

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Johannes Kraft (CDU)

vom 28. Juli 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 29. Juli 2026)

zum Thema:

**Planungsstand, Baurecht und Entwicklungsperspektiven der Neubauvorhaben
in der Schönerlinder Straße und Karow Süd**

und **Antwort** vom 11. August 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 12. August 2026)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Johannes Kraft (CDU)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/26750
vom 28. Juli 2026
über Planungsstand, Baurecht und Entwicklungsperspektiven der Neubauvorhaben in der
Schönerlinder Straße und Karow Süd

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

Vorbemerkung der Verwaltung:

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Frage zukommen zu lassen und hat den Bezirk Pankow um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Vorbemerkung des Abgeordneten:

Bezugnehmend auf die Antworten des Senats auf die Schriftliche Anfrage Drucksache 19/26506 bitten wir um detaillierte Informationen zu den Neubauvorhaben in der Schönerlinder Straße (Seite 9) und Karow Süd Blankenburger Chaussee 21-131 (Seite 10), da diese im Gegensatz zu anderen in Rede stehenden Bauvorhaben hier dezidiert erwähnt sind.

Frage 1:

Wie ist der aktuelle Planungsstand der Neubauvorhaben in der Schönerlinder Straße sowie in Karow Süd (Blankenburger Chaussee 21-131)?

Antwort zu 1:

Der Bezirk teilt hierzu Folgendes mit:

„Die nachfolgenden Antworten beziehen sich auf das Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-99 „Alte Schäferei-Schönerlinder Straße“, westlich der Schönerlinder Straße.

Das Bezirksamt Pankow von Berlin hat am 28.02.2023 mit dem städtebaulichen Rahmenplan „Alte Schäferei“ eine verbindliche Arbeitsgrundlage für die weitere Entwicklung in Französisch Buchholz beschlossen.

Am 11.06.2024 hat das Bezirksamt Pankow von Berlin die Einleitung des Bebauungsplans 3-99 „Alte Schäferei – Schönerlinder Straße“ beschlossen. Im Juli / August 2024 wurden die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB soll August / September 2026 erfolgen.

Neubauvorhaben Karow Süd (Blankenburger Chaussee 21-131):

Die Fläche der Stadt und Land, Karow Süd (Blankenburger Chaussee 21-31), ist Bestandteil des Teilgebiets Am Karower Kreuz, das zum Neuen Stadtquartier Projektverbund Karow Süd gehört. Derzeit wird für das gesamte Teilgebiet Am Karower Kreuz ein städtebaulich-freiräumliches Qualifizierungsverfahren vorbereitet. Das städtebaulich-freiräumliche Entwurfsergebnis soll anschließend die Grundlage für die Bebauungsplanung bilden.“

Frage 2:

Welche konkreten baulichen Maßnahmen sind bei den Neubauvorhaben in der Schönerlinder Straße sowie in Karow Süd (Blankenburger Chaussee 21-131) geplant? Bitte Angaben zu folgenden Punkten machen: Anzahl und Art der geplanten Gebäude, Anzahl der geplanten Wohneinheiten, Wohnungsgrößen und Wohnungsarten (z. B. Mietwohnungen, geförderter Wohnraum, Eigentumswohnungen), geplante Geschossigkeit und städtebauliche Dichte, GFZ und GRZ.

Antwort zu 2:

Der Bezirk teilt hierzu Folgendes mit:

„Neubauvorhaben Schönerlinder Straße:

Mit dem Bebauungsplan 3-99 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers mit ca. 2.500 Wohnungen geschaffen werden. Das Wohnquartier soll mit den entsprechenden Gemeinbedarfseinrichtungen ausgestattet werden. Hierzu zählen ein großflächiger Schulstandort (zunächst Grundschule, langfristig Ausbau zu einer Gemeinschaftsschule) mit Sporthalle und Großspielfeld, zwei Kindertagesstätten, ein Standort für kulturelle und soziale Nutzungen. Weiter sind Versorgungseinrichtungen, Anlagen für den ruhenden Verkehr (vier Mobility-Hubs), Verkehrsflächen sowie Grün- und Freiflächen geplant.

Die Wohnungen sollen ausschließlich im Geschosswohnungsbau als Mietwohnungen mit einem Wohnungsmix errichtet werden. Konkrete Angaben zu den Wohnungsgrößen liegen nicht vor. Die Wohnungsgrößen für den geförderten Wohnungsbau sind durch die geltenden Wohnraumförderbestimmungen des Landes Berlin vorgegeben.

Die Lage des Plangebiets in der Nähe zu Hauptverkehrsstraßen und einem Bestandsgebiet stellt besondere Anforderungen an die Höhenentwicklung. Vorgesehen ist die Errichtung von Gebäuden mit drei Vollgeschossen bis hin zu Gebäuden mit 5 Vollgeschossen zuzüglich eines Staffelgeschosses. Für den überwiegenden Teil der Gebäude sollen vier Geschosse zuzüglich eines Staffelgeschosses zugelassen werden. In den Wohngebieten beträgt die durchschnittliche GRZ 0,48 und die durchschnittliche GFZ 2,16 (Stand: 06/2026).

Neubauvorhaben Karow Süd (Blankenburger Chaussee 21-131):

Derzeit werden für das gesamte Teilgebiet Am Karower Kreuz mind. 1.500 Wohneinheiten zuzüglich Nichtwohnnutzungen vorgesehen. Die Verteilung der Wohneinheiten, Geschossigkeiten und Dichte erfolgt im städtebaulich-freiräumlichen Verfahren. Aus diesem Grund gibt es zum derzeitigen Planungsstand keine konkreten Angaben zu den o.g. Punkten.“

Frage 3:

Für welche Teilflächen liegen bereits Bauanträge vor, wann wurden diese eingereicht und in welchem Bearbeitungsstand befinden sie sich?

Antwort zu 3:

Der Bezirk teilt hierzu Folgendes mit:

„Neubauvorhaben Schönerlinder Straße:

Es liegen keine Bauanträge vor.

Neubauvorhaben Karow Süd (Blankenburger Chaussee 21-131):

Für Karow Süd (Blankenburger Chaussee 21-31) liegen keine Bauanträge vor.“

Frage 4:

Auf welcher planungsrechtlichen Grundlage sollen die Vorhaben umgesetzt werden (z. B. qualifizierter Bebauungsplan, vorhabenbezogener Bebauungsplan oder § 34 BauGB)?

Antwort zu 4:

Der Bezirk teilt hierzu Folgendes mit:

„Neubauvorhaben Schönerlinder Straße:

Für das neue Stadtquartier westlich der Schönerlinder Straße wird ein qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB erarbeitet.

Neubauvorhaben Karow Süd (Blankenburger Chaussee 21-131):

Als planungsrechtliche Grundlage soll ein qualifizierter Bebauungsplan dienen. Das Bebauungsplanverfahren startet nach dem städtebaulich-freiräumlichen Qualifizierungsverfahren.“

Frage 5:

Befinden sich für die Vorhaben derzeit Bebauungspläne in Aufstellung? Wenn ja, in welchem Verfahrensstand befinden sich diese?

Antwort zu 5:

Der Bezirk teilt hierzu Folgendes mit:

„Neubauvorhaben Schönerlinder Straße:

Siehe Antworten zu den Fragen 1 und 4.

Neubauvorhaben Karow Süd (Blankenburger Chaussee 21-131):

Das Vorhaben Karow Süd (Blankenburger Chaussee 21-31) liegt im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans XVIII-27 mit Aufstellungsbeschluss 12/1991. Das Bebauungsplanverfahren soll nach dem städtebaulich-freiräumlichen Qualifizierungsverfahren fortgeführt bzw. der Aufstellungsbeschluss neu gefasst werden.“

Frage 6:

Welche planungsrechtlichen, eigentumsrechtlichen oder infrastrukturellen Gründe haben dazu geführt, dass sich die Neubauvorhaben in der Schönerlinder Straße sowie in Karow Süd (Blankenburger Chaussee 21-131) bereits in einer konkreten Planungsphase befinden (dezidiert in der Drs. 19/26506 erwähnt werden)?

Antwort zu 6:

Der Bezirk teilt hierzu Folgendes mit:

„Neubauvorhaben Schönerlinder Straße:

Aufgrund mehrerer benachbarter Entwicklungsräume im Nordosten des Bezirks Pankow wurde von 2020 / 2023 ein städtebaulicher Rahmenplan für die Flächen der „Alten Schäferei“ einschließlich angrenzender Flächen sowie von Flächen östlich der Schönerlinder Str. erarbeitet. Anstoß war u.a. die Absicht einer Projektgesellschaft, die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-99 „Alte Schäferei-Schönerlinder Straße“ zu erwerben, um dort ein Wohnquartier mit ca. 2.500 Wohnungen zu entwickeln. Damit soll dem großen Wohnraumbedarf der Stadt Rechnung getragen werden.

Im Rahmenplan wurden mögliche Flächenpotenziale für ein komplexes Wohnungsbauvorhaben einschließlich übergreifender Fachaspekte ermittelt. Der Rahmenplan bildet die Grundlage für die weitergehenden Überlegungen im Masterplan, welcher Grundlage für die beabsichtigten Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-99 „Alte Schäferei-Schönerlinder Straße“ ist.

Neubauvorhaben Karow Süd (Blankenburger Chaussee 21-131):

In der Drucksache 19-26506 wurde nach Neubauvorhaben der LWU mit mehr als 100 Wohnungen und dem Sozialwohnungsanteil, die sich aktuell in Planung befinden, gefragt. Das Vorhaben Karow Süd (Blankenburger Chaussee 21-31) befindet sich in Planung, allerdings in einer sehr frühen Planungsphase. Derzeit werden die Rahmenbedingungen für das städtebauliche-freiräumliche Qualifizierungsverfahren für das gesamte Teilgebiet Am Karower Kreuz abgestimmt.“

Frage 7:

Welche Rolle spielen die Eigentumsverhältnisse der Flächen für den Planungsfortschritt der beiden Vorhaben?

Antwort zu 7:

Der Bezirk teilt hierzu Folgendes mit:

„Neubauvorhaben Schönerlinder Straße:

Die Eigentumsverhältnisse spielen eine wesentliche Rolle. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-99 „Alte Schäferei-Schönerlinder Straße“ befinden sich, mit Ausnahme der

Bestandsstraßen, im Eigentum einer privaten Projektgesellschaft als Projektträgerin mit Beteiligung einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft.

Neubauvorhaben Karow Süd (Blankenburger Chaussee 21-131):

Für die Planung des Vorhabens Karow Süd (Blankenburger Chaussee 21-31) spielen die Eigentumsverhältnisse keine Rolle. Zum Planungsstand siehe Antwort zu 6.“

Frage 8:

Welche Voraussetzungen liegen bei diesen beiden Projekten bereits vor (z. B. Flächenverfügbarkeit, Baurecht, Erschließung, Umweltgutachten), die bei anderen Entwicklungsflächen noch fehlen?

Antwort zu 8:

Der Bezirk teilt hierzu Folgendes mit:

„Neubauvorhaben Schönerlinder Straße:

Zu den Eigentumsverhältnissen siehe Antwort auf Frage 7.

Für das geplante Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-99 „Alte Schäferei-Schönerlinder Straße“ liegen die wesentlichen Gutachten bereits vor (Artenschutzfachbeitrag, Eingriffsgutachten, Verkehrstechnische Untersuchung inkl. Mobilitätskonzept, Luftschadstoffuntersuchung, Klimaökologisches Gutachten, Schalltechnische Untersuchung, Boden- und Schadstoffuntersuchungen und Regenwasserbewirtschaftungskonzept). Im Verfahren und außerhalb formeller Verfahrensschritten sind weitergehende Abstimmungen mit den Fachbehörden insbesondere zu den Themen Erschließung (ÖPNV, verkehrliche und technische Erschließung) und Ausgleichskonzeption erforderlich.

Welche Voraussetzungen bei anderen Vorhaben nicht erfüllt sind und woraus insoweit der Unterschied zum Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-99 liegt, kann hier nicht beurteilt werden.

Neubauvorhaben Karow Süd (Blankenburger Chaussee 21-131):

Das Vorhaben Karow Süd (Blankenburger Chaussee 21-31) wird im Zusammenhang mit dem gesamten Teilgebiet Am Karower Kreuz betrachtet. Derzeit wird für dieses Teilgebiet das städtebauliche-freiräumliche Qualifizierungsverfahren vorbereitet. Aufgabe im Qualifizierungsverfahren wird u.a. sein, die Entwicklung des gesamten Gebiets schrittweise in Baustufen darzustellen.“

Berlin, den 11.08.2026

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für

Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen