

## **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-1629/2020 Anzahl der Ausfertigungen: 8

Beschluss-T.: 03.11.2020 Verteiler:  
- Bezirksbürgermeister  
- Mitglieder des Bezirksamtes (4x)  
- Leiter 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**

### **3. Zwischenbericht**

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

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) Die Voraussetzungen für eine Entwicklung des Wohnungsneubauschwerpunktes **Karow Süd** wurden im Wege der Rahmenplanung Karow geprüft und konkretisiert. Nach Vorliegen weiterer Fachgutachten zu den Themen Umwelt, Boden, Wasser soll in einem konkurrierenden Verfahren ein städtebauliches Konzept gefunden und das Bebauungsplanverfahren XVIII-27 fortgeführt werden.
- b) Für das Wohnungsneubauvorhaben zwischen **Lautentaler und Triftstraße** befindet sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan 3-67VE im Verfahren. Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt derzeit die Vorbereitung der nächsten Verfahrensschritte.
- c) Nach Vorliegen eines Geruchsgutachtens und der Überschreitung der entsprechenden Orientierungswerte der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) und entsprechender bezirksinterner Abstimmung sowie Abstimmung mit der SenSW wird das Ziel Wohnungsneubau im Geltungsbereich des Bebauungsplan 3-18 **Wilhelmsruher Tor** erneut geprüft.
- d) Nach Abschluss eines städtebaulichen Vertrages und eines Erschließungsvertrages erfolgt die Offenlage des Bebauungsplan 3-41 **Iduna-/Neukirchstraße** in der Zeit vom 28.09.2020 bis 28.10.2020. Die Festsetzung des Bebauungsplans soll Anfang 2021 erfolgen.
- e) Der Bebauungsplan 3-59 **Ludwig-Quidde-Straße** wird prioritär bearbeitet. Nach Abschluss eines Bodengutachtens wurde der Bebauungsplanentwurf in Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern und den Grundstückseigentümern überarbeitet. Als nächster Verfahrensschritt soll Ende 2020 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.
- f) Der Bebauungsplan 3-60 **Pankower Tor** wird prioritär vorbereitet. Wesentliche Vorklärungen sind bereits erfolgt (Einzelhandelsuntersuchung, faunistische Erfassungen, Beteiligungskonzept u. a.) bzw. befinden sich in der Erarbeitung (Grundlagenermittlung und Machbarkeitsuntersuchung zum Oberschulstandort, Mobilitätskonzept, Vorbereitung der Verkehrsuntersuchung u. a.). Zur Klärung des städtebaulichen Konzepts für das Gebiet zwischen Mühlenstraße und Prenzlauer Promenade soll ein konkurrierendes Workshopverfahren durchgeführt werden. Die Aufgabenstellung ist in wesentlichen Teilen abgestimmt worden und soll vor der Auslobung in einer Steuerungsrunde freigegeben werden. Vor Beginn des Verfahrens sollen aus Sicht der Ausloberin und Investorin die Lösbarkeit der Artenschutzkonflikte, insb. zur vorhandenen Kreuzkröten-Population, weitestgehend geklärt werden. Das Verfahren kann daher frühestens ab Anfang 2021 durchgeführt werden. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans 3-60 „Pankower Tor“ für das Gelände des ehemaligen Rangierbahnhofs Pankow und angrenzender Flächen wurde am 10.03.2020 gefasst. Die Erarbeitung eines Bebauungsplanentwurfs

und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte kann auf der Grundlage der Ergebnisse des Workshopverfahren und der Machbarkeitsuntersuchung zum Oberschulstandort erfolgen.

### **Priorität 2:**

- a) Die Voraussetzungen für eine Entwicklung des Wohnungsneubauschwerpunktes **Karow Teichberg** wurden im Wege der Rahmenplanung Karow geprüft und konkretisiert. Nach Abschluss des Planfeststellungsverfahrens zur B2-Anbindung sowie dem Vorliegen weiterer Fachgutachten zu den Themen Umwelt, Boden, Wasser soll – nach Möglichkeit in einem konkurrierenden Verfahren – ein städtebauliches Konzept gefunden und das Bebauungsplanverfahren XVIII-25a fortgeführt werden.
- b) Buch IV liegt in der Flächenkulisse des Rahmenplans Buch-Süd, welcher im Mai dieses Jahres durch das Bezirksamt Pankow beschlossen wurde. Er definiert Vorgaben für eine vertiefende städtebauliche Studie, bei der es inhaltlich vornehmlich um das Entwerfen eines verträglichen Nebeneinanders eines Wohnungsbaustandortes in Geschossbauweise und eines Gewerbegebietes zu Forschungs- und Dienstleistungszwecken geht. Die Studie wurde vor Kurzem durch das Stadtentwicklungsamt Pankow beauftragt und soll unter Einbeziehung der Bewohnerschaft, der Interessen der lokalen Akteure und Flächeneigentümer bis zum Frühjahr 2021 ein optimales und tragfähiges Ergebnis erzielen, welches die Grundlage für ein anschließendes Bebauungsplanverfahren darstellt.
- c) Im nächsten Schritt soll zur Koordination des notwendigen Neubaus der Michelangelostraße und notwendiger Leitungsverlegungen ein entsprechendes Gutachten unter Federführung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen erarbeitet werden. Die Gruppe Verbindliche Bauleitplanung des Fachbereichs Stadtplanung des Stadtentwicklungsamts bereitet derzeit für den Teilbereich Schulneubau und Straßenraum den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan vor.

### **Priorität 3:**

Vertiefende Untersuchung von weiteren im Wohnbaukonzept aufgeführten Standorten:

„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 AGBauGB die Zuständigkeit für die konkretisierende Planung übernommen. Die Bearbeitung erfolgt in enger Abstimmung mit dem Bezirksamt Pankow. Derzeit führt SenStadtWohn ein informelles Rahmenplanverfahren sowie erforderliche Fachuntersuchungen als Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren durch. Für die städtebauliche Vertiefung ist ein diskursives Gutachterverfahren geplant, deren Entwürfe mit der Öffentlichkeit diskutiert werden. Die Ergebnisse werden für vsl. Mitte 2021 erwartet.“

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.

- e) Für die Flächen im Bebauungsplan XVIII-30 d (Karower Damm/Lindenberger Weg)

gibt es derzeit keinen neuen Stand.

**Haushaltmäßige 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