen im Rahmen der Regelung des § 14 LuftVG in diesem Bereich Bauwerke, die eine Höhe von 100 m über Grund überschreiten, erst nach Zustimmung durch die Luftfahrtbehörde errichtet werden. Dies gilt im gleichen Maße u.a. auch für Bauhilfsmittel, wie beispielsweise Kräne.

### 2. Anlagenschutz (§ 18a LuftVG)

Nach Prüfung der Unterlagen sind am Standort unter Zugrundelegung der Angaben aus der Begründung des Bebauungsplans Bauhöhen bis zu 97,00 m über NHN/50,00 m über Gelände vorgesehen (sog. Bereich SO 2). Unter Zugrundelegung dieser Höhe sind die Radaranlagen Berlin-Tegel ASR PSP+Mode S [TGL] - TGL-PRADA PSR und Berlin-Tegel ASR PSP+Mode S [TGL] - TGL-SRADA SSR betroffen.

Es wurde daher eine sog. Planungsanfrage als Träger öffentlicher Belange beim Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung BAF toolmäßig veranlasst.

Ob Flugsicherungsanlagen durch die im B-Plan vorgesehene Bebauung gestört werden können, prüft das BAF in eigener Zuständigkeit. Die Entscheidung des BAF zum Anlagenschutz gem. § 18a LuftVG ist angehängt. (Ansprechpartner beim BAF sind: Herr Strubel, Tel. 06103-8043-App. 333, Herr Blank, App. 322 oder Herr Bäumert, App. 328).

### **3. PIS-Landefläche der Caritas-Klinik Maria Heimsuchung Pankow**

An den südlichen Teil des Plangebietes grenzt nach Norden hin die Caritas-Klinik Maria Heimsuchung. Die Klinik betreibt eine Hubschrauber-Landestelle im öffentlichen Interesse (PIS), die nicht in der Zuständigkeit der Landesluftfahrtbehörde liegt. Es wird daher empfohlen, die Klinik/den Träger der Klinik wegen der PIS-Landestelle direkt als TÖB am Verfahren zu beteiligen (Adresse: Caritas-Klinik Maria Heimsuchung Berlin-Pankow, Breite Str. 46/47, 13187 Berlin).

#### **Als Landeseisenbahnbehörde, als Technische Aufsichtsbehörde und als Landesseilbahnbehörde:**

Aus Sicht der LEB sowie der LSB bestehen keine Bedenken zum B-Planentwurf 3-60a Pankower Tor. Seitens der TAB (Bereich Straßenbahn) bestehen hinsichtlich der Straßenbahnanlagen in der Berliner Straße auch für diesen Entwurf keine Bedenken.

Seitens der TAB (Bereich U-Bahn) bestehen hinsichtlich der U-Bahnanlagen nachfolgend aufgeführte Bedenken:

- Über dem U-Bahnbauwerk mit Gleichrichterwerk soll laut B-Plan ein Fahrradparkhaus errichtet werden. Die Zugänglichkeit der oberflächlichen U-Bahnanlagen ist zu gewährleisten. Die Gründung des Fahrradparkhauses darf keinen Einfluss auf die Standsicherheit, Gebrauchstauglichkeit und Betriebssicherheit der darunter befindlichen U-Bahnanlage haben.
- Ausdrücklich wird auf die östlich der Berliner Straße befindlichen U-Bahnanlagen (Vorhaltebauwerk zur Streckenverlängerung Granitzstraße) hingewiesen.



### Allgemeiner Kontext:

Die Erneuerung der Prenzlauer Promenade von Am Steinberg bis zur Rothenbachstraße ist Bestandteil des aktuellen Investitionsprogramms 2023-2027. Die Verantwortung für die Umsetzung der Straßenbaumaßnahme liegt bei der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, in der Abteilung Tiefbau. Gegenwärtig befindet sich das Projekt in der Vorplanungsphase, in der verschiedene Optionen eingehend analysiert werden, um schließlich eine bevorzugte Variante auszuwählen.

Folgende wesentliche Randbedingungen wurden für die Prenzlauer Promenade festgelegt:

- Umsetzung gemäß des Berliner Mobilitätsgesetzes.
- Vorgaben der AV Geh- und Radweg werden umgesetzt
- Minimierung des Bedarfs an Grundstückserwerb im Bereich der Kleingartenanlagen, unter strikter Einhaltung der Straßenbegrenzungslinie.
- Berücksichtigung der Möglichkeit, Medien freizuhalten, und geringer Umbauaufwand am Straßenquerschnitt durch Rücksichtnahme auf eine bereits im Nahverkehrsplan als im weiteren Bedarf stehende Straßenbahntrasse.

### Querschnitt:

Die Prenzlauer Promenade wird in ihrer Struktur als zweibahnige, vierspurige Verbindungstraße beibehalten. Dabei werden beide Fahrbahnen jeweils Breiten von 6,50 m bzw. 3,25 m pro Fahrstreifen aufweisen. Der Mittelstreifen, der die beiden Fahrbahnen voneinander trennt, wird eine Breite von 3,00 m bekommen. Um den Seitenbereich ausbauen zu können, wird die Fahrbahn stadtauswärts in Richtung Mittelstreifen verschwenkt. Parallel zur Fahrbahn wird unmittelbar ein 2,50 m breiter Grünstreifen angelegt, gefolgt von einem 2,30 m breiten Radweg und einem 3,20 m breiten Gehweg.

### Vorgeschlagene Änderungen des B-Plan-Entwurfs an der Schnittstelle Prenzlauer Promenade - KP Rothenbachstraße/ Granitzstraße/ Prenzlauer Promenade:

Der südliche Knotenpunktarm am Knotenpunkt Prenzlauer Promenade/ Rothenbachstraße/ Granitzstraße sollte den geplanten Anpassungen im Rahmen des Vorhabens Prenzlauer Promenade folgen.

Durch die Verschiebung der Fahrbahn aufgrund der Erweiterung des Seitenbereiches verschiebt sich gleichzeitig die Schnittstelle zum Aufweitungsbereich des südlichen Knotenpunktarmes.

Die Fahrbahnbreite in stadteinwärtiger Richtung sollte auf 6,50 Meter festgelegt werden, aufgeteilt in 3,25 Meter pro Fahrstreifen, um eine Verschiebung des Bordverlaufs auf die freie Strecke zu verhindern.

Im Bereich der Fahrbahnaufweitung in Richtung stadtauswärts, sollte überlegt werden, ob nicht auch 3,25m für den Linksabbieger- und Rechtsabbiegestreifen verkehrstechnisch möglich wären. Dadurch könnte eine optimale Verteilung der Flächen im Seitenbereich ermöglicht werden, und es könnte gegebenenfalls eine baulich getrennte Radwegführung in Erwägung gezogen werden, anstelle einer Radverkehrsanlage auf Fahrbahnniveau.

Für den Seitenbereich sollen die AV Geh- und Radwege gelten. Das bedeutet eine Breite von 3,20 Metern für den Gehweg, 2,30 Meter für den Radweg und einen 1,0 Meter breiten Sicherheitsabstand zwischen Radweg und Fahrbahn, um technische Anlagen wie Beleuchtungsmasten zu integrieren.

Die Vorplanungsunterlage der Prenzlauer Promenade wird zur Prüfung voraussichtlich im Januar 2024 vorliegen.





Berliner Senatsverwaltung für Mobilität,  
Verkehr, Klimaschutz und Umwelt  
Abteilung IV Mobilität –IV B W 2  
Am Köllnischen Park 3

10179 Berlin

HAUSANSCHRIFT  
Monzastraße 1  
D-63225 Langen  
TEL +49 (0) 6103 8043 - [REDACTED]  
FAX +49 (0) 6103 8043 - 250

anlschutz@baf.bund.de  
[www.baf.bund.de](http://www.baf.bund.de)

### **Betr.: Bauleitplanung, Bebauungsplan 3-60a – Pankower Tor**

Mein Aktenzeichen BAF: ST/5.5.1/202311240001-000/23  
Langen, 15.12.2023  
Seite 1 von 2

### **Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich wurde über die im Betreff beschriebene Planung informiert und mir wurde die Gelegenheit zur fachlichen Stellungnahme eingeräumt. Dafür danke ich Ihnen sehr herzlich.

Durch die vorgelegte Planung wird der Aufgabenbereich des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung (BAF) als Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf den Schutz ziviler Flugsicherungseinrichtungen gemäß § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nicht berührt.

Diese Beurteilung beruht auf den nach § 18a Abs. 1a, Satz 2 LuftVG angemeldeten Anlagenstandorten und –schutzbereichen der Flugsicherungsanlagen mit heutigem Stand (Dezember 2023).

Es bestehen gegen den vorgelegten Planungsstand **keine Einwände**.

Eine weitere Beteiligung des BAF an diesem Planungsvorgang ist **nicht** erforderlich.

### **Allgemeine Hinweise**

Um dem gesetzlich geforderten Schutz der Flugsicherungseinrichtungen Rechnung zu tragen, melden die Flugsicherungsorganisationen gemäß § 18a Abs. 1a, Satz 2 LuftVG meiner Behörde diejenigen Bereiche um Flugsicherungseinrichtungen, in denen Störungen durch Bauwerke zu



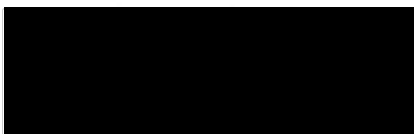
Seite 2 von 2

erwarten sind. Diese Bereiche werden allgemein als "Anlagenschutzbereiche" bezeichnet und im amtlichen Teil des Bundesanzeigers veröffentlicht.

Die Dimensionierung der Anlagenschutzbereiche erfolgt gemäß § 18a LuftVG durch die Flugsicherungsorganisation, welche die Flugsicherungseinrichtung betreibt und orientiert sich an den Empfehlungen des ICAO EUR DOC 015. Aufgrund von Vorbebauung, betrieblicher Erfordernisse oder einem neuen Stand der Technik kann der angemeldete Schutzbereich im Einzelfall von diesen Empfehlungen abweichen.

Meine Behörde stellt auf ihrer Webseite eine zweidimensionale Karte der Anlagenschutzbereiche und eine 3D-Vorprüfungsanwendung bereit. Mit diesen können alle interessierten Personen prüfen, ob ein Bauwerk oder Gebiet im Anlagenschutzbereich einer Flugsicherungseinrichtung liegt. Zu erreichen sind die Anwendungen über unsere Webseite unter [www.baf.bund.de](http://www.baf.bund.de).

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag





Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz  
Brückenstraße 6, 10179 Berlin

Bezirksamt Pankow von Berlin  
Abt. Stadtentwicklung und Bürgerdienste  
Stadtentwicklungsamt  
FB Stadtplanung -  
Verbindliche Bauleitplanung  
[REDACTED] - Stadt Stapl 110

E-Mail: [REDACTED]@ba-pankow.berlin.de

**Wasserbehörde**

Geschäftszeichen (bitte angeben)

[REDACTED]  
toeb-wasser@senuvk.berlin.de  
post@senuvk.berlin.de \*

\* elektronische Zugangseröffnung  
gemäß § 3a Abs. 1 VwVfG

Brückenstraße 6, 10179 Berlin

19.12.2023

<b>Bebauungsplan:</b>	<b>Entwurf des Bebauungsplans 3-60a „Pankower Tor“</b>
<b>Bezirk, Ortsteil:</b>	<b>Pankow, OT Pankow und Heinersdorf</b>
<b>Geltungsbereich:</b>	<b>Gelände südöstlich der Bahnstrecke Berlin - Stralsund, westlich der Heinersdorfer Brücke (Teil der Bundesautobahn 114) und der Prenzlauer Promenade, nordwestlich der Zufahrt zu den Grundstücken Granitzstraße 55-57, der Granitzstraße, westlich der Berliner Straße, nördlich der Grundstücksgrenzen der Berliner Straße 18, 19, 19A, 21A und der Mühlenstraße 62 und 67 und östlich der Mühlenstraße sowie eine Teilfläche der Stettiner Bahn zwischen Mühlenstraße und verlängerter Paracelsusstraße (Flurstück 196, Flur 160, Gemarkung Pankow)</b>
<b>Verfahrensstand:</b>	<b>Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB</b>

Zu dem o. g. B-Planentwurf nehme ich für das Referat II B (Wasserwirtschaft), das Referat II C (Boden- und Grundwassersanierung, Bodenschutz) und die Wasserbehörde des Landes Berlin (Referat II D - Gewässerschutz) wie folgt Stellung:

Einwände gegen die grundsätzliche Zielsetzung des vorliegenden Regenwassergrobkonzeptes bestehen nicht; allerdings besteht noch umfangreicher Klärungsbedarf im Hinblick auf die Umsetzbarkeit der vorgeschlagenen Entwässerungsmaßnahmen (s.u.).

Nach Durchsicht der vorliegenden Planunterlagen muss ich feststellen, dass die Entwässerung des Plangebietes aufgrund verschiedener, bislang ungeklärter Sachverhalte gegenwärtig insgesamt nicht gesichert ist. Ich empfehle, die offenen Punkte zu klären, das Regenwasserkonzept entsprechend zu überarbeiten und anschließend erneut mit der Wasserbehörde abzustimmen.

Aus dem vorliegenden Planmaterial ist erkennbar, dass Konkurrenzsituationen um für die Entwässerungsinfrastruktur erforderliche Flächen bestehen, die als Voraussetzung für eine funktionierende Entwässerung ausgeräumt werden müssen. Da die Umsetzbarkeit der vorgeschlagenen Entwässerungsmaßnahmen direkt von den dafür benötigten Flächen abhängt, sind insbesondere die folgenden Themenkomplexe grundsätzlich zu klären:

- Tiefbeete werden infrage gestellt (s. Protokoll zum Abstimmungstermin Regenwasserkonzept SGA/BWB vom 25.07.2023).
- Für Teilbereiche wird die Breite der Mulden als zu gering beurteilt (s. Protokoll zum Abstimmungstermin Regenwassergrobkonzept BWB/Regenwasseragentur vom 26.09.2023).
- Die Entwässerung der Tramflächen muss im Plangebiet grundsätzlich gesichert sein, auch wenn die formelle Zulassung der Tramstrecke in einem separaten Planfeststellungsverfahren erfolgt; dies ist anhand des vorliegenden Planmaterials nicht erkennbar.
- Ob und inwieweit die vorgesehenen Versickerungsmaßnahmen aufgrund der festgestellten Belastungen von Böden und Grundwasser unter welchen Voraussetzungen umsetzbar sind, muss von der zuständigen Bodenschutzbehörde beurteilt werden. Eine entsprechende Bewertung des Regenwassergrobkonzeptes durch die Bodenschutzbehörde war nicht Bestandteil der Planunterlagen.
- Aus dem Regenwassergrobkonzept geht hervor, dass verschiedene Teilflächen als „überflutungsgefährdeter Bereiche“ und „Bereiche mit hohem Schadenspotential“ dargestellt sind (s. topografische Analyse). Um das Schadenspotential möglichst gering zu halten, wird empfohlen, im Starkregenfall anfallende Wassermengen in Bereiche zu leiten, die schadlos überstaut werden können. Ich weise daraufhin, dass die Karte der topografischen Analyse keine Aussagen bzw. Maßnahmen für den Bereich des Möbelmarktes ausweist, auch für diesen Bereich sollten geeignete Maßnahmen vorgesehen werden.

Nach Abstimmung der o.g. offenen Punkte sind die wesentlichen Kerninhalte zur Regenwasserbewirtschaftung in Form von textlichen Festsetzungen oder einem städtebaulichen Vertrag festzuhalten. Erst dann kann die Entwässerung des Plangebietes als gesichert betrachtet werden.

### **Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen**

Das anfallende Niederschlagswasser soll gemäß vorliegendem Regenwassergrobkonzeptes in überwiegenden Teilen (rd. 99 %) im Gebiet zurückgehalten und versickert sowie zur Bewässerung von Grünanlagen genutzt werden. Es soll ein nahezu abflussloses Quartier entstehen, was grundsätzlich begrüßt wird. Das Regenwassergrobkonzept vom 14.11.2023 erscheint aus wasserwirtschaftlich-fachlicher Sicht plausibel.

In der Begründung vom November 2023 wird auf Seite 174 auf eine Vorplanung für die künftige Regenwasserbewirtschaftung verwiesen:

*Landschaft planen+ bauen Berlin GmbH (2023b): Regenwasserbewirtschaftungskonzept - Lageplan Vorplanung Maßstab 1:1000, Stand September 2023. - i.A. Krieger Handel SE*

Eine Unterlage mit dieser Bezeichnung ist in den Planunterlagen nicht zu finden; ich bitte zu prüfen, ob es sich hierbei um eine noch ausstehende Unterlage handelt oder ob damit das o.g. Regenwassergrobkonzept vom 14.11.2023 inklusive Anlagen gemeint ist. Ich bitte um entsprechende Klärung.

### **Wasserbehördliche Belange**

Bei den vorgesehenen Versickerungsstandorten handelt es sich um Altlastenflächen; weiterhin ist das Grundwasser ebenfalls belastet. Eine Versickerung von Niederschlagswasser über Altlastenflächen in belastetes Grundwasser ist grundsätzlich nicht erlaubnisfähig.

Für die Umsetzbarkeit der geplanten Versickerungsanlagen ist die Bewertung des Umwelt- und Naturschutzamtes Pankow als zuständige Bodenschutzbehörde unabdingbar. Bei einer vorgesehenen Versickerung sind die einzelnen Maßnahmen, einschließlich des jeweilig durchzuführenden Bodenaustausches, flächenspezifisch zu bewerten und abzustimmen.

Im Erläuterungsbericht wird weiter beschrieben, dass bestehende Geschiebemergelschichten im Bereich von Versickerungsanlagen gegen sickerfähiges Material ausgetauscht werden sollen. Dies ist ebenfalls mit dem Umwelt- und Naturschutzamt Pankow abzustimmen.

### **Hinweise für die weitere Bearbeitung des Entwässerungskonzeptes**

Bei der weiteren Bearbeitung sind die Anforderungen gemäß Hinweisblatt BReWa-BE zu beachten und Absprachen mit den Berliner Wasserbetrieben bzgl. der mittelbaren Einleitung zu treffen (Einleitmenge). Die Grobdimensionierungen der Versickerungsanlagen wurden mit  $n = 0,2$  bzw.  $n = 0,33$  durchgeführt. Die UK der Versickerungsanlagen sollten 1 m Abstand zum zeMHGW besitzen. Vorreinigungsanlagen sind vor den Versickerungsanlagen und der mittelbaren Einleitung in den Regenwasserkanal von Flächen der Kategorie II oder III vorzusehen. Die Mächtigkeit der Oberbodenschicht einer Mulde muss mind. 30 cm betragen.

Die Dimensionierung der Versickerungsanlagen sowie der Vorreinigungsanlagen (je nach Belastungsklasse des Regenwassers) hat nach DWA-A 138 und dem Hinweisblatt 2 zu erfolgen. Die Berechnung der mittelbaren Einleitung in den Regenwasserkanal inkl. der Bestimmung der Belastungsklasse des Regenwassers und der daraus resultierenden Vorreinigungsanlagen erfolgt nach DWA-A 102 und Hinweisblatt 1.

Die Erlaubnis- und Genehmigungsfähigkeit wird im wasserbehördlichen Verfahren festgestellt. Die erforderlichen Flächen sind für eine Versickerung vorzuhalten.

## **Altlastensituation**

### **Vorsorgender Bodenschutz**

Für die Bewertung des Schutzgutes Boden sollte die aktuellste Fassung der Umweltatlaskarte 01.13 „Planungshinweise zum Bodenschutz“ (2015) berücksichtigt werden.

Im Plangebiet zeigt die Karte hauptsächlich Böden mit geringer Schutzwürdigkeit. Auch bei Böden mit geringer Schutzwürdigkeit gelten die allgemeinen gesetzlichen Anforderungen des Bodenschutzes. Bodenfunktionen sollten auch hier verbessert bzw. wiederhergestellt werden.

Im östlichen Teil des Plangebietes zeigt die o.g. Umweltatlaskarte Böden mit hoher Schutzwürdigkeit. Hier sollten Eingriffe vorrangig vermieden und die Planung optimiert werden. Der Nettoverlust an Fläche und Funktionen sollte vorrangig vermieden werden.

Die bodenschutzfachlichen Anforderungen an Planungsentscheidungen (vgl. o.g. Umweltatlaskarte 01.13 „Planungshinweise zum Bodenschutz“; Planungshinweise zum Bodenschutz, Leitbild und Maßnahmenkatalog für den vorsorgenden Bodenschutz in Berlin, Mai 2021) sind zu berücksichtigen.

<https://www.berlin.de/umweltatlas/boden/planungshinweise-bodenschutz/>

<https://www.berlin.de/sen/uvk/umwelt/bodenschutz-und-altlasten/vorsorgender-bodenschutz/vorsorgender-bodenschutz-nichtstofflich/bauleitplanung/>

Mit dem Inkrafttreten der novellierten Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung ab 01. August 2023 kann die jeweilige Genehmigungsbehörde bei Maßnahmen, die die durchwurzelbare Bodenschicht auf mehr als 3 000 m<sup>2</sup> beanspruchen gem. § 4 Absatz 5 BBodSchV im Benehmen mit der zuständigen Bodenschutzbehörde eine bodenkundliche Baubegleitung verlangen. Ebenfalls sollte die DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ berücksichtigt werden. Diese Norm gibt eine Handlungsanleitung zum baubegleitenden Bodenschutz und schließt die Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes und die Bodenkundliche Baubegleitung mit ein.

Weitere Anmerkungen, die im Rahmen der Planungen und Durchführung der Bauvorhaben wichtig sind:

Entsiegelungsmaßnahmen und/oder die Wiederherstellung der Bodenfunktionen sollte auf Grundlage nachfolgender Arbeitshilfen erfolgen:

Arbeitshilfe zur Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen nach einer Entsiegelung.

Die Arbeitshilfe steht zum Download zur Verfügung.

[Entsiegelungspotenziale in Berlin - Berlin.de](https://www.berlin.de/sen/uvk/umwelt/bodenschutz-und-altlasten/vorsorgender-bodenschutz/informationsgrundlagen-fuer-den-bodenschutz/kartieranleitung/)

Im Falle durchzuführender bodenkundlicher Untersuchungen sollte die Anleitung für die bodenkundliche Kartierung im Land Berlin, die auf Basis und in Ergänzung der Bodenkundlichen Kartieranleitung KA5 (2005) der AG Boden der Staatlichen Geologischen Dienste erarbeitet wurde und anthropogene Böden im urbanen Bereich berücksichtigt, genutzt werden.

<https://www.berlin.de/sen/uvk/umwelt/bodenschutz-und-altlasten/vorsorgender-bodenschutz/informationsgrundlagen-fuer-den-bodenschutz/kartieranleitung/>

### **Nachsorgender Bodenschutz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 3 - 60, Pankower Tor in Berlin Pankow ist nahezu flächendeckend im Berliner Bodenbelastungskataster (BBK) mit den Nummern 9132, 9133 und 8004 erfasst. Die Katasterflächen und der Geltungsbereich befinden sich hinsichtlich der Belange des Bodenschutzes in der Zuständigkeit des bezirklichen Umweltamtes Pankow.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag





Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt  
Brückenstraße 6, 10179 Berlin

Per Email: [REDACTED]@ba-pankow.berlin.de

Geschäftszeichen (bitte angeben)  
66-03-23

Tel. +49 [REDACTED]  
[REDACTED]@senmvku.berlin.d  
e

elektronische Zugangsöffnung  
gemäß § 3a Absatz 1 VwVfG

Brückenstraße 6, 10179 Berlin

12. Dezember 2023

## **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan 3-60a**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie erhalten meine Stellungnahme, die sich auf die gesetzlichen Grundlagen der §§ 47 ff. BImSchG, Luftreinhaltepläne und Lärminderungsplanung, stützt.

### Luftreinhaltepläne

Keine Hinweise.

### Lärminderungsplanung

Die textliche Festsetzung 28 regelt den passiven Schallschutz vor Verkehrslärm durch die Festlegung von besonderen Fensterkonstruktionen. In der Begründung wird jedoch argumentiert, dass somit eine Grundrissregelung sichergestellt wird. Die textliche Festsetzung 28 kommt jedoch erst am „Schluss“ zum Tragen, wenn ein aktiver Eingriff mit Hilfe einer Grundrissgestaltung nicht möglich ist (bspw. bei 1-Zimmer-Wohnungen oder in Hochhäusern). Aus diesem Grund ist die Aufnahme einer Festsetzung zur Grundrissgestaltung mit dem Hinweis zu Eckwohnungen (Siehe Musterfestsetzung VI.4 im Berliner Lärmleitfaden) dringend angezeigt.

Wenn sich darüber hinaus ein zusätzlicher Schutzbedarf für die lärmabgewandten Bereiche ergibt (insbesondere für die oberen Geschosse), wo ein Innenpegel von 30 dB(A) in der Nacht bei teilgeöffnetem Fenster überschritten werden, ist eine Regelung für besondere

Fensterkonstruktionen oder Maßnahmen gleicher Wirkung angezeigt. Dies ist in Absprache mit dem Gutachter u. U. geschossgenau zu definieren.

Das schalltechnische Gutachten der IBAS mit der Bericht Nr. 20.12243-b07c erklärt auf Seite 80 und 85, dass für die Betrachtung des maßgeblichen Außenlärmpegels die Berechnung der einzelnen Gebäude ohne die Berücksichtigung der umliegenden Gebäude erfolgt sei.

Anhand der Karten lässt sich jedoch nicht abschätzen, ob dieses Vorgehen auch wirklich den worst-case darstellt. U. U. können Reflexionen an einigen Stellen einen maßgeblichen Einfluss im Gebäudeensemble auf den maßgeblichen Außenlärmpegel haben. Dies lässt sich jedoch vorliegenden Daten nicht abschließend beurteilen, da es keine Gesamtkarte mit berücksichtigter Lärmschutzwand für einen Vergleich gibt. Das sollte ergänzt werden, um die Aussagen des Gutachterbüros nachvollziehen zu können.

Das Gutachten stellt fest, dass Bebauung außerhalb des Plangebietes planbedingte Pegelerhöhung erfährt, die oberhalb der Schwelle der Gesundheitsgefährdung liegen. Dies hat ein besonderes Abwägungserfordernis zur Folge. Die Prüfung von planinternen und planexternen Schallschutzmaßnahmen der betroffenen Nutzungen ist jedoch nicht erfolgt. Dies muss nachgeholt werden. Planexterne Maßnahmen können über einen städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Weiterhin lassen sich die einzelnen Pegelerhöhungen schwer anhand der Karten nachvollziehen, da die Pegel grafisch teilweise stark überlagert sind. Hier wäre eine tabellarische Auflistung mit Nachkommastelle und der Darstellung der Pegeldifferenz übersichtlicher. Eine zusätzliche Pegeldifferenzkarte würde die Übersicht abrunden.

Das Gutachten und auch die Begründung zeigen, dass im Planfall insbesondere in den oberen Stockwerken (ab 4. Etage) vom MU, SO1, WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und teilweise im WA 5 Beurteilungspegel am Tag  $> 65 \text{ dB(A)}$  vorliegen. In diesen Bereichen muss eine Festsetzung zur Ausführung der mit den Gebäuden baulich verbundenen Außenwohnbereichen getroffen oder eine Errichtung muss an den Stellen ausgeschlossen werden.

Insgesamt fällt es schwer den Umgang mit den bisher angeführten Hinweisen aus den früheren Beteiligungen in der Begründung nachzuvollziehen.

## **Anlagenbezogener Lärmschutz für nach BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen:**

Im Rahmen meiner Zuständigkeit für anlagenbezogenen Lärmschutz für nach BImSchG genehmigungsbedürftige Anlage habe ich das Schallgutachten der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH vom 19.10.2023 (Berichtsnr.: sh/dn-20.12243-b07c) geprüft.

Im Gutachten wird korrekt der nach BImSchG genehmigungsbedürftige Recyclinghof der BSR in der Asgardstraße berücksichtigt.

Südlich daran anschließend wird der ebenfalls nach BImSchG genehmigte Umschlagplatz für Biogut berücksichtigt.

Gemäß Genehmigung nach § 16 BImSchG (Az.: 11478 vom 05.05.2010) darf der Recyclinghof ausschließlich in der Tagzeit betrieben werden.

(Auszug der Auflagen Lärmschutz:

2. Die Öffnungszeit des Recyclinghofes ist von Montag bis Freitag in der Zeit zwischen 07:00 und 20:00 Uhr auf 10 Stunden und samstags in der Zeit zwischen 07:00 und 18:00 Uhr auf 9 Stunden zu begrenzen).

3. Die Containerwechsel dürfen von Montag bis Freitag nur zwischen 06:00 und 21:00 Uhr und samstags nur zwischen 06:00 und 20:00 Uhr stattfinden.

4. Der Wechsel der Glascontainer darf nur zwischen 07:00 Uhr und 20:00 Uhr erfolgen, unabhängig von der Anzahl weiterer Containerwechsel.)

Der in der Schallprognose in o. g. Gutachten der IBAS herangezogenen flächenbezogene Schallleistungspegel von 65 dB(A) / m<sup>2</sup> für die Tagzeit entspricht dem Wert gemäß DIN 18005 für Industriegebiete und ist sicherlich ausreichend für den Betrieb des Recyclinghofs und der direkt südlich gelegenen Biogutsammelstelle.

Hinweis: Es wurden keine Maximalpegel betrachtet, die jedoch für die Anlagengeräusche (Glasumschlag, Abwurf in Container, Umschlag Container etc.) von Bedeutung sind. Da sich die Grenzen des Geltungsbereiches des B-Plans 3-60a in einer wesentlich größeren Entfernung zur Anlage befinden als die maßgeblichen Immissionsorte im Mischgebiet (Kleingärten in direkter Nachbarschutz zum BSR Standort), ist nicht damit zu rechnen, dass die Maximalpegel noch einen relevanten Einfluss auf das geplante Sondergebiet (SO2) und das noch weiter entfernte geplante allgemeine Wohngebiet (WA 6) im B-Plangebiet 3-60a haben.

Bei Fragen zur Stellungnahme aus der Sicht des Schutzes vor anlagenbedingtem Lärm wenden Sie sich bitte an [REDACTED].

### **Stellungnahme aus der Sicht des anlagenbezogenen Schallschutzes**

Diese Stellungnahme ergeht aus der Sicht des anlagenbezogenen Lärmschutzes. Folgende Informationen liegen zugrunde:

- Schalltechnisches Gutachten Nr. sh/dn-20.12243-b07c der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH vom 19.10.2023,
- Bebauungsplanentwurf 3-60a „Pankower Tor“ (2 Blätter), Stand 14.11.2023,
- Begründung zum Bebauungsplanentwurf 3-60a „Pankower Tor“, Stand November 2023,
- Masterplan „Pankower Tor“ (1:1000), Nöfer Architekten, Stand 10.11.2023.

Zum Schalltechnischen Gutachten ist anzumerken, dass Betrachtungen von Maximalpegeln lediglich im Zusammenhang mit Sportlärm (Schiedsrichter-/Trainerpfeife) berücksichtigt werden. Die diesbezüglichen Rechenergebnisse werden jedoch nicht aufgeführt. Betrachtungen von Maximalpegeln im Zusammenhang mit Gewerbe- und Freizeitlärm vernachlässigt das Gutachten hingegen vollständig. Aus dem Skatepark z. B. sind gemäß des im Gutachten herangezogenen Berichtes zu Geräuschen von Trendsportanlagen Schalleistungs-Maximalpegel von bis zu  $L_{WAFmax} = 118$  dB zu erwarten. Diese Betrachtungen sind aus hiesiger Sicht für alle relevanten Schallquellen (z. B. Einkaufsmärkte sowie Tankstellen und damit in Zusammenhang stehende Parkplätze, aber auch Gewerbe- und Industrieflächen, ggf. mit sachgerechten Annahmen zu Emissionsansätzen) nachzuholen. Im Gutachten ermittelte Mindestabstände müssen dann ggf. entsprechend aktualisiert werden. Auch lassen sich dem Gutachten keinerlei Informationen zu in Ansatz gebrachten Rechenparametern (z. B. Zuschläge gemäß TA Lärm, Rechenparameter wie meteorologische Korrektur, räumliche Höhe von Flächenschallquellen, Emissions-Frequenzspektren etc.) entnehmen, wodurch die Plausibilität der Ergebnisse nur eingeschränkt beurteilt werden kann.

Zu den Ausführungen auf S. 66/67 (sozialadäquate Geräusche) des Gutachtens ist zu ergänzen, dass die Fläche für Gemeinbedarf (Schule/Kita) neben den Flächen WA 3/WA 5 angeordnet ist. Zudem ist dem aktuellen Entwurf des Masterplans zu entnehmen, dass das Schulgebäude bis an die westliche Grenze der Fläche für Gemeinbedarf rückt. Deshalb sind die Emissionen der technischen Gebäudeausrüstung der Schulgebäude (inkl. Sporthalle) sowie der Kita im weiteren Verlauf des Verfahrens im Blick zu behalten (Beurteilung gemäß TA Lärm).

Dass eine an bestehendes Wohnen heranrückende Schule (ausgenommen Geräusche, die durch außerschulische Nutzungen oder technische Einrichtungen verursacht werden) grundsätzlich als sozialadäquat anzusehen ist, steht nicht in Zweifel. Dennoch ist im Berliner Leitfadens zum Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung (2021) formuliert: „Dennoch ist bei der Planung von Schulen, Kitas und Spielplätzen der Schutz vor dem von diesen Einrichtungen ausgehenden Lärm angemessen zu berücksichtigen. Mögliche und zumutbare Lärmschutzmaßnahmen sollen genutzt werden. Beispielsweise muss die Pausenfläche nicht unbedingt unmittelbar neben vorhandenen Wohnhäusern angeordnet werden.“

Aus diesem Grund sollten auch Geräusche, die durch die Nutzung der Laufbahn entstehen, aufgrund der im Abstand von ca. 30 m gelegenen Wohnbebauung für im entsprechenden Teilabschnitt südlich der Granitzstraße gelegene Immissionsorte (z. B. Retzbacher Str. 86, Granitzstr. 39, Dettelbacher Str. 50 und 5) quantifiziert und bewertet werden. Dabei sollten angemessene Emissionsansätze erfolgen (z. B. Startklappe gemäß VDI 3770).

Entsprechende Textstellen in der Begründung (z. B. S. 50/51 und S. 172/173) sind entsprechend zu ergänzen/anzupassen.

In den Ausführungen der Begründung zu bauzeitlichem Lärm (S. 173) sollte die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - vom 19. August 1970 (AVV Baulärm) als Beurteilungsgrundlage ergänzt werden.

Bei Fragen zur Stellungnahme aus der Sicht des Schutzes vor anlagenbedingtem Lärm wenden Sie sich bitte an [REDACTED].

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag





Berliner Forsten, 12587 Berlin

Abteilung Stadtentwicklung und Bürgerdienste  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung  
Stadt Stapl 110 / [REDACTED]

Geschäftszeichen (bitte angeben)

BF B 31  
[REDACTED]

Tel. +49 [REDACTED]

[REDACTED]@forsten.berlin.de

elektronische Zugangsöffnung  
gemäß § 3a Absatz 1 VwVfG

Dahlwitzer Landstraße 4,  
12587 Berlin

19. Dezember 2023

**Bebauungsplan 3-60a „Pankower Tor“**

GeschZ. : Stadt Stapl 110

Sehr geehrter [REDACTED]

vielen Dank für die Übersendung der Unterlagen.

Durch die Planungen sind Waldflächen im Sinne des § 1 Abs. 2 LWaldG betroffen. Im Vorfeld fanden bereits Abstimmungen zum Waldfachlichen Gutachten und zur Suche nach Kompensationsflächen statt.

Eine Waldumwandlung zur Umsetzung artenschutzrechtlicher Maßnahmen wird ausgeschlossen.

Die Berliner Forsten sind am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag  
[REDACTED]



Berliner Forsten, 12587 Berlin

Bezirksamt Pankow von Berlin  
Abt. Stadtentwicklung und Bürgerdienste  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung  
Stadt Stapl 110 / [REDACTED]

Geschäftszeichen (bitte angeben)  
BF B 31

[REDACTED]  
Tel. +49 [REDACTED]  
[REDACTED]@forsten.berlin.de  
elektronische Zugangsöffnung gemäß  
§ 3a Absatz 1 VwVfG

Dahlwitzer Landstraße 4,  
12587 Berlin

7. Februar 2024

### Stellungnahme zum Bebauungsplan 3-60 „Pankower Tor“

GeschZ.: Stadt Stapl 110

Sehr geehrter [REDACTED],

in Ergänzung der Stellungnahme vom 19.12.2023 erlaube ich mir, um einen positiven Abschluss des Verfahrens zu befördern, folgende Konkretisierungen:

Durch die Verkleinerung des Geltungsbereichs muss das waldfachliche Gutachten vom 20. September 2022 überarbeitet und mit den Berliner Forsten abgestimmt werden, da sich die für die Umnutzung geplante Waldfläche verringert. Die umzuwandelnde Fläche hat nun eine Größe von 4,25 ha.

Die Berliner Forsten begrüßen ausdrücklich den Erhalt des Waldes, da so dem § 1 Landeswaldgesetz Berlin vom 16.09.2004 (GVBl. 40/2004 S 391), geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Wohnungsbaubeschleunigung vom 04.02.2016 (GVBl. S. 25, 55) (LWaldG) entsprochen wird.

Leider wird dieser Teil des Waldes und darüber hinaus noch weitere Waldflächen von einer Artenschutzmaßnahme überplant. Grundsätzlich ist es möglich Maßnahmen zum Schutz besonderer Arten auf Waldflächen umzusetzen, sofern die Waldeigenschaft erhalten bleibt. In diesem Fall sind aber großflächige Rodungen notwendig. Diese lassen sich mit der Waldeigenschaft im Sinne des § 2 (1) in Verbindung mit § 12 (2) LWaldG nicht vereinbaren.

Die Folge wäre eine Waldumwandlung im Sinne des § 6 LWaldG. Die Größe der umzuwandelnden Waldfläche muss in Einvernehmen mit den Berliner Forsten bestimmt werden, da auch Bereiche östlich der Maßnahme im Anschluss aufgrund ihrer geringen Breite kein Wald im Sinne des LWaldG mehr wären. Es muss eine standortbezogene Vorprüfung des

Berliner Forsten, Dahlwitzer Landstraße 4, 12587 Berlin

barrierefreier Zugang

Verkehrsanbindung: S3 Friedrichshagen; Tramlinien 60, 61, 88 S-Bhf. Friedrichshagen

Berliner Sparkasse DE25 1005 0000 0990 007600

Postbank Berlin DE47 1001 0010 0000 058100

Bundesbank, Filiale Berlin DE53 1000 0000 0010 001520

Einzelfalls gemäß § 8 LWaldG erfolgen und den Berliner Forsten vorgelegt werden. Das waldfachliche Gutachten ist zur Ermittlung des Ausgleichs anzupassen.

Auch ist der Eingriff nach Naturschutzrecht zu bewerten und erzeugt sicher neuen Ausgleichsbedarf. Hier sind die zuständigen Behörden einzubeziehen.

Durch die Artenschutzmaßnahme würde neuer forstlicher Kompensationsbedarf generiert, der gemäß § 6 LWaldG in Verbindung mit § 9 Bundeswaldgesetz durch entsprechende Auflagen auszugleichen ist.

Ich bitte um die enge Einbeziehung der Berliner Forsten in das weitere Verfahren.





Landesdenkmalamt Berlin, Klosterstraße 47, 10179 Berlin

Bezirksamt Pankow von Berlin

Herr [REDACTED]

Stadt Stapl 110

**Bearbeiterin:**

[REDACTED] LDA 2 TÖB 2

Tel. +49 30 90259 [REDACTED]

Fax. +4930 90259- [REDACTED]

[REDACTED]@lda.berlin.de

Altes Stadthaus

Klosterstraße 47, 10179 Berlin

 Parochialstraße

18. Dezember 2023

## Entwurf zum Bebauungsplan 3-60a

### Stellungnahme des LDA zur Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrter [REDACTED],

die o.g. Planung berührt Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege.

Sämtliche sich im Geltungsbereich befindliche sowie an das Plangebiet angrenzende Einzeldenkmale und Denkmalbereiche sind vollständig in der Begründung benannt.

Die bisher im westlichen Teil des Plangebietes des Bebauungsplans 3-60 vorgesehenen zwei Hochhäuser gegenüber des denkmalgeschützten Kissingenviertels sind nunmehr auf 7 bzw. entlang der Prenzlauer Promenade auf 9 Geschoss reduziert worden. Da ausgehend von den zwei Hochpunkten eine beeinträchtigende Wirkung auf das Kissingenviertel befürchtet wurde, wird die Reduzierung aus denkmalfachlicher Sicht begrüßt.

Innerhalb des Bebauungsplanes 3-60a bestehen nunmehr keine denkmalfachlichen Bedenken.

Das hier genannte Projekt berührt keine bodendenkmalpflegerischen Belange. Hier befinden sich keine bekannten archäologischen Fundstellen und das Gelände gehört zu keinem archäologischen Verdachtsgebiet. Die von uns gegebene Auskunft über das Vorhandensein oder das Nichtvorhandensein von Bodendenkmälern schließt nicht deren zufälliges Auftreten

aus, insbesondere bei Grundstücken und Bauvorhaben, die sich innerhalb bzw. in der Umgebung von historischen Innenstadtlagen und von ehemaligen Dörfern von Berlin befinden. Darüber hinaus gilt bei zufällig auftretenden Bodenfunden die Anzeigepflicht nach § 3 Abs. 1 Satz 1 DSchG Bln vom 24. April 1995 i. d. g. F. und die Abgabepflicht nach § 3 Abs. 2 DSchG Bln.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Referentin für Städtebauliche Denkmalpflege

[www.berlin.de/landesdenkmalamt](http://www.berlin.de/landesdenkmalamt)

[www.youtube.com/LandesdenkmalamtBerlin](http://www.youtube.com/LandesdenkmalamtBerlin)

Telefonische Sprechzeiten: Dienstag & Freitag, 9 bis 12 Uhr und nach Vereinbarung

Zahlungen bitte bargeldlos an die Landeshauptkasse Berlin:

Berliner Sparkasse, IBAN: DE25100500000990007600, BIC: BELADEV3333

elektronische Zugangöffnung gemäß § 3a Absatz 1 VwVfG



Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr,  
Klimaschutz und Umwelt  
Columbiadamm 10, 12101 Berlin

Geschäftszeichen (bitte angeben)  
VI B 3 / 23-1412

Bezirksamt Pankow von Berlin  
Abt. Stadtentwicklung und Bürgerdienste  
Stadtentwicklungsamt  
FB Stadtplanung - Verbindliche Bauleitplanung  
Stadt Stapl 110  
[REDACTED]

[REDACTED]  
Tel. +49 30 902594-[REDACTED]  
[REDACTED]@SenMVKU.Berlin.de

Verkehrsmanagement@SenMVKU.berlin.de  
(elektronische Zugangsöffnung gemäß  
§ 3a Absatz 1 VwVfG)

Dienstgebäude:  
Tempelhofer Damm 45, 12101 Berlin  
Bt. 6 Aufg. B

22. Dezember 2023

### **Bebauungsplan 3-60a Pankower Tor**

hier: Stellungnahme der Abteilung VI - Verkehrsmanagement der Senatsverwaltung für  
Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt des Landes Berlin  
Endfassung Stand 22.12.2023

Zu den Unterlagen für das o.g. Verfahren wird von den betroffenen Fachbereichen der Abt. VI  
Verkehrsmanagement wie folgt Stellung genommen:

Stellungnahme des Referates VI B - dauerhafte verkehrsbehördliche Anordnungen /  
Qualitätsmanagement Lichtsignalanlagen

Die Stellungnahme bezieht sich aufgrund der fachlichen Zuständigkeit hauptsächlich auf die  
Verkehrsuntersuchung Stand 04.10.2023.

#### *Knotenpunkt Berliner Straße / Granitzstraße*

Die Berliner Straße zwischen den Knotenpunkten Florastraße und Granitzstraße ist im Bestand  
bereits durch eine starke Übernutzung durch mehrere Verkehrsarten gekennzeichnet. Die  
Aufstell- und Warteflächen für den Fußverkehr sind zu schmal; die Lage der

Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, Tempelhofer Damm 45, 12101 Berlin  
Verkehrsanbindung: U 6 Paradesstraße

Berliner Sparkasse DE25 1005 0000 0990 007600  
Postbank Berlin DE47 1001 0010 0000 058100  
Bundesbank, Filiale Berlin DE53 1000 0000 0010 001520

Straßenbahnhaltestellen führt im Zusammenhang mit den vorhandenen Wegebeziehungen zu einem erheblichen Anteil von Querungen außerhalb der signalisierten Furten mit entsprechenden negativen Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit. Infolge der im B-Plan festgeschriebenen Nutzungen wird es zu einer starken Zunahme des Querungsbedarfes kommen. Für eine verkehrssichere und leistungsfähige Bewältigung dieses Fußverkehrsaufkommens werden keinerlei Lösungen aufgezeigt.

Durch den B-Plan sollen auch weitere Verkehrsflächen für den Fuß- und Radverkehr (parallel zur Bahntrasse, Führung in der zweiten Ebene) sowie den ÖPNV (Straßenbahntrasse Pankow - Heinersdorf - Weißensee) gesichert werden. Die Anbindung dieser Verkehrsstrassen an die Berliner Straße ist jedoch nicht beschrieben, es liegen keine Entwurfspläne vor, aus denen der Flächenbedarf hervorgeht. Demzufolge sind im Bereich des Knotenpunktes Berliner Straße / Granitzstraße auch keine zusätzlichen Verkehrsflächen ausgewiesen, die über den Minimalbedarf für die Einbindung der neuen Straßenbahntrasse hinausgehen.

Die Leistungsfähigkeitsnachweise für den Knotenpunkt Berliner Straße / Granitzstraße enthalten sowohl im Analyse- als auch im Prognose-Nullfall (2) gravierende Fehler. Für den linksabbiegenden Verkehr aus der Berliner Straße in die Granitzstraße wird von zwei vorhandenen Fahrstreifen ausgegangen. Tatsächlich vorhanden ist nur ein Fahrstreifen. Des Weiteren wird eine Freigabezeit von 52 Sekunden für diesen Verkehr angenommen, obwohl der beiliegende Signalzeitenplan nur 30 Sekunden ausweist.

Infolge dieser fehlerhaften Eingangsgrößen in die Berechnung wird bereits im Analysefall eine deutlich bessere Verkehrsqualität ausgewiesen, als sie vor Ort beobachtet werden kann. Diesen Widerspruch zwischen Theorie und Praxis hat der Gutachter selbst bemerkt, führt sie jedoch im Wesentlichen auf die ÖV-Eingriffe und den geringen Abstand zum Knotenpunkt Berliner Straße / Florastraße zurück (Erläuterungsbericht Seite 44).

Für den tatsächlichen Einfluss der ÖV-Eingriffe und die gegenseitigen Abhängigkeiten zum LSA-Teilknotten Berliner Straße / Florastraße ist nicht einmal der Versuch einer realistischen Quantifizierung erkennbar. Aufgrund der vielfältigen gegenseitigen Beeinflussungen zwischen beiden Knotenpunkten einerseits und den verschiedenen Verkehrsarten untereinander andererseits wäre für den Bereich Berliner Straße ein Nachweis der Leistungsfähigkeit mittels mikroskopischer Verkehrssimulation deutlich sinnvoller als für den Bereich Prenzlauer Promenade.

Für den Prognose-Planfall fehlt ein Leistungsfähigkeitsnachweis für den Knotenpunkt Berliner Straße / Granitzstraße vollständig, was im Abschnitt 5.6.3 des Erläuterungsberichtes damit begründet wird, dass „sich die Verkehrssituation gegenüber dem Prognose-Nullfall nicht im relevanten Maß ändern wird.“ Diese Aussage steht im Widerspruch zur Verkehrsaufkommensermittlung und -verteilung, bei der ein Anteil von 12,5% des Quell- und Zielverkehr des B-Plan-Gebietes angesetzt wird, der diesen Knoten gegenüber dem Prognose-Nullfall zusätzlich belastet.

#### *Knotenpunkt Granitzstraße / SO1*

Aufgrund der abgesetzten Führung des Radverkehrs nördlich der geplanten Straßenbahntrasse sowie auch zur signaltechnischen Absicherung zwischen abbiegendem Kfz-Verkehr und der Straßenbahn ist eine Eigensignalisierung des abbiegenden Kfz-Verkehrs aus beiden Zufahrten der Granitzstraße unumgänglich. Eine Eigensignalisierung des linksabbiegenden Kfz-Verkehrs aus der Granitzstraße bietet des Weiteren die Möglichkeit der Dosierung des Kfz-Verkehrs in der Zufahrt Ost, da der Knotenpunkt im Rückstaubereich der LSA Berliner Straße / Granitzstraße liegt und mit zeitweiliger Überstauung in den Spitzenstunden und den daraus resultierenden negativen Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit im Bereich des Knotens Granitzstraße / SO1 gerechnet werden muss (die Rückstaufreiheit wurde nicht nachgewiesen, siehe Knotenpunkt Berliner Straße / Granitzstraße).

Aus diesen Gründen kommt aus Sicht von SenMVKU VI B nur Variante 1 in Betracht, zumal für Variante 2 ein Leistungsfähigkeitsnachweis in der verkehrlichen Untersuchung fehlt. Die textliche Festlegung auf eine Vorzugsvariante fehlt allerdings in der Verkehrsuntersuchung.

Aufeinanderfolgende Fußgängerfurten (hier: über die Granitzstraße einerseits und den Bahnkörper + Radweg andererseits) sind in einer Flucht und möglichst im rechten Winkel anzulegen.

#### *Knotenpunkt Granitzstraße / Neumannstraße - Planstraße C*

Die Aufstellflächen für den Radverkehr zwischen Granitzstraße und Straßenbahntrasse sind ausreichend zu bemessen. Alternativ ist der Knotenentwurf so zu verändern, dass der Radverkehr ohne Zwischensignalisierung durchgehend über den Knoten geführt wird. Dazu ist jedoch eine bauliche und signaltechnische Trennung zwischen Kfz- und Radverkehr in der Zufahrt Neumannstraße erforderlich, da anderenfalls eine unnötige signaltechnische Feindlichkeit zwischen dem Kfz-Verkehr der Zufahrt Neumannstraße und der Straßenbahn

erzeugt wird, die erhebliche negative Auswirkungen auf die Betriebsqualität der Straßenbahn hätte.

Aufeinanderfolgende Fußgängerfurten (hier: über die Granitzstraße einerseits und den Bahnkörper + Radweg andererseits) sind in einer Flucht und möglichst im rechten Winkel anzulegen.

Es sind ausreichend dimensionierte sichere Aufstellflächen für den indirekt linksabbiegenden Radverkehr aus der Granitzstraße (West) vorzusehen.

#### *Knotenpunkt Prenzlauer Promenade / Granitzstraße - Rothenbachstraße*

Bei geplanter oder möglicher Ausweisung eigener Fahrstreifen für Rechtsabbieger (hier: beide Zufahrten der Prenzlauer Promenade) ist eine mögliche Eigensignalisierung zur Sicherung gegenüber dem Rad- und Fußverkehr baulich zu berücksichtigen. Das betrifft insbesondere sichere und ausreichend dimensionierte Aufstellflächen für den indirekt linksabbiegenden Radverkehr aus der Granitzstraße bzw. Rothenbachstraße außerhalb der Schleppkurven des Rechtsabbiegeverkehrs aus den Zufahrten der Prenzlauer Promenade.

Zwischen den Signalgruppen K5 und F11 sowie K11 und F11 wurde die bestehende Feindlichkeit im Signalisierungskonzept nicht berücksichtigt. Somit sind die auf der Feindlichkeitsmatrix und den berechneten Zwischenzeiten basierenden Signalprogramme und die wiederum darauf basierenden Leistungsfähigkeitsnachweise nicht aussagekräftig.

Die ungenügende Leistungsfähigkeit der Zufahrt Rothenbachstraße liegt im Wegfall des Fahrstreifens für den rechtsabbiegenden Kfz-Verkehr begründet und ist keine Folgewirkung des B-Plans 3-60a. Allerdings steigen Auslastungsgrad (hier: Grad der Überlastung) und Staulänge in der Zufahrt Rothenbachstraße im Prognose-Planfall gegenüber dem Prognose-Nullfall nochmals deutlich an. Es wird daher deutlich, dass die durch den B-Plan erzeugten Mehrverkehre nur bewältigt werden können, wenn die bestehende Fahrstreifenaufteilung in der Zufahrt Rothenbachstraße erhalten bleibt. Die Leistungsfähigkeitsnachweise sind daher auf der Grundlage dieser Fahrstreifenaufteilung zu führen. Für den Radverkehr können alternative Lösungen gefunden werden, z.B. eine Führung über die Tiniusstraße.

### *Straßenplanung und Signalisierungskonzept -*

#### *Knotenpunkt Prenzlauer Promenade / Planstraße A - Tiniusstraße*

Zwischen den Signalgruppen K14 und F5 wurde die bestehende Feindlichkeit im Signalisierungskonzept nicht berücksichtigt. Somit sind die auf der Feindlichkeitsmatrix und den berechneten Zwischenzeiten basierenden Signalprogramme und die wiederum darauf basierenden Leistungsfähigkeitsnachweise nicht aussagekräftig.

#### *Signalisierungskonzept - allgemein*

Bei den Zwischenzeitberechnungen wurde grundsätzlich eine Räumgeschwindigkeit von 1,0 m/s für den Fußverkehr angesetzt. Dies entspricht nicht den Berechnungsvorschriften der RiLSA und der Berliner Richtlinien. Die Konsequenzen für die Signalprogrammgestaltung vor allem hinsichtlich der Querungszeiten aufeinanderfolgender Fußgängerfurten können zu falschen Schlussfolgerungen hinsichtlich der Leistungsfähigkeit führen, die wiederum Auswirkungen auf den als notwendig angesehenen Knotenpunktausbau haben.

Die dargestellten Phasenfolgepläne, Phasenübergänge sowie Ein- und Ausschaltprogramme sind für den Nachweis der Leistungsfähigkeit nicht von Belang. Um insbesondere für die Öffentlichkeit nicht den Eindruck eines verbindlichen bzw. festsetzenden Charakters dieser Unterlagen zu erwecken, sind diese aus der Verkehrsuntersuchung zu entfernen.

#### *Simulation*

Der Erkenntnisgewinn aus der Simulation ist gering, zumal die Aussagekraft der Ergebnisse im Erläuterungsbericht deutlich relativiert werden. Für den Nachweis der Koordinierungsqualität auf der Prenzlauer Promenade reichen die Zeit-Weg-Diagramme aus. Sinnvoller wäre eine Simulation im Bereich Berliner Straße / Florastraße / Granitzstraße gewesen, in dem aufgrund der ÖV-Einflüsse starke Abweichungen von den Festzeitabläufen die Regel sind und sich die Teilknoten hinsichtlich der Abfluss- und Zuflussmengen gegenseitig stark beeinflussen.

#### *Verzicht auf die Durchbindung der Granitzstraße bis zur Mühlenstraße*

Da ein aussagekräftiger Leistungsfähigkeitsnachweis für den Bereich Berliner Straße / Florastraße / Granitzstraße fehlt, kann weder die Notwendigkeit noch die Entbehrlichkeit der Straßenverbindung Granitzstraße zwischen Mühlenstraße und Berliner Straße begründet werden. Solange nicht nachgewiesen wird, dass das Verkehrsaufkommen im Prognose-Planfall

im Bereich des Bahnhof Pankow mit dem vorhandenen Straßennetz bewältigt werden kann, kann auf die Flächenfreihaltung für diese Straßenverbindung nicht verzichtet werden.

Eine Durchbindung der Granitzstraße zur Mühlenstraße könnte die Berliner Straße und die Florastraße vom Kfz-Verkehr entlasten und dringend notwendige zusätzliche Flächen für den Fuß- und Radverkehr und den ÖPNV im Bereich des S- und U-Bahnhofes Pankow generieren.

#### *Abwägung der Leistungsfähigkeit des Kfz-Verkehrs mit anderen Belangen*

Im Verkehrsgutachten wird darauf verwiesen, dass an den Knotenpunkten die Leistungsfähigkeit des Kfz-Verkehrs mit den Interessen der übrigen Verkehrsteilnehmer abzuwägen ist. Es wird aber nicht ausgeführt, welche Zielkonflikte konkret an den einzelnen Knotenpunkten bestehen. Es ist vielmehr allgemein festzuhalten, dass eine ungenügende Verkehrsqualität des Kfz-Verkehrs, insbesondere längerer Rückstau, auch negative Auswirkungen auf den ÖPNV sowie die Verkehrssicherheit des Fuß- und Radverkehrs (Überstauung von Querungsstellen) hat.

#### *Zusammenfassung für VI B*

Dem B-Plan kann in der vorliegenden Fassung nicht zugestimmt werden. Die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen aus verkehrlicher Sicht ist nicht nachgewiesen. Folgende Unterlagen sind für einen Nachweis der verkehrlichen Verträglichkeit nachzureichen:

- Lageplan- (Rot-)entwurf des Doppelknotens Berliner Straße / Granitzstraße / Florastraße mit Berücksichtigung der erforderlichen Flächen insbesondere für die Haltestellen des ÖPNV, die Anbindung des geplanten Radschnellweges „Panke-Trail“ an die Berliner Straße und Nachweis der Leistungsfähigkeit insbesondere auch für den Prognose-Planfall mittels mikroskopischer Verkehrssimulation
- Überarbeitung der Rotentwürfe für die Knotenpunkte Granitzstraße / SO1 und Granitzstraße / Neumannstraße vor allem hinsichtlich der Führung des Fuß- und Radverkehrs
- Überarbeitung des Rotentwurfes für den Knotenpunkt Prenzlauer Promenade vor allem hinsichtlich der notwendigen Aufstellflächen für den indirekt links abbiegenden Radverkehr
- Behebung der aufgezeigten Mängel in den signaltechnischen und Leistungsfähigkeitsberechnungen

### Stellungnahme des Referates VI C - wegweisende Beschilderung

Im neu geplanten Vollknoten Prenzlauer Promenade / Planstraße B - Tiniusstraße befindet sich aktuell im Stauraum der nördlichen Prenzlauer Promenade eine Verkehrszeichenbrücke mit wegweisender Beschilderung, die für den Nachbarknoten Prenzlauer Promenade / Granitzstraße - Rothenbachstraße aufgestellt wurde. Aufgrund der vorgesehenen Umgestaltung wird es erforderlich die Verkehrszeichenbrücke an den Beginn des Stauraumes des Knotens Prenzlauer Promenade / Granitzstraße - Rothenbachstraße zu versetzen. Da nach den mir vorliegenden Unterlagen bisher keine Berücksichtigung dieses Ingenieurbauwerkes bzgl. einer etwaigen Versetzung erfolgt ist, bitte ich dies bei den weiteren Planungen mit vorzusehen.

Sollten sich weitere Änderungen der Verkehrsbeziehungen ergeben, muss die wegweisende Beschilderung ebenfalls entsprechend angepasst und bei der Aufwandsschätzung berücksichtigt werden. Insbesondere wenn am Knoten Berliner Straße / Granitzstraße Fahrbeziehungen entfallen sollten, ist von weitreichenden Änderungen im Umfeld auszugehen, ggf. wäre bereits eine Änderung der Wegweisung auf der BAB A 114 AS Pasewalker Straße erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag





Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz  
und Umwelt, Am Köllnischen Park 3, 10179 Berlin  
Bezirksamt Pankow von Berlin

Abt. Stadtentwicklung und Bürgerdienste  
Stadtentwicklungsamt  
FB Stadtplanung -  
Verbindliche Bauleitplanung  
Stadt Stapl 110

Geschäftszeichen (bitte angeben)

III B

Tel. +49 30 9025-

@senmvku.

berlin.de

Am Köllnischen Park 3, 10179 Berlin

13. Dezember 2023

### **Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum B-Plan 3-60a Pankower Tor**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 14.11.2023, Eingang per Mail bei SenMVKU am 15.11.2023, wurde die oberste Naturschutzbehörde als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB um Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans 3-60a "Pankower Tor" **bis zum 15.12.2023** gebeten.

Am 15.11.2023 erreichte SenMVKU, die Mitteilung der geänderten Planungsabsicht 3-60a, 3-60b. Diese Mitteilung wurde mit Datum vom 27.11.2023 im Mitzeichnungsverfahren zurückgestellt mit dem Hinweis neu 3-60c, wird ersetzt.

Am 24.11.2023 erreichte die SenMVKU eine Abfrage zur geänderten Planungsabsicht 3-60a, 3-60b. Diese Abfrage wurde am 28.11.2023 widerrufen mit dem Hinweis, dass eine neue Abfrage zur geänderten Planungsabsicht folgt.

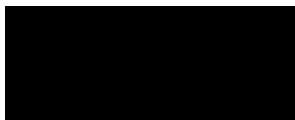
Aufgrund dieser Abfolge geht SenMVKU davon aus, dass der Termin 15.12.2023 für die Stellungnahme obsolet ist und eine reguläre Beteiligung erfolgt, wenn der zu prüfende Geltungsbereich eindeutig feststeht und die zu prüfenden Unterlagen einen eindeutigen Bezug haben.

Im Vorgriff auf das zu erwartende Beteiligungsverfahren ergehen folgende Hinweise:

- Unter Pkt. IV. 8 Ausgleichsmaßnahmen/ Zuordnungsfestsetzungen liegen keine Angaben vor; somit kann keine fachliche Beurteilung und Stellungnahme erfolgen.

- Ein nachvollziehbares Eingriffsgutachten, insbesondere in Bezug auf die planexternen Kompensationserfordernisse, ist den Unterlagen nicht beigelegt.
- Es fehlt ein prüffähiger, qualifizierter artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Die als Anlage beigelegten Einzelgutachten können diesen nicht ersetzen bzw. sind nicht aussagekräftig.
- Im Übrigen verweisen wir auf unsere bisherigen Einschätzungen bzgl. der Eignung etwaiger Ersatzflächen.

Mit freundlichen Grüßen



Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Am Köllnischen Park 3, 10179 Berlin

Elektronische Zugangsöffnung gemäß § 3a Absatz 1 VwVfG: [post@senmvku.berlin.de](mailto:post@senmvku.berlin.de)

 barrierefreier Zugang

Verkehrsanbindung: U2 Märkisches Museum; U8 Jannowitzbrücke, Heinrich-Heine-Straße; S3, S5, S7, S9 Jannowitzbrücke;

Buslinien 147, 165, 265 U-Bhf. Märkisches Museum

Berliner Sparkasse DE25 1005 0000 0990 007600

Postbank Berlin DE47 1001 0010 0000 058100

Bundesbank, Filiale Berlin DE53 1000 0000 0010 001520