

17. Wahlperiode**Schriftliche Anfrage****des Abgeordneten Andreas Otto (GRÜNE)**vom 02. Dezember 2015 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 03. Dezember 2015) und **Antwort****STEP Wohnen in Pankow (II)**

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Frage 1: Wie ist die Haltung des Senats zu einem Einkaufszentrum am Standort „ehemaliger Rangierbahnhof Pankow“[?]

Antwort zu 1: Ziel des Senats ist es, die gewachsenen Zentren Berlins zu stärken. Zu diesen Zentren zählt u.a. das Hauptzentrum Pankow (Breite Straße/Berliner Straße), das umfangreiche Ausbaupotenziale für großflächigen Einzelhandel aufweist. Auch die Westspitze des Rangierbahnhofs Pankow an der Berliner Straße kann als Teil des Hauptzentrums Pankow eingestuft werden. All diese Potenzialflächen können – eine verträgliche Größe und Sortimentsstruktur vorausgesetzt – zur Stärkung des Hauptzentrums Pankow beitragen. Die Ansiedlung eines Einkaufszentrums mit zentrenrelevanten Sortimenten auf weiter östlich gelegenen Teilflächen des Rangierbahnhofs und somit außerhalb der gewachsenen Zentren Berlins wäre allerdings im hohen Maße geeignet, umliegende Zentren durch Umsatzverlagerungen städtebaulich zu beeinträchtigen.

Frage 2: Hält der Senat an der Pankower Ost-West-Straßen-Verbindung fest, und welche Auswirkung hätte ein Festhalten an dieser Verbindung auf den Wohnungsneubau am Standort „ehemaliger Rangierbahnhof Pankow“?

Antwort zu 2: Grundsätzlich ja. Dem Senat ist bewusst, dass die im Flächennutzungsplan (FNP) gesicherte Trasse einer verlängerten Granitzstraße oder Pankower Ost-West-Straße zu erheblichen Flächenbetroffenheiten auf dem Gelände führen würde. Eine Bündelung mit der Bahntrasse könnte dabei Vorteile auch für den Wohnungsbau generieren, weil dann ein heute nicht bestehender Lärmschutz entstehen würde. Auch andere integrierte Lösungen sind denkbar. Die für den Bebauungsplan erforderlichen Untersuchungen werden durch den Bezirk durchgeführt, ob hier alternative Lösungen zur straßenseitigen Anbindung und Erschließung gefunden werden, bleibt abzuwarten.

Frage 3: Wann wird für den Standort „ehemaliger Rangierbahnhof Pankow“ im Rahmen eines geänderten Flächennutzungsplanes eine Nutzung als Wohnungsbaustandort ermöglicht?

Antwort zu 3: Eine Nutzung der Fläche als Wohnungsbaustandort wird ermöglicht, wenn durch ein Bebauungsplanverfahren entsprechendes Planungsrecht geschaffen worden ist. Parallel dazu wäre der Flächennutzungsplan zu ändern.

Frage 4: Wie viele Wohnungen sollen am Standort „ehemaliger Rangierbahnhof Pankow“ entstehen?

Antwort zu 4: Die Planungen sind nach Kenntnis des Senats noch nicht hinreichend konkret. Allerdings eignet sich der Standort sehr gut für Wohnungsbau; eine Größenordnung von 1.000 Wohneinheiten wird als möglich angesehen.

Frage 5: Welche Kosten sind für die Sicherung des Geländes der ehemalige Polizeischule und des FHTW-Geländes am Blankenburger Pflasterweg seit Schließung der Einrichtungen entstanden?

Antwort zu 5: Für das Gelände wurden seit 2005 bis einschließlich Oktober 2015 insgesamt rd. 290.000 Euro (netto) für Sicherungsmaßnahmen aufgewendet.

Frage 6: Welche laufenden Kosten, z.B. durch Wachschatz und sonstige Sicherungen entstehen derzeit p.a. an den genannten Geländen am Blankenburger Pflasterweg?

Antwort zu 6: Zurzeit werden für das Gelände südlich des Blankenburger Pflasterweges rd. 11.000 Euro (netto) monatlich für Sicherungsmaßnahmen aufgewendet. Hierzu ist anzumerken, dass aufgrund der illegalen Inanspruchnahme der Gebäude durch Obdachlose der Aufwand für Sicherungsmaßnahmen stark schwanken kann. Für das Gelände nördlich des Blankenburger Pflasterweges werden zurzeit rd. 700 Euro (netto) monatlich aufgewendet.

Frage 7: Plant der Senat, die genannten Gebäude am Blankenburger Pflasterweg in Zukunft noch zu nutzen, oder ist deren Abriss geplant?

Antwort zu 7: Auf der Grundlage einer im Auftrag vom Berliner Immobilienmanagement (BIM) und dem Bezirk erstellten Machbarkeitsstudie ist geplant, die Gebäude südlich des Blankenburger Pflasterweges abzureißen und dort ein neues urbanes Quartier zu entwickeln. Nördlich des Blankenburger Pflasterweges können die Bestandsgebäude 1 bis 6 sowie das ehemalige Hauptgebäude der Fachhochschule für Technik und Wirtschaft (FHTW) erhalten werden.

Frage 8: Wenn der Abriss dieser Gebäude am Blankenburger Pflasterweg geplant ist, wann und zu welchen Kosten?

Antwort zu 8: Derzeit werden die hierzu erforderlichen Planungsleistungen ausgeschrieben. Nach Abschluss dieses Verfahrens und Vorliegen des Schadstoffgutachtens können belastbare Aussagen zu Kosten und Terminen getätigt werden.

Frage 9: Hat der Senat eine neue Sichtweise auf die Gesamtfläche am Blankenburger Pflasterweg gewonnen, und welche Auswirkungen hat das auf Zeitplan und Umfang einer künftigen Wohnbebauung?

Antwort zu 9: Die Flächen am Blankenburger Pflasterweg werden als ein wesentliches Neubau-Potenzial gesehen. Von daher sind sowohl Bezirk als auch Senat bestrebt, eine Entwicklung zügig voranzutreiben. Laut der in der Antwort zu Frage 7 erwähnten Machbarkeitsstudie könnten in einer ersten Phase ca. 2.500 Wohnungen in der Nachbarschaft von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, öffentlichen Grünflächen, Gewerbe und Einzelhandel errichtet werden.

Frage 10: Wie sieht der Zeitplan für den Wohnungsbau an dem Standort „Buch IV“ aus?

Bitte Terminvorstellungen angeben für:

- a) B-Plan-Aufstellung
- b) Festsetzung B-Plan
- c) Erteilung Baugenehmigungen
- d) Baubeginn
- e) Bezugsfertigkeit der Wohnungen

Antwort zu 10: Der Bezirk Pankow hat zurzeit ein bezirkliches Wohnbaukonzept beauftragt, in dessen Ergebnis im I. Quartal 2016 die Schwerpunkte für die Sicherung einer ausgewogenen und nachhaltigen Wohnraumversorgung formuliert werden.

Die Fläche „Buch IV“ ist eines der zu untersuchenden und zu bewertenden Wohnungsbaupotenziale, die der Bezirk Pankow in Bezirksamtsbeschlüssen und Drucksachen der Bezirksverordnetenversammlung bereits 2013 bestätigt hat und generell für die Errichtung von Wohnungsbau gut geeignet ist.

Zwischen der Fertigstellung des strategischen Wohnbaukonzeptes und der Aufstellung eines Bebauungsplanverfahrens ist noch eine vertiefende städtebauliche Planung erforderlich.

Terminvorstellungen zu a) bis e) können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht benannt werden.

Frage 11: Wie sieht der Zeitplan für den Wohnungsbau am Standort „Buch am Sandhaus“ aus?

Bitte Terminvorstellungen angeben für:

- a) B-Plan-Aufstellung
- b) Festsetzung B-Plan
- c) Erteilung Baugenehmigungen
- d) Baubeginn
- e) Bezugsfertigkeit der Wohnungen

Antwort zu 11: Siehe Antwort zu Frage 10.

Die Fläche „Buch – Am Sandhaus“ ist eines der zu untersuchenden und zu bewertenden Wohnungsbaupotenziale, die der Bezirk Pankow in Bezirksamtsbeschlüssen und Drucksachen der Bezirksverordnetenversammlung bereits 2013 bestätigt hat.

Die Potenzialfläche „Buch – Am Sandhaus“ befindet sich in Teilen der Geltungsbereiche der Bebauungsplanverfahren XIX-35a, Aufstellungsbeschluss 1998, XIX-35b, Aufstellungsbeschluss 1997, und 3-11, Aufstellungsbeschluss 2007. Es ist davon auszugehen, dass im Zusammenhang mit der Aufstellung eines neuen Bebauungsplanverfahrens, das den aktuellen rechtlichen Bedingungen und den aktuellen städtebaulichen Zielen entspricht, die Aufhebung der Aufstellung der alten Bebauungsplanverfahren vorgenommen wird.

Terminvorstellungen zu a) bis e) können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht benannt werden.

Frage 12: Welche Bedeutung hat das Feuchtbiotop Moorlinse, das auf dem ehemaligen Wohnungsbaustandort „Buch V“ liegt, für den Natur- und Artenschutz sowie für das Stadtklima?

Antwort zu 12: Im Zusammenhang mit der Schutzgebietsausweisung des Landschaftsschutzgebietes Buch wurde die Moorlinse mit Wirkung vom 27.07.2002 in den damaligen Dimensionen unter Schutz gestellt. Allerdings ist in den zurückliegenden Jahren die damalige Abgrenzung weit überschritten worden.

Seit dieser Zeit hat sich das früher nahezu trocken gelegte, zur Pankeniederung gehörende Niedermoor zu einer hochwertigen Biotopfläche weiter entwickelt. Es ist ein wertvolles Refugium für Amphibien, Reptilien und Vögel entstanden.

Insgesamt tragen sowohl das mit dem Namen Buch V bezeichnete Gebiet im Allgemeinen als auch die Moorlinse im Besonderen zur Kaltluftentstehung bei. Über das Panketal kann so die Berliner Stadtmitte entlastet werden.

Frage 13: Wie sieht der Zeitplan für den Wohnungsbau an dem Standort „WO Karow/Süd“ aus?

Bitte Terminvorstellungen angeben für:

- a) B-Plan-Aufstellung
- b) Festsetzung B-Plan
- c) Erteilung Baugenehmigungen
- d) Baubeginn
- e) Bezugsfertigkeit der Wohnungen

Antwort zu 13: Siehe Antwort zu Frage 10.

Die Fläche „WO Karow/Süd“, östlich des Karower Kreuzes, ist eines der zu untersuchenden und zu bewertenden Wohnungsbaupotenziale, die der Bezirk Pankow in Bezirksamtsbeschlüssen und Drucksachen der Bezirksverordnetenversammlung bereits 2013 bestätigt hat.

Die Potenzialfläche „WO Karow/Süd“ befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens XVIII-27, Aufstellungsbeschluss 1991. Es ist davon auszugehen, dass im Zusammenhang mit der Aufstellung eines neuen Bebauungsplanverfahrens, das den aktuellen städtebaulichen Zielen entspricht, die Aufhebung der Aufstellung des alten Bebauungsplanverfahrens vorgenommen wird.

Terminvorstellungen zu a) bis e) können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht benannt werden.

Frage 14: Welche Maßnahmen plant der Senat zur verkehrlichen Erschließung des Wohnungsbaustandortes Karow/Süd, und wann sollen diese abgeschlossen sein?

Antwort zu 14: Die Erschließung hängt von der städtebaulichen Ausgestaltung des Wohnungsbaustandortes ab, die derzeit noch nicht definiert ist. Derartige Lösungen wären in den weiteren Verfahren zu erarbeiten.

Frage 15: Wie sieht der Zeitplan für den Wohnungsbau an dem Standort „Teichberg“ aus?

Bitte Terminvorstellungen angeben für:

- a) B-Plan-Aufstellung
- b) Festsetzung B-Plan
- c) Erteilung Baugenehmigungen
- d) Baubeginn
- e) Bezugsfertigkeit der Wohnungen

Antwort zu 15: Siehe Antwort zu Frage 10.

Die Fläche „Teichberg“ ist eines der zu untersuchenden und zu bewertenden Wohnungsbaupotenziale, die der Bezirk Pankow in Bezirksamtsbeschlüssen und Drucksachen der Bezirksverordnetenversammlung bereits 2013 bestätigt hat.

Die Potenzialfläche „Teichberg“ befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens XVIII-25a, Aufstellungsbeschluss 1997. Es ist davon auszugehen, dass im Zusammenhang mit der Aufstellung eines neuen Bebauungsplanverfahrens, das den aktuellen städtebaulichen Zielen entspricht, die Aufhebung der Aufstellung des alten Bebauungsplanverfahrens vorgenommen wird.

Terminvorstellungen zu a) bis e) können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht benannt werden.

Frage 16: Wie sieht der Zeitplan für den Wohnungsbau an dem Standort „Heinersdorfer Str. West“ aus?

Bitte Terminvorstellungen angeben für:

- a) B-Plan-Aufstellung
- b) Festsetzung B-Plan
- c) Erteilung Baugenehmigungen
- d) Baubeginn
- e) Bezugsfertigkeit der Wohnungen

Antwort zu 16: Im Januar 2015 hat der Bezirk Pankow die Erarbeitung einer bezirklichen Gewerbeflächenkonzeption abgeschlossen. Für die Fläche „Heinersdorfer Straße/West“ wird keine Entwicklung einer gewerblichen Nutzung präferiert.

Eine zukünftige Wohnbaulandentwicklung wird im Rahmen des bezirklichen Wohnbaukonzeptes zurzeit untersucht und bewertet.

Angaben zu Terminvorstellungen a) bis e) können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht benannt werden.

Frage 17: Wie sieht der Zeitplan für den Wohnungsbau an dem Standort „Parkstadt – Lindenberger Weg“ aus?

Bitte Terminvorstellungen angeben für:

- a) B-Plan-Aufstellung
- b) Festsetzung B-Plan
- c) Erteilung Baugenehmigungen
- d) Baubeginn
- e) Bezugsfertigkeit der Wohnungen

Antwort zu 17: Der Bezirk Pankow positionierte sich im Jahr 2013 im Bezirksamtsbeschluss VII-0420/2013 vom 05.03.2013 und mit der BVV¹-Drucksache VII-0405 vom 24.04.2013 zur Fläche „Parkstadt-Lindenberger Weg“ in Karow (südlich der Laake, Lindenberger Weg, östlich Straße 33) negativ zu einer Wohnbebauung.

¹ Bezirksverordnetenversammlung

Bei der aktuellen Bearbeitung des bezirklichen Wohnbaukonzeptes werden aber auch Wohnbaupotenzialflächen einbezogen, deren Entwicklung der Bezirk Pankow bisher abgelehnt hat. Die Untersuchungs- und Bewertungsergebnisse werden erneut zu diskutieren sein.

Aus diesen Gründen können keine Angaben zu Terminvorstellungen a) bis e) benannt werden.

Frage 18: An welchen der oben genannten unstrittigen Wohnungsbaustandorte plant der Senat Notunterkünfte und Gemeinschaftsunterkünfte für Geflüchtete?

Antwort zu 18: Im Rahmen der Suche nach geeigneten Standorten zur Unterbringung von Flüchtlingen wird eine Vielzahl von Flächen geprüft. Die vor einer endgültigen Entscheidung notwendigen Abstimmungen sind allerdings noch nicht abgeschlossen.

Frage 19: Hat der Senat geprüft, welche Auswirkungen die von ihm geplante Bebauung der Elisabethaue auf das angrenzende Landschaftsschutzgebiet Blankenfelde hat?

Frage 20: Wenn (20) nein, warum nicht - wenn ja, mit welchem Ergebnis?

Antwort zu 19 und 20: Der Senat prüft die Auswirkungen mehrstufig:

a) im Rahmen der begonnenen Erarbeitung des integrierten Stadtentwicklungskonzepts rund um die Elisabethaue;

b) nach Vorliegen eines städtebaulichen Konzepts im Rahmen der Bebauungsplanung.

Frage 21: Hält der Senat daran fest, an den umstrittenen Pankower Standorten Elisabethaue, „KGA Bornholm/Ost“, „nördlich Treskowstr. KGA Heinersdorf und Friedrichshöhe“ und „KGA Am Steinberg und Grüne Wiese“ Wohnbauten zu errichten?

Antwort zu 21: Der Senat hält aufgrund des dringenden Wohnraumbedarfs daran fest, dass die Flächen für Wohnungsbau vorgesehen sind.

Frage 22: Wenn der Senat an der Bebauung der umstrittenen Standorte festzuhalten gedenkt, warum forciert er nicht zugleich den Wohnungsbau an den unumstrittenen Pankower Wohnungsbaustandorten?

Antwort zu 22: Die Flächeninanspruchnahme erfordert die Berücksichtigung unterschiedlicher Kriterien, wie Eigentumsverhältnisse, verkehrliche Verhältnisse, stadttechnische Rahmenbedingungen, u.a. Daher werden entsprechend des stark gestiegenen Wohnungsneubaubedarfs aufgrund des sehr starken Bevölkerungsanstiegs alle erforderlichen Wohnungsbauflächen planerisch vorbereitet.

Berlin, den 21. Dezember 2015

In Vertretung

Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup

.....
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 23. Dez. 2015)