

Berlin, 17. Jan. 2014

## Ergebnispapier der Werkstatt „Pankower Tor“

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, das Bezirksamt Pankow und die KGG (Krieger Grundstück GmbH) als Eigentümerin des Geländes Güterbahnhof Pankow haben im August 2012 vereinbart, eine gemeinsame Werkstatt zur Planung des Geländes Güterbahnhof Pankow durchzuführen. Ziel dieser Werkstatt war es, die Möglichkeiten zur Entwicklung des Geländes unter besonderer Beachtung der Zentrenentwicklung auszuloten.

Im Vorfeld des Werkstattverfahrens bestanden bei den Initiatoren unterschiedliche Vorstellungen zur Entwicklung sowie eine Reihe von offenen Fragen, die in dem Zusammenhang zu klären waren. Daher wurde eine Planungswerkstatt vereinbart, die unter unabhängiger Moderation und unter Einbeziehung unabhängiger Fachexpertise die Möglichkeiten einer Entwicklung des Geländes erarbeiten sollte. Es handelte sich um ein Werkstattverfahren, das über die fachliche Bearbeitung durch Externe und die Behandlung in der Werkstatt wesentliche fachliche Gesichtspunkte vorbereiten sollte, um eine Lösung bzw. Entscheidungsfindung herbeiführen zu können.

Im Rahmen des Werkstattverfahrens wurden offene Fragen von externen Fachleuten/ Dienstleistern bearbeitet und in die Werkstatt eingespielt. Zu diesen Aspekten zählten:

- Einschätzungen zur Einzelhandelsentwicklung und Auswirkung eines neuen Einzelhandelsstandorts an dieser Stelle auf die bestehende Zentrenstruktur und das bestehende Zentrum an der Breiten Straße im Besonderen,
- Auswirkungen unterschiedlicher räumlicher Szenarien auf die Verkehrsnachfrage im Umfeld des Vorhabens sowie die ggf. erforderlichen Lösungsansätze zur Abwicklung und Einschätzungen zur derzeitigen und zukünftigen Lärmsituation im Umfeld der Maßnahme sowie daraus abzuleitender Erkenntnisse für spätere Planungsverfahren.
- Überprüfung von Varianten der Gebietsentwicklung durch städtebauliche Skizzen.

Die Werkstattmitglieder haben das Werkstattverfahren mit der heutigen Klausurtagung abgeschlossen. Mitte März soll in Pankow eine Bürgerinformation stattfinden. Die gewonnenen fachlichen Erkenntnisse stellen den weiteren Verlauf des Verfahrens auf ein solides Fundament. Dazu einige Stichworte:

### Einzelhandel und Zentrenstruktur

- Die Werkstatt stellt fest, dass die positive Einwohnerentwicklung neue Anforderungen an das Hauptzentrum Alt-Pankow stellt. Nach der Einzelhandelsuntersuchung erfüllt das Hauptzentrum Alt-Pankow einzelhandelsseitig nicht die Anforderungen an ein Hauptzentrum.
- Die Einzelhandelsuntersuchung hält ein Einkaufszentrum von 30.000 qm Verkaufsfläche wirkungsanalytisch – vorbehaltlich der Anpassung der bezirklichen sowie der gesamtstädtischen Ziele und eine Bewertung der städtebaulichen Auswirkung auf die umliegenden Zentren – für umsetzbar.
- Das Bezirksamt Pankow erarbeitet bis Ende 2014 auf Basis der Konzepte von 2005/ 2011, des Beschlusses der BVV sowie der Werkstatteergebnisse ein Einzelhandelskonzept. Ziel ist die Stärkung des gesamten Zentrums Alt-Pankow und die Qualität des Einzelhandelsangebots.
- Der Möbelfachmarkt „Höffner“ soll an der Prenzlauer Promenade entstehen.

## Verkehrerschließung

- Die Werkstatt stellt fest, dass aus verkehrlicher Hinsicht eine Entwicklung der Fläche möglich ist.
- Zur Vernetzung des neuen Wohngebiets mit den nördlichen Arealen werden zwei Fuß- und Radwegequerungen – verlängerte Neumannstraße und Höhe Damerowstraße – der Bahntrasse gebaut.
- Die Werkstatt stellt auf Grundlage der Verkehrsuntersuchung fest, dass bereits heute Handlungsdruck (Granitzstr./ Berliner Str.) besteht. Die POW (zusätzliche Planstraße Ost-West) ist eine mögliche Lösung. Die Werkstatt fordert auf (auch vor dem städtebaulichen Hintergrund – Wohnbebauung, öffentlicher Raum, Schule Westspitze), im Rahmen der Bauleitplanung nach alternativen Lösungen zu suchen.
- Im weiteren Verfahren sollen Maßnahmen der großräumigen Verkehrslenkung/ -beruhigung geprüft werden.
- Aus Angebotsgesichtspunkten erscheint eine Netzergänzung der Straßenbahn (Relation: Weißensee, Heinersdorf, Bhf. Pankow) sinnvoll. Dies gilt vorbehaltlich des Nachweises der technischen Machbarkeit und eines volkswirtschaftlichen Nutzens sowie der Trassenführung.
- Entlang der Granitzstraße wird eine Radverkehrsanlage eingerichtet.

## Wohnen

- Die Werkstatt befürwortet die Wohnnutzung mit einem differenzierten Wohnungsschlüssel (nach Wohnungsgrößen und Mietpreisen) als konstituierenden Bestandteil der Gebietsentwicklung. An der Bahntrasse ist eine Lärmschutzbebauung einer Lärmschutzwand vorzuziehen. Der Standort ist generell sehr gut für Wohnungsbau geeignet, eine Größenordnung von 1.000 Wohnungen ist möglich.
- Ziel sind zwei Schulstandorte im Gebiet (Grundschule, weiterführende Schule). Die Positionierung in den Randbereichen im Osten und Westen bietet sich an. Die Eignung der Flächen als Schulstandort, Erschließung und Lärmbelastung müssen im weiteren Verfahren geklärt werden.
- Soziale Infrastruktureinrichtungen (Kita, Jugendfreizeit, Seniorenangebote etc.) sind an geeigneten Standorten vorzusehen.
- Im Wohngebiet werden ein kleiner Wohngebietspark sowie wohnungsnahe Grünflächen in mindestens erforderlichem Umfang realisiert.
- Am Eingang des Quartiers („Pankower Tor“ - Berliner Straße/ Granitzstraße) soll ein Stadtplatz mit markanter Bebauung und ortsprägendem Nutzungsmix entstehen.

## Weiteres Verfahren

- Eine Online-Dokumentation des Werkstattverfahrens soll im Auftrag von SenStadtUm erstellt werden.
- Es wird eine Steuerungsrunde zwischen Bezirksamt, Senat und KGG zur Klärung der offenen Fragen – Verkehrerschließung, bezirkliches Einzelhandelskonzept – installiert. Das Bezirksamt Pankow übernimmt die Organisation und Federführung.
- Die Qualifizierung der städtebaulichen Entwürfe soll über Realisierungswettbewerbe (Architektur- und Freiraum) erfolgen. Das betrifft insbesondere: Wohnungsbau, Stadtplatz, Handelsgebäude (ausgenommen FMZ).