

## **B E S C H L U S S**

Bezirksamt Pankow von Berlin

Beschlussgegenstand: Prioritäten für die Entwicklung von Wohnungsbaustandorten im Bezirk Pankow

Beschluss-Nr.: VIII-2067/2021 Anzahl der Ausfertigungen: 8

Beschluss-T.: 17.08.2021 Verteiler:  
- Bezirksbürgermeister  
- Mitglieder des Bezirksamtes (4x)  
- Leiterin des Rechtsamtes  
- Leiter des Steuerungsdienstes  
- Büro des Bezirksbürgermeisters

Das Bezirksamt beschließt:

Die aus der Anlage ersichtliche Vorlage ist der Bezirksverordnetenversammlung zur Kenntnis zu geben.

Sören Benn  
Bezirksbürgermeister

An die  
Bezirksverordnetenversammlung

Drucksache-Nr.: VII-1203

## **Vorlage zur Kenntnisnahme für die Bezirksverordnetenversammlung gemäß § 13 BezVG**

### **5. Zwischenbericht**

#### **Prioritäten für die Entwicklung von Wohnungsbaustandorten im Bezirk Pankow**

Wir bitten zur Kenntnis zu nehmen:

In Erledigung des in der 42. Sitzung am 14.09.2016 angenommenen Ersuchens der Bezirksverordnetenversammlung – Drucksache Nr.: VII-1203 –

„In Anbetracht des anhaltenden starken Nachfrageüberhangs auf dem Wohnungsmarkt und der angespannten Situation bei der Wohnraumversorgung von Haushalten, die sich in Pankow nicht auf dem Wohnungsmarkt versorgen können, sind dem subventionierten öffentlichen Wohnungsneubau die Baulandentwicklung zu ermöglichen und dem freifinanzierten privaten Wohnungsneubau die erforderlichen infrastrukturellen Rahmenbedingungen zu setzen. Dazu ist die Versorgung mit sozialer, grüner, technischer und verkehrlicher Infrastruktur sicherzustellen.

Für die Realisierung eines Großteils dieser zusätzlichen Wohnbebauung sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen auf neuen, größeren Wohnbaustandorten erst noch zu schaffen.

1. Die BVV Pankow beschließt daher zu den im Wohnbaukonzept erfassten, analysierten und dargestellten Standorten folgende Vorgaben und Prioritäten für die weitere Bearbeitung und das weitere Vorgehen:

#### **Priorität 1:**

Fortführung der im Verfahren befindlichen Bebauungspläne

- a) XVIII-27 = Karow Süd
- b) XVIII 31= Blankenburg, Triftstraße (reduzierte, sich einfügende Bebauung)

- c) 3-18 = Wilhelmsruher Tor
- d) 3-41 = Heinersdorf, Idunastr./Neukirchstr.
- e) 3-59 = Ludwig-Quidde-Straße
- f) 3-60 = Pankower Tor

**Priorität 2:**

Prüfung und Konkretisierung von Planungszielen, infrastrukturellen Voraussetzungen, Bebauungskonzeptionen von für folgende in der Drucksache VII-0365 aufgeführten Wohnbaupotenzialflächen:

- a) B-Plan XVIII 25a = Am Teichberg/Anbindung zur B2 im Ortsteil Karow
- b) Buch IV
- c) Michelangelostraße

**Priorität 3:**

vertiefende Untersuchung von weiteren im Wohnbaukonzept aufgeführten Standorten:

- a) Am Sandhaus (süd-östlich), XIX - 35 a+b neu, mit neuer Gebietsabgrenzung
- b) Blankenburger Pflasterweg südlich vom Ortsteil Blankenburg
- c) der Bereich östlich der Heinersdorfer Straße
- d) die ehemaligen Krankenhausbereiche ÖB VI und ÖB VII (ggf. Verlagerung der Potenzialflächen zur Straße Am Sandhaus)
- e) XVIII-30 d = Karower Damm/Lindenberger Weg

Im Ergebnis der Untersuchungen ist darzustellen, ob und in welchem Umfang diese Standorte für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern geeignet sind. Dazu sollen der BVV Pankow entsprechende städtebauliche Konzepte bzw. Entwürfe sowie planungsrechtliche Einschätzungen vorgelegt werden, damit die BVV über das weitere Vorgehen befinden kann.

2. Die BVV Pankow ersucht das Bezirksamt weiterhin, Untersuchungen oder Planungen für alle weiteren im Wohnbaukonzept aufgeführten Standorte bis zu einer erneuten Beschlussfassung der BVV Pankow in dieser Sache ruhen zu lassen und zurückzustellen, es sei denn, die Anwendung von § 34 BauGB bei Standorten mit weniger als 100 WE ist gemäß Wohnbaukonzept möglich.
3. Der BVV Pankow ist mindestens jährlich zur Umsetzung dieses Beschlusses in einer detaillierten Vorlage zur Kenntnisnahme zu berichten." –

wird gemäß § 13 Bezirksverwaltungsgesetz berichtet:

Die Entwicklung von Wohnbaustandorten im Bezirk Pankow erfolgt entsprechend der in der vorliegenden Drucksache benannten Prioritätensetzung:

### **Priorität 1:**

#### **a) Karow Süd**

Mit Schreiben vom 17.06.2021 (Eingang 22.06.2021) teilte der Senator für Stadtentwicklung und Wohnen, Sebastian Scheel, dem Bezirk Pankow mit, dass die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen die Bebauungsplanverfahren XVIII-25a und XVIII-27 sowie die Einleitung eines Bebauungsplans für den Bereich Straße 52/Straße 67 nach § 8 Abs. 3 lit. c AZG zur Aufstellung und Festsetzung an sich gezogen hat.

Als Gründe hierfür wurden die zeitlichen Verzögerungen und Umsetzungshemmnisse bei der städtebaulichen Entwicklung der drei Wohnungsbaupotenzialflächen in Karow in den vergangenen eineinhalb Jahren genannt.

Damit macht die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen im Sinne des dringenden Gesamtinteresses gemäß § 7 Abs. 1 Nr.5 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in Verbindung mit § 7 Abs. 1 S.4 AGBauGB sowie § 13a Abs. 1 AZG von ihrem Recht Gebrauch, um eine erforderliche zügige städtebauliche Entwicklung, der in Rede stehenden Bereiche (Am Teichberg, Karow Süd und Straße 52) für das Land Berlin zu gewährleisten.

Obwohl die weitere städtebauliche Entwicklung ab sofort durch das Sonderreferat Wohnungsbau der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen durchgeführt wird, hat das für Stadtentwicklung zuständige Bezirksamtsmitglied den Senator für Stadtentwicklung und Wohnen mit Schreiben vom 15.07.2021 noch einmal eindringlich auf das BVV-Ersuchen und in diesem Zusammenhang auf die bestehenden Dissense hingewiesen sowie um eine angemessene Beteiligung aller Akteure (insbesondere der Anwohnerinnen und Anwohner und des Bezirks) gebeten.

Das Bezirksamt wird die BVV über entsprechende Reaktionen des Senats und die dann abzustimmenden Beteiligungsansätze unterrichten.

Eine Fortführung der Rahmenplanung ist allerdings nicht mehr seitens des Bezirks möglich.

#### **b) Lautentaler/Triftstraße**

Für das Wohnungsneubauvorhaben zwischen Lautentaler und Triftstraße befindet sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan 3-67VE im Verfahren.

Derzeit wird der Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger abgestimmt und die Offenlage des Bebauungsplans vorbereitet.

#### **c) Wilhelmsruher Tor**

Eine Neuformulierung der Planungsziele für den im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan 3-18 Wilhelmsruher Tor erfolgt nach Abschluss der Rasteruntersuchung zur Geruchsproblematik durch die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, die bis Juni 2022 vorliegen soll.

#### **d) Iduna-/Neukirchstraße**

Die Festsetzung des Bebauungsplans 3-41 „Iduna-/Neukirchstraße“ soll im September 2021 erfolgen.

e) Ludwig-Quidde-Straße

Der Bebauungsplan 3-59 Ludwig-Quidde-Straße wird prioritär bearbeitet. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird im dritten Quartal 2021 durchgeführt und ausgewertet. Gemeinsam mit der GEWOBAG und der Interhomes AG als Vorhabenträger hat der Bezirk Pankow von Berlin einen städtebaulichen Ideenwettbewerb für den Bereich östlich der Ludwig-Quidde-Straße ausgelobt. In einem offenen Bewerbungsverfahren für die Disziplinen Stadtplanung, Architektur und Landschaftsplanung werden zwölf Teams zur Teilnahme ausgewählt. Vor der Preisgerichtssitzung am 01.12.2021 wird der Öffentlichkeit online die Möglichkeit gegeben, sich über die eingereichten Entwürfe zu informieren und diese zu kommentieren.

f) Pankower Tor

Der Bebauungsplan 3-60 Pankower Tor wird prioritär bearbeitet. Durch den Vorhabenträger wurde ein Planungsbüro beauftragt, welches den Bebauungsplan bearbeitet und derzeit die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorbereitet. Grundlage für den Vorentwurf des Bebauungsplans 3-60 Pankower Tor sind einerseits die Ergebnisse des Workshopverfahren für die so genannte Hauptfläche westlich der Prenzlauer Allee und andererseits die Ergebnisse der Vorstudien für die Flächen östlich der Prenzlauer Allee

Das konkurrierende Workshopverfahren zur Klärung des städtebaulichen Konzepts für das Gebiet zwischen Mühlenstraße und Prenzlauer Promenade soll mit der Jury-Sitzung am 12.08.2021 abgeschlossen werden. Das Ergebnis des Workshopverfahrens soll anschließend der Öffentlichkeit präsentiert werden.

Parallel zum Workshopverfahren wird die Beauftragung der Verkehrsuntersuchung vorbereitet, die u. a. auf den Ergebnissen des weitgehend abgestimmten Mobilitätskonzepts aufbauen soll. Zudem wird parallel an der Lösung der durch die Planung ausgelösten Artenschutzkonflikte gearbeitet, vorrangig an den Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands der streng geschützten Kreuzkröte mit avisierten Ersatzhabitaten in Brandenburg.

Für das Gebiet östlich der Prenzlauer Promenade (Ostfläche) soll das Ergebnis der Machbarkeitsuntersuchung zum Oberschulstandort die Grundlage bilden. Erste Gutachten sind in Arbeit, die Ausschreibung der Machbarkeitsuntersuchung wird in Kürze erfolgen. Flankierende Untersuchungen (Erschließung, Altlasten/Baugrund, Immissionsschutz) befinden sich mit ersten Zwischenergebnissen in Bearbeitung.

**Priorität 2:**

a) Karow Teichberg

Mit Schreiben vom 17.06.2021 (Eingang 22.06.2021) teilte der Senator für Stadtentwicklung und Wohnen, Sebastian Scheel, dem Bezirk Pankow mit, dass die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen die Bebauungsplanverfahren XVIII-25a und XVIII-27

sowie die Einleitung eines Bebauungsplans für den Bereich Straße 52/Straße 67 nach § 8 Abs. 3 lit. c AZG zur Aufstellung und Festsetzung an sich gezogen hat.

Als Gründe hierfür wurden die zeitlichen Verzögerungen und Umsetzungshemmnisse bei der städtebaulichen Entwicklung der drei Wohnungsbaupotenzialflächen in Karow in den vergangenen eineinhalb Jahren genannt.

Damit macht die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen im Sinne des dringenden Gesamtinteresses gemäß § 7 Abs. 1 Nr.5 AGBauGB in Verbindung mit § 7 Abs. 1 S.4 AGBauGB sowie § 13a Abs. 1 AZG von ihrem Recht Gebrauch, um eine erforderliche zügige städtebauliche Entwicklung, der in Rede stehenden Bereiche (Am Teichberg, Karow Süd und Straße 52) für das Land Berlin zu gewährleisten.

Obwohl die weitere städtebauliche Entwicklung ab sofort durch das Sonderreferat Wohnungsbau der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen durchgeführt wird, hat das für Stadtentwicklung zuständige Bezirksamtsmitglied den Senator für Stadtentwicklung und Wohnen mit Schreiben vom 15.07.2021 noch einmal eindringlich auf das BVV-Ersuchen und in diesem Zusammenhang auf die bestehenden Dissense hingewiesen sowie um eine angemessene Beteiligung aller Akteure (insbesondere der Anwohnerinnen und Anwohner und des Bezirks) gebeten.

Das Bezirksamt wird die BVV über entsprechende Reaktionen des Senats und die dann abzustimmenden Beteiligungsansätze unterrichten.

Eine Fortführung der Rahmenplanung ist allerdings nicht mehr seitens des Bezirks möglich.

#### b) Buch IV

Im Rahmen der vertiefenden städtebaulichen Studie Buch Süd fand im Zeitraum vom 02. bis zum 23.06.2021 eine Onlinebeteiligung auf [www.mein.berlin.de](http://www.mein.berlin.de) sowie eine Postkartenaktion statt. Ziel der Beteiligung war es, Hinweise sowie Anregungen zur Gebietsentwicklung zu sammeln. Die Ergebnisse werden momentan ausgewertet und in die weitere Bearbeitungsphase der städtebaulichen Studie einfließen.

Nach Abschluss der vertiefenden städtebaulichen Studie sollen mehrere Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden.

#### c) Michelangelostraße

Die Vorplanung des notwendigen Neubaus des Straßenkörpers der Michelangelostraße und notwendiger Leitungsverlegungen sollen ab 2021 unter Federführung der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz erarbeitet werden. Durch die Gruppe Koordinierung Infrastruktur (KIS) im Stadtentwicklungsamt Pankow von Berlin wird eine Machbarkeitsstudie für einen Schulstandort erarbeitet und die Umsetzbarkeit eines Gemeinschaftsschulstandortes nachgewiesen.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 3-86 „Schule Michelangelostraße“ soll Ende August 2021 durch das Bezirksamt Pankow von Berlin gefasst werden.

### **Priorität 3:**

#### a) Am Sandhaus

Für die Fläche des neuen Stadtquartiers „Buch - Am Sandhaus“ hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zu Jahresbeginn 2020 aufgrund des dringenden Gesamtinteresses Berlins gemäß § 7 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AG-BauGB) die Zuständigkeit für die konkretisierende Planung übernommen.

Im neuen Stadtquartier „Buch – Am Sandhaus“ sollen 2400 – 3000 neue Wohnungen entstehen. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hat hierzu ein Städtebauliches Gutachterinnen- und Gutachterverfahren durchgeführt und die Öffentlichkeit hierzu beteiligt.

Aktuelle Informationen hierzu sind zu finden unter:

<https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/buch-am-sandhaus>

#### b) Blankenburger Pflasterweg südlich vom Ortsteil Blankenburg

Der Bereich um den Blankenburger Pflasterweg ist Teil des Untersuchungsbereiches Blankenburger Süden, für den durch SenSW vorbereitende Untersuchungen durchgeführt werden. Aktuelle Informationen hierzu sind zu finden unter:

<https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/blankenburger-sueden>

#### c) der Bereich östlich der Heinersdorfer Straße

Die Flächen b) Blankenburger Pflasterweg südlich vom Ortsteil Blankenburg und c) der Bereich östlich der Heinersdorfer Straße befinden sich im Untersuchungsbereich „Blankenburger Süden“. Die vorbereitenden Untersuchungen nach § 165 BauGB werden durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen durchgeführt.

#### d) die ehemaligen Krankenhausbereiche ÖB VI und ÖB VII werden als Teil des neuen Stadtquartiers „Buch - Am Sandhaus“ durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW) betrachtet. Siehe hierzu die Ausführung zu a).

#### e) XVIII-30 d = Karower Damm/Lindenberger Weg

Das Stadtentwicklungsamt Pankow von Berlin, Fachbereich Stadtplanung, bereitet derzeit eine Rahmenplanung für Teile von Blankenburg vor, die auch die städtebaulichen Ziele für die Flächen im Bebauungsplan XVIII-30 d (Karower Damm/Lindenberger Weg) neu definieren soll.

### **Haushaltsmäßige Auswirkungen**

keine

### **Gleichstellungs- und gleichbehandlungsrelevante Auswirkungen**

keine

## **Auswirkungen auf die nachhaltige Entwicklung**

keine

## **Kinder- und Familienverträglichkeit**

entfällt

Sören Benn  
Bezirksbürgermeister

Vollrad Kuhn  
Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung und  
Bürgerdienste