

Bezirksamt Pankow von Berlin
Einreicher: Leiter der Abteilung
Stadtentwicklung und Bürgerdienste

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-1906/2021 Anzahl der Ausfertigungen: 8

Beschluss-T.: 20.04.2021 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

4. 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) Karow Süd

Die Voraussetzungen für eine Entwicklung des Wohnungsneubauschwerpunktes Karow Süd wurden im Wege der Rahmenplanung Karow geprüft und konkretisiert. Derzeit werden Fachgutachten zu den Themen Umwelt, Boden, Wasser erarbeitet und es finden Abstimmungen zur schmutzwassertechnischen Erschließung des Gebietes statt. Die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens XVIII-27 wird derzeit geprüft.

b) Lautentaler/Triftstraße

Für das Wohnungsneubauvorhaben zwischen Lautentaler und Triftstraße befindet sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan 3-67VE im Verfahren. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum 23.06.2020 bis 24.07.2020. Nach erfolgter Auswertung werden derzeit die nächsten Verfahrensschritte vorbereitet.

c) Wilhelmsruher Tor

Nach Vorliegen eines Geruchsgutachtens und Überschreitung der entsprechenden Orientierungswerte der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) und entsprechender umfangreicher Abstimmungen u. a. mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW) musste das grundsätzliche Ziel Wohnungsneubau im Geltungsbereich des im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan 3-18 Wilhelmsruher Tor überwiegend aufgegeben werden. Weitere Untersuchungen dazu sind im Gange, um verträgliche wohnungsnaher Nutzungen zu ermöglichen.

d) Iduna-/Neukirchstraße

Nach Abschluss eines städtebaulichen Vertrages und eines Erschließungsvertrages erfolgte die Offenlage des Bebauungsplan 3-41 Iduna-/Neukirchstraße in der Zeit vom 28.09.2020 bis 28.10.2020. Nach Rechtsprüfung durch SenSW II C ist die Festsetzung des Bebauungsplans spätestens für Juni 2021 geplant.

e) Ludwig-Quidde-Straße

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. Derzeit wird mit den Grundstückseigentümern die Durchführung eines städtebaulichen Qualifizierungsverfahrens vorbereitet, das im ersten Halbjahr 2021 durchgeführt werden soll. Ebenfalls im ersten Halbjahr 2021 soll als nächster Verfahrensschritt im Bebauungsplanverfahren die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.

f) Pankower Tor

Der Bebauungsplan 3-60 Pankower Tor wird prioritär bearbeitet. Zur Klärung des städtebaulichen Konzepts für das Gebiet zwischen Mühlenstraße und Prenzlauer Promenade wird seit dem 11.12.2020 ein konkurrierendes Workshopverfahren durchgeführt (Bestätigung der Aufgabenstellung im BVV-Ausschuss Stadt/Grün am 24.11.2020). Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 10.02.2021 bis 23.02.2021 in Form eines Online-Feedbacks und eines digitalen Bürgerforums statt. Den Abschluss des Verfahrens bildet die Jurysitzung am 02.06.2021 und die anschließende Präsentation des Ergebnisses für die Öffentlichkeit. Die Erarbeitung eines Entwurfs des Bebauungsplans 3-60 „Pankower Tor“ und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte kann auf der Grundlage der Ergebnisse des Workshopverfahrens für die Hauptfläche des Plangebiets erfolgen. 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

Die Voraussetzungen für eine Entwicklung des Wohnungsneubauschwerpunktes Karow Teichberg wurden im Wege der Rahmenplanung Karow geprüft und konkretisiert. Derzeit werden Fachgutachten zu den Themen Umwelt, Boden, Wasser erarbeitet und es finden Abstimmungen zur schmutzwassertechnischen Erschließung des Gebietes statt. Die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens XVIII-25a wird derzeit geprüft.

b) Buch IV

Auf der Grundlage des im letzten Jahr beschlossenen Rahmenplans Buch-Süd wurde im Herbst 2020 mit der Erarbeitung der vertiefenden städtebaulichen Studie begonnen. Gemeinsam mit den beauftragten Planungsbüros Stadt Land Fluss und den Landschaftsplanern bgmr entwickelt der Bezirk Pankow zurzeit Varianten für ein Nebeneinander von Wohn- und Gewerbeflächen für den Campus Berlin Buch innerhalb eines sensiblen Landschaftsgefüges. Unter Auslotung verschiedener Zielkonflikte werden diese geprüft, um demnächst auf einer solchen Grundlage und unter Berücksichtigung der Pandemiesituation die Öffentlichkeit zu beteiligen. Für die Planung erfolgt außerdem ein intensiver Austausch mit den Verantwortlichen, die zurzeit parallel an anderen Gutachten in Buch (Am Sandhaus, Pankepark, nördliche Brunnengalerie etc.) arbeiten.

c) Michelangelostraße

Die Vorplanung des notwendigen Neubaus der Michelangelostraße und notwendiger Leitungsverlegungen sollen ab 2021 unter Federführung der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz erarbeitet werden.

Die Gruppe Koordinierung Infrastruktur (KIS) im Stadtentwicklungs-

amt Pankow von Berlin hat eine Machbarkeitsstudie für einen Schulstandort abgeschlossen und die Umsetzbarkeit eines Gemeinschaftsschulstandortes nachgewiesen. Für diesen Bereich bereitet die Gruppe Verbindliche Bauleitplanung des Fachbereichs Stadtplanung des Stadtentwicklungsamts Pankow von Berlin derzeit einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan vor.

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 AGBauGB die Zuständigkeit für die konkretisierende Planung übernommen. Die Bearbeitung erfolgt in enger Abstimmung mit dem Bezirksamt Pankow von Berlin. Derzeit führt SenSW ein informelles Rahmenplanverfahren sowie erforderliche Fachuntersuchungen als Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren durch. Für die städtebauliche Vertiefung wurde im Februar 2021 ein diskursives Gutachterverfahren gestartet, deren Entwürfe mit der Öffentlichkeit diskutiert werden. Die Ergebnisse werden für voraussichtlich Mitte 2021 erwartet.

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 unter:

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

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

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