

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katalin Gennburg (LINKE) und Niklas Schenker (LINKE)

vom 20. November 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. November 2023)

zum Thema:

Ewige Brache am Pankower Anger

und **Antwort** vom 30. November 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 4. Dezember 2023)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katalin Gennburg (LINKE) und Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19 / 17 404
vom 20. November 2023
über Ewige Brache am Pankower Anger

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft zum Teil Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl um eine sachgerechte Antwort bemüht und hat daher das Bezirksamt Pankow von Berlin um Stellungnahme gebeten, die bei der nachfolgenden Beantwortung berücksichtigt ist.

Frage 1:

Seit wann ist das Grundstück Breite Straße 35-37 (südliche Straßenlinie) bis Schulstraße (gegenüber Nr. 28) eine Brache?

Antwort zu 1:

Der Bezirk teilte hierzu Folgendes mit: „Seit dem Abriss der Kaufhalle im Jahr 2012 liegt das Grundstück zwischen Breite Straße 35-37 und Schulstraße brach.“

Frage 2:

Welche Bebauungspläne gab und gibt es? Aus welchen Gründen ist 2011 ein Bebauungsplanverfahren abgebrochen worden?

Antwort zu 2:

Der Bezirk teilte hierzu Folgendes mit: „Das Bezirksamt Pankow von Berlin hat mit dem Beschluss vom 04.01.2011 (BA-Beschluss VI-1426/2011, ABl. S. 144) die Aufstellung des Bebauungsplanes 3-35 „Breite Straße“ Pankow beschlossen.

Ursprüngliches Ziel der Planung im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses 3-35 war die Stärkung des Zentrums Pankow durch Festsetzung eines Kerngebietes entlang der Breite Straße und eines Mischgebietes entlang der Schulstraße u. a. durch die Umsetzung großflächiger Einzelhandelsnutzungen. Davon wurde jedoch aufgrund veränderter Rahmenbedingungen im Laufe des Verfahrens teilweise Abstand genommen.

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplanentwurf im Jahr 2012 hat der Träger der Planung des zu Grunde liegenden Bauvorhabens mitgeteilt, dass sich die Planungsziele hinsichtlich der großflächigen Einzelhandelsnutzungen und der Verteilung der Wohnnutzung ändern. Die Abstimmungen zur städtebaulichen Entwicklung des Grundstückes Breite Straße zwischen Vorhabenträger und Stadtentwicklungsamt wurden im Jahr 2016 wieder aufgenommen. Aufgrund des geänderten Bebauungs- und Nutzungskonzeptes des Vorhabenträgers ist eine Anpassung der Bebauungsplaninhalte erforderlich geworden. Auf Grundlage des abgestimmten städtebaulichen Konzepts, welches im Ausschuss für Stadtentwicklung und Grünanlagen am 13.08.2019 vorgestellt wurde, wird derzeit das Bebauungsplanverfahren durchgeführt.“

Frage 3:

Wann ist mit einem rechtskräftigen neuen Bebauungsplan zu rechnen (bitte Zeitplan detailliert mit Verfahrensschritten darstellen)?

Antwort zu 3:

Der Bezirk teilte hierzu Folgendes mit: „Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan 3-35 wurde in der Zeit vom 31.05.2023 bis einschließlich 13.07.2023 durchgeführt.

Derzeit erfolgt die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen sowie die Überarbeitung der Bebauungsplandokumente einschließlich der Fachgutachten auf Grundlage der aus den Stellungnahmen hervorgegangenen Hinweise. Parallel erfolgt die Ausarbeitung des Städtebaulichen Vertrags.

Als nächster Verfahrensschritt erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, welche voraussichtlich bis zum 2. Quartal 2024 durchgeführt werden soll. Eine Festsetzung des Bebauungsplans soll dann bis Ende 2024 erfolgen, unproblematische Beteiligungsergebnisse sowie Rechtsprüfung des Senats und der Beschlussgremien vorausgesetzt.“

Frage 4:

Wie hoch sollen Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) ausfallen?

Antwort zu 4:

Der Bezirk teilte hierzu Folgendes mit: „Als Nutzungsmaß sieht der Bebauungsplanentwurf 3-35 u. a. folgende Festsetzungen vor:

Kerngebiet (MK):

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,5

Geschossflächenzahl (GFZ) = 2,0

Allgemeines Wohngebiet (WA):

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,46

Geschossflächenzahl (GFZ) = 2,43“

Frage 5:

Wie viele Geschosse sind vorgesehen?

Antwort zu 5:

Der Bezirk teilte hierzu Folgendes mit: „Die Höhe der Gebäude wird vornehmlich durch die Festsetzung von Oberkanten gemäß § 18 Baunutzungsverordnung (BauNVO) begrenzt. Dabei sind Höhen zwischen 53,3 m ü. NHN und 64,4 m ü. NHN zur Festsetzung vorgesehen. Dies entspricht bei einer Höhenlage von 44,4 m ü. NHN Gebäudehöhen von 8,9 m (entspricht 2 Geschossen) bis 20,0 m (entspricht 6 Geschossen) über der Geländeoberkante.“

Frage 6:

Welche Abstimmungen sind mit den Denkmalbehörden erfolgt? Worin gibt es noch Klärungsbedarf?

Antwort zu 6:

Der Bezirk teilte hierzu Folgendes mit: „Im Verfahrensprozess sind intensive Abstimmungen mit der Denkmalbehörde erfolgt, deren Ergebnisse in die Bebauungsplanfestsetzungen einfließen. Mit den Denkmalbehörden (untere Denkmalschutzbehörde Berlin-Pankow (UD) und Landesdenkmalamt Berlin (LDA)) wurden Abstimmungen zu allen Bauideen geführt, die seit dem Bruchfallen des Grundstücks dem Stadtentwicklungsamt vorgelegt wurden. Die denkmalpflegerischen Belange konzentrierten sich hierbei auf die stadträumliche Wirkung der Bauvolumina im Angerbereich und an der Schulstraße. Konkret wurden folgende Denkmalbelange geltend gemacht:

- Die Bebauung an der Südseite des Angers muss die hier vorherrschende kleinteilige städtebauliche Prägung wahren und eine aufdrängende Wirkung auf das Gemeindehaus und die Pfarrkirche vermeiden. Deshalb ist die nördliche Baugrenze auf dem überwiegenden Teil des Vorhabengrundstücks so anzuordnen, dass sie sich hinter der Bauflucht des denkmalgeschützten Gemeindehauses, Breite Str. 38, und im Grenzverlauf deutlich wahrnehmbar abgerückt von dem denkmalbefangenen Grundstück (Breite Str. 38/Schulstr. 4) befindet, sowie die zulässige Gebäudehöhe auf ein denkmalverträgliches Maß zu reduzieren. Die konkreten Höhenmaße sind dem Bebauungsplanentwurf zu entnehmen. Sie basieren auf städtebaulichen Studien, insbesondere Baumassenmodellen.

- Wegen der hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität der Bauten an der Schulstraße müssen die Neubauhöhen die Trauf- und Dachhöhe des Wohnhauses Schulstr. 6 berücksichtigen. Die konkreten Höhenmaße sind dem Bebauungsplanentwurf zu entnehmen. Sie basieren auf städtebaulichen Studien, insbesondere Baumassenmodellen.
- Zur Vermeidung einer aufdrängenden Wirkung auf das ehemalige Wohnhaus, Schulstr. 4, ist das östliche Baufeld deutlich wahrnehmbar abgerückt anzuordnen.
- Denkmalfachlicher Klärungsbedarf besteht bei der Entwurfsplanung hinsichtlich des Farb- und Materialkonzeptes der Neubaufassaden und der Gestaltung der Außenanlagen an der Breite und Schulstraße.

Alle für den Bebauungsplan relevanten und festzusetzenden denkmalschutzrechtlichen Belange wurden als Ergebnis im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt und im Rahmen der erfolgten Behördenbeteiligung sowohl vom Landesdenkmalamt als auch von der Unteren Denkmalschutzbehörde bestätigt. Belange zur Gestaltung der Gebäude- und Außenanlagen sind Teil des nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahrens.“

Frage 7:

Gibt es bis dahin ein Baurecht nach § 34 Baugesetzbuch? Falls ja, warum wird es nicht genutzt; falls nein, aus welchen Gründen nicht?

Antwort zu 7:

Der Bezirk teilte hierzu Folgendes mit: „Die Grundstücke Breite Straße 35, 35A sowie Schulstraße 5 bis 7 befinden sich im unbepflanzten Innenbereich, demnach ist die planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage § 34 BauGB. Gemäß planungsrechtlicher Stellungnahme der zuständigen Fachabteilung des Stadtentwicklungsamts liegt für die o. g. Grundstücke eine teilweise Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB vor. Der zentrale Bereich des Grundstücks ist im Ergebnis nicht genehmigungsfähig. Der Vorhabenträger verfolgt jedoch ein städtebauliches Konzept, welches auch den zentralen Grundstücksbereich mit einer Bebauung mit einbezieht, so dass für die Schaffung weiteren Baurechts, über das geltende Planungsrecht hinaus, ein Bebauungsplanerfordernis besteht.“

Frage 8:

Gibt es eine Veränderungssperre nach § 14 Baugesetzbuch; falls ja, seit wann; falls nein, gibt es eine Zurückstellung vom Baugesuch nach §15 Baugesetzbuch?

Antwort zu 8:

Der Bezirk teilte hierzu Folgendes mit: „Es gibt weder eine Zurückstellung vom Baugesuch nach § 15 BauGB noch wurde eine Veränderungssperre erlassen. Es wurde seither kein Bauvorhaben nach aktuellem Planungsrecht beantragt, welches den Planungszielen des künftigen Bebauungsplans entgegenstand und entsprechende Sicherungsinstrumente gemäß § 14 und § 15 BauGB erforderlich gemacht hätte.“

Frage 9:

Wer ist die Eigentümer*in der Fläche?

Antwort zu 9:

Der Bezirk teilte hierzu Folgendes mit: „Eigentümer der Flächen ist die Grundstücksgesellschaft Friedrich Bremke GmbH & Co. KG, Arnsberg.“

Frage 10:

Kann ein Baugebot nach § 176 Baugesetzbuch ausgesprochen werden? Falls nein, aus welchen Gründen nicht; falls ja, warum wird von dieser Möglichkeit nicht Gebrauch gemacht?

Antwort zu 10:

Der Bezirk teilte hierzu Folgendes mit: „Für den Erlass eines Baugebots nach § 176 BauGB besteht kein Anlass und Erfordernis, da der Bezirk das Bebauungsplanverfahren im Einvernehmen mit dem Eigentümer und Vorhabenträger des Grundstücks durchführt. Der Vorhabenträger hat sich zudem bereit erklärt, die Verfahrenskosten und ggf. weitere Folgekosten zu tragen.

Zudem wurde für das Grundstück ein temporärer Pavillon für Café- und Ausstellungsnutzung vom Vorhabenträger beantragt, um der brachliegenden Fläche eine Zwischennutzung zuzuführen.“

Frage 11:

Auf welcher Grundlage ist auf einem Teil des Grundstücks das Interims-Bestandsgebäude errichtet worden und welche Standzeit hat es?

Antwort zu 11:

Der Bezirk teilte hierzu Folgendes mit: „Das Interims-Gebäude ist als beantragter temporärer Pavillon für Café- und Ausstellungsnutzung auf Grundlage von § 63 BauO Bln befristet bis zum 31.12.2025 genehmigt.“

Frage 12:

Welchen ökologischen Wert misst der Senat bzw. der Bezirk der Brache bei?

Antwort zu 12:

Der Bezirk teilte hierzu Folgendes mit: „Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden sowohl umweltfachliche als auch artenschutzrechtliche Untersuchungen u. a. in Form von Biotopkartierungen und -bewertungen, faunistischen Erfassungen sowie Eingriffs-Ausgleichsbewertungen durchgeführt. Im Ergebnis des Umweltberichts können für die Fläche alle erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Planung vermieden, ausreichend verringert oder ausgeglichen werden. Im Ergebnis des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags, wird gegen artenschutzrechtliche Verbote bei rechtzeitiger Umsetzung der entsprechenden Vermeidungs-, Minderungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nicht verstoßen. Alle dementsprechenden naturschutz- und umweltrechtlichen erforderlichen Maßnahmen werden mittels Bebauungsplan und städtebaulichen Vertrag geregelt.“

Frage 13:

Soll die gesamte Innenfläche mit einer Tiefgarage unterbaut werden, über der nur eine geringe Pflanztiefe möglich ist; falls ja, warum wird eine Tiefgarage angesichts der nicht vorhandenen Kfz-Stellplatzpflicht nicht innerhalb des B-Plan-Verfahrens untersagt?

Antwort zu 13:

Der Bezirk teilte hierzu Folgendes mit: „Das gesamte Grundstück kann bis zu einer nach BauNVO zulässigen Versiegelung von 0,8 durch eine Tiefgarage unterbaut werden. Im Rahmen eines für das Planverfahren erforderlichen gutachterlichen Entwässerungsuntersuchung wurde die Niederschlagsversickerung auf dem Grundstück nachgewiesen. Daraus abgeleitet setzt der Bebauungsplan eine Mindestersdchicht über der unterbauten Fläche von mindestens 80 cm fest, die gutachterlich nachgewiesen für Versickerung sowie Intensivbegrünungen geeignet ist. Ein Ausschluss von Stellplätzen und Garagen (hier Tiefgagen) im Rahmen des Bebauungsplans würde zu einer nicht umsetzungsfähigen Planung führen, da aus den vorgesehenen Einzelhandels-, Gewerbe- und Wohnnutzungen, basierend aus dem zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept, einen sehr großen Einfluss bzgl. der Abwicklung des ruhenden Verkehrs resultieren würde. Im Ergebnis der im Planverfahren erfolgten gutachterlichen Verkehrsuntersuchung würde - bei einem Stellplatzsausschluss im Plangebiet - der durch das Vorhaben erzeugte Stellplatzbedarf auf das umliegende bestehende Quartier ausgelagert werden und eine enorme Überlastung des bestehenden öffentlichen ruhenden Verkehrsraums zur Folge haben.“

Frage 14:

Wer ist Investor*in: die Eigentümer*in oder Dritte?

Antwort zu 14:

Der Bezirk teilte hierzu Folgendes mit: „Vorhabenträger bzw. Investor ist die ANH Hausbesitz GmbH & Co. Kommanditgesellschaft.“

Frage 15:

Wie viele Wohnungen, wie viel Verkaufsfläche und wie viel Bürofläche planen die Investoren?

Antwort zu 15:

Der Bezirk teilte hierzu Folgendes mit: „Aus dem Bebauungsplan, dem das städtebaulichen Konzept des Vorhabenträger zugrunde liegt, gehen folgende Flächen hervor:
Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) wird zusätzlich zur Sicherung des Bestandsgebäudes das Planungsrecht mit einer Geschossfläche von 7.270 m² geschaffen, was je nach Wohnungsgröße ca. 70 Wohneinheiten ermöglichen kann.
Durch die Festsetzung eines Kerngebiets (MK) wird das Planungsrecht mit einer Geschossfläche von 12.550 m² geschaffen, welche sich entsprechend der Gebietstyp-zulässigen Kerngebietsnutzungen u. a. auf die Nutzungen Gewerbe, Büro und Einzelhandel aufteilt.“

Frage 16:

Welche Abstimmungen sind in den letzten beiden Jahren zwischen Bezirksamt und Investoren/Eigentümer*in erfolgt; welche Abstimmungen sind noch geplant?

Antwort zu 16:

Der Bezirk teilte hierzu Folgendes mit: „Während des gesamten Planungsprozesses sind regelmäßig Abstimmungen zwischen Bezirksamt und Investoren/Eigentümer*in u. a. zu folgenden Themen erfolgt.

- Städtebauliches Konzept: Art und Maß der Nutzung
- Denkmalschutzrechtliche Belange
- Verkehrliche Belange
- Schallschutztechnische Belange
- Belange der Niederschlagsentwässerung
- Naturschutz- und umweltrechtliche Belange
- Grundstücksneuordnung

Im laufenden Planverfahren werden vsl. noch Abstimmungen den Regelungsinhalten des Städtebaulichen Vertrags erfolgen.“

Berlin, den 30.11.2023

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen