

Herrn Bezirksverordneter  
Roland Schröder

über

die Vorsteherin der Bezirksverordnetenversammlung  
Pankow von Berlin  
Frau Sabine Röhrbein

über

den Bezirksbürgermeister  
Herrn Matthias Köhne

### **Kleine Anfrage 0795/VII**

über

### **Werkstatt Pankower**

Das Bezirksamt wird um folgende Auskunft gebeten:

*Von Sommer 2012 bis Frühjahr 2014 tagte die Werkstatt zur Entwicklung des Rangier- und Güterbahnhofs Pankow. Eine Vielzahl von Gutachten und Ergebnisberichten wurden dabei durch beauftragte Gutachter und Ingenieurbüros zu den unterschiedlichsten Fachfragen und Handlungsfeldern erstellt.*

1. *Welche Gutachten und Ergebnisberichte aus dem Werkstattverfahren liegen dem Bezirksamt jeweils in welcher Form (Datei/Papier) vor?*

Die hier aufgeführten Gutachten und anderen Dokumente liegen als PDF-Datei vor.

	Titel	Autor	Auftraggeber
12/2012	Faunistische Standortuntersuchung auf der Fläche des ehemaligen "Güterbahnhofs Pankow-Heinersdorf" in Berlin-Pankow	Dipl.-Biol. Tobias Teige, Büro für faunistisch-ökologische Fachgutachten	Krieger Grundstück GmbH
12/2012	Kartierung Biotoptypen, Geschützte Bäume, Gefäßpflanzenarten des Berliner Florenschutzkonzeptes	Neumann Gusenburger GbR	Krieger Grundstück GmbH

11/2013	Betriebliche Machbarkeit einer Straßenbahnstrecke Pankow – Weißensee (Präsentation)	SPV Spreepan Verkehr GmbH	BA Pankow
01/2014	Städtebauliche und landesplanerische Auswirkungsuntersuchung - Ausführungsvarianten zum großflächigen Einzelhandel im Planvorhaben Pankower Tor/ehem. Rangierbahnhof Pankow einschl. Tabellenband	BulwienGesa AG	SenStadtUm
08/2014	Verkehrs- und Lärmgutachten Pankower Tor	VCDB, VerkehrsConsult Dresden-Berlin GmbH	SenStadtUm

Die Auflistung der Grundlegendokumente entnehmen Sie bitte der Anlage. Präsentationen, Protokolle u. a. Unterlagen des Werkstattverfahrens liegen dem Bezirksamt ebenfalls vor.

*2. Wann sind diese jeweils beim Bezirksamt eingetroffen?*

Die Unterlagen standen dem Bezirksamt über die Internetplattform jeweils zeitnah nach der Fertigstellung zur Verfügung.

*3. Wer hat diese Unterlagen in welcher Form und mit welchem Ergebnis ausgewertet?*

Die Unterlagen wurden von den Teilnehmern des Werkstattverfahrens zur Kenntnis genommen, nach den fachlichen Zuständigkeiten ausgewertet und in fachlich zuständigen Arbeitsbereichen kommuniziert.

*4. In welcher Form wurden diese Unterlagen den Bezirksverordneten zur Verfügung gestellt bzw. wann und in welcher Form wird eine Ausreichung erfolgen?*

Alle im Rahmen des Werkstattverfahrens Pankower Tor seitens der Akteure zur Verfügung gestellten Gutachten sowie im Zusammenhang mit dem Werkstattverfahren in Auftrag gegebenen Gutachten standen als Arbeitsgrundlagen allen Teilnehmern ständig auf der Internetplattform der Werkstatt zur Verfügung, auch den als Beobachter teilnehmenden Pankower Bezirksverordneten.

Die Plattform existierte bis September 2014.

Das Bezirksamt ist davon ausgegangen, dass die Information über den Stand und die Unterlagen des Werkstattverfahrens von den beiden stellvertretend für die Mitglieder des Ausschusses für Stadtentwicklung und Grünanlagen teilnehmenden Bezirksverordneten dem Ausschuss (in Abstimmung mit den Teilnehmern des Werkstattverfahrens) übermittelt werden.

5. *Falls eine Übergabe dieser Materialien an die Bezirksverordneten auch künftig nicht erfolgen soll, welche genauen Gründe stehen demnach wessen Auffassung entgegen? Teilt das Bezirksamt diese Einschätzung? Wenn ja, warum? Wenn nein, was wird das Bezirksamt in dieser Angelegenheit unternehmen?*

Sollte der Ausschuss die Übergabe ausgewählter Unterlagen aus dem Werkstattverfahren wünschen, wird das Bezirksamt sich mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt und der KGG (Krieger Grundstück GmbH) diesbezüglich in Verbindung setzen.

6. *Welche Einschätzung vertritt der Hauptgutachter der Werkstatt für den Einzelhandel in seinem Endbericht bezüglich der vorliegenden Gutachten zum Themenkomplex Einzelhandel im Allgemeinen (Methodik, Datengrundlagen, Plausibilität, Vollständigkeit, etc.)? Teilt das Bezirksamt diese Auffassung?*

Es wird angenommen, dass mit der Bezeichnung Hauptgutachter der als unabhängiger Fachberater beauftragte Herr Heinrich Iversen, Handel Standort Planung, gemeint ist.

Lt. Protokoll der 1. Akteursrunde, 07.09.2012, stellte er als Fazit – vor allem unter dem Aspekt der Rechtssicherheit – folgende Punkte heraus:

- Die beiden vorliegenden Gutachten sind keine tragfähige Genehmigungsgrundlage (u. a. große Ergebnisdifferenzen; unzureichende Umlandanalyse; keine/unvollständige Berücksichtigung von Streulagen und von im Verfahren befindlichen Planungen; zu grobe Zonierung im Stadtgebiet; fehlende Transparenz und Belastbarkeit in der Herleitung der Umverteilungsquoten; fehlende Berücksichtigung von Bevölkerungsprognosen).
- Die beiden Gutachten lassen offen, welche Größenordnung mit welcher Sortimentsstruktur als städtebaulich verträglich konzipierbar ist (z. B. weist GfK für einzelne Warengruppen Bandbreiten aus). Negative städtebauliche Auswirkungen ergeben sich nur für einzelne Warengruppen.
- In einem nächsten Schritt soll eine vollständige Wirkungsanalyse mit Varianten in der Gesamtdimensionierung und zugehörigen Sortimentsstrukturen erstellt werden, welche die genannten Mängel behebt und Vorschläge zur Gewährleistung der Verträglichkeit der am Besten geeigneten Variante enthält.
- Die beiden Gutachten lassen jedoch erkennen, welche Zentralen Versorgungsbereiche vorrangig betroffen sein werden; diese kritischen Lagen sollten vertieft (kleinteilige Zonierung!) hinsichtlich der Stabilität ihrer Marktposition überprüft werden.

Das Bezirksamt hat die Darlegungen als Expertenmeinung zur Kenntnis genommen und akzeptiert. Eine eigene gutachterliche Bewertung der fachspezifischen Untersuchungen hat das Bezirksamt nicht vorgenommen.

Sollte mit der Bezeichnung „Hauptgutachter der Werkstatt für den Einzelhandel“ die BulwienGesa AG gemeint sein, so kann keine die Frage 6 betreffende Beantwortung erfolgen. In der Auswirkungsuntersuchung Januar 2014 sind „bezüglich

der vorliegenden Gutachten zum Themenkomplex Einzelhandel im Allgemeinen (Methodik, Datengrundlagen, Plausibilität, Vollständigkeit, etc.)“ keine Aussagen zu finden.

7. *Welche Einschätzung vertritt der Hauptgutachter der Werkstatt für den Einzelhandel in seinem Endbericht bezüglich der Realisierbarkeit eines Einkaufszentrums mit einer Verkaufsfläche von 30.000 qm auf dem Rangierbahnhof im Speziellen? Wie begründet er diese Einschätzung? Teilt das Bezirksamt diese Auffassung?*

Von Herrn Iversen sind dazu keine Ausführungen erinnerlich.

Im Fazit der Auswirkungsuntersuchung von BulwienGesa vertritt der Gutachter die Auffassung, dass auch die EKZ-Variante mit 30.000 m<sup>2</sup> VKF tragfähig und verträglich sei, wobei ein „Reichweiteverlust“ des Hauptzentrums Pankow und eine Ausdünnung von Teilen seines zentrenrelevanten Gebrauchsgüterangebots in Kauf zu nehmen sei, also eine Schädigung.

Der Aspekt der Tragfähigkeit ist Grundlage für die Projektentwicklerentscheidung.

Das Gutachten wurde vom Bezirksamt zur Kenntnis genommen, allerdings unter dem Vorbehalt der Beachtung der Stellungnahme SenStadtUm vom 10.02.2014 zum Ergebnisbericht BulwienGesa:

„Es kann festgehalten werden, dass BulwienGesa mit der Untersuchung zur Klärung einiger wichtiger Fragestellungen im moderierten Werkstattverfahren zum Rangierbahnhof Pankow beitragen konnte (z. B. Aussagen darüber, dass eine „Z“-Lösung für die Weiterentwicklung des Hauptzentrums Pankow nicht tragfähig und begründbar ist).

Ob die Untersuchung für Zwecke der Bauleitplanung methodisch und argumentativ ausreichend ist, kann vorerst dahingestellt bleiben. Grund hierfür ist, dass vor einer konkreten verbindlichen Bauleitplanung zunächst andere Fragestellungen (verkehrliche Erschließung des Geländes / „POW“ / Lärm / bezirkliches Einzelhandelskonzept etc.) abgearbeitet werden müssen.

Insbesondere im argumentativen Teil der Untersuchung kommen die Verfasser von BulwienGesa zu Schlussfolgerungen und Empfehlungen, die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt fachlich weiterhin nicht geteilt werden.

Festzuhalten ist hierbei, dass das Begleichen der Schlussrechnung seitens des Auftraggebers nicht mit einer fachlich-inhaltlichen Bestätigung aller in der Untersuchung enthaltenen gutachterlichen Einschätzungen gleichzusetzen ist. Insbesondere im argumentativen Teil der Untersuchung kommen die Verfasser von BulwienGesa zu Schlussfolgerungen und Empfehlungen, die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt fachlich weiterhin nicht geteilt werden.“

Deshalb kann vom „Teilen einer Auffassung“ nicht die Rede sein.

Das Bezirksamt hat aus diesen Erfordernissen mit der Aktualisierung des Zentrenkonzepts und dem darin enthaltenen Schwerpunkt der Ansiedlung eines Einkaufszentrums von 30.000 m<sup>2</sup> die diesbezügliche Grundlagenprüfung beauftragt. Mit dem Abschluss der gutachterlichen Arbeit am bezirklichen Zentrenkonzept wird im November 2015 gerechnet. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem bezirklichen Zentrenkonzept nicht um eine Standortbetrachtung handelt, sondern um die zentrenrelevante Entwicklungsgrundlage für den Einzelhandel im gesamten Bezirk Pankow.

Jens-Holger Kirchner

## **1 Anlage**

## Grundlagen Werkstattverfahren »Pankower Tor«

Datum	Thema / Titel	Datei	Verfasser	Auftraggeber
	<b>Luftbilder</b>			
-	Schrägluft-Aufnahmen	<a href="#">n / o / s / w</a>	Bing.com	-
-	Senkrecht-Luftbild	<a href="#">link</a>	Google.maps.com	-
	<b>Plangrundlagen</b>			
06/2012	Plan Bearbeitungsgebiet	<a href="#">pdf</a>	-	BVV Pankow
06/2012	Plan Erweiterter Bearbeitungsbereich	<a href="#">pdf</a>	-	BVV Pankow
08/2012	Plangrundlage (Ausschnitt ALK) 1:5000	<a href="#">pdf/jpg</a>	-	BVV Pankow
08/2012	Plangrundlage (Ausschnitt ALK) 1:2000	<a href="#">pdf/jpg</a>	-	BVV Pankow
11/2010	Vermessungsplan	<a href="#">pdf/jpg/dwg</a>	-	KGG
	<b>Einzelhandel</b>			
09/2004	Studie Verträglichkeit Einzelhandel	<a href="#">pdf</a>	GfK Prisma	Aurelis
11/2004	Beantwortung Rückfrage Zentralitätseffekte	<a href="#">pdf</a>	GfK Prisma	-
11/2010	Studie Verträglichkeit Einzelhandel	<a href="#">pdf</a>	GfK Prisma	KGG
12/2010	Plausibilisierung Studie Verträglichkeit Einzelhandel	<a href="#">pdf</a>	Dr. Lademann & Partner	Bezirksamt Pankow
12/2010	Entwicklungsperspektive Hauptzentrum Pankow	<a href="#">pdf</a>	Junker + Kruse	SenStadtUm
03/2011	Passantenbefragung Berlin-Pankow	<a href="#">pdf</a>	GfK Prisma	KGG
01/2012	Gutachterliche Beurteilung Verträglichkeit Einzelhandel	<a href="#">pdf</a>	Markt und Standort Beratungsgesellschaft	mfi management
01/2012	Gutachterliche Beurteilung Verträglichkeit Einzelhandel (lang)	<a href="#">pdf</a>	Markt und Standort Beratungsgesellschaft	mfi management
07/2012	Entwurf Fachmarktkonzept Berlin	<a href="#">pdf</a>	Junker + Kruse	SenStadtUm
08/2012	Stellungnahme IG Händlergemeinschaft Hauptzentrum Pankow	<a href="#">pdf</a>	IG Alt-Pankow	-

**Verkehr**

06/2011	Ergänzungen Verkehrsuntersuchung	<a href="#">pdf</a>	Hoffmann Leichter	KGG
07/2011	Verkehrsgutachten	<a href="#">pdf</a>	Hoffmann Leichter	KGG

**Zentrenkonzept**

12/2005	Zentrenkonzept 2005	<a href="#">pdf</a>	Bezirksamt Pankow Abt. Stadtentwicklung	Bezirksamt Pankow
12/2010	Zentrenkonzept Karte Nutzung Gutachten Bestand	<a href="#">pdf</a>	Bezirksamt Pankow Abt. Stadtentwicklung	Bezirksamt Pankow
12/2010	Zentrenkonzept Tabelle Bestand mit Korrektur	<a href="#">pdf/xls</a>	Bezirksamt Pankow Abt. Stadtentwicklung	Bezirksamt Pankow
03/2011	Zentrenkonzept Entwurf Beschlussversion	<a href="#">pdf</a>	Dr. Lademann & Partner / Spath+Nagel	Bezirksamt Pankow
04/2011	Zentrenkonzept Karte Gesamt	<a href="#">pdf</a>	Bezirksamt Pankow Abt. Stadtentwicklung	Bezirksamt Pankow
04/2011	Zentrenkonzept Gutachten Gesamtbericht	<a href="#">pdf</a>	Dr. Lademann & Partner / Spath+Nagel	Bezirksamt Pankow
04/2011	Stadtentwicklungsplan Zentren 3	<a href="#">pdf</a>	SenStadtUm (Hrsg.)	SenStadtUm

**Drucksachen Bezirksverordnetenversammlung**

05/2011	Drucksache_VI-1144	<a href="#">pdf</a>	BVV Pankow	-
05/2011	Drucksache_VI-1311	<a href="#">pdf</a>	BVV Pankow	-
10/2011	Drucksache_VI-0152	<a href="#">pdf</a>	BVV Pankow	-
05/2012	Drucksache_VII-0157	<a href="#">pdf</a>	BVV Pankow	-
10/2012	Kleine_Anfrage-0215-VII	<a href="#">pdf</a>	BVV Pankow	-

**Grundlagen KGG**

05/2011	Städtebaulicher Entwurf	<a href="#">pdf</a>	-	KGG
05/2011	Broschüre Städtebaulicher Entwurf	<a href="#">pdf</a>	-	KGG

**weitere Studien und Gutachten**

05/2008	Entwicklungskonzept Aktives Alt-Pankow	<a href="#">pdf</a>	Jahn, Mack & Partner	Bezirksamt Pankow
12/2010	Städtebauliche Studie Berliner Straße	<a href="#">pdf</a>	Meyer Große Hebestreit Sommerer	Bezirksamt Pankow
1/2012	Denkmalfachliche Schutzgutpräzisierung	<a href="#">pdf</a>	Untere Denkmalschutzbehörde	Bezirksamt Pankow

[» zurück zur Hauptseite](#)

zuletzt aktualisiert: Freitag, 15. März 2013

17:47:14 Uhr