

Machbarkeitsuntersuchung und Nutzungskonzept Standort Wilhelmsruher Tor

Bericht



Bundesministerium
für Wirtschaft
und Energie

und

Senatsverwaltung
für Wirtschaft, Energie
und Betriebe

BERLIN



Die "Machbarkeitsuntersuchung - Nutzungskonzept Wilhelmsruher Tor" wurde im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe "Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur" (GRW) mit Bundes- und Landesmitteln gefördert.

Machbarkeitsuntersuchung und Nutzungskonzept Standort Wilhelmsruher Tor

Bericht

Auftraggeber

Bezirksamt Pankow von Berlin
Wirtschaftsförderung, in Kooperation mit dem Stadtentwicklungsamt,
Fachbereich Stadtplanung
Fröbelstraße 17, 10405 Berlin

Auftragnehmer

Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG
Lietzenburger Straße 44, 10789 Berlin
Telefon (030) 885 914 -0
Fax (030) 885 914-99
www.planergemeinschaft.de

in Kooperation mit
empirica ag Forschung und Beratung
Kurfürstendamm 234, 10719 Berlin
Telefon + 49 (0) 30 - 884 795-0
Fax + 49 (0) 30 - 884 795 17
berlin@empirica-institut.de
www.empirica-institut.de

Bearbeitung

Ulrike Lange, Planergemeinschaft
Demet Yasar, Planergemeinschaft
Ludger Baba, empirica
Benjamin Otto, empirica

Stand

31. August 2021

Die Planergemeinschaft ist zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2015.

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Einleitung	7
1.1	Anlass und Ziel	7
1.2	Beteiligung	8
2	Bestandsaufnahme und -bewertung	9
2.1	Städtebauliche Rahmenbedingungen	10
2.2	Situation Gewerbe und Wirtschaft	13
2.3	Vorliegende Planungen	17
2.4	Vorliegende Gutachten	26
2.5	Naturräumliche Rahmenbedingungen	29
2.6	Verkehrliche und technische Infrastruktur	31
2.7	Kurzanalyse und Bewertung angrenzende Bereiche/Umgebung	35
2.8	SWOT-Analyse und Rahmenbedingungen	36
3	Nutzungsbedarfe und Ziele zur gewerblichen Standortentwicklung	40
3.1	Flächenbedarfe in Pankow	40
3.2	Standortgerechte gewerbliche Nutzungen	41
3.3	Mögliche Anknüpfungspunkte und Synergien	46
4	Städtebauliches und Nutzungskonzept	47
4.1	Städtebauliches Konzept	48
4.2	Untervariante zum städtebaulichen Konzept	53
5	Handlungsempfehlungen und Maßnahmen zur Profilierung und planungsrechtlichen Sicherung des Standorts	59
5.1	Allgemeine Handlungsempfehlungen	59
5.2	Planungsrechtliche Empfehlungen	60

Abbildungsverzeichnis

	Seite
Abb. 1: Grenze des Untersuchungsgebiets	10
Abb. 2: Karte von 1946/1952, mit Untersuchungsgebiet	11
Abb. 3: Eigentum (eigene Darstellung)	11
Abb. 4: Bestandssituation und -nutzungen (eigene Darstellung)	13
Abb. 5: Beschäftigtenentwicklung in Pankow und Berlin	14
Abb. 6: Entwicklung der Kaufpreise in Pankow und Berlin	15
Abb. 7: Entwicklung der Angebotsmieten für Büroflächen Pankow	15
Abb. 8: Entwicklung der Angebotsmieten für Lagerflächen in Pankow	16
Abb. 9: FNP Berlin, mit Eintragung Untersuchungsgebiet	17
Abb. 10: StEP Wirtschaft 2030, Räumliches Leitbild (Planausschnitt)	18
Abb. 11: Plan Zentrenhierarchie (Planausschnitt), StEP Zentren 2030	19
Abb. 12: Zentraler Versorgungsbereich Wilhelmsruh	21
Abb. 13: Ausschnitt aus B-Plan 3-15b (Mauergrünzug)	22
Abb. 14: B-Plan 3-18 Entwurf (Stand 2019)	23
Abb. 15: Lageplan NEB (07/2018) - mit Gebietsgrenze und Hinweisen	25
Abb. 16: Ergebnis des Geruchsgutachtens (eigene Darstellung)	27
Abb. 17: Umweltatlas, Karte Biotopwerte	30
Abb. 18: Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes (Umweltatlas)	30
Abb. 19: StEP Verkehr, Übergeordnetes Straßennetz, Planung 2025	32
Abb. 20: Radroutennetz im Umfeld B-Plan 3-18	33
Abb. 21: Makerspace mit 3D-Druckern und Werkzeugen	44
Abb. 22: B-Planzeichnung im Entwurf	60

1 Einleitung

1.1 Anlass und Ziel

Das Untersuchungsgebiet am Wilhelmsruher Tor liegt im Bezirk Pankow im Ortsteil Wilhelmsruh am westlichen Rand des Bezirks, der hier an den ehemaligen Westbezirk Reinickendorf grenzt.

Der Standort am Wilhelmsruher Tor ist in den bisherigen Planungen als Wohnstandort ausgewiesen worden und ist auch im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Im Rahmen des B-Planverfahrens mit dem Ziel der Entwicklung von Wohnnutzung wurden zahlreiche Eingaben gemacht, die auf die Geruchsproblematik hingewiesen haben. Das daraufhin erstellte Geruchsgutachten zeigte, dass in weiten Teilen des Gebiets den gesetzlichen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnissen nicht entsprochen werden kann. Aufgrund dieser Ergebnisse wurde die Entwicklung von Wohnungen an dem Standort vorerst aufgegeben.

Stattdessen sollte im Rahmen einer Machbarkeitsstudie die Entwicklung eines gewerblichen Standorts geprüft werden. Infolge der Lagegunst (zwischen zwei Gewerbegebieten - ggf. Synergien - und der guten verkehrlichen Erreichbarkeit) bietet sich hier eine gewerbliche Entwicklung an. Zudem gibt es im Bezirk Pankow eine anhaltend hohe Nachfrage nach gewerblichen Flächen sowie diesbezüglich ein begrenztes Flächenangebot. Darüber hinaus soll die geplante Reaktivierung der "Heidekrautbahn" mit neuem Haltepunkt am Bahnhof Wilhelmsruh zum Anlass für eine Neuordnung des Eingangsbereichs von Wilhelmsruh genommen werden. In der Machbarkeitsstudie sollen daher alternative Nutzungsmöglichkeiten untersucht werden, um den verkehrlich günstig erschlossenen Bereich am S-Bahnhof Wilhelmsruh unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen einer Nutzung zuzuführen.

Da davon auszugehen ist, dass auch die Flächen nordwestlich der Kopenhagener Straße von den Geruchsimmissionen betroffen sind, sowie aufgrund der Bedeutung des Ortes für Wilhelmsruh als Auftakt vom S-Bahnhof, wurde das Untersuchungsgebiet etwas weiter gefasst.

Die vorliegende Machbarkeitsstudie ist das Ergebnis des Prozesses, der durch die Wirtschaftsförderung Pankow beauftragt und zusätzlich durch das Stadtentwicklungsamt Pankow begleitet worden ist.

Im Zentrum der Aufgabe standen die Untersuchung der Machbarkeit bezüglich baulicher Nutzung und baulicher Dichte in Verbindung mit dem Planungsrecht, die Empfehlung von standort- und marktgerechten Gewerbetypen, die Gestaltung der Übergänge zwischen unterschiedlichen Nutzungen (insbesondere Gewerbe zu Wohnen und Grünflächen), die Lösung der Verkehrs-/Erschließungsthematik sowie insgesamt das Ausloten der Möglichkeiten zur Neuordnung der Flächen.

1.2 Beteiligung

Im Rahmen der Erarbeitung wurden die wesentlichen Akteure im Gebiet und in der Umgebung (Eigentümer*innen, Projektentwickler*innen, ansässige Unternehmen, Stakeholder etc.) einbezogen. In Form von Experteninterviews wurden diese parallel zur Bestandsaufnahme und zur Formulierung der ersten Zielstellungen konsultiert. Die Eigentümer*innen wurden erneut in der Konzeptphase beteiligt. Mit Vertreter*innen von zuständigen Fachbereichen im Bezirk Pankow sowie in der Senatsverwaltung wurden darüber hinaus Fachgespräche durchgeführt. Die Protokolle und Gesprächsnotizen zu den Terminen befinden sich im Anhang.

Weitere Interessierte bzw. Betroffene sowie die Bürger*innen - insbesondere die Anwohner*innen im Gebiet und im Umfeld - wurden zum Abschluss im Rahmen einer Online-Information auf der Beteiligungs-Internetseite des Landes Berlin (www.mein.berlin.de) über die Ergebnisse informiert.

Liste der Beteiligten

Mit Vertretern folgender Institutionen folgenden wurden im Rahmen von Telefonaten oder Video-Interviews Gespräche geführt.

Berlin / Senatsebene
Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, I A
Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe
Berlin Partner
Atelierbeauftragter Berlin
Berlin Partner Reinickendorf Projektmanagerin
Berlin Partner Biotech & Pharma
Bezirksebene (Pankow)
Verkehrsplanung Bezirk
Umwelt- und Naturschutzamt
Amt für Weiterbildung und Kultur
Lokale Initiativen
Bürgerinitiative "Wilhelm gibt keine Ruh"
Eigentümer
Bonava
MHMI Immobilien-Verwaltungen Gmbh
Niederbarnimer Eisenbahn NEB
Wohnungsbaugenossenschaft Wilhelmsruh
Berlin Immo Invest

Die Grundstückseigentümer wurden bei dem Bearbeitungsprozess mehrfach beteiligt. Es wurden hier Hinweise aufgenommen und die Positionen ausgetauscht. Hier ist zu beachten, dass einige Eigentümer die Entscheidung des Bezirks die Wohnnutzung infolge der hohen Geruchsbelästigungen nicht weiter zu verfolgen sehr kritisch sehen bzw. dieser eher ablehnend gegenüberstehen. Bezüglich der Auswirkungen der Ergebnisse des Geruchsgutachtens war es den Eigentümern daher insbesondere wichtig zu betonen, dass der Fokus zunächst darauf liegen sollte zu klären, wie die Geruchsemissionen reduziert werden können. Das Thema liegt in der Zuständigkeit der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, hierzu wurden parallel Gespräche geführt.

Aus Sicht der Eigentümer müsste darüber hinaus eine Mindestzahl von Geschossfläche auf den Grundstücken realisierbar sein, um die Umsetzung wirtschaftlich zu gestalten. Prinzipiell stufen die Eigentümer die Realisierbarkeit einer gewerblichen Nutzung mit Arbeitsplätzen aufgrund der Geruchsimmissionen als problematisch ein. Aus ihrer Sicht seien im weiteren Verlauf noch offene Fragen zu klären, insbesondere zur möglichen Dauer der Aufenthalte sowie zu möglichen Formen von Einzelhandelsfunktionen in den jeweils belasteten Bereichen.

2 Bestandsaufnahme und -bewertung

Das Untersuchungsgebiet grenzt südwestlich unmittelbar an den ehemaligen West-Bezirk Reinickendorf. Es umfasst die vormals gewerblich genutzten und heute leerstehenden Flächen östlich der Kopenhagener Straße sowie die Hälfte des nördlich angrenzenden Wohnblocks an der Tollerstraße/Niederstraße/Straße 33 und die östlich angrenzenden Kleingarten- bzw. Einzelhausgrundstücke. Westlich der Kopenhagener Straße sind das ehemalige Spannwerk, die kürzlich erstellte Wohnbebauung und der Lebensmittel-Discounter sowie die dahinterliegenden ruderalen Freiflächen und Garagengrundstücke Teil des Untersuchungsgebiets.

Der Untersuchungsbereich ist insbesondere geprägt durch das ehemalige Spannwerk, das als Baudenkmal eingetragen ist. Die nördlich an das Baudenkmal angrenzende Wohnbebauung mit rund 120 Wohneinheiten wurde im Jahr 2018 fertig gestellt. Südlich grenzt ein Wohngebäude aus dem Jahr 2019 an, in dem sich ein soziales Wohnprojekt für Obdachlose (Übergangshaus) befindet. Im rückwärtigen Bereich des Denkmals befindet sich teilweise Kleingewerbe (Autohandel). Entlang der Bahnlinie verläuft der Berliner Mauerweg, der im weiteren südöstlichen Verlauf durch die Grünfläche "Mauergrünzug" führt.



Abb. 1: Grenze des Untersuchungsgebiets

2.1 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Geschichte

Aus der Karte aus dem Jahr 1946/1952 geht hervor, dass bis nach dem Krieg die Flächen mit Ausnahme des Umspannwerks weitgehend unbebaut waren. Die Grundstücksaufteilung zeigt sich im Untersuchungsgebiet gegenüber damals kaum verändert. Die historische Bebauung des Ortsteils Wilhelmsruh endete am nördlichen Rand des Untersuchungsgebiets. Erkennbar ist auf der Karte auch, dass die Trasse der ehemaligen Heidekrautbahn auf den heutigen Brachflächen verlief. Die Heidekrautbahn hatte an dieser Stelle einen eigenen Bahnhof und Anlagen zum Unterhalt von Zügen und Lokomotiven sowie Abstellanlagen.

Das Umspannwerk Wilhelmsruh entstand im Auftrag der damaligen Bewag zwischen den Jahren 1925 und 1926.¹ Es ist als Baudenkmal in die Berliner Denkmalliste eingetragen und prägt auch heute noch das Untersuchungsgebiet. Südlich angrenzend an das Umspannwerk existierten damals auf zwei Parzellen Gebäude. Eine dieser Parzellen ist seit 2019 mit dem Obdachlosen-Übergangsheim bebaut. In den Jahren 2004 bis 2008 wurde das Umspannwerk zu einem Bürogebäude umgebaut.²

¹ https://de.wikipedia.org/wiki/Umspannwerk_Wilhelmsruh, Zugriff am 25.3.2021.

² https://de.wikipedia.org/wiki/Umspannwerk_Wilhelmsruh, Zugriff am 25.3.2021.

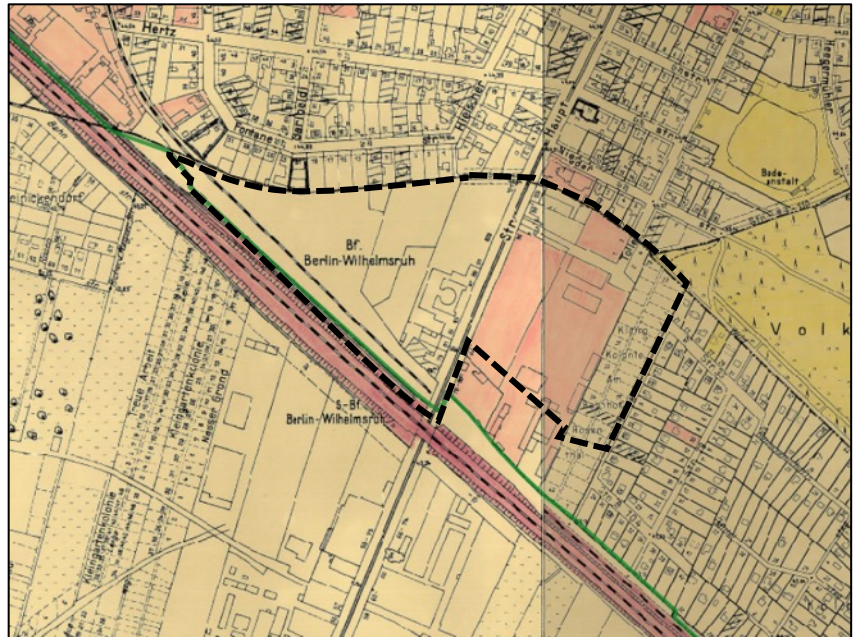


Abb. 2: Karte von 1946/1952, mit Untersuchungsgebiet³

Eigentumssituation

Der Großteil der Flächen im Untersuchungsgebiet ist in privatem Eigentum. Die größten Eigentümer sind die Niederbarnimer Eisenbahn (NEB), die WBG Wilhelmsruh, Gesobau und BONAVA. Auf einem Grundstücksteil besteht Erbbaurecht (Lebensmittel-Discounter). Im Bereich der Kleingärten sind mehrere Parzellen in der Hand eines privaten Eigentümers.



Abb. 3: Eigentum (eigene Darstellung)⁴

³ histomapberlin.de, Zugriff am 2.12.2020.

⁴ ALKIS, Bezirksamt Pankow, 10/2020

Am Rand des Plangebiets an der Grenze zum Mauergrünzug ist ein größeres Grundstück in der Hand des Landes Berlin. Die Kopenhagener Straße, die Straße 33 und die Tollerstraße sind öffentliches Straßenland.

Flächennutzung und -struktur

Das Gebiet wird durch die Kopenhagener Straße in zwei Bereiche geteilt. Die Grundstücke im Untersuchungsbereich sind hauptsächlich von der Kopenhagener Straße aus erschlossen. Die Garagen im Norden sind mehrheitlich den Wohnungen der WBG Wilhelmsruh an der Fontanestraße zugeordnet. Die Ecke an der Tollerstraße ist dicht bewachsen und unzugänglich. Hier sind öffentliche Flächen für eine Erschließung vorhanden.

Die Wohngebäude und Kleingartenparzellen im nordöstlichen Teil sind über die Straße 78 sowie über einen mittigen Erschließungsweg erreichbar, der im Norden in den Waldsteg mündet. Die öffentliche Fläche der Straße 33 ist hier durch die Einzelgrundstücke unterbrochen.

Folgende Flächennutzungen sind derzeit im westlichen Gebietsteil zu finden:

- Kopenhagener Straße 83-89: Bürogebäude Umspannwerk mit Parkplatz im rückwärtigen Bereich; das ehemalige Umspannwerk wurde 2004 bis 2008 zu einem Bürogebäude mit rd. 6.500 m² Bürofläche umgebaut und wird aktuell noch durch Vattenfall genutzt. Im Jahr 2022 zieht Vattenfall aus, eine neue Nutzung ist noch nicht bekannt.
- Wohnungsneubau der GESOBAU nördlich des Umspannwerks (fertiggestellt in 2018),
- Autohandel zwischen Brachflächen und Parkplatz Hielscherstraße 1 (hinter dem Umspannwerk): Gebrauchtwagenhandel und Vermietung von Lagerflächen in Containern,
- Mietergaragen südlich der Fontanestraße,
- Übergangsheim für Obdachlose in einem Neubau südlich des Umspannwerks (fertiggestellt in 2019),
- in zwei Bereichen begrünte Brach- und Ruderalflächen (teilweise mit Biotopwert, siehe Kapitel 2.5),
- Kopenhagener Straße 77-79 (am S-Bahnhof Wilhelmsruh): Auf dem Grundstück befindet sich ein Lebensmitteldiscounter mit vorgelagertem Parkplatz.



Abb. 4: Bestandssituation und -nutzungen (eigene Darstellung)

Im östlichen Gebietsteil sind folgende Flächennutzungen zu finden:

- Wohnnutzung nördlich der Straße 33,
- Gewerbegebäude mit größtenteils Leerstand (ehemals Berliner Ausbau) und Brachflächen südlich der Straße 33 und östlich der Kopenhagener Straße,
- Kopenhagener Straße 82: Das landeseigene Grundstück wird für einen wöchentlich stattfindenden Floh-/Trödelmarkt genutzt (teilweise mit ehemaligen Grenzanlagen).

2.2 Situation Gewerbe und Wirtschaft

Bezirk Pankow

Der Bezirk Pankow hat sich in den vergangenen Jahren wirtschaftlich sehr positiv entwickelt. Von 2008 bis 2018 stieg die Anzahl der im Unternehmensregister erfassten sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Bezirk um mehr als 39.000 auf rd. 111.000. Das entspricht einem Anstieg von rd. 54 %, deutlich mehr als im Berliner Durchschnitt (+ 39 %). Besonders stark war der Beschäftigtenzuwachs im Gastgewerbe (+137 % auf 5.800 Beschäftigte), bei Erziehung und Unterricht (+106 % auf 9.800 Beschäftigte), Information und Kommunikation (+96 % auf rd. 9.000 Beschäftigte), freiberuflichen, wissenschaftlichen und

technischen Dienstleistungen (+70 % auf rd. 9.400 Beschäftigte) sowie sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen (+67 % auf 12.300 Beschäftigte).⁵

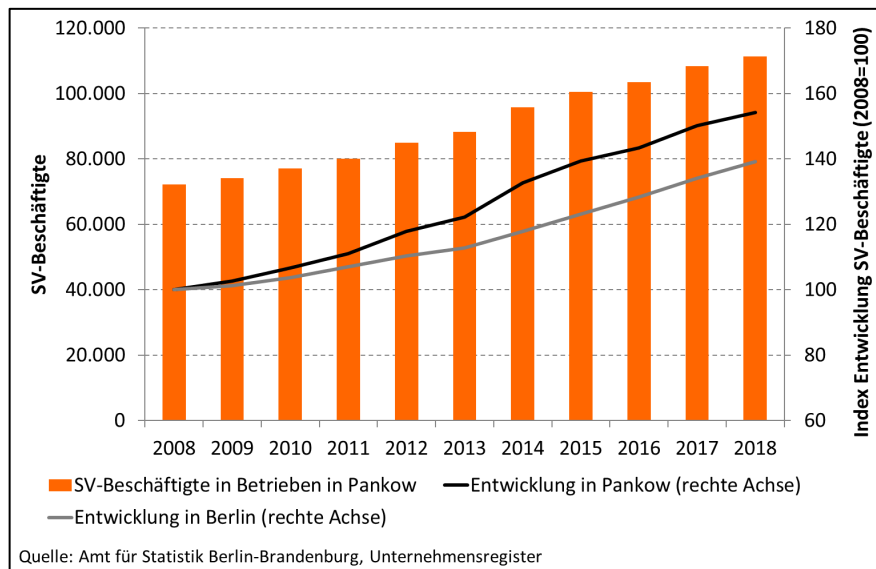


Abb. 5: Beschäftigtenentwicklung in Pankow und Berlin

Die Wirtschaftsstruktur von Pankow ähnelt stark der Berliner Wirtschaftsstruktur. Die wichtigsten Wirtschaftsabschnitte sind, wie in Berlin insgesamt, personalintensive Branchen: das Gesundheits- und Sozialwesen, der Handel sowie die sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen. In diesen drei Branchen arbeitet fast die Hälfte aller Pankower Beschäftigten.

Aufgrund der dynamischen wirtschaftlichen Entwicklung in den vergangenen Jahren gibt es nur noch wenige kurzfristig verfügbare Flächenangebote für gewerbliche Nutzungen im Bezirk, denen eine hohe Flächennachfrage gegenübersteht. Insbesondere preisgünstige, kleinteilige Lager- und Werkstattflächen mit Büroanteil sind in Pankow - wie in ganz Berlin - sehr stark nachgefragt, u.a. durch Handwerksbetriebe und kleine produzierende Unternehmen, aber auch durch Startups und Unternehmen der Kreativwirtschaft.

Die Folge der Flächenknappheit sind stark steigende Preise und Mieten: Der durchschnittliche Verkaufspreis für gewerbliche Bauflächen in Pankow lag in den Jahren 2004 bis 2017 im Mittel bei rd. 100 EUR/m² Grundstücksfläche mit einer Spannweite von knapp 50 bis mehr als 200 EUR/m². Im Jahr 2018 erreichte er dagegen 730 €/m² Grundstücksfläche und 2019 rd. 650 €/m² - und lag damit bei vielen Grundstücken erheblich über den Bodenrichtwerten.⁶

⁵ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Sonderauswertung des Unternehmensregisters

⁶ Sonderauswertung des Gutachterausschuss für Grundstückswerte Berlin vom (30.09.2020)

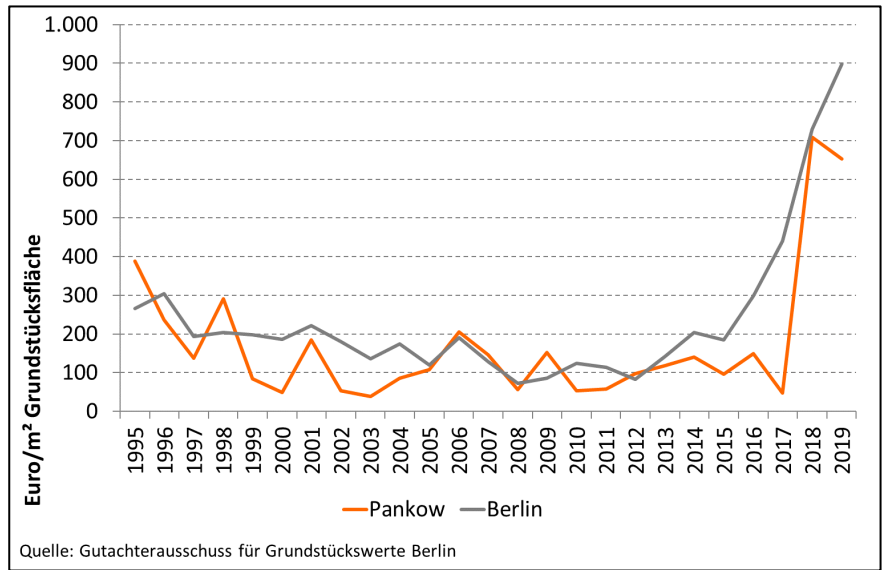


Abb. 6: Entwicklung der Kaufpreise für unbebaute gewerbliche Bauflächen in Pankow und Berlin

Aufgrund des zu geringen Flächenangebots kam es auch bei den Angebotsmieten für Gewerbeflächen in den vergangenen Jahren in Pankow zu deutlichen Preisanstiegen: Die mittlere Angebotsmiete für Büroflächen erhöhte sich von Anfang 2012 bis Ende 2020 um 130 % auf 18 EUR/m² Mietfläche und die mittlere Angebotsmiete für Lager-/Produktionsflächen im gleichen Zeitraum um 80 % auf 8,20 EUR/m² Mietfläche.⁷

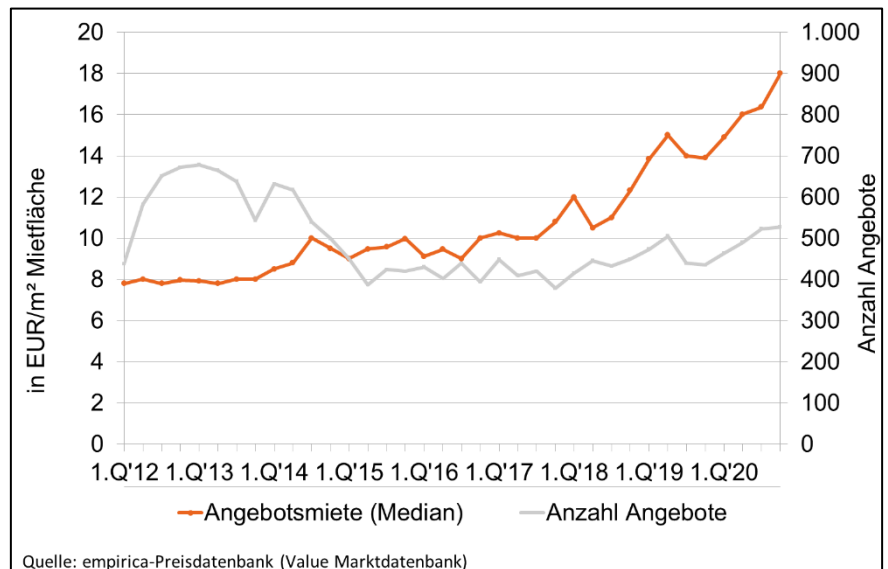


Abb. 7: Entwicklung der Angebotsmieten für Büroflächen in Pankow 2012-2020

⁷ empirica-Preisdatenbank (Value Marktdatenbank)

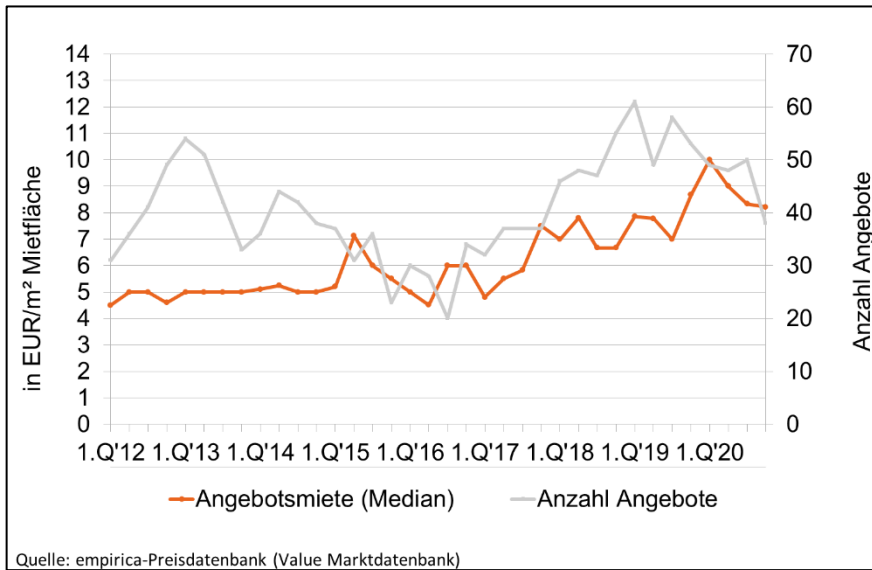


Abb. 8: Entwicklung der Angebotsmieten für Lagerflächen in Pankow 2012-2020

Planungsraum Wilhelmsruh

Auch im Planungsraum Wilhelmsruh (entspricht dem Ortsteil Wilhelmsruh) entwickelte sich die Wirtschaft in den vergangenen Jahren positiv. Im Jahr 2018 gab es laut Unternehmensregister insgesamt 409 Betriebe mit mehr als 2.900 Beschäftigten. Während die Zahl der Betriebe im Vergleich zu 2013 konstant blieb, erhöhte sich die Zahl der Beschäftigten im Ortsteil um rd. 20 %.

Die meisten Beschäftigten arbeiten im Gewerbegebiet Pankow-Park im Nordwesten des Ortsteils. Der größte Arbeitgeber dort ist der Schienenfahrzeughersteller Stadler. Die im Pankow-Park derzeit bestehenden Nachverdichtungs- und Erweiterungspotenziale werden durch im Bau befindliche und geplante Erweiterungen von Bestandsunternehmen aufgebraucht, so dass hier aktuell keine weiteren Flächen für ansiedlungswillige Unternehmen zur Verfügung stehen.

Untersuchungsgebiet und Umfeld

Neben dem Pankow-Park, der nordwestlich des Untersuchungsgebiets liegt, grenzt mit dem Reinickendorfer Industriegebiet Flottenstraße ein zweiter großer Gewerbestandort direkt an das Untersuchungsgebiet an. Das rd. 98 ha große, voll belegte Gebiet Flottenstraße befindet sich südöstlich des Untersuchungsgebiets jenseits der S-Bahn-Trasse. Die angespannte Situation am Gewerbeflächenmarkt macht sich auch im Standortumfeld bemerkbar: Die Angebotsmieten für Büroflächen sind dort seit 2012 um 130 % auf rd. 15 EUR/m² Mietfläche gestiegen. Der Anstieg bei Lager- und Produktionsflächen war mit 43 % auf 7 EUR/m² Mietfläche etwas moderater.⁸

⁸ empirica-Preisdatenbank (Value Marktdatenbank)

2.3 Vorliegende Planungen

Flächennutzungsplan Berlin

Der größte Teil des Untersuchungsgebiet ist im FNP als Baufläche dargestellt. Die Bauflächen sind als Wohnbaufläche dargestellt (W2 und W4). Die Darstellungen des FNP beziehen noch nicht die Ergebnisse des Geruchsgutachtens mit ein, das im Oktober 2019 fertig gestellt worden ist.

Südlich angrenzend an das Untersuchungsgebiet ist Bahnfläche abgebildet (S-Bahn/Heidekrautbahn). Nordöstlich des Gebiets sind Grünflächen (insbesondere Volkspark Schönholzer Heide) und entlang der Bahntrasse ist die Grünfläche des Mauergrünzugs dargestellt.

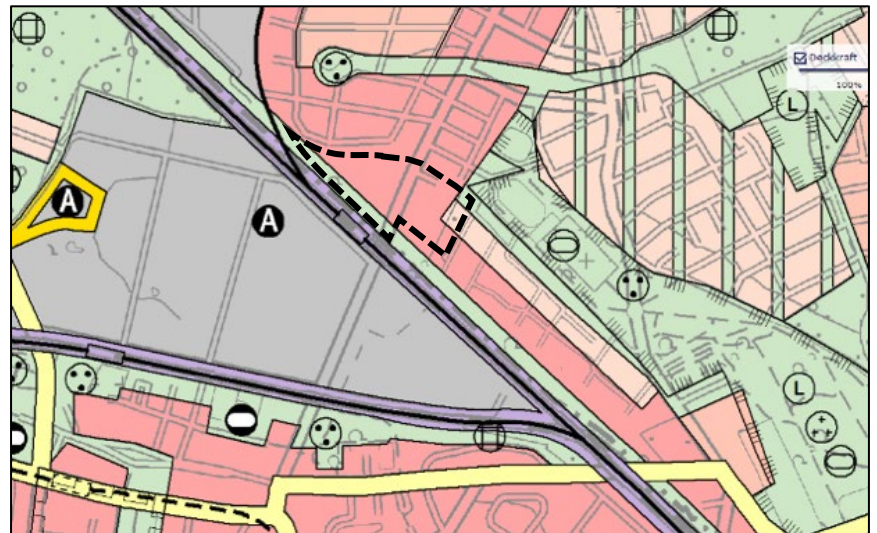


Abb. 9: FNP Berlin⁹, mit Eintragung Untersuchungsgebiet

Westlich und südlich angrenzend an das Untersuchungsgebiets sind gewerbliche Bauflächen dargestellt: südlich das Industriegebiet Flottenstraße und nördlich das Gewerbegebiet Pankow-Park. Im Gebiet Flottenstraße sind zwei Ver- und Entsorgungsanlagen für den Bereich Abfall und Abwasser dargestellt (Alba Berlin und BSR).

StEP Wirtschaft Berlin 2030

Der Senat hat den Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 im April 2019 beschlossen. In dem Konzept ist das Untersuchungsgebiet am Wilhelmsruher Tor nicht Teil der Darstellungen, da zum Zeitpunkt der Erstellung hier keine gewerbliche Bauflächenentwicklung vorgesehen war.

Im räumlichen Leitbild liegt das Untersuchungsgebiet - aufgrund seiner Nähe zum Industriegebiet Flottenstraße und zum Gewerbegebiet Pankow-Park - in

⁹ Aktuelle Arbeitskarte, Januar 2021, fisbroker Zugriff am 12.1.2021

einem generalisiert markierten Bereich, für den eine "Stärkung des Produktionsschwerpunktes" vorgesehen ist (siehe Abbildung: grau markierte Zone mit den EpB-Flächen von Flohstraße/Breitenbachstraße bis Flottenstraße/Wilhelmsruh).



Abb. 10: StEP Wirtschaft 2030, Räumliches Leitbild (Planausschnitt) - mit Lagemarkierung

StEP Wohnen 2030

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 wurde am 20. August 2019 vom Senat beschlossen. Derzeit sind zwei Bereiche an der Kopenhagener Straße im Stadtentwicklungsplan Wohnen (Stand April 2019) als Wohnbauflächenpotenziale dargestellt. Für das Untersuchungsgebiet ist in der Karte "Räumliche Schwerpunkte" nordwestlich (mittelfristig) und südöstlich (kurzfristig) der Kopenhagener Straße je eine Signatur für einen Wohnungsneubaustandort ab 200 WE eingetragen.¹⁰ Die Darstellungen des StEP Wohnen aus dem April 2019 beziehen nicht noch die Ergebnisse des Geruchsgutachtens mit ein, das im Oktober 2019 fertig gestellt worden ist.

StEP Zentren 2030

Der Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 wurde am 12. März 2019 vom Senat beschlossen. Die nächsten zentralen Orte im Berliner StEP Zentren liegen für den Ortsteil Wilhelmsruh in Reinickendorf: das Stadtteilzentrum Märkisches Zentrum im Nordwesten und das Ortsteilzentrum Residenzstraße/Markstraße. Das nächste Hauptzentrum ist Pankow/Breite Straße.

¹⁰ <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/de/wohnen/>; Zugriff am 9.2.2021.

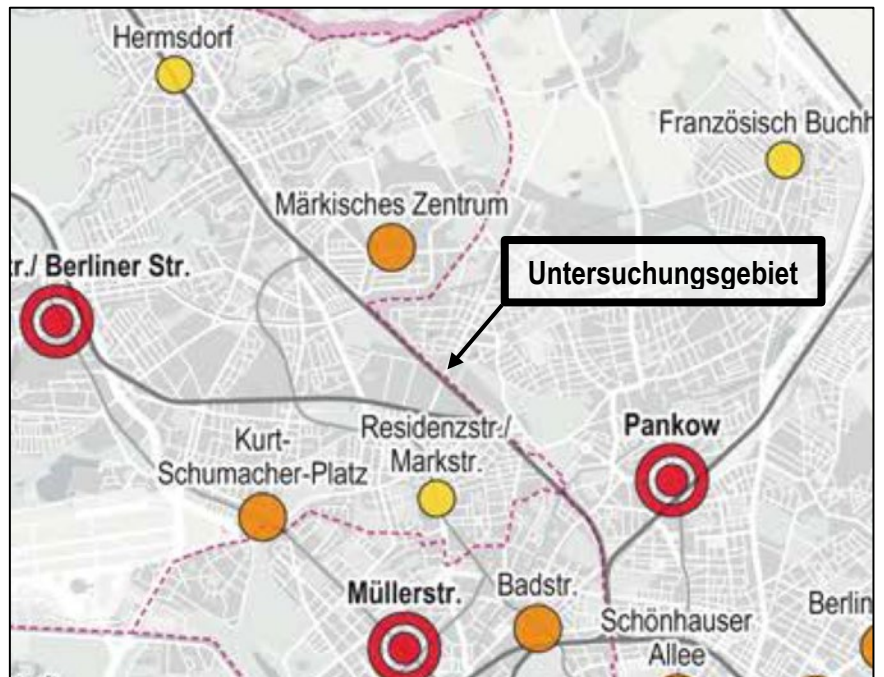


Abb. 11: Plan Zentrenhierarchie (Planausschnitt), StEP Zentren 2030 - mit Lagemarkierung

Gewerbeflächenkonzeption zur Stärkung regionaler Wachstumspotenziale für den Bezirk Pankow 2015

Im Jahr 2014 hat das Büro für Wirtschaftsförderung des Bezirks Pankow die Erarbeitung eines Gewerbeflächenkonzeptes für den Bezirk Pankow in Auftrag gegeben. In der Gewerbeflächenkonzeption aus dem Jahr 2015 ist das Untersuchungsgebiet am Wilhelmsruher Tor nicht Teil der Darstellungen, da zu dem Zeitpunkt der Konzepterstellung hier keine gewerblichen Bauflächen vorgesehen waren.

Im räumlichen Leitbild befindet sich die Fläche im Bereich des sogenannten "Entwicklungsraums im Übergangsbereich". Das nahegelegene Gewerbegebiet Pankow-Park ist im Leitbild einer von vier Gewerbebeständen im produzierenden Bereich (KMU) mit regionaler Bedeutung im Bezirk Pankow.¹¹

Neben der planungsrechtlichen Sicherung der gewerblichen Flächen ist unter anderem auch die Umwandlung in Gewerbeflächen als ein Teil der Planungsstrategie benannt. So können laut Konzept anderweitig genutzte Flächen durch planungsrechtliche Umwandlungen als Gewerbeflächen generiert werden. Dies kann der Fall sein bei Brachflächen, bei Flächen, die kaum oder untergenutzt sind oder bei Flächen, deren vorhandene Nutzung nicht standortadäquat ist. Insbesondere würden sich jene Flächen zur Umwandlung in Gewerbe eignen, die durch Restriktionen geprägt oder von einer maßgeblichen Änderung

¹¹ Gewerbeflächenkonzeption zur Stärkung regionaler Wachstumspotenziale für den Bezirk Pankow 2015, S. 100

der Rahmenbedingungen betroffen sind, welche eine Gewerbeansiedlung begünstigen.¹² Dies trifft in Teilen auf den Untersuchungsbereich zu.

Bezirkliches Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2016

Das Bezirksamt und die Bezirksverordnetenversammlung haben das Zentren- und Einzelhandelskonzept für den Bezirk Pankow im Mai/Juni 2016 beschlossen. In dem bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept werden insgesamt 17 zusammenhängende Standortbereiche (Konzentration von Einzelhandelsbetrieben) dargestellt.

- Zwei Hauptzentren (Pankow und Schönhauser Allee),
- Drei Stadtteilzentren (Berliner Allee und Greifswalder Straße Nord, Buch),
- vier Ortsteilzentren (, Französisch Buchholz, Karow, Niederschönhausen und Prenzlauer Allee),
- Sieben Nahversorgungszentren (Blankenburg, Greifswalder Straße Süd; Heinersdorf; Neumannstraße, Senefelder Platz, Weißenseer Spitze und Wilhelmsruh)
- und eine Fachmarkttagglomeration (Eldenaer Straße)

Der Standort Wilhelmsruh, im Westen des Bezirks Pankow gelegen, ist als Nahversorgungszentrum eingestuft. Das Nahversorgungszentrum erstreckt sich über die Hauptstraße bis in den Untersuchungsbereich zur Kopenhagener Straße. Geprägt ist der Straßenzug primär durch Facheinzelhandelsbetriebe und den Kundenmagnet Kaisers (heute Edeka). Anbieter des periodischen Bedarfs (Supermarkt, Drogeriemarkt, Apotheke) werden hauptsächlich in Anspruch genommen. Die Anzahl der zentrenergänzenden Funktionen ist gering. Laut dem Zentrenkonzept besteht ein Versorgungsdefizit für den Standort.

Der Leerstand war zur Zeit der Erstellung des Konzepts sehr gering¹³. Nach Aussage der Anwohner¹⁴ sind jedoch teilweise auch Kitas in die Erdgeschosseingänge eingezogen.

Das Untersuchungsgebiet bildet das südliche Ende des Nahversorgungszentrums. Hier befindet sich ein Lebensmittel-Discounter. Im Konzeptteil ist eine Potenzialfläche für Einzelhandel östlich der Kopenhagener Straße im Untersuchungsgebiet dargestellt.

¹² Gewerbeflächenkonzeption Pankow 2015, S. 102

¹³ Bezirkliches Zentren- und Einzelhandelskonzept 2016, S. 67.

¹⁴ Quelle: Interview mit Herrn Baron und Frau Lüdecke von der Bürgerinitiative „Wilhelm gibt keine Ruh“ am 23.11.2020.

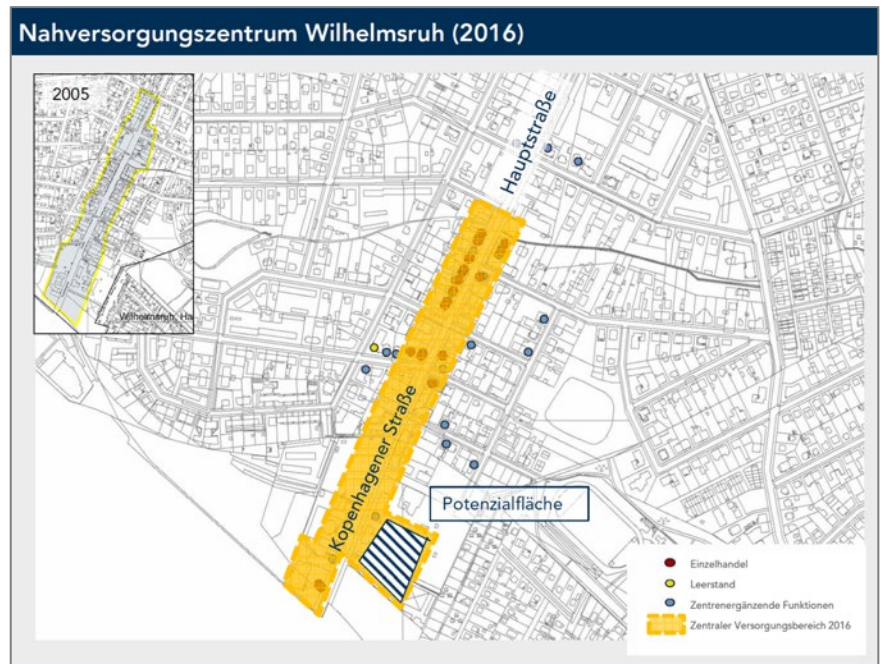


Abb. 12: Zentraler Versorgungsbereich Wilhelmsruh¹⁵

Bezirkliches Entwicklungskonzept soziale und grüne Infrastruktur (SIKo)

Das bezirkliche Entwicklungskonzept soziale und grüne Infrastruktur (SIKo) wurde durch Kenntnisnahme durch das Bezirksamt am 22. Mai 2018 bestätigt. Es stellt die vorhandenen Einrichtungen und Angebote im Bereich der sozialen und grünen Infrastruktur in Pankow dar und den jeweiligen Versorgungsgrad. Die Berechnung der Versorgung erfolgt teils kleinräumlich auf Ebene der Planungsräume, Bezirksregionen oder Prognoseräume, teils auf Bezirksebene.

Das Untersuchungsgebiet liegt in der Bezirksregion V (Schönholz, Wilhelmsruh, Rosenthal). Dort besteht eine leichte Unterversorgung bei Kindertagesstätten (85 % Versorgung) und Jugendfreizeiteinrichtungen (86 % Versorgung). Eine größere Unterversorgung besteht bei den Senioreneinrichtungen in der Bezirksregion (nur eine Einrichtung vorhanden). In Wilhelmsruh besteht zudem eine deutliche Unterversorgung mit Spielplätzen (Versorgung 46 %).

Die Versorgung mit gedeckten und ungedeckten Sportflächen wird auf Ebene der Prognoseräume ermittelt. Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Prognoseraum 4 (südliches Pankow). Dort besteht sowohl eine Unterversorgung mit gedeckten Sportflächen (Versorgung 51 %) als auch mit ungedeckten Sportflächen (Versorgung 76 %). Die Versorgung mit Bibliotheken, Volkshochschulen und Musikschulen wird auf Bezirksebene ermittelt. Pankow ist in allen drei Kategorien unterversorgt.

¹⁵ Quelle Abbildung: Bezirkliches Zentren- und Einzelhandelskonzept 2016, S. 134.

Bebauungsplan Nr. 3-15b (Mauergrünzug) - Im Verfahren

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan 3-15b befindet sich in der Zuständigkeit der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz. Er umfasst einen Abschnitt des ehemaligen Mauerstreifens nordöstlich der Nordbahn zwischen Klemkestraße und Kopenhagener Straße sowie für Grundstücke an der Kopenhagener Straße 77-81 und Teilflächen der Nordbahn und einen Abschnitt der Kopenhagener Straße in den Bezirken Pankow und Reinickendorf. Der Aufstellungsbeschluss wurde 2007 gefasst. Im Jahr 2008 fand die frühzeitige Bürgerbeteiligung statt. Der Bebauungsplan setzt im westlichen Teil des Untersuchungsgebiet in weiten Teilen öffentliche Parkanlage (Grünfläche) und südlich flankierend Fläche für Bahnanlagen fest. Die Kopenhagener Straße ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.



Abb. 13: Ausschnitt aus B-Plan 3-15b (Mauergrünzug) Entwurf 10/2010¹⁶

Östlich angrenzend an das Untersuchungsgebiet ist im Bebauungsplan ebenfalls Grünfläche/Parkanlage als Fläche für "Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" festgesetzt. Die Abbildung zeigt nur den für den Untersuchungsbereich relevanten Ausschnitt des B-Plans sowie die Eintragung der Grenze des Untersuchungsbereichs.

Bebauungsplan Nr. 3-18 - im Verfahren

Der Bebauungsplan 3-18 befindet sich in der Zuständigkeit des Bezirks Pankow. Der im Verfahren befindliche Bebauungsplan umfasst die Flächen östlich der Kopenhagener Straße und setzt in weiten Teilen Allgemeines Wohngebiet (WA, GFZ bis 1,5) sowie entlang der Kopenhagener Straße Urbanes Gebiet (MU, GFZ 2,4) fest. An den Mauergrünzug angrenzend ist eine Grünfläche (öf-

¹⁶ Inklusive Grenze Untersuchungsgebiet Wilhelmsruher Tor

fentliche Parkanlage und Spielplatz) sowie eine Gemeinbedarfsfläche (Kindertagesstätte) festgesetzt. Der B-Plan setzt darüber hinaus Straßen- und Wegeflächen für die innere Erschließung fest.

Die maximalen Gebäudehöhen an der Kopenhagener Straße ergeben sich aus den Gebäudehöhen des gegenüberliegenden ehemaligen Umspannwerks, das als Denkmal eingetragen ist. Unmittelbar an der Kopenhagener Straße ist ein etwa 6 m tiefes Baufeld, in dem eine maximale Gebäudehöhe von 52,4 bis Maximum 61,1 über NHN (entspricht 8,4 m bis 17,1 m) eingetragen ist. In dem dahinter liegenden Baufeld ist eine maximale Gebäudehöhe von 63,7 m über NHN (entspricht 19,7 m) eingetragen.



Abb. 14: B-Plan 3-18 Entwurf (Stand 2019)

Der Aufstellungsbeschluss wurde 2015 gefasst. Im Jahr 2016 fand die frühzeitige Bürgerbeteiligung statt. Der Bebauungsplan wurde im Hinblick auf das Planungsziel "Wohnen" aufgestellt. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des B-Plans wurde ein Geruchsgutachten erstellt, nach dessen Ergebnis Wohnen in diesem Bereich nach den Orientierungswerten der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) größtenteils nicht mehr möglich ist. Daher sind die im B-Planentwurf dargestellten Planungsziele nicht Grundlage für die vorliegende Machbarkeitsstudie.

Bauvorhaben und geplante Nutzungsänderungen

Im Untersuchungsgebiet gibt es derzeit als konkrete Bauvorhaben hauptsächlich die Planungen der Heidekrautbahn (s. u.) in Verbindung mit der Weiterführung des Mauerwegs. Es existieren darüber hinaus Planungen zum Wohnungsbau vonseiten der Eigentümer*innen auf den Grundstücken des B-Plan 3-18, die Grundlage für den B-Plan gewesen sind.

Auf den Flächen im Untersuchungsgebiet zur Machbarkeitsstudie (im Bereich der Garagen) hatte die NEB gemeinsam mit der Nachbareigentümerin WBG Wilhelmsruh Wohnungsbau geplant, deren Planung derzeit allerdings nicht weiterverfolgt wird.¹⁷

Außerdem beabsichtigt der Lebensmittel-Discounter den Markt an der Kopenhagener Straße umzubauen bzw. neu zu bauen. Dazu laufen derzeit Gespräche zwischen Nutzer*in/Pächter*in und Eigentümer*in (NEB). Das Ziel ist laut Eigentümer, dass der Markt im Rahmen der Umbauten gedreht wird, damit die Engstelle zur Bahn überwunden werden kann. Das Grundstück wäre ein potenzielles Erschließungsgrundstück für die dahinterliegenden Flächen.¹⁸

Planung Heidekrautbahn mit Bahnhof

In den kommenden Jahren soll die Stammstrecke der Heidekrautbahn vom Märkischen Viertel bis zum Bahnhof Berlin-Wilhelmsruh wieder aktiviert werden. Dazu wird die NEB den 1961 bzw. 1983 stillgelegten Personenverkehr auf der Strecke Basdorf-Wilhelmsruh-Gesundbrunnen wiederaufnehmen.¹⁹

Der aktuell zwischen Berlin, Brandenburg und der NEB abgestimmte Zeitplan geht von einer Inbetriebnahme des Streckenabschnitts der Heidekrautbahn von Berlin-Wilhelmsruh über Schönwalde bis Basdorf zum Fahrplanwechsel Dezember 2024 aus.²⁰

Relevante Themen für die vorliegende Studie sind diesbezüglich einerseits die baulichen Auswirkungen der Herstellung von Trasse und Bahnhof auf das Untersuchungsgebiet. Die derzeitige wilde fußläufige Wegeverbindung von der Hertzstraße im Norden zum S-Bahnhof Wilhelmsruh wird nach Errichtung bzw. mit Beginn der Baumaßnahmen nicht mehr vorhanden sein. Auch auf die Entwicklungsmöglichkeiten und die Attraktivität des Standorts wird die Eröffnung der neuen Bahnverbindung positive Auswirkungen haben.

¹⁷ Gespräche mit der NEB am 16.2.2021 sowie der WBG am 16.2.2021.

¹⁸ Gespräch mit der NEB am 16.2.2021.

¹⁹ <https://de.wikipedia.org/wiki/Heidekrautbahn>; Zugriff am 24.3.2021.

²⁰ <https://www.berliner-zeitung.de/mensch-metropole/neue-schienenstrecke-wiederaufbau-der-heidekrautbahn-verzoegert-sich-li.142352?pid=true>; Zugriff am 24.3.2021.

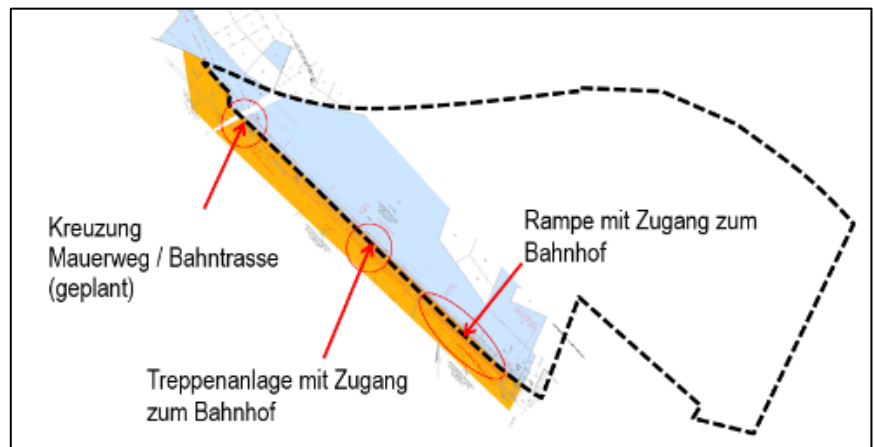


Abb. 15: Lageplan NEB (07/2018) - mit Gebietsgrenze und Hinweisen

Im Zuge der Baumaßnahmen sind teilweise neue Wegeführungen des Mauerwegs nötig. Beispielsweise werden sich im nördlichen Teil des Untersuchungsgebiets Mauerweg und Bahntrasse in Form eines Überwegs kreuzen (siehe Abbildung 15). Weiter im südlichen Verlauf wird es am Bahnhof Zugänge zum Bahnsteig über eine Treppenanlage und eine Rampe geben. Der Mauerweg wird entlang der Heidekrautbahn neu geführt. Zwischen Mauerweg und Bahnflächen werden Ausgleichsflächen zum Eingriff in Natur und Landschaft hergestellt.

Aus der Planfeststellung für den Bahnhof Wilhelmsruh ergaben sich Ausgleichsmaßnahmen für die NEB. Weitere Ausgleichsmaßnahmen werden im laufenden Verfahren zur Wiederinbetriebnahme der Stammstrecke der NEB untersucht.

Relevante vorliegende Beschlüsse/Beschlussvorlagen/Zwischenberichte

Folgende Beschlussvorlagen und Zwischenberichte mit Relevanz für die Entwicklung des Untersuchungsgebiets liegen derzeit vor:

1. Drucksache VIII-1325: Zielstellung ist, dass eine Fuß- und Radwegführung zwischen der Hertzstraße/Fontanestraße und Bahnhof Wilhelmsruh ermöglicht wird (9.12.2020).
2. Drucksache VIII-0845: Inhalt ist, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung nordöstlich des Bahnhofs Wilhelmsruh eingeleitet wird (12.1.2021). - Inhalt ist unter anderem die Aufforderung "alle Möglichkeiten (...) auszuschöpfen um Wohnen zu ermöglichen"; Im 5. Zwischenbericht des Bezirksamts wird darüber informiert, dass keine Wegführung zwischen Hertzstraße und Bahnhof Wilhelmsruh auf NEB-Grundstück möglich ist.

3. Drucksache VIII-1248: Zum weiteren Verfahren zum Bebauungsplan 3-18 Wilhelmsruher Tor (12.1.2021) - Hierzu liegt der 3. Zwischenbericht des Bezirksamts mit dem Hinweis auf die Ergebnisse des Geruchsgutachtens und die Beauftragung der Machbarkeitsstudie vor.

Mittendrin Wettbewerb

Seit 2005 kooperiert das Land Berlin mit der IHK Berlin und weiteren Akteuren der privaten Wirtschaft, um gemeinsam neue Impulse für die Stärkung von Zentren und Geschäftsstraßen zu schaffen. Es handelt sich um den Wettbewerb "Mittendrin Berlin! Projekte in Berliner Zentren!". Die Initiative "Wilhelm gibt keine Ruh" zählt zu den drei Gewinner*innen des Wettbewerbs 2019/2020, die es geschafft haben - in Zusammenarbeit mit den jeweiligen Fachbüros - ihre Vorhaben/Konzepte erfolgreich umzusetzen und angestrebte Ergebnisse zu erreichen. Sie setzt sich für die Belebung der Hauptstraße in Wilhelmsruh ein.

Für das Jahr 2021 wurde die Grundlage geschaffen, einen samstäglichen Wochenmarkt zu etablieren. Im Hinblick auf die lokalen Bedürfnisse wurde ein Marktkonzept für den Standort erstellt. Auf Basis einer aktuellen Analyse des vorhandenen Einzelhandelsangebots konnten gezielt potenzielle Marktbetreiber*innen angesprochen werden. Mit einem Marktbetreiber wurde eine Absichtserklärung getroffen, ein auf die lokalen Bedürfnisse abgestimmtes Marktkonzept mit regionalen und lokalen Produkten und einem wechselnden Kulturangebot umzusetzen. Außerdem wurde ein Pop-up-Store - der "Kiezladen" - in einem leerstehenden Ladenlokal eröffnet. Seit November 2020 werden dort regionale Produkte der Nahversorgung angeboten. Die Zwischennutzung bietet die Möglichkeit, Angebot und Nachfrage eines zukünftigen Markts zu erproben und die Vernetzung mit der Nachbarschaft zu stärken.

2.4 Vorliegende Gutachten

Zum B-Plan 3-18 wurden zwei für die Machbarkeitsstudie relevante Gutachten erstellt: das Geruchsgutachten ("Bericht über die Durchführung einer Rasterbegehung zur Beurteilung der Geruchsimmissionen" 2019) und das Verkehrsgutachten (Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan 3-18 "Wilhelmsruher Tor" in Berlin-Pankow, 2020). Beide Gutachten sind mit der Zielstellung der Entwicklung von Wohnen am Standort erstellt worden. Übertragbare Ergebnisse sollen trotzdem als Grundlage für die vorliegende Untersuchung dienen. Die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens sind in das Kapitel 2.6 "Verkehrliche und technische Infrastruktur" eingeflossen.

Die Erstellung eines zusätzlichen Geruchsgutachtens mit einem größeren Umfang im Bereich Wilhelmsruher Tor wurde von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz bereits in Auftrag gegeben. Die Fertigstellung wird voraussichtlich im Frühjahr 2022 sein.

Die Ergebnisse des vorliegenden Geruchsgutachtens werden im Folgenden kurz dargestellt.

Geruchsgutachten 2019

Das Geruchsgutachten wurde im Rahmen des B-Planverfahrens 3-18 im Jahr 2019 erstellt. Der Beprobungszeitraum war vom Februar 2018 bis Februar 2019. Es fanden 104 Begehungen statt. Als wichtigste Geruchsquellen sind die Geruchsimmissionen aus dem Industriegebiet (Flottenstraße) festgestellt worden. Zusätzliche relevante Geruchsquellen wurden nicht festgestellt.

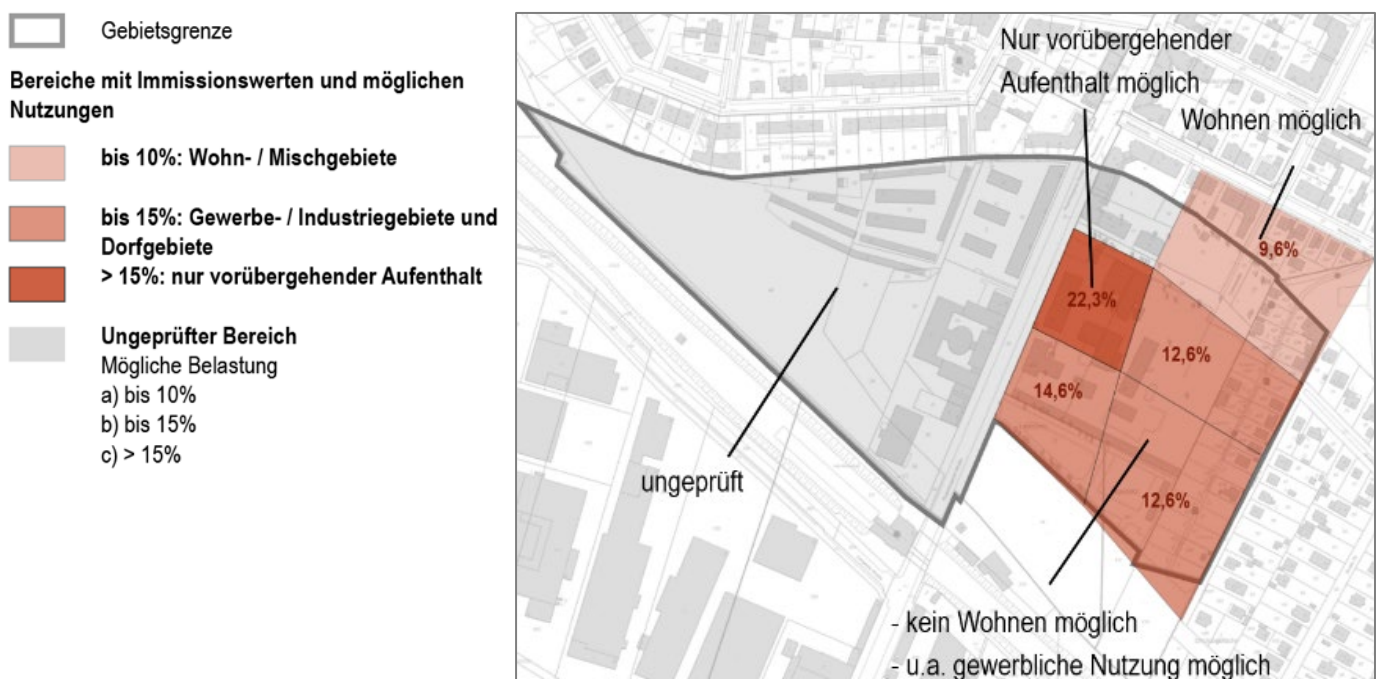


Abb. 16: Ergebnis des Geruchsgutachtens (eigene Darstellung)²¹

In der Darstellung der Ergebnisse sind die Geruchsarten Gießereigeruch, Abfallgeruch, Röstereigeruch und Bäckereigeruch zusammengefasst abgebildet. In der Darstellung sind die gemessenen Geruchsstunden an den Messpunkten und die daraus resultierenden Geruchsstunden auf den Beurteilungsflächen dargestellt. Betrachtet man die Werte an den Messpunkten, ist die erhöhte Anzahl an den straßennahen Messpunkten (Nr. 1, 6 und 9) sowie auf dem Betriebsgelände (Messpunkt Nr. 7) auffällig.²²

Als Grenzwerte gelten die relativen Häufigkeiten der Geruchsstunden entsprechend den Vorgaben der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) 2008. Die Immissionswerte sind für Wohn-/Mischgebiete 0,10 (10%), für Gewerbe-/Industriegebiete 0,15 (15%) und für Dorfgebiete ebenfalls 0,15 (15%). Sonstige

²¹ Quelle Daten: Geruchsgutachten 2019

²² Quelle: Geruchsgutachten, S. 21 f.

Gebiete, in denen sich Personen nicht nur vorübergehend aufhalten, sind entsprechend den Grundsätzen des Planungsrechtes diesen drei Kategorien zuzuordnen.²³

In der Abbildung 16 ist das Ergebnis des Geruchsgutachtens im Zusammenhang mit dem Untersuchungsgebiet dargestellt. Untersucht wurde der gesamte farblich gekennzeichnete Bereich.

Die mit 22,3% Geruchshäufigkeit am stärksten belastete Fläche befindet sich an der Ecke Kopenhagener Straße/Straße 33 (dunkelrot / "nur vorübergehender Aufenthalt"). Die Flächen südlich und östlich davon sind mit einer Belastung von 12,6-14,6% Geruchshäufigkeit gemäß der Geruchsimmissions-Richtlinie GIRL (2008) innerhalb der Immissionswerte für Gewerbe-, Industriegebiete. Hier sind demnach gewerbliche und Büronutzungen möglich. Wohnen ist hier nicht konfliktfrei möglich. Auf der Fläche an der Tollerstraße (hellrosa) ist mit einer Belastung von unter 10% auch Wohnen möglich. Die gesamten westlich der Kopenhagener Straße gelegenen Flächen des Untersuchungsgebiets sind nicht untersucht worden.

Beurteilung der Ergebnisse

Eine Kurz-Recherche in Urteilen und Kommentaren zur Rechtsprechung soll erste Anhaltspunkte über die Möglichkeiten und Grenzen im Umgang mit dem Ergebnis des Geruchsgutachtens geben.

- Zur Bindungswirkung des Geruchsgutachtens

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Richtwerte der GIRL als Abwägungs- und Entscheidungsgrundlage der planenden Gemeinde geeignet und regelmäßig heranzuziehen. Den Richtwerten der GIRL kommt daher keine Rechtsnormqualität zu, sondern die Bedeutung eines antizipierten generellen Sachverständigengutachtens.²⁴

- Zur Nutzung von Freiflächen

Gemäß der Geruchsimmissions-Richtlinie sind sonstige Gebiete, in denen sich Personen nicht nur vorübergehend aufhalten, den drei genannten Kategorien zuzuordnen. Daraus folgt, dass für Gebiete, in denen sich Personen nur vorübergehend aufhalten – nur für wenige Stunden im Jahr wie an einem Friedhof –, eine andere Bewertung erforderlich ist. Für diese Gebiete ist daher ein höheres Maß an Geruchsimmissionen zumutbar.²⁵ Eine Belastung mit einer Häufigkeit von Geruchsstunden von mehr als 15% ("nur vorübergehender Aufenthalt") würde demnach unter Umständen auch Nutzungen wie Grünflächen oder Plätze mit Bänken, Spielplätze o. ä. ermöglichen.

²³ Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) 2008, S. 5.

²⁴ OVG Schleswig Beschl. v. 3.5.2016 – 1 LA 3/14, BeckRS 2016, 54596 Rn. 15, beck-online; Zugriff am 14.4.2021.

²⁵ VG Würzburg Urt. v. 19.10.2010 – W 4 K 07.1422, BeckRS 2010, 36663 Rn. 231 und 232, beck-online; Zugriff am 14.4.2021.

Zur Beurteilung der Unterbringung von temporärer gewerblicher Nutzung - wie beispielsweise einem Wochenmarkt oder einem Flohmarkt - konnten im Rahmen der kurzen Recherche keine einschlägigen Urteile oder Kommentare gefunden werden. Zum Begriff der Erheblichkeit geben immerhin folgende Aussagen an dieser Stelle mindestens Hinweise: Die Erheblichkeit der Geruchsbelästigung nach der GIRL ist keine absolut festliegende Größe, sie kann in Einzelfällen nur durch Abwägung der jeweils bedeutsamen Umstände festgestellt werden.²⁶ Demnach wäre die Zulässigkeit einer temporären gewerblichen Nutzung in diesem speziellen Fall noch zu prüfen.

Vor dem Hintergrund der Ergebnisse des Geruchsgutachtens musste das Planungsziel "Wohnen" nach Einschätzung des Bezirks für diesen Bereich aufgegeben werden, da die vorliegende Geruchsbelastung aus dem im Bezirk Reinickendorf gelegenen Industriegebiet Flottenstraße die Orientierungswerte der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) soweit überschreitet, dass dies nicht mit den nach BauGB geforderten gesunden Wohnverhältnissen vereinbar ist.

Verkehrsgutachten zum B-Plan 3-18

Die Ergebnisse sind in die Analyse im Kapitel 2.6 eingeflossen.

2.5 Naturräumliche Rahmenbedingungen

Das Untersuchungsgebiet liegt auf der Strecke des Grünen Hauptwegs Nr. 4 "Lübarser Weg". Der Lübarser Weg ist einer der "20 Grünen Hauptwege Berlins". Teile verlaufen im "Grünen Band" Berlin, dem unter Landschaftsschutz gestellten ehemaligen Mauerstreifen. Nach Aussagen der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz soll die Erlebbarkeit des "Grünen Bandes" auch in Zukunft gegeben sein.²⁷

In der erarbeiteten Biotopverbundplanung (2016) sind für den Untersuchungsbereich Kern-, Entwicklungs- und Verbindungsflächen dargestellt. Im Vergleich zur Biotopkartierung aus dem Jahr 2016 war im Jahr 2019 bereits vor Ort nur noch wenig vorhanden. Der kartierte Trockenstandort (geschütztes Biotop), der als Kernfläche in der Biotopverbundplanung dargestellt ist, war 2019 bereits ruderalisiert. Als vorhandenes schützenswertes Biotop (schützenswerte Gehölzfläche) gilt der Birkenvorwald.²⁸

²⁶ OVG Schleswig Beschl. v. 3.5.2016 – 1 LA 3/14, BeckRS 2016, 54596 Rn. 5, beck-online; Zugriff am 14.4.2021.

²⁷ Interview Herr Funk, SenUVK am 16.11.2020

²⁸ Aus Vermerk Bezirksamt Pankow vom 29.11.2019, Frau Ascher/Frau Lehmann

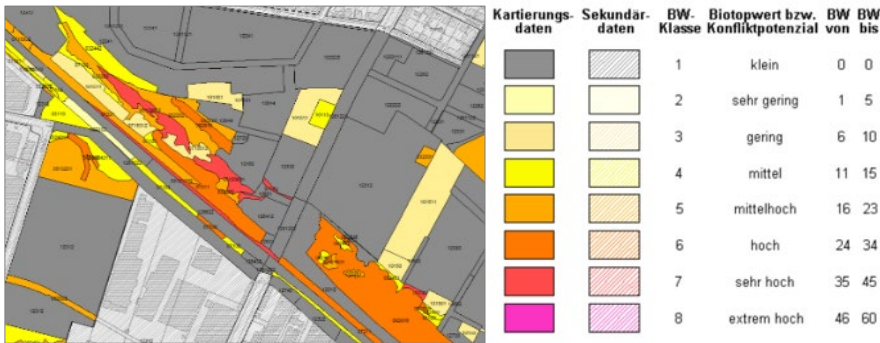


Abb. 17: Umweltatlas, Karte Biotopwerte²⁹

Der Eingriff durch den Neubau des geplanten Haltepunkts soll durch Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück der NEB kompensiert werden.³⁰

Regenwassermanagement/Entwässerung

Aus der Karte zur Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes geht eine erste Einschätzung zur Versickerungsfähigkeit hervor. Demnach ist im östlichen Bereich des Untersuchungsgebiets eine Fläche mit einer 1-2 Meter dicken stark bis mittel wasserdurchlässigen Schicht. In den übrigen Bereichen ist diese Schicht 2 bis 5 Meter, teilweise mehr als 5 Meter stark. Tiefergehende Untersuchungen zur Regenwasserversickerung müssen im weiteren Verfahren erfolgen.

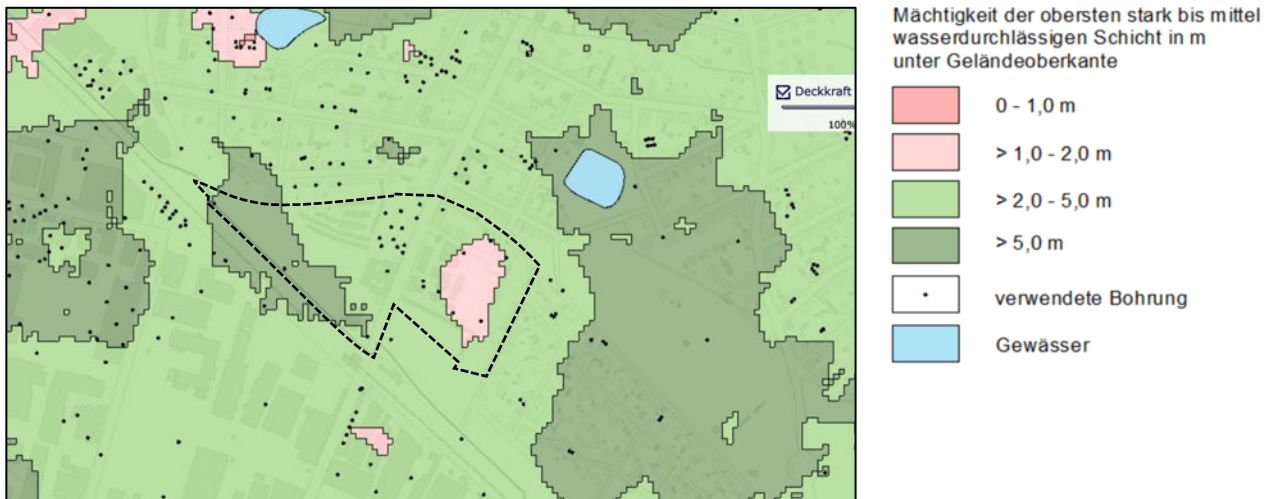


Abb. 18: Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes (Umweltatlas)³¹

²⁹ fisbroker, Zugriff am 10.12.2020.

³⁰ Aus Vermerk Bezirksamt Pankow vom 4.2.2020, Herr Weissenow

³¹ fisbroker, Zugriff am 26.3.2021.

2.6 Verkehrliche und technische Infrastruktur³²

Die straßenseitige Erschließung des östlichen Teilbereichs erfolgt über die Kopenhagener Straße im Westen und Niederstraße (über Tollerstraße) im Norden. Die Kleingartenanlage im Osten wird zudem über die Straßen 78 und 33 im Osten (münden in den Waldsteg) und einen Privatweg im Norden, der ebenfalls an den Waldsteg angebunden ist, erschlossen. Der westliche Teilbereich ist nur in Teilen durch private Zufahrten erschlossen.

Für die großräumige Erschließung steht über die Kopenhagener Straße in nördlicher Richtung eine Anbindung an die B 96a (Blankenfelder Chaussee) sowie in südlicher Richtung an die B 96 (Residenzstraße – Lindauer Allee) zur Verfügung. Die Straße vor Schönholz, welche über Hauptstraße, Schillerstraße und Germanenstraße erreicht wird, verbindet mit dem Stadtteilzentrum Pankow (Breitestraße/Berliner Straße) sowie der A 114. Die A 111 wird über die Verlängerung der Lindauer Allee in westlicher Richtung (Waldstraße und Wittestraße) an der Anschlussstelle Holzhauser Straße erreicht.

Damit liegt Untersuchungsgebiet etwa 6 km von der Autobahn A 111 entfernt und in etwa 2-3 km Entfernung gibt es zwei Ausfallstraßen in Richtung Norden (B96 und B96a). Es gibt jedoch verkehrliche Engpässe im Bereich Residenzstraße sowie am Doppelknotenpunkt Straße vor Schönholz / Klemkestraße – Provinzstraße sowie Probleme bei den Linksabbiegern und der nördlichen Zufahrt am Knotenpunkt Lindauer Allee – Residenzstraße³³.

StEP Verkehr 2011 / StEP MoVe 2021

Der Stadtentwicklungsplan (StEP) Verkehr ordnet die Kopenhagener Straße und die Hauptstraße als Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes den örtlichen Straßenverbindungen zu (Stufe III). Gleiches gilt für die Edelweißstraße (Einbahnstraße von der Hauptstraße bis zur Germanenstraße). Auch die Schillerstraße, die Germanenstraße, die Straße vor Schönholz nördlich der Klemkestraße und die Kastanienallee sind dieser Kategorie zugeordnet. Die südlich gelegenen Straßen Klemkestraße, Residenzstraße und Lindauer Allee weist der StEP Verkehr der Kategorie II zu (übergeordnete Straßenverbindungen).

Das Zielnetz für den Planungshorizont 2025 sieht für das Umfeld des Plangebietes folgende Änderungen vor:

- Herabstufung von Edelweißstraße, Schillerstraße, Germanenstraße und Straße vor Schönholz (nördlich Klemkestraße) von Stufe III auf Ergänzungsstraßen,
- Heraufstufen der Hauptstraße nördlich des Wilhelmsruher Damms von einer Ergänzungsstraße auf die Stufe III sowie

³² Verkehrsuntersuchung LK Argus zum BP 3-18

³³ Verkehrsuntersuchung LK Argus zum BP 3-18, S. 94.

- Heraufstufen der Lessingstraße zwischen Hauptstraße und Fontanestraße, der Fontanestraße und der Hertzstraße zwischen Hauptstraße und Fontanestraße von Nebennetzstraßen auf Ergänzungsstraßen.



Abb. 19: StEP Verkehr, Übergeordnetes Straßennetz, Planung 2025³⁴

StEP Mobilität und Verkehr (MoVe) 2030

Am 2. März 2021 hat der Berliner Senat den StEP Mobilität und Verkehr (MoVe) als strategischen, verkehrspolitischen Handlungsrahmen für den Zeitraum bis 2030 beschlossen.³⁵ In dem Konzept sind Maßnahmen aufgeführt, die jeweils Maßnahmenkategorien zugeordnet sind. Für das Untersuchungsgebiet sind unter anderem die folgenden Maßnahmen in den genannten Kategorien von Bedeutung³⁶:

Öffentlicher Verkehr

- Wiederaufbau der Stammstrecke der Heidekrautbahn

Infrastrukturelle Maßnahmen

- Ausbau der E-Ladeinfrastruktur im öffentlichen und nicht-öffentlichen Raum

Radverkehr

- Bau ergänzender Infrastruktur für den Radverkehr, z.B. Mobilitätsstationen

Wirtschaftsverkehr

- Entwicklung und Einsatz neuer innerstädtischer Logistikkonzepte (City Hubs, Mikro-Depots) sowie Test- und ggf. Ausweitung innovativer Ansätze
- Prüfung von Standorten für neue, anbieterneutrale Paketstationen sowie ggf. Einrichtung neuer, anbieterneutraler Paketstationen
- Ausbau von Abstellanlagen für Lastenfahrräder

³⁴ Planausschnitt, Stand: Dezember 2017 (mit Eintragung Plangebiet, Quelle: Verkehrsuntersuchung LK Argus)

³⁵ <https://www.berlin.de/sen/uvk/verkehr/verkehrspolitik/stadtentwicklungsplan-mobilitaet-und-verkehr/>; Zugriff am 29.6.2021.

³⁶ Quelle Maßnahmen: StEP Mobilität und Verkehr (MoVe) 2030, Maßnahmenkatalog

Bei der Bearbeitung wurden die Karten des übergeordneten Straßennetzes von Berlin (Bestand und Planung 2025) aktualisiert. Für den Untersuchungsbereich haben sich hier bezüglich der Planung keine Änderungen ergeben.

Radverkehr

Im Bereich des Untersuchungsgebiets verlaufen eine Reihe von Radrouten. Diese sind teils Bestandteil des Hauptroutennetzes (rot dargestellt). Entlang der S-Bahntrasse in Richtung Oranienburg (S1) verläuft der Berliner Mauerweg (orange dargestellt). Das Hauptroutennetz wird durch verschiedene Ergänzungsrouten (grün dargestellt) erweitert.³⁷

Möglichkeiten einer leichteren Fußgängerquerung im Bereich des Untersuchungsgebiets befinden sich südlich der Bahnlinie (LSA/Ampel) und an der Straße 33 (Querungsstelle/Mittelinsel).

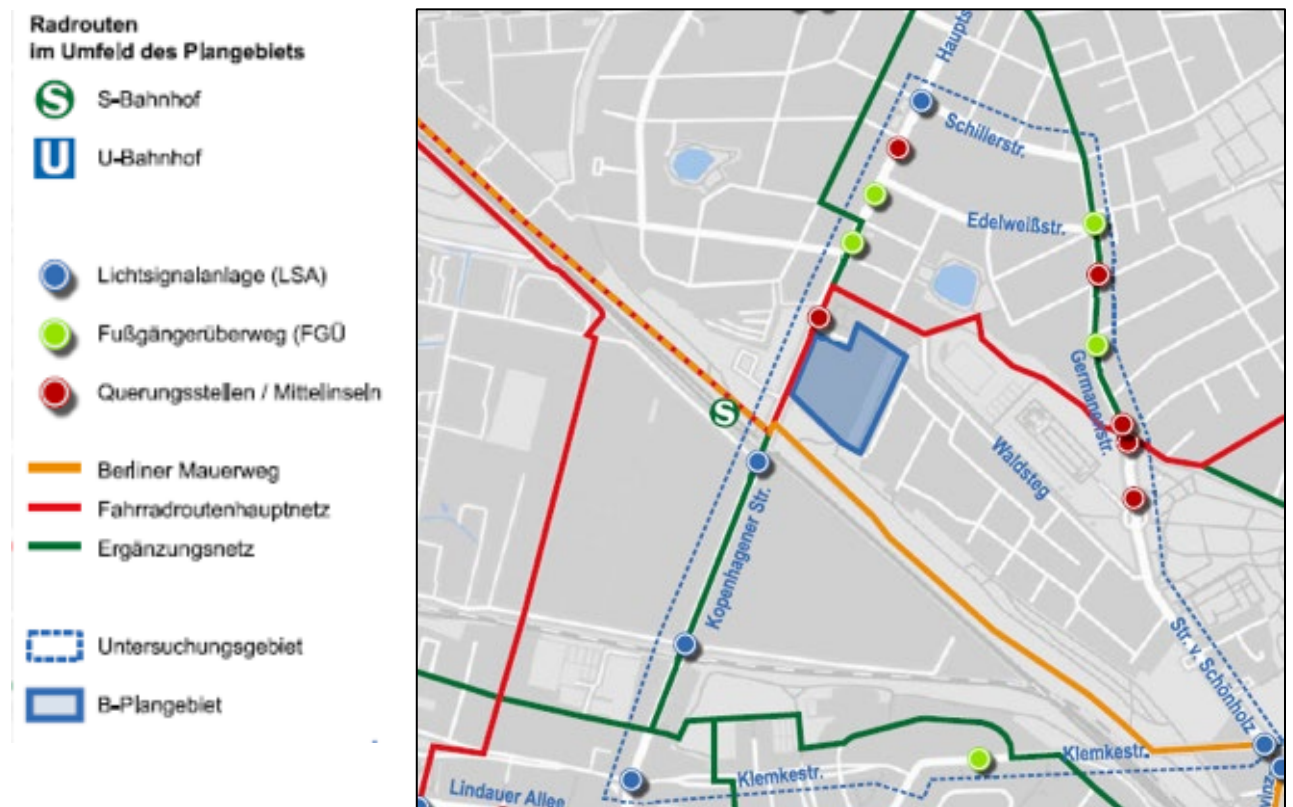


Abb. 20: Radroutennetz im Umfeld des Planungsgebiets zum B-Plan 3-18 ^{38 39}

³⁷ Verkehrsuntersuchung LK Argus zum BP 3-18, S. 24 f.

³⁸ Verkehrsuntersuchung LK Argus zum BP 3-18, S. 25.

³⁹ Die Informationen in der Abbildung wurden laut den Verkehrsgutachtern den Darstellungen zum Radroutennetz des Geoportals Berlin (Geoportals Berlin, 2017b) entnommen.

ÖPNV

Das Verkehrsgutachten, das für den B-Plan 3-18 erstellt wurde, bewertet die vorhandene Erschließungssituation im ÖPNV als gut. Dabei wirke sich speziell die direkte Nähe zum S-Bahnhof Wilhelmsruh positiv aus. Mit der S1/S26 besteht eine schnelle Verbindung zu verschiedenen Zielen in Richtung Innenstadt. Im weiteren Umfeld verkehren außerdem die Buslinien 122 (zum U-Bahnhof Residenzstraße U8) und 155, die S-Bahnlinie S25 und die Tram-Linie M1 sowie weitere Buslinien. Der S-Bahnhof Gesundbrunnen ist aufgrund der direkten Verbindung mit der S1/S26 und seiner Nähe in 15 Minuten zu erreichen. Lange Fahrzeiten ergeben sich für die weiter entfernten Ziele Spandau und den Flughafen Schönefeld/BER (ca. 1 Stunde).⁴⁰

Die gute ÖPNV-Anbindung - insbesondere die nahe S-Bahnstation - sowie die Lage an einem übergeordneten Radweg bedeuten für Fachkräfte eine Standortqualität.

Technische Infrastruktur

In der Fontanestraße und in der Hertzstraße liegen Fernwärmeleitungen von Vattenfall (Fernheizwerk Märkisches Viertel). An dieses Netz sind von der Fontanestraße aus auch das ehemalige Umspannwerk und das Grundstück der Gesobau angeschlossen.⁴¹

Leitungen von Stromnetz Berlin (hauptsächlich Mittel- und Niederspannung) verlaufen unter anderem auch in der Kopenhagener Straße, der Fontane- und der Hertzstraße. Weitere Leitungen verlaufen im hinteren Bereich zum Grundstück Gesobau (mit Anbindung an Kopenhagener Straße und an die Fontanestraße), in der Straße 78, dem Weg zur Erschließung der Kleingärten sowie in Abschnitten der Straße 33 (beide Teilstücke) und der Tollerstraße.⁴²

Gasleitungen der NBB Netzgesellschaft befinden sich in der Kopenhagener Straße, der Fontanestraße sowie nördlich des Gesobau-Grundstücks über das WBG-Grundstück bis zur Fontanestraße. Weitere Gasleitungen liegen in der Niederstraße und der Tollerstraße.

Nach Aussage von PRIMAGAS Energie GmbH & Co. KG, saferay operations GmbH und 50Hertz Transmission GmbH befinden sich von diesen Unternehmen keine Leitungen im Untersuchungsgebiet. Aussagen zu Trinkwasser- und Abwasserleitungen liegen nicht vor.

Breitbandversorgung

Laut Berliner Breitband Portal sind an dem Standort Wilhelmsruh 95-100% aller privaten Anschlüsse an die Breitbandversorgung angeschlossen. Damit ist die Versorgungsqualität an dem Standort potenziell gut.

⁴⁰ Verkehrsuntersuchung LK Argus zum BP 3-18, S. 22.

⁴¹ Leitungsauskunft Vattenfall Berlin Wärme AG (Pläne) am 18.32021.

⁴² Leitungsauskunft Stromnetz Berlin Wärme (Pläne) am 15.32021.

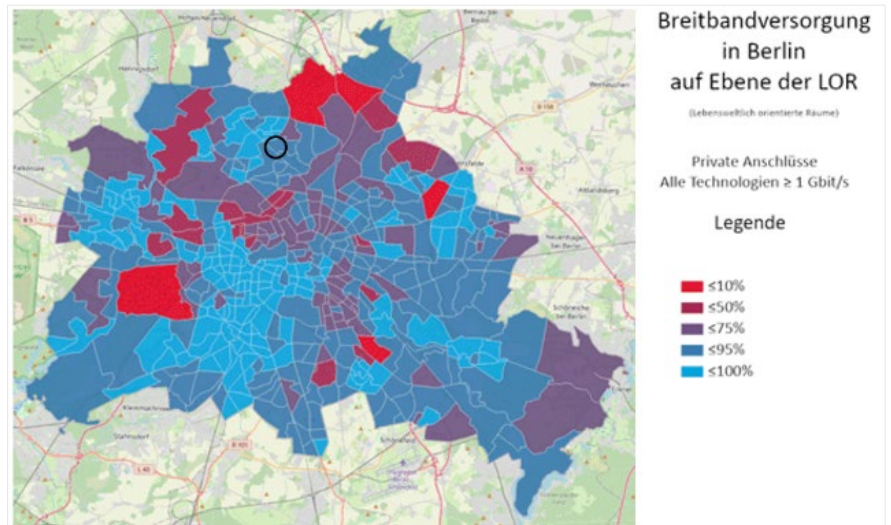


Abb. 21: Breitbandversorgung auf Ebene der LOR⁴³ - mit Kennzeichnung der Lage des Standorts

2.7 Kurzanalyse und Bewertung angrenzende Bereiche/Umgebung

Nördlich und östlich angrenzend befinden sich die Wohnnutzung der Ortslage Wilhelmsruh, der Volkspark Schönholzer Heide und der Mauergrünzug (südlich und östlich angrenzend).

Die größten Potenziale und Synergieeffekte bezüglich der Nutzungen im Umfeld ergeben sich aus den umliegenden gewerblichen Nutzungen, dem geplanten Bahnhof der Heidekrautbahn und dem Nahversorgungszentrum des Ortsteils Wilhelmsruh (Kopenhagener Straße und Hauptstraße).

Die Gewerbestandorte Flottenstraße und Pankow-Park sind im StEP Wirtschaft beide als EpB-Gebiet dargestellt. Das bedeutet, dass dort vorrangig Betriebe des produzierenden Gewerbes ansässig sein sollen. Reine Bürobauten sind in der Regel nicht zulässig.



Im benachbarten Industriegebiet Flottenstraße sind viele Unternehmen aus den Bereichen Produktion und Ver- und Entsorgung ansässig. Die Auslastung des Gebiets ist sehr hoch und auf mehreren Grundstücken findet bzw. fand eine Nachverdichtung bzw. eine Revitalisierung statt (z. B. Neubau eines mehrgeschossigen Mietlagers anstatt eines eingeschossigen Autohauses, Bebauung von bisher nicht genutzten Grundstücksteilen, Umbau von Fabrikgebäuden zu Ateliers und Räumen für die Kreativ-/Kulturwirtschaft). Größere Unternehmensaufgaben oder Leerstände im Gebiet sind nicht bekannt, vielmehr expandieren mehrere ansässige Unternehmen oder suchen aktuell Expansionsflächen.

Das nördlich des Standorts liegende, gut ausgelastete Gewerbegebiet Pankow-Park ist neben dem ansässigen kleinteiligen Gewerbe vor allem durch den

⁴³ Quelle: <https://projektzukunft.berlin.de/themen/breitband>; Zugriff am 11.06.2021.

Schienenfahrzeughersteller Stadler geprägt. Das Unternehmen erweitert aktuell seinen Standort mit einer Produktionshalle und Büroflächen. Im Gebiet ist zudem ein Neubau mit kleinteiligen Büro- und Werkstattflächen für die Kreativ-/Kulturwirtschaft geplant.

Weiteres Entwicklungspotenzial ergibt sich durch die engagierten Anwohner (Beispiel: Bürgerinitiative "Wilhelm gibt keine Ruh" und Verein "Leben in Wilhelmsruh"). Aus dem Engagement sind unter anderem ein Pop-up-Kiezladen (siehe Foto) und die von Ehrenamtlichen geführte Wilhelmsruher Bücherei im Postgebäude hervorgegangen (Hauptstraße 32).⁴⁴

Aussagen zu Anknüpfungspunkten und möglichen Synergien mit umgebenden Nutzungen sind in Kapitel 3.3. erläutert.

2.8 SWOT-Analyse und Rahmenbedingungen

SWOT

In der nachstehenden Tabelle und dem SWOT-Plan (Bindungen, Potenziale, Schwächen) sind als Resümee aus der Analyse die wichtigen Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken dargestellt.

⁴⁴ https://www.berliner-woche.de/wilhelmsruh/c-kultur/wilhelmsruher-buecherei-zieht-in-diesem-jahr-ins-alte-postgebaeude-um_a253060, Zugriff am 30.3.2021.

Plan SWOT einfügen

Tabelle Stärken, Schwächen Chancen und Risiken

Stärken/Chancen	Schwächen/Risiken
Belebung/Revitalisierung des Bereichs um den Bahnhof, das Denkmalgebäude Umspannwerk und den neuen Regionalbahnhof ("Startpunkt Heidekrautbahn")	Nahegelegene emittierende Gewerbebetriebe/Geruchsbelastung, die Nutzungen im Gebiet einschränken
Bereitstellung von gewerblichen Nutzflächen, auch für Nutzungen, die aus zentraleren Bereichen verdrängt wurden	Zusätzliche Verkehrsbelastung durch zusätzliche (gewerbliche) Nutzung
Schaffung von Nahversorgungs- und Dienstleistungsangeboten und (Freizeit) Infrastrukturnutzungen für die Bewohner/innen	Knotenpunkt Fahrrad- und Wegerouten an Kopenhagener Straße/Bahnhof Heidekrautbahn (Fahrradroutenhauptnetz Kopenhagener und Mauerweg) mit Defiziten
Gute ÖPNV-Anbindung in die Innenstadt und ins Umland, absehbare Verbesserung durch Heidekrautbahn	Garagennutzung im westlichen Gebietsteil/städtebaulich mangelhaft ausgenutzt
Beseitigung von städtebaulichen Missständen und Nutzung brachgefallener Flächen	Ungesicherte Zugänglichkeit der derzeitigen Brachflächen NEB von der Fontanestraße aus Engstelle an der Fortführung des Mauerwegs im Bereich des Supermarkts
Neu gestalteter Mauerstreifen südlich angrenzend, Qualifizierung eines weiteren Teilstücks des Mauerwegs, Schaffung von Grün- und Freiflächen (Potenziale Ausgleichsflächen im Untersuchungsgebiet)	Flächen im westlichen Teilbereich befinden sich von den Erschließungsstraßen aus in "zweiter Reihe", (ungünstig für gewerbliche Nutzung)
Potenzial zur Nutzung der landeseigenen Fläche für mietpreisgedämpfte Nutzungen	Unklare Belastungssituation durch Geruchsmissionen im westlichen Teilbereich
Abrundung des Siedlungsbereichs und des Blocks an der Tollerstraße	Laut SIKo: Unterversorgung mit sozialer Infrastruktur, insbesondere u. a. Spielplätze, Jugendfreizeit sowie ungedeckte Sportflächen
Neuvermietung des Umspannwerks ab 2021/2022	Biotope insb. auf den NEB-Flächen/ggf. Verlust durch Neuerstellung Wegeführung/Bahnhofszugänge
Umbauvorhaben Lebensmittel-Discounter (Norma)	
Gute Breitbandversorgung	
Gewerbliche Synergiepotenziale durch die gewerblich geprägte Umgebung	
Hohes Standortpotenzial als Knotenpunkt für den intermodalen Verkehr (NEB,S-Bahn, Bus)	
Gebiet 6 km von der Autobahn A 111 entfernt	

Rahmenbedingungen

Aus den Erkenntnissen zum Umgang mit Geruchsbelastungen werden diesbezüglich folgende Rahmenbedingungen für die Studie formuliert:

- Grundlage sind die Ergebnisse aus dem Verkehrsgutachten (soweit zutreffend).
- Grundlage sind die Planungen der NEB zur Heidekrautbahn mit Bahnhof Wilhelmsruh (Lageplan vom 29.5.2020).
- Das Ergebnis des Geruchsgutachtens ist Grundlage für die die Machbarkeit möglicher Nutzungen.

Für die Teilbereiche ohne Geruchsgutachten werden in Annahme einer grob ähnlich dimensionierten Geruchsverteilung, -belastung beiderseits der Kopenhagener Straße zwei Varianten betrachtet:

- Möglichkeit 1 "gesamter Bereich > 15% Geruchshäufigkeit",
- Möglichkeit 2 "gesamter Bereich 10 bis 15% Geruchshäufigkeit".

Die Möglichkeit 3 (keine Belastung/Belastung bis 10 %) wird nicht untersucht.

- Die Varianten sollen eine grundstücksunabhängige Entwicklung für die landeseigene Fläche sowie für die jeweiligen privaten Flächen ermöglichen.

3 Nutzungsbedarfe und Ziele zur gewerblichen Standortentwicklung

Basierend auf den dargestellten Rahmenbedingungen im Untersuchungsgebiet, der Bestandsaufnahme und vertiefenden qualitativen Interviews haben Planergemeinschaft und empirica die Nutzungsbedarfe am Standort Wilhelmsruher Tor sowie die grundsätzlichen Ziele für die gewerbliche Entwicklung des Gebiets erarbeitet.

3.1 Flächenbedarfe in Pankow

Im Zeitraum Februar 2017 bis Mitte September 2020 suchten fast 130 Unternehmen über die Wirtschaftsförderung Pankow neue Flächen im Bezirk. Die meisten Anfragen kamen aus den Bereichen Dienstleistungen/Büro (33 %) und Produktion/Handwerk (41 %). Die Unternehmen suchten Grundstücke im Umfang von mehr als 64 ha, dabei entfiel mehr als die Hälfte auf Anfragen aus der Logistik- und Lagerbranche. Lediglich 16 Unternehmen mit Flächengesuchen im Umfang von rd. 3 ha hatten bis September 2020 einen Standort in Pankow oder einem anderen Bezirk gefunden.

Bei der Interpretation der genannten Zahlen ist zu beachten, dass nur ein geringer Teil der Flächengesuche von Unternehmen überhaupt durch die Wirtschaftsförderung erfasst wird. Der größte Teil der unternehmerischen Flächensuchen läuft über Makler oder Onlineportale, ohne dass die Wirtschaftsförderung involviert wäre. Die tatsächliche Flächennachfrage dürfte somit um ein Vielfaches höher liegen.

Für den Standort kommen aufgrund seiner Standorteigenschaften nur nicht störende gewerbliche Nutzungen in Frage, also beispielweise Nutzungen aus den Bereichen Bildung und Freizeit, IT, private Dienstleistungen, Kunst und Medien oder wissensintensive unternehmensnahe Dienstleistungen. Aus diesen Branchen gab es im betrachteten Zeitraum bei der Wirtschaftsförderung Anfragen nach rd. 6.000 m² Bürofläche, rd. 12.000 m² Werkstatt- und Atelierfläche sowie rd. 2.000 m² Lagerfläche.

Die allein bei der Wirtschaftsförderung erfasste hohe Flächennachfrage - auch durch nicht störende Gewerbebetriebe - und die geringe Zahl von erfolgreichen Flächensuchen in den vergangenen drei Jahren verdeutlichen den insgesamt sehr hohen Gewerbeflächenbedarf in Pankow.

3.2 Standortgerechte gewerbliche Nutzungen

Büro

Das Untersuchungsgebiet ist aufgrund seiner Standorteigenschaften vor allem für regionale und lokale Nachfrager interessant, d.h. Betriebe und Unternehmen aus Wilhelmsruh und den benachbarten Ortsteilen sowie Gewerbe- und Industriestandorten. Aufgrund der Entfernung zu den zentralen Lagen der Innenstadt, dem fehlenden Profil als Bürostandort und der fehlenden Zentralität ist der Standort als reiner Bürostandort nur mäßig geeignet.

Potenzielle Nachfrager kommen eher aus dem lokalen Gewerbe zur Versorgung der ansässigen Bevölkerung (z. B. Steuerberatung, Ärzte und andere Praxen, Kanzleien) und von kleineren Dienstleistern für Unternehmen und Privatpersonen (z. B. Architektur- und Ingenieurbüros, nicht störendes Handwerk wie Maler) mit einer entsprechend eher kleinteiligen Nachfrage.

Ebenso sind kleinteilige Coworking-Angebote denkbar, insbesondere vor dem Hintergrund einer sich ggf. ändernden Büroflächennachfrage durch die Corona-Pandemie. Die mittel- und langfristigen Auswirkungen der Pandemie auf den Büromarkt werden aktuell intensiv diskutiert. Falls der zu beobachtende Trend zu mehr Home-Office und Remote Working anhält, ist nicht nur eine rückläufige Dynamik der Büroflächennachfrage denkbar, sondern alternativ auch eine Verlagerung der Nachfrage aus der Innenstadt in Richtung dezentraler Standorte. In diesem Fall könnte die Büroflächennachfrage am Standort Wilhelmsruh künftig steigen.

Auch als Standort für Einrichtungen der Landes- oder Bezirksverwaltung ist das Untersuchungsgebiet aufgrund seiner guten ÖPNV-Anbindung prinzipiell geeignet. Konkrete Bedarfe wurden im Rahmen dieser Studie nicht untersucht, sollten aber im weiteren Planungsprozess mitgedacht werden.

Einzelhandel

Ein Streifen entlang der Kopenhagener Straße im Untersuchungsgebiet ist Teil des Nahversorgungszentrums Wilhelmsruh, in dem es laut dem bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept Defizite in allen Bedarfsstufen gibt (v.a. mittel- und langfristiger Bedarf). Darüber hinaus ist im Konzept eine Potenzialfläche für Einzelhandel im Untersuchungsgebiet dargestellt (östlich der Kopenhagener Straße). Damit ist Einzelhandel zur Nahversorgung aus planungsrechtlicher Sicht am Standort möglich, nicht aber großflächiger Einzelhandel, da Wilhelmsruh im StEP Zentren nicht berücksichtigt ist.

Der Bedarf von Nahversorgungseinrichtungen ist von der Zahl der im Umfeld lebenden und arbeitenden Menschen sowie dem bestehenden Angebot abhängig:

- Der Einzugsbereich des Standorts ist durch die als Barriere wirkende Bahntrasse im Westen eingeschränkt. Er umfasst die rd. 8.000 Einwohner in Wilhelmsruh, die Einwohner der angrenzenden Siedlung vor Schönholz sowie die Beschäftigten in Wilhelmsruh und im Industriegebiet Flottenstraße. Damit ist die Untergrenze für einen konventionellen oder Bio-Supermarkt von rd. 10.000 Einwohnern bzw. Arbeitsplätzen in fußläufigem Umfeld erreicht.
- Auf der Angebotsseite gibt es in Wilhelmsruh einen kleineren Supermarkt (< 1.000 m² Verkaufsfläche, Hauptstraße/Edelweißstraße) sowie den Discounter im Untersuchungsgebiet. Die nächsten Nahversorger befinden sich südlich des Industriegebiets Flottenstraße in Reinickendorf oder in Rosenthal, der nächste Biosupermarkt ist in Niederschönhausen.
- Der Untersuchungsstandort ist nach Auskunft eines Einzelhandelsunternehmens prinzipiell interessant für einen Vollsortimenter innerhalb einer mehrgeschossigen Bebauung mit mindestens 1.500 m² Verkaufsfläche plus Bäckerei und ggf. Gastronomie und rd. 30 Parkplätzen.
- Nach einer Passanten- und Onlinebefragung der Kiezinitiative "Wilhelm gibt kein Ruh" mit rd. 140 Teilnehmenden von Ende 2019 fehlen den meisten Befragten in Wilhelmsruh eine Drogerie, ein Café sowie eine Bäckerei und eine Fleischerei.

Die Bedarfe im Standortumfeld liegen im Bereich der Nahversorgung, also Lebensmitteleinzelhandel und Lebensmittelhandwerk, Drogerie und gastronomische Angebote.

Nicht störendes Gewerbe

Der Bedarf nach kleinteiligen Lager- und Werkstattflächen mit Büroanteil zu bezahlbaren Nettokaltmieten von 8 bis 10 EUR/m² Mietfläche ist berlinweit hoch. Das gilt insbesondere auch für das Standortumfeld. Dabei ist das Untersuchungsgebiet insbesondere für Kleingewerbe aus dem lokalen und regionalen Umfeld attraktiv. Aufgrund der nachfolgend genannten Herausforderungen bei der Verkehrserschließung und der Nähe zum Wohnen ist das Untersuchungsgebiet nur für nicht störendes Gewerbe geeignet, das keine oder nur sehr geringe Emissionen erzeugt (ggf. Reduzierung durch Lärmschutzmaßnahmen wie Einhausungen). Die Unternehmen fragen dabei in der Regel eine Mischung aus Büro-, Lager- und Werkstattflächen nach, wobei die größte Nachfrage nach Büro- bzw. multifunktional nutzbaren Flächen besteht.

Als Spezialgewerbe sind Laborflächen ebenfalls am Standort möglich. Labore sind ein nicht störendes Gewerbe, da sie so errichtet werden, dass keine Emissionen nach draußen dringen (u.a. eigener Belüftungskreislauf). Der Standort ist aufgrund seiner guten Verkehrsanbindung prinzipiell für sogenannte "Probenlabore" geeignet, die im Auftrage von Ärzten Proben untersuchen und analysieren. Für Pharma- oder Biotechlabore ist der Standort aufgrund des fehlenden Anschlusses an bestehende Cluster oder wissenschaftliche Einrichtungen nicht geeignet.

Eine Möglichkeit zur Bereitstellung von kleinteiligen, preisgünstigen Gewerbeflächen sind landeseigene Gewerbehöfe. Die bestehenden (privaten) Gewerbehöfe im Berliner Norden sind alle sehr gut ausgelastet und die Nachfrage nach Flächen in Gewerbehöfen übersteigt seit mehreren Jahren das Angebot.

Die Standortanforderungen eines Gewerbehofs sind entlang der Kopenhagener Straße mit Einschränkungen erfüllt:

- Östlich der Kopenhagener Straße sind ausreichend große und gut erschlossene Grundstücksflächen vorhanden.
- Durch den S-Bahnhof Wilhelmsruh und die Buslinie auf der Kopenhagener Straße besteht eine gute ÖPNV-Anbindung an das Berliner Zentrum, aber auch an das Umland.
- Eine gute Straßenverkehrsanbindung ans gesamte Stadtgebiet sowie an das Umland ist prinzipiell gegeben. Allerdings ist eine Straßenverbindung in Richtung Osten schwierig, da es schon heute hohe Lärmbelastungen in den östlich angrenzenden Wohngebieten gibt. Richtung Westen ist ein Verkehrsabfluss möglich, allerdings ist der Knotenpunkt Lindauer Allee/Residenzstraße bereits heute nahe an seiner Kapazitätsgrenze.
- Ein Gewerbehof sollte eine gute Zufahrtsmöglichkeit auch für Lastzüge haben. Dies ist am Standort nur eingeschränkt möglich, da in der Kopenhagener Straße kein Platz zum Rangieren für LKW ist.

Das Untersuchungsgebiet ist somit für einen klassischen Gewerbehof nur bedingt geeignet. Möglich wäre auf der landeseigenen Fläche ein kleinerer Gewerbehof zur regionalen Versorgung für nicht störendes Gewerbe/Handwerk

und produktionsorientierte Dienstleistungen mit geringer Verkehrserzeugung und Abschirmung zum Wohnen im Norden und Osten.

FabLab/Makerspace

Fab Labs oder Makerspaces sind offene Projekträume oder Werkstätten, in denen Werkzeuge und Maschinen wie 3D-Drucker, Nähmaschinen, Lasercutter oder CNC-Maschinen der Öffentlichkeit zur freien Verfügung stehen. Die Idee kommt ursprünglich aus der Do-It-Yourself-Bewegung (DIY) und soll es allen Interessierten ermöglichen, eigene Projekte umzusetzen. Der Fokus liegt dabei auf unkommerziellen Aktivitäten und dem gegenseitigen Austausch. Ein ähnliches Angebot ist ein Repair Cafe, bei dem gemeinsam oder allein defekte Geräte, Möbel und Kleidung gemeinschaftlich und ehrenamtlich repariert werden können. Entsprechende Werkzeuge und Materialien sind vor Ort vorhanden.

Derartige Angebote sind derzeit im Umfeld des Untersuchungsgebiets noch nicht vorhanden. Sie können aufgrund ihres offenen Ansatzes vielfältige Anknüpfungspunkte ins Quartieren bieten. Bei einer Realisierung ist eine Einbindung aller interessierter Akteure, Initiativen und Vereine sinnvoll, um ggf. Synergieeffekte zu erzielen und Mehrfachnutzungen von Räumen zu ermöglichen.



Abb. 22: Makerspace mit 3D-Druckern und Werkzeugen⁴⁵

Self-Storage/Lagerflächen

Anbieter von mehrgeschossigen, modernen Mietlagern (Self-Storage) expandieren seit mehreren Jahren stark in Berlin und sind auch weiterhin auf der

⁴⁵ Moreno Soppelsa/shutterstock.com

Suche nach Expansionsflächen. Sie bieten kleinteilige Lager- und Abstellflächen für Privathaushalte und Unternehmen an, die flexibel angemietet werden können (in der Regel ab 1 m² ohne Mindestvertragslaufzeit). Ursache ist u. a. auch die steigende Flächennachfrage und Neubauaktivität in Berlin, die zu einem Rückgang von klassischen, weniger verdichteten Lagermöglichkeiten wie Garagen oder eingeschossigen Lagerhallen geführt hat. Nach Erkenntnissen der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe sind gut 30 % der Nutzer dieser Mietlager gewerblich.

Im Standortumfeld in Wilhelmsruh und den benachbarten Pankower Ortsteilen gibt es bisher noch keine modernen Self-Storage-Angebote. Im angrenzenden Industriegebiet Flottenstraße in Reinickendorf ist seit Ende 2020 ein Mietlager mit rd. 900 Einheiten in Betrieb. Die wichtigsten Standortanforderungen an Mietlager sind eine gute Sichtbarkeit von der Straße aus, eine gute Erreichbarkeit sowie eine möglichst einfache Zuwegung. Diese Anforderungen sind am Standort erfüllt.

Für den Bereich des Untersuchungsgebiets, in denen nur ein vorübergehender Aufenthalt möglich ist, stellt Self-Storage eine der wenigen (baulichen) Nutzungsmöglichkeiten dar.

Ateliers und Proberäume

Berlinweit besteht eine große Nachfrage nach bezahlbaren Ateliers für künstlerisch Schaffende sowie Proberäume für Musiker*innen. Nach Einschätzung des Berliner Atelierbeauftragten ist das Untersuchungsgebiet aufgrund seiner Anbindung prinzipiell sehr gut als Atelierstandort geeignet, sofern die vorhandene Geruchs- und Lärmbelastung einem dauerhaften Aufenthalt nicht entgegensteht.

Aufgrund der eher geringen Zahlungsfähigkeit vieler Künstler*innen sind zum Ateliereubau preisgünstige oder geförderte Modelle zu bevorzugen (z. B. Container). Dabei sind auch Zwischennutzungen denkbar, wenn sie für mindestens fünf Jahre Bestand haben.

Bildung und Freizeit

Ausgehend vom SIKo 2016 und den Informationen der befragten Expert*innen gibt es im Quartier folgende Bedarfe nach Bildungs- und Freizeitangeboten:

- In Pankow besteht laut dem SIKo eine Unterversorgung mit Plätzen in Musikschulen. Das Untersuchungsgebiet wurde als möglicher Standort für eine Musikschule genannt.
- Es besteht ein großer Bedarf an öffentlichen Sport- und Freizeitangeboten für Kinder und Jugendliche, z. B. Spielplätze, Bolzplätze oder eine Skateranlage. Laut SIKo ist die Spielplatzversorgung in Wilhelmsruh unterdurchschnittlich.
- (Berufliche) Fort- und Weiterbildungsangebote: Diese werden in der Regel durch private oder gemeinnützige Unternehmen angeboten, dazu zählen

auch die Angebote der kommunalen Volkshochschulen, bei denen laut aktuellem SIKo ebenfalls eine Versorgungslücke in Pankow besteht.

- Es fehlen bezahlbare Flächenangebote für lokale Vereine und Initiativen.
- Sport- und Fitnessangebote (z. B. Fitnessstudio).

3.3 Mögliche Anknüpfungspunkte und Synergien

Anknüpfungspunkte zu den benachbarten Gewerbestandorten

In Reinickendorf und insbesondere auch im benachbarten Industriegebiet Flottenstraße sind zahlreiche kleine und mittelständische Unternehmen ansässig, von denen einige immer wieder Expansionsflächen suchen, z. B. Produktionsflächen, aber auch Büro- und Lagerflächen. Gleichzeitig gibt es auf die Urban Tech Republic, die nicht allen Unternehmen offensteht, nur noch sehr wenige Flächenpotenziale im Bezirk. Synergien können sich ergeben, wenn beispielsweise die Verwaltung und andere nicht störende Unternehmensfunktionen in das Untersuchungsgebiet verlagert werden und die dadurch freiwerdenden Flächen für eine Ausweitung der Produktion oder anderen emittierender Betriebsteile genutzt werden können.

Prinzipiell ist der Standort Wilhelmsruher Tor nach Einschätzung von Berlin Partner sehr gut als Ergänzungsstandort für Reinickendorfer Unternehmen und vor allem für das Gebiet Flottenstraße geeignet. Dort stehen nur wenige moderne Büroflächen zur Verfügung und beide Standorte grenzen direkt aneinander. Aber auch für expandierende, nicht störende Gewerbebetriebe aus anderen Reinickendorfer und Pankower Gewerbe- und Industriegebieten ist das Untersuchungsgebiet u. a. aufgrund seiner sehr guten ÖPNV-Anbindung nach Einschätzung der befragten Expertinnen und Experten ein attraktiver Standort.

Anknüpfungspunkte zu bestehenden Nutzungen im Gebiet

Mögliche Synergieeffekte mit gewerblichen Nutzungen im Untersuchungsgebiet bestehen dagegen nicht, da zwei der noch vorhandenen Gewerbenutzungen perspektivisch nicht am Standort bleiben (Trödelmarkt und Vattenfall) und die beiden anderen (Lebensmitteldiscounter und Gebrauchtwagenhandel) kaum Anknüpfungspunkte für neue gewerbliche Nutzungen bieten. Unter Umständen könnte eine neue Nutzung im aktuell noch von Vattenfall genutzten Umspannwerk Anknüpfungspunkte für die Gebietsentwicklung bieten.

4 Städtebauliches und Nutzungskonzept

Für das Untersuchungsgebiet wurden im Rahmen der Machbarkeitsstudie ein städtebauliches- und Nutzungskonzept mit einer Untervariante erarbeitet.

Aufgrund der in Kapitel 2.8 dargestellten Rahmenbedingungen sind im Nutzungskonzept überwiegend nur gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Im städtebaulichen Konzept liegt der Fokus auf standort- und marktgerechten Nutzungen, die einen Mehrwert für das Quartier und die ansässige Bevölkerung bieten und/oder Synergieeffekte zu Nutzungen im Umfeld oder untereinander haben. Da die quantitativen Potenziale des Standortes selbst nicht für eine eigenständige Profil- und Imagebildung ausreichen, steht jeweils eine spezifische Nutzung im Fokus, um die sich weitere Nutzungen gruppieren – möglichst mit Synergien (Profilierungsansatz).

Aus mehreren Gründen eignet sich der Teilbereich westlich der Kopenhagener Straße städtebaulich aus Sicht der Gutachter nicht gut für gewerbliche Nutzung. Insbesondere die mangelnde Sichtbarkeit und Erschließbarkeit von der Kopenhagener Straße aus, würde eine "Adressbildung" erschweren. Auch die Randlage am Wohnbereich und das mangelhafte Potenzial für eine ausreichende Zugänglichkeit und Erschließbarkeit sind für gewerbliche Nutzungen nicht attraktiv.

Darüber hinaus liegen für diesen Gebietsteil zum jetzigen Zeitpunkt (Mai 2021) grundlegende Erkenntnisse und Richtungsentscheidungen noch nicht vor. Insbesondere das Ergebnis zur Geruchsbelastung ist hier noch offen. Daher werden in beiden Varianten für diesen Bereich Nutzungsvorschläge formuliert, die vorbehaltlich von weiteren Klärungen und Untersuchungen zu verstehen sind.

Die Konzepte unterscheiden sich in den Profilierungsansätzen und der Nutzungsthematik insbesondere im Bereich östlich der Kopenhagener Straße. In beiden Nutzungsvarianten sind im westlichen Teilbereich des Untersuchungsgebiets öffentliche Freiraumangebote für Kinder und Jugendliche vorgesehen (z. B. Spielplatz, Skatanlage), Einzelhandels-/Gastronomieflächen für die Nahversorgung im Bereich Kopenhagener Straße sowie Wohnen im Bereich mit der geringsten Geruchsbelastung an der Tollerstraße.

An die künftigen gewerblichen Nutzungen werden von den Stakeholdern wie Eigentümer*innen, Bewohner*innen, Politik und Fachverwaltungen des Bezirks und Landes vielfältige und teils konkurrierende Anforderungen gestellt. Diese sind unter anderem:

- Keine Störung bzw. Beeinträchtigung der angrenzenden Wohngebiete in Wilhelmsruh und Schönholz.
- Öffentliche Nutzungen zur Belebung und Verbesserung der Versorgungssituation der im Umfeld lebenden Bevölkerung (z. B. Angebote aus den Bereichen Nahversorgung, lokale Dienstleistungen und lokales Gewerbe, soziale Infrastruktur, Freizeit und Sport, Gesundheit, Flächen für Vereine und Bürger*inneninitiativen).

- Bereitstellung von möglichst bezahlbaren, kleinteiligen gewerblich nutzbaren Flächen (Büro, Lager, Werkstätten) für Unternehmen aus der Umgebung und dem übrigen Berlin.
- Möglichst hohe Ausnutzung der Grundstücke, effiziente Flächennutzung und hohe Nutzungsdichte.
- Schaffung von Flächenangeboten für nicht störende, wachsende Betriebe aus den benachbarten Gewerbe- und Industriegebieten.
- Schaffung von Mobilitätsangeboten wie Carsharing, Ladestation für Elektrofahrzeuge und Mietstation für (Lasten) Fahrräder und Elektroroller (Stichwort Mobilitäts-Hub) am Knotenpunkt S- und künftig Regionalbahnhof Wilhelmsruh.

Basierend auf den genannten Anforderungen haben Planergemeinschaft und empirica die Nutzungskonzepte für das Gebiet erarbeitet, die diese Anforderungen berücksichtigen. Den grundlegenden Rahmen bilden dabei die Aussagen des Geruchsgutachtens.

4.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht östlich der Kopenhagener Straße hauptsächlich - und soweit es die Rahmenbedingungen zulassen - gewerbliche Bebauung vor. Für die übrigen Bereiche wird, in Orientierung der Geruchssituation westlich der Kopenhagener Straße, die Annahme getroffen, dass die Geruchsbelastung mehr als 10% beträgt und daher keine Wohnnutzung möglich ist, sondern nur gewerbliche oder andere Nicht-Wohnnutzungen. Alle Grundstücke mit gewerblicher Nutzung sind über die Kopenhagener Straße erschlossen.

Der Block an der Tollerstraße wird ergänzt durch sechsgeschossige Wohngebäude, die Grundstücke an der Straße 78 sind mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut. Ein Abschluss der straßenbegleitenden Bebauung westlich der Kopenhagener Straße erfolgt durch einen fünfgeschossigen Neubau mit Büro ggf. auch Hotelnutzung und Einzelhandel oder Gastronomie im EG.

Hier erfolgt eine Neustrukturierung im Bereich S-Bahnhof Wilhelmsruh / Bahnhofsvorplatz am zukünftigen Bahnhof Heidekrautbahn, eine Grünbrücke am Bahnhofsvorplatz führt den Mauergrünzug über die Kopenhagener Straße fort. Es sind zwei Möglichkeiten einer verkehrssicheren Durchwegung von Norden zum S-Bahnhof vorgesehen, zusätzlich zwei optionale Durchwegungen, deren Realisierung zu prüfen ist.

Auf einem Teil der heutigen Parkplatzhälfte des Umspannwerks kann ein Kleinspielfeld untergebracht werden. Nördlich des Mauergrünzugs sind Freiraumnutzungen vorgesehen (Bouldern an den Garagenwänden, Boules, Basketball, Tischtennis o.ä.), nördlich davon ist eine temporäre Nutzung der Garagen möglich (Jugendwerkstätten, Proberäume o.ä.). Im übrigen Teil ist die Bestandsnutzung der Wohngaragen erhalten.

"Bildungs- und Produktionscampus"

Nutzungen



- Zentral in dieser Variante ist die Ansiedlung einer Bildungseinrichtung als Ankernutzung. Dies sorgt nicht nur für eine Belebung des Gebiets, sondern kann auch in die Umgebung ausstrahlen (z. B. Nachfrage nach Gastronomie). Dabei kann es sich sowohl um eine öffentliche Einrichtung (z. B. Oberstufenzentrum, Zweigstelle der Volkshochschule) oder eine private Einrichtung (z. B. berufliche Fort- oder Weiterbildungseinrichtung, private Fachschule) handeln. Ergänzend sind kleinteiligere Bildungs- und Freizeitnutzungen wie eine Musikschule, eine offene Werkstatt (Fab Lab) oder private Sport-/Fitnessangebote möglich.
- Die Bildungseinrichtung kann sowohl Angebote vorhalten, die sich auch an die Unternehmen im Gewerbegebiet Flottenstraße richten, als auch komplementär zu den gewerblichen Nutzungen am Standort sind.
- Für produzierende Nutzungen sind in Variante 1 ein Handwerkerhof für lokales, nicht störendes Handwerk und Kleingewerbe (mietpreisreduziert) sowie ein Gewerbehof mit kleinteiligen Werkstatt- und Lagerflächen mit Büroanteil für produktionsorientierte Dienstleistungen vorgesehen.
- Weiterhin sind in Ergänzung zu diesen Nutzungen Büroflächen vorgesehen, die einen breiten Kreis von Dienstleistern ansprechen: Freiberufler, Selbstständige und Unternehmen mit lokalem Fokus zur Versorgung des Ortsteils sowie Vereine und lokale Initiativen, aber auch unternehmensorientierte Dienstleistungen und die Verwaltung (Land oder Bezirk).
- Denkbar wäre auch ein Hotel mit Anbindung an den Bildungscampus, in Abhängigkeit von der konkreten Ankernutzung aus dem Bildungsbereich. Bisher gibt es im näheren Standortumfeld keine Hotels, mit dem Industriegebiet Flottenstraße und dem geplanten Regionalbahnhof Wilhelmsruh aber zwei weitere potenzielle Nachfragegeneratoren.
- Lager- und Abstellflächen für Privathaushalte und Gewerbetreibende (Self-Storage) sind in den Bereichen mit der höchsten Geruchsbelastung vorgesehen.

Städtebau

- Gewerbe mit Hoferschließung und baulicher Abschirmung gegenüber der Wohnnutzung und den Grünflächen: zwei Hofdurchfahrten mit Ringerschließung im größeren nördlichen Teil, sowie eine offene Zufahrt auf dem landeseigenen Grundstück.
- Im nördlichen Gewerbehof zentrales drei- bis viergeschossiges gewerblich genutztes Gebäude (mit durchgehendem EG und darüber liegenden Lichtgeschossen) als "Remise" von allen Seiten anfahrbar (Abmessungen etwa 50 x 55 m).

- Grundstück in der zweiten Reihe über das Grundstück an der Kopenhagener Straße erschlossen (gemeinsamer Hof).
- Alle drei Grundstücke sind unabhängig voneinander bebaubar.
- Bebauungskante an der Kopenhagener Straße / Gebäudeoberkante unter der des höchsten Bauteils des Denkmals (maximal 17 m, beispielsweise EG 4 m, Obergeschosse 3,20 m, Gebäudetiefen 18 m, Flügel 14 m).
- Die bauliche Dichte liegt hier zwischen 1,5 GFZ (private Fläche und landeseigene Fläche) und 2,7 GFZ (an der Kopenhagener Straße).
- Die Erschließung (Fahrbreiten etc.) auf den gewerblich genutzten Flächen ist für Lastverkehr dimensioniert (Wendekreisradien für 3-achsigen LKW mit 10,05 m-Radius).
- 8,50 m breite Hofdurchfahrten zum Abbiegen für LKW in die Kopenhagener Straße

Neu entstehende Geschossfläche Wohnen und Gewerbe

Städtebauliches Konzept	BGF (ca.-Werte)
Gesamt	65.270 m²
davon Gewerbe	56.259 m ²
davon Wohnen	9.011 m ²

Plan Konzept einfügen



4.2 Untervariante zum städtebaulichen Konzept

Auf der Basis des städtebaulichen Konzepts sollte eine Untervariante erarbeitet werden, die in den Eckbereichen die Einrichtung von Platzsituationen prüft. Aus dieser Anforderung ist zusammen mit den Anforderungen aus dem Ergebnis des Geruchsgutachtens die im Folgenden erläuterte Variante erarbeitet worden.

Die Untervariante sieht östlich der Kopenhagener Straße neben der baulichen Nutzung einen großen Platz mit einer perspektivisch möglichen Bebauung vor. Der schräg gegenüber dem Umspannwerk positionierte Platz wird als Teil des Nahversorgungszentrums ein Trittstein von der Hauptstraße zum S-Bahnhof Wilhelmsruh sein. Unmittelbar an der Kopenhagener Straße ist hier Einzelhandel und Gastronomie vorgesehen (bspw. Bio-Markt und Bäckerei/Café), im hinteren Platzbereich sind Dienstleistungen (Ärzte, Praxen, Kanzleien etc.) denkbar. Auf dem Platz sind beispielweise Bänke und Spielfunktionen sowie eine Begrünung neben der regelmäßigen Marktnutzung möglich.

Die Platzfläche ist etwa 6.000 m² groß (70 x 80 m). Das perspektivisch vorgesehene Gebäude hat eine Grundfläche von etwa 1.000 m². Für die perspektivische Bebauung auf dem Platz würde ein Kultur- und Bürgerzentrum mit Verwaltungsnutzung hier einen neuen zentralen Anlaufpunkt schaffen und den Bereich damit verstärkt beleben. Voraussetzung ist der Nachweis einer ausreichend geringen Geruchsbelastung in diesem Bereich.

Der Block an der Tollerstraße wird ergänzt durch sechsgeschossige Wohngebäude, die Einfamilienhausbebauung an der Straße 78 mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut. Ein Abschluss der straßenbegleitenden Bebauung westlich der Kopenhagener Straße erfolgt durch einen Neubau des Lebensmitteleinzelhandels.

Hier erfolgt eine Neustrukturierung im Bereich S-Bahnhof Wilhelmsruh / Bahnhofsvorplatz am zukünftigen Bahnhof Heidekrautbahn, eine Grünbrücke am Bahnhofsvorplatz führt den Mauergrünzug über die Kopenhagener Straße fort. Es sind zwei Möglichkeiten einer verkehrssicheren Durchwegung von Norden zum S-Bahnhof vorgesehen, zusätzlich zwei optionale Durchwegungen, deren Realisierung zu prüfen ist.

Für die noch nicht auf ihre Geruchsbelastung geprüften Bereiche wird die Annahme getroffen, dass die Belastung über 15% beträgt und daher keine Wohnnutzung und auch keine gewerbliche Nutzung, sondern nur Nutzungen für den vorübergehenden Aufenthalt möglich sind.

Auf der heutigen Fläche Autohandel kann die Unterbringung eines Kleinspielfelds geprüft werden. Nördlich des Mauergrünzugs ist die Bestandsnutzung der Wohngaragen erhalten.

"Kreativ- und Handwerksquartier"

Nutzungen

Bei der Nutzungsvariante liegt der Fokus auf nicht störenden gewerblichen Nutzungen aus den Bereichen Kreativ- und Kulturwirtschaft, Handwerk, Kleingewerbe und Dienstleistungen. Dazu gehören folgende Nutzungen:

- Ein Handwerkerhof für lokales, nicht störendes Handwerk, Kunsthandwerk und Kleingewerbe (mietpreisreduziert) inklusive Flächen für eine offene Werkstatt (Fab Lab).
- Ein Kreativhaus mit Ateliers, Werkstätten und Proberäumen sowie ggf. Flächenangeboten für ergänzende Nutzungen wie eine Musikschule.
- In Ergänzung zu diesen Nutzungen Büroflächen, vorrangig für Freiberufler, Selbstständige und Unternehmen mit lokalem Fokus zur Versorgung des Ortsteils, inklusive Fläche für Vereine und lokale Initiative, sowie für die Verwaltung (Land oder Bezirk).
- In den Bereichen mit der höchsten Geruchsbelastung wird in der Variante vorerst auf eine bauliche Nutzung verzichtet. Der stattdessen vorgesehene Platz kann temporär für Wochen- und Flohmärkte, aber auch für Stadtteilstefeste o. ä. genutzt werden. Eine Fläche für derartige Angebote ist in Wilhelmsruh bisher nicht vorhanden. Dort ist auch ein Mobilitäts-Hub mit Angeboten wie Carsharing, Ladestationen für Elektrofahrzeuge und Mietstation für (Lasten) Fahrräder und Elektroroller möglich.



Städtebau

- Gewerbe mit Hoferschließung und baulicher Abschirmung gegenüber der Wohnnutzung und den Grünflächen.
- Alle drei Grundstücke sind unabhängig voneinander bebaubar.
- Eine Zufahrt zur Erschließung der beiden privaten Grundstücke sowie eine Zufahrt auf dem landeseigenen Grundstück (Grundstück in der zweiten Reihe über das private Grundstück an der Kopenhagener Straße erschlossen).
- Bebauungskante an der Kopenhagener Straße / Gebäudeoberkante unter der des höchsten Bauteils des Denkmals (maximal 17 m, beispielsweise EG 4 m, Obergeschoss 3,20 m, Gebäudetiefen 16-18 m).
- Die bauliche Dichte liegt hier zwischen 1,5 GFZ (private Fläche und landeseigene Fläche) und 3,1 GFZ (an der Kopenhagener Straße).
- Die Erschließung (Fahrbreiten etc.) auf den gewerblich genutzten Flächen ist für Lastverkehr dimensioniert (Wendekreisradien für 3-achsigen LKW mit 10,05 m-Radius – außer auf dem privaten Grundstück an der Kopenhagener Straße),

Neu entstehende Geschossfläche Wohnen und Gewerbe

Untervariante	BGF (ca.-Werte)
Gesamt	51.223 m²
davon Gewerbe	42.212 m ²
davon Wohnen	9.011 m ²

Plan Untervariante einfügen



5 Handlungsempfehlungen und Maßnahmen zur Profilierung und planungsrechtlichen Sicherung des Standorts

5.1 Allgemeine Handlungsempfehlungen

Für die Vorbereitung der Realisierung der Entwicklungsziele des städtebaulichen Konzepts werden folgende Empfehlungen gegeben.

1. Empfehlungen zu Vorklärungen

- Auswertung des in Erarbeitung befindlichen Geruchsgutachtens und Klärung der möglichen Entwicklungsperspektiven für den Bereich westlich der Kopenhagener Straße

2. Empfehlungen zum städtebaulichen- und Nutzungskonzept

- Prüfung der zusätzlichen Verkehrsbelastung
- Aufstellung eines Bebauungsplans bzw. Änderung der Zielstellungen des BP 3-18 und paralleles FNP-Änderungsverfahren für die Flächen östlich der Kopenhagener Straße
- Präzisierung und Abstimmung Umsetzbarkeit konkreter Nutzungsbedarfe insbesondere für die gewerbliche Nutzung
- Möglichkeiten zur Sicherung der Durchwegung von der Hertzstraße zum S-Bahnhof über die Wohngrundstücke prüfen (Gehrecht)
- Prüfung zur Einrichtung einer Querungshilfe an der Kopenhagener Straße / nördlich der Bahnbrücke
- Prüfung zur Integration historischer Überbleibsel der Grenzanlagen (vor Ort, im Park oder auf sonstigen Freiräumen)
- Konkrete Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsuntersuchung des angestrebten landeseigenen Gewerbehofs
 - Prüfung von Betreibermodellen und Finanzierungsstrukturen
 - Abstimmung von Möglichkeiten zu Flächenneustrukturierung
- Einbindung des Standortes in ein Gewerbeflächenmanagement

Aufgrund von fehlenden Aussagen zu Geruchsimmissionen wurden für die Flächen der WBG Wilhelmsruh und der NEB keine konkreten Maßnahmen benannt. Die vorgeschlagenen Nutzungen sind daher als Zwischennutzung zu betrachten. Ein neues Geruchsgutachten ist derzeit im Auftrag von SenUVK beauftragt in Erarbeitung.

5.2 Planungsrechtliche Empfehlungen

Um die planungsrechtliche Sicherung des Standorts vorzubereiten, wird die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich östlich der Kopenhagener Straße empfohlen, der die gewerblichen Bauflächen sowie die noch größtenteils unbebauten Wohngrundstücke an der Tollerstraße und an der Straße 78 miteinschließt.

Für das städtebauliche Konzept wurde auf der Basis der Empfehlungen die nachfolgende Planzeichnung erarbeitet. Die Planzeichnung dient als Verdeutlichung der Möglichkeit zur Überführung des städtebaulichen Konzepts in einen Bebauungsplan.

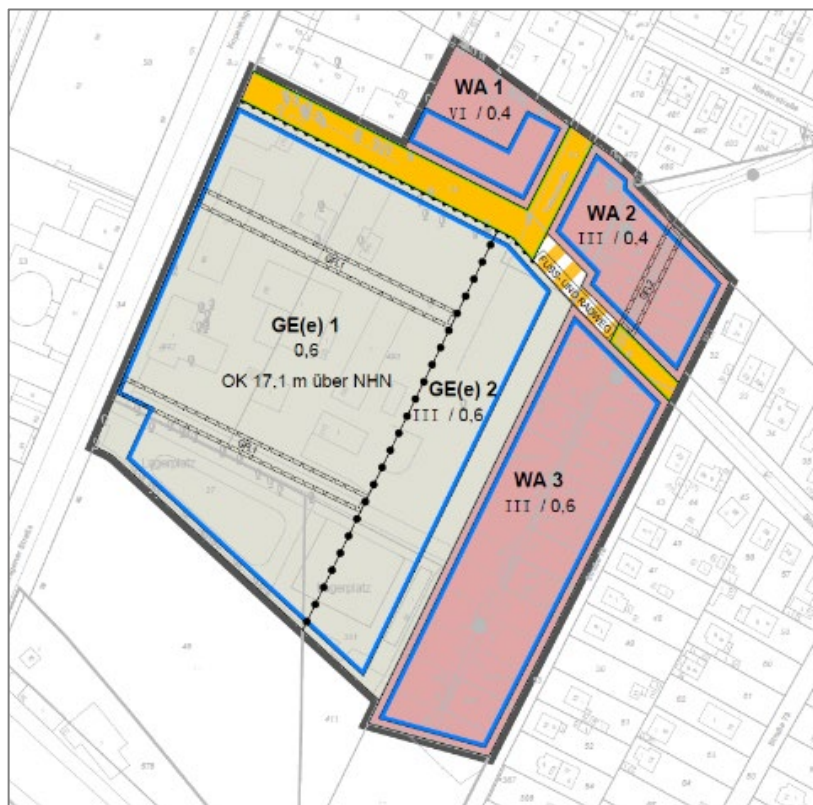


Abb. 23: B-Planzeichnung in einem beispielhaften Entwurf⁴⁶

Folgende Empfehlungen sind in der Darstellung enthalten:

- Straßenverkehrsfläche (Straße 33 und Tollerstraße) zu Erschließung von WA 1; Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und Straßenverkehrsfläche in der Straße 33 sowie auf dem Verbindungsstück zur Erschließung der WA 2 und WA 3.

⁴⁶ Eigene Darstellung / Empfehlung

- Auf den gewerblich genutzten Bauflächen: eingeschränktes Gewerbegebiet GE(e) – das Wohnen nicht störende gewerbliche Nutzung – mit einer GRZ von maximal 0,6.
- Die zulässige Gebäudehöhe im GE(e) 1 ist aufgrund der Nähe zu dem Denkmal mit max. 17,10 m angegeben, am westlichen Rand mit drei Geschossen (und einer maximalen Gebäudehöhe von 12 m).
- Zwei Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Eigentümer der Flächen im hinteren Bereich sichern die Erschließung der Fläche.
- Wohngebiet WA 1, 2 und 3 mit teilweise unterschiedlichen Nutzungsmaßen in Anpassung an die Lage/Umgebung.
- Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im WA 2 zugunsten der Allgemeinheit für die Erschließung der Grundstücke und eine Durchwegung zum Park.
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Straße 33 im Bereich der gewerblichen Nutzung (Erschließung von der Kopenhagener Straße, um die Wohnnutzung von Liefer-/Verkehrslärm freizuhalten).

Quellenverzeichnis

Konzepte, Veröffentlichungen, Datenbanken

- Aktualisierung des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept für den Bezirk Pankow, Endbericht 25.4.2016.
- Bericht über die Durchführung einer Rasterbegehung zur Beurteilung der Geruchsmissionen, Ergo Umweltinstitut GmbH, 16.10.2019.
- Bebauungsplan 3-18 "Wilhelmsruher Tor" in Berlin Pankow, Verkehrsuntersuchung, 2. Überarbeiteter Abschlussbericht, LK Argus, 27. April 2020
- Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030, Senatsverwaltung Umwelt, Verkehr und Klimaschutz / Anlage - Maßnahmenkatalog, Stand: Februar 2021.
- Flächennutzungsplan Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Aktuelle Arbeitskarte, Stand Januar 2021.
- Gewerbeflächenkonzeption zur Stärkung regionaler Wachstumspotenziale für den Bezirk Pankow, Bezirksamt Pankow von Berlin, Januar 2015
- ALKIS (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem), Bezirksamt Pankow, 10/2020
- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Sonderauswertung des Unternehmensregisters
- Sonderauswertung des Gutachterausschuss für Grundstückswerte Berlin vom (30.09.2020)
- empirica-Preisdatenbank (Value Marktdatenbank)

Internet

- <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/de/wohnen/>
- <https://www.berlin.de/sen/uvk/verkehr/verkehrspolitik/stadtentwicklungsplan-mobilitaet-und-verkehr/>
- <https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp> (FIS-Broker)
- <http://histomapberlin.de/histomap/de/index.html>
- <https://projektzukunft.berlin.de/themen/breitband>
- https://de.wikipedia.org/wiki/Umspannwerk_Wilhelmsruh
- <https://de.wikipedia.org/wiki/Heidekrautbahn>
- <https://www.berliner-zeitung.de/mensch-metropole/neue-schienenstrecke-wiederaufbau-der-heidekrautbahn-verzoegert-sich-li.142352?pid=true>
- https://www.berliner-woche.de/wilhelmsruh/c-kultur/wilhelmsruher-buecherei-zieht-in-diesem-jahr-ins-alte-postgebaeude-um_a253060

Vermerke, Interviews, Auskünfte

- Vermerk Bezirksamt Pankow vom 29.11.2019, Frau Ascher/Frau Lehmann
- Vermerk Bezirksamt Pankow vom 4.2.2020, Herr Weissenow
- Interview Herr Funk, SenUVK am 16.11.2020
- Interview mit Herrn Baron und Frau Lüdecke von der Bürgerinitiative "Wilhelm gibt keine Ruh" am 23.11.2020.
- Interview mit der NEB am 16.2.2021.
- Interview mit der WBG am 16.2.2021.
- Leitungsauskunft Vattenfall Berlin Wärme AG vom 18.3.2021.
- Leitungsauskunft Stromnetz Berlin Wärme vom 15.3.2021.

Gesetze, Kommentare

- Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) 2008, S. 5.
- OVG Schleswig Beschl. v. 3.5.2016 – 1 LA 3/14, BeckRS 2016, 54596 Rn. 15, beck-online; Zugriff am 14.4.2021.
- VG Würzburg Ur. v. 19.10.2010 – W 4 K 07.1422, BeckRS 2010, 36663 Rn. 231 und 232, beck-online; Zugriff am 14.4.2021.
- OVG Schleswig Beschl. v. 3.5.2016 – 1 LA 3/14, BeckRS 2016, 54596 Rn. 5, beck-online; Zugriff am 14.4.2021.