

Der Senat von Berlin  
- StadtWohn IV C 31 -  
Tel.: 9(0)139 4936

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e

- zur Kenntnisnahme -  
gemäß Artikel 64 Absatz 3 der Verfassung von Berlin über die  
Vierzehnte Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten

-----  
Wir bitten, gemäß Artikel 64 Absatz 3 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis zu nehmen,  
dass der Senat die nachstehende Verordnung erlassen hat:

Vierzehnte Verordnung  
über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten

vom 14.12.2021

Auf Grund des § 142 Absatz 3 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, in Verbindung mit § 24 Absatz 1 Satz 1 und 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S.578), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. September 2021 (GVBl. S. 1119) geändert worden ist, verordnet der Senat:

## § 1

- (1) Das Gebiet Mitte - Badstraße / Pankstraße wird als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt.
- (2) Ein Auszug der Karte im Maßstab 1:1.000 mit den rechtsverbindlichen flurstücksge-  
nauen Abgrenzungen des Sanierungsgebiets ist in der Anlage 1 dargestellt. Die Anlage  
1 ist zur kostenfreien Ansicht während der Dienststunden im Landesarchiv niederge-  
legt. Die Karte im Maßstab 1:1.000 ist auch zur Information auf der Homepage der für  
städtebauliche Sanierungsmaßnahmen zuständigen Senatsverwaltung über das Geo-  
portal abrufbar.
- (3) Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets ist in der Übersichtskarte der Anlage 2 darge-  
stellt. Im Zweifelsfall bestimmt sich die Abgrenzung nach Absatz 2.

## § 2

Die Sanierungsmaßnahme wird im umfassenden Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a des Baugesetzbuchs finden Anwendung.

## § 3

Für die Sanierungsmaßnahme finden die Vorschriften der §§ 144 und 145 des Baugesetzbuchs über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge Anwendung.

## § 4

(1) Es wird darauf hingewiesen, dass unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
3. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind,

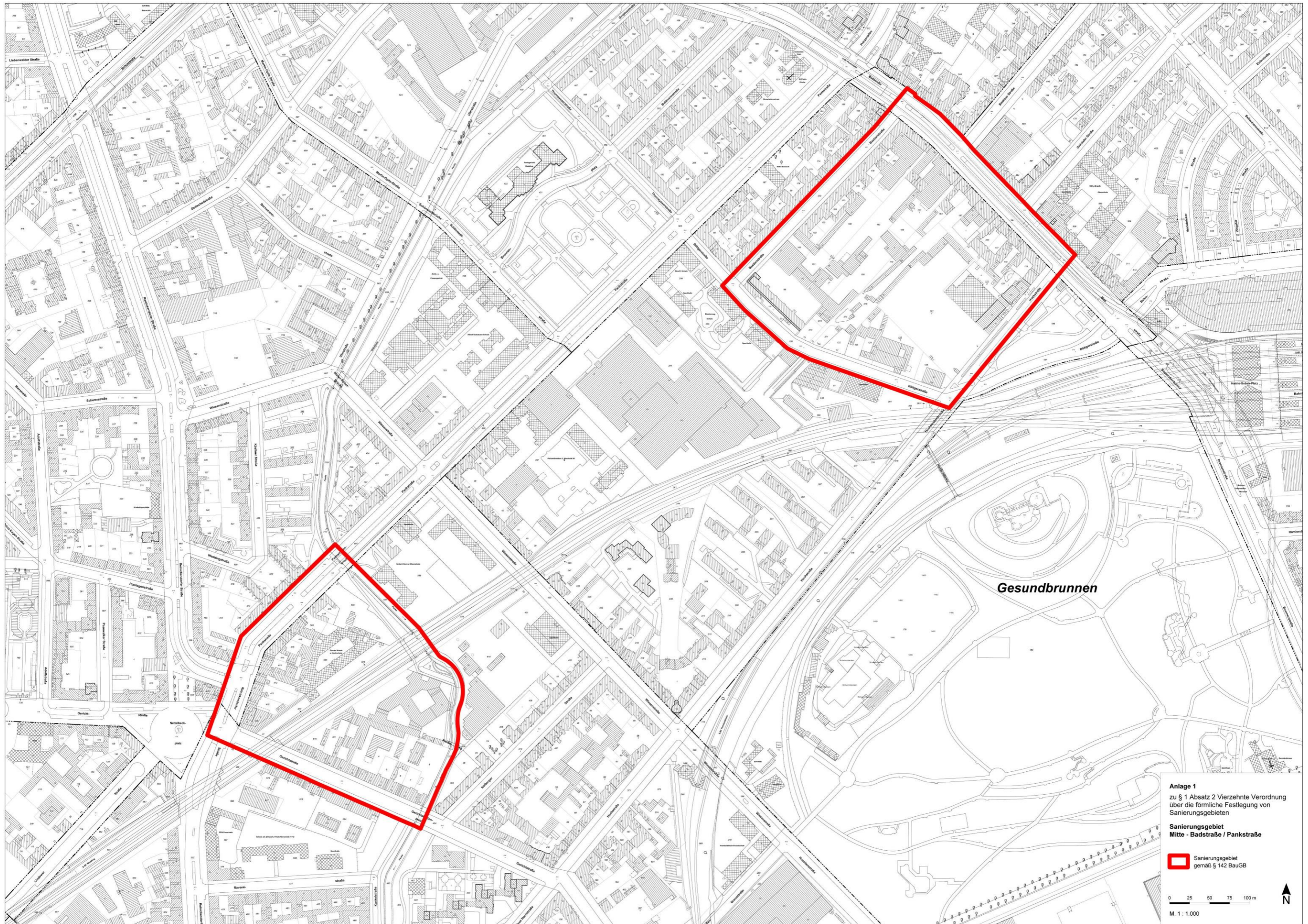
wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber der für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen zuständigen Senatsverwaltung unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist werden die in Satz 1 Nummer 1 und 2 genannten Verletzungen oder Fehler gemäß § 215 Absatz 1 des Baugesetzbuchs und die in Satz 1 Nummer 3 genannten Verletzungen gemäß § 32 Absatz 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs unbeachtlich.

(2) Absatz 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

## § 5

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.





Gesundbrunnen

**Anlage 1**  
zu § 1 Absatz 2 Vierzehnte Verordnung  
über die förmliche Festlegung von  
Sanierungsgebieten

**Sanierungsgebiet**  
Mitte - Badstraße / Pankstraße

 Sanierungsgebiet  
gemäß § 142 BauGB

0 25 50 75 100 m 

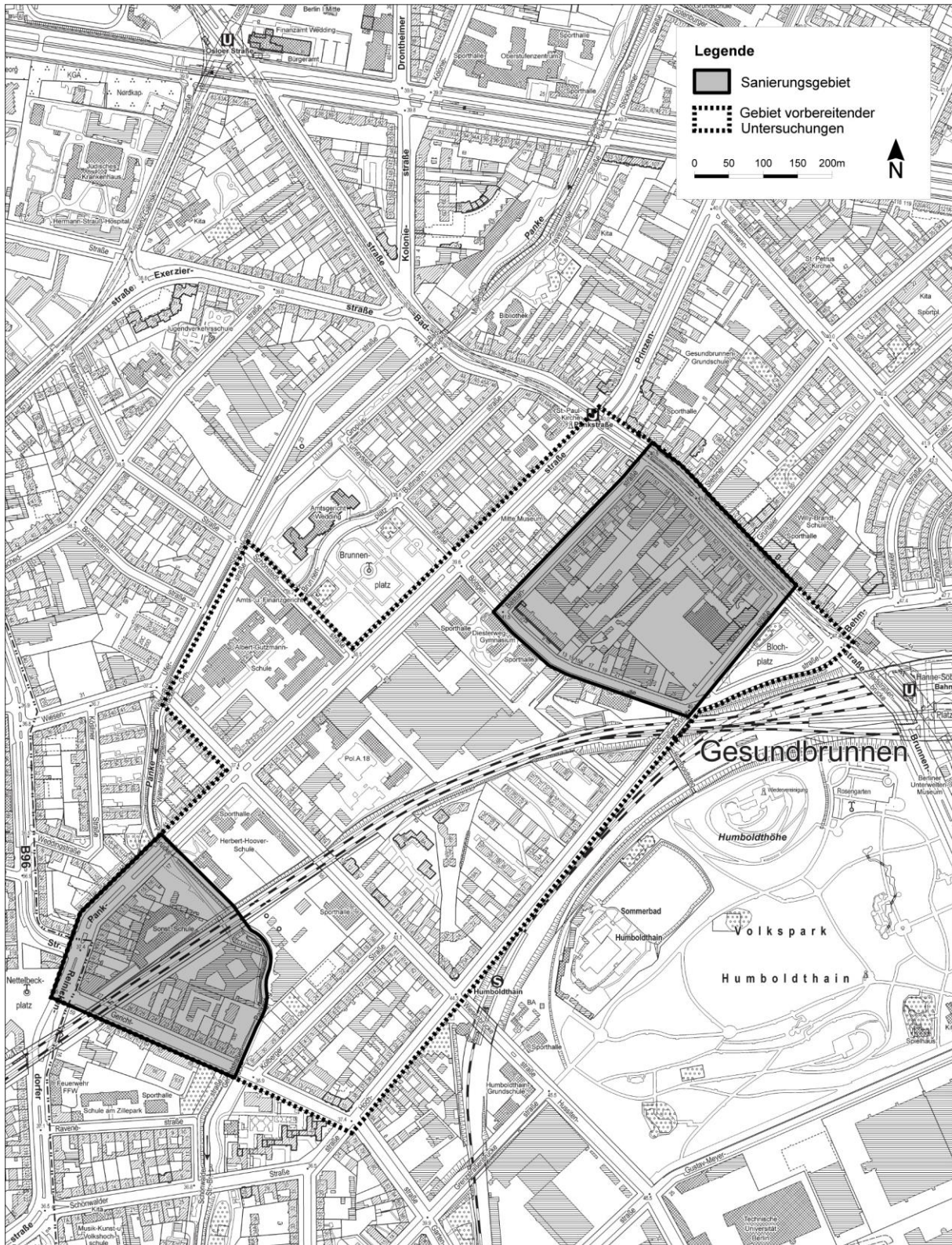
M. 1 : 1.000



## Anlage 2

zu § 1 Absatz 3

Vierzehnte Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten  
Sanierungsgebiet Mitte - Badstraße / Pankstraße



## **A. Begründung**

### **a) Allgemeines:**

Für Berlin haben sich die Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung gegenüber der letzten Dekade deutlich verändert. Anhaltendes Wachstum hat Auswirkungen auf alle städtischen Bereiche, so dass auch für die Stadterneuerung Neubewertungen notwendig sind. Vor diesem Hintergrund hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen im Zeitraum Oktober 2017 bis September 2018 die Voruntersuchung zur Weiterentwicklung der Kulisse der Städtebauförderung und Stadterneuerung in Berlin bearbeitet. Aufgabe war eine berlinweite systematische Untersuchung (Screening), um Gebiete mit besonderen städtebaulichen und sozialräumlichen Handlungsbedarfen zu identifizieren. Diese Gebiete sollten hinsichtlich ihrer grundsätzlichen Eignung als Gesamtmaßnahme der Städtebauförderung geprüft und priorisiert werden. Im Ergebnis dieses mehrstufigen Prüf- und Abstimmungsprozesses, bei dem berührte Ressorts von Senatsverwaltungen sowie die Bezirke eingebunden waren, konnten 14 Gebiete mit hoher Priorität bestimmt werden. Für zwei Gebiete mit hoher Priorität ergaben sich Anhaltspunkte, die Anwendungsvoraussetzungen für den Einsatz einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im Rahmen von vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) zu prüfen.

Der Senat von Berlin hat am 25. Juni 2019 (Senatsbeschluss Nr. S-2377/2019) den Beginn vorbereitender Untersuchungen nach § 141 BauGB für das Gebiet Mitte - Böttgerstraßenviertel beschlossen (Amtsblatt für Berlin Nr. 28, 5. Juli 2019). Die vorbereitenden Untersuchungen wurden im Juni 2021 abgeschlossen. Die Ergebnisse bestätigen vermutete städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet mit Schwerpunkten in zwei Teilbereichen.

Die Verordnung sichert die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Stadterneuerung in den beiden Bereichen Böttgerstraße und Gerichtstraße. Im weiteren Gebiet zwischen Panke und Hochstraße werden über die vorbereitenden Untersuchungen kleinteilige bestandsorientierte Verbesserungen sowie strukturverbessernde Maßnahmen im öffentlichen Raum und im Stadtteilzentrum Badstraße vorgeschlagen, die über eine Stadtumbaumaßnahme unterstützt werden sollen. Die Festlegung eines Sanierungsgebiets nach § 142 BauGB ist hier nicht erforderlich.

Im ersten Abschnitt (Punkte 1.1 bis 1.4) der Begründung werden die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen mit dem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept für das gesamte Untersuchungsgebiet dargestellt. Es schließt sich im zweiten Abschnitt (Punkt 1.5) der daraus abgeleitete Einsatz einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme für zwei Teilbereiche des Untersuchungsgebiets an.

### **b) Einzelbegründung:**

#### **1. zu § 1 Abs. 1**

#### **Notwendigkeit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets**

##### **1.1 Städtebauliche Analyse**

###### **1.1.1 Städtebauliche Struktur**

Das 56,0 Hektar große Untersuchungsgebiet befindet sich im Zentrum des Ortsteils Gesundbrunnen und wird vom S-Bahn-Ring durchzogen. Über die direkte Nachbarschaft zum Bahnhof Berlin-Gesundbrunnen (Fern-, S- und U-Bahn), mehrere S- und U-Bahnstationen und Buslinien sowie die Hauptverkehrsstraßen Bad- und Pankstraße ist das Gebiet sehr gut an das Verkehrsnetz angebunden.

Der nördliche Gebietsrand ist Teil des Stadtteilzentrums Badstraße und der südliche Teil des Nahversorgungsbereichs Nettelbeckplatz. Die bedeutsamen Grün- und Erholungsräume Volkspark Humboldthain, Brunnenplatz und Panke-Grünzug liegen in fußläufiger Distanz bzw. teilweise im Gebiet.

Das Gebiet ist kein homogenes Gebiet. Neben der deutlichen Zäsur der Bahntrasse liegt das an dem Nebeneinander großflächiger Sondernutzungen, wie Schulen und Polizei, die für die Öffentlichkeit unzugänglich sind. Zudem besteht das Gebiet aus mehreren Clustern unterschiedlicher Bauzeitalter. Einige besondere Gebäudekomplexe (Herbert-Hoover-Schule, Mitte Museum, Wiesenburg) sind Zeitzeugen der Entstehungszeit des Gebiets. Gründerzeitliche Baustrukturen prägen den Norden und Süden des Gebiets. Im zentralen Bereich zeugen dagegen Geschosswohnungsbauten der 1970er Jahre sowie die Fachmarkttagglomeration und der Komplex der Alfred-Gutzmann-Schule von der Kriegszerstörung und prägen das heutige Stadtbild. Das Gebiet lässt sich in folgende Teilbereiche gliedern:

- Nördlicher Teilbereich Böttgerblock: Entlang der Bad- und Bastianstraße ist gründerzeitliche Bebauung mit gewerblicher EG-Nutzung charakteristisch für den Block. Die Grundstücke sind durch sehr kleine, enge Hinterhöfe mit Hinterhofbebauung geprägt. Im südlichen Bereich der Böttgerstraße und entlang der Hochstraße ist das Stadtbild dagegen stark fragmentiert. Die Parzellen sind unterschiedlich groß geschnitten. Ergänzungen aus der Nachkriegszeit (Hotels, Kletterhalle, Hochhauszeile) stehen im Kontrast zur großen ungeordneten Flächen im Blockinneren, wo die Bebauung überwiegend gewerblich genutzt und in sehr schlechtem Zustand ist. Die wenigen öffentlich zugänglichen Eingangsbereiche führen durch enge Gassen, sind unübersichtlich und hinterlassen keinen einladenden Eindruck.
- Zentraler Teilbereich Pankstraße: Der Bereich wird durch die Bahntrasse in einen südlichen Teil an der Hochstraße und einen nördlichen Teil an der Pankstraße getrennt. Im nördlichen Bereich prägen gewerbliche sowie sonstige großflächige Nutzungen aus der Nachkriegszeit die städtebauliche Struktur. Dazu gehört auch ein großer Schulstandort, der neu strukturiert werden soll.
- Zentraler Teilbereich Hochstraße: Die tief geschnittenen Grundstücke zwischen Hochstraße und Bahntrasse sind hauptsächlich durch Wohnbebauung der 1960er Jahre geprägt. Die Wohnanlagen an der Bahn sind teilweise nur schwer zugänglich. Richtung Wiesenstraße sind Reste der gründerzeitlichen Bebauung vorhanden.
- Südlicher Teilbereich An der Panke: Prägend für den Teilbereich sind neben dem Grünzug der Panke große gewerbliche Strukturen: die Gerichtshöfe, die ehemalige Geschossfabrik der Berliner Wäschefabrik AG an der Panke (heute u.a. IB Medizinische Akademie Berlin) und die Gewerbehöfe der ehemaligen Werkstätten des Nordens sowie das denkmalgeschützte Wiesenburg-Areal als Sonderbaustein.

Die Gebietsgestalt wird durch verschiedene Elemente geprägt: Der prägnanteste Orientierungspunkt ist die denkmalgeschützte Anlage des Amtsgerichts mit dem Brunnenplatz an der Pankstraße. Das Gegenüber mit den Fachmärkten und zugehörigen Stellplätzen und dem Parkhaus fällt dagegen in der Wirkung auf das Stadtbild sehr stark ab. Der gewundene Pankelauf mit den anliegenden Freiflächen wirkt als markantes Freiraumelement im Stadtbild. Zahlreiche großflächige Brandwände weisen auf Brüche in der Bauentwicklung hin.

46% der Grundstücksflächen des Gebiets befinden sich im privaten Eigentum. Zudem befinden sich 4% der Flächen im Eigentum von zwei landeseigenen Wohnungsunternehmen (degewo, GESOBAU). Weitere 4% werden von der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH verwaltet. Schlüsselgrundstücke für Neuordnungen sind vornehmlich im privaten Eigentum mit Ausnahme des Schulgrundstücks an der Pankstraße (Landesvermögen).



### **1.1.2 Bevölkerungs- und Sozialstruktur**

Am 31.12.2019 lebten im Gebiet 7.225 Personen. Gegenüber dem Jahr 2012 hat sich der Bevölkerungsstand um 651 Personen bzw. um 9,9% erhöht. In den letzten Jahren ist ein leichter Bevölkerungsrückgang zu beobachten. Der Anteil der im Gebiet lebenden Personen mit Migrationshintergrund ist mit 60,5% vergleichsweise sehr hoch (Bezirk Mitte 48,0%). Die sozioökonomische Lage der Gebietsbevölkerung ist stark angespannt. Nach dem Gesamtindex "Soziale Ungleichheit" des Monitorings Soziale Stadtentwicklung 2019 weist der für das Gebiet relevante Planungsraum Humboldthain Nordwest einen sehr niedrigen Status auf, bei positiver Dynamik. Auf die besonderen sozialen Herausforderungen im Gebiet wurde bereits über den Einsatz von zwei Quartiersmanagement-Verfahren reagiert.

### **1.1.3 Wohnen**

Zum 31.12.2018 befanden sich im Gebiet 3.445 Wohnungen. 53,3% des Wohnungsbestands wurde bis zum Jahr 1919 errichtet. Weitere bedeutsame Wohnbauphasen lagen in den 1950er und 1960er Jahren (23,5%) und den 1980er und 1990er Jahren (18,7%). Im Vergleich zum Bezirk Mitte ist der Anteil größerer Wohnungen (ab 5 Räume) am Wohnungsbestand des Gebiets unterdurchschnittlich (Bezirk 10,1% / Gebiet 8,2%).

Der Hauptteil der Wohnungen befindet sich im privaten Eigentum. Lediglich 5,8% des Wohnungsbestands sind im Eigentum von landeseigenen Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften. 32,4% des Wohnungsbestands sind Eigentumswohnungen. Dieser Anteil hat sich gegenüber dem Jahr 2011 um 7,8 Prozentpunkte erhöht, vorrangig durch Umwandlungen ehemaliger Mietwohnungen.

Die Entwicklung der Angebotsmieten vollzieht sich im Gebiet rasant. Sie steigerte sich von 8,26 Euro/m<sup>2</sup> im Jahr 2015 auf 13,00 Euro/m<sup>2</sup> im Jahr 2019, also um 4,74 Euro/m<sup>2</sup>. Im selben Zeitraum beträgt für Berlin die durchschnittliche Steigerung 1,65 Euro/m<sup>2</sup>. Auf die zugenommene Verwertung des Wohnungsbestands und Gefährdung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung hat der Bezirk reagiert und im Jahr 2018 einen Bereich im nördlichen sowie einen weiteren Bereich im südlichen Gebietsteil in soziale Erhaltungsgebiete nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB einbezogen.

Auf dem Wiesenburg-Areal befindet sich ein degewo-Neubauprojekt mit 102 Wohnungen unmittelbar vor Fertigstellung. Das derzeit nicht genutzte Wohnungsneubaupotential beläuft sich im Gebiet insgesamt auf ca. 940 Wohnungen.

### **1.1.4 Wirtschaftsstruktur**

Der Stadtteil zeichnet sich durch eine geringe Kaufkraft aus. Diese wird zusätzlich in andere leicht erreichbare Zentren abgezogen. Im Stadtteilzentrum Badstraße bedienen Einzelhandels- und gastronomische Angebote vor allem den Niedrigpreissektor. Das Gastronomieangebot besteht hauptsächlich aus Imbiss- und Filialbetrieben. Höherwertige Angebote sind kaum vorhanden. Der Anteil migrantisch geprägter Angebote sowohl im Einzelhandel auch als im Dienstleistungsbereich ist hoch. Die Angebote an Einzelhandel und Dienstleistung bedienen den täglichen Bedarf und richten sich an die ansässige Bevölkerung. Auffällig ist der hohe Anteil an Angeboten aus den Bereichen Beauty, Wetten / Spielothek und Handy. Gestaltdefizite verstärken den aufgetretenen Trading-Down-Effekt: Die Randbebauung ist teilweise in sanierungsbedürftigem Zustand, die Straßenbegrünung ist wenig attraktiv, die Fahrstreifen sind sehr breit und die Bürgersteige sind zu schmal. Anlagen für den Radverkehr sind nicht vorhanden.

Die beiden Fachmärkte für Möbel und Medien / Elektronik dominieren den zentralen Abschnitt der Pankstraße.

Die zugehörigen Stellplätze sind in einem Parkhaus sowie vor dem Möbelmarkt an der Pankstraße untergebracht. Die Zu- und Abfahrt für Lieferverkehre des Möbelmarkts erfolgt sowohl von der Pankstraße als auch von der Böttgerstraße

Das Nahversorgungszentrum Nettelbeckplatz bietet eine ausgewogene Mischung von Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten. Der Abschnitt der Reinickendorfer Straße ist dagegen vorrangig von hohem Leerstand geprägt.

Eine Besonderheit des Gebiets und gleichzeitig Merkmal der typischen Berliner Mischung stellt die Integration von klassischem Handwerk und produzierendem Gewerbe sowie Standorten der Kreativwirtschaft, Kunstproduktion und -präsentation innerhalb nutzungsgemischter Strukturen dar. Die Standorte des innenstadtaffinen Gewerbes stehen grundsätzlich durch Boden- und Mietpreiserhöhungen unter erheblichem Verdrängungsdruck. Aufgrund der Nachbarschaft zu Wohnnutzungen kommt es teilweise zu Nutzungskonflikten.

Im Blockinnenbereich zwischen Badstraße, Bastianstraße und Böttgerstraße befinden sich schwerpunktmäßig Kfz-affine Gewerbebetriebe. Insbesondere in der Bastianstraße kommt es zu Nutzungskonflikten zwischen Anwohnenden und Kfz-Gewerbetreibenden (Lärm, Stellplätze, abgestellte Autowracks). Der Innenbereich wirkt von den Zufahrten aus verwahrlost und befindet sich in einem teilweise ruinösen Zustand. Im Gebiet liegen zudem zwei klassische Gewerbehöfe: Gerichtshöfe und Werkstätten des Nordens. Der Lobe-Block in der Böttgerstraße wurde im Jahr 2018 bezogen und bietet neben Produktionsorten der Kreativwirtschaft auch Räume für Veranstaltungen. Das Nutzungskonzept für die Revitalisierung des Wiesenburg-Areals sieht eine Ausrichtung auf die Kultur- und Kreativbranche vor.

#### **1.1.5 Soziale und kulturelle Infrastruktur**

Innerhalb des Gebiets befinden sich fünf Einrichtungen für die Betreuung von Kindern im Kindergartenalter. An Schulen sind vorhanden: Albert-Gutzmann-Grundschule, Albert-Gutzmann-Schule (Förderschule), Diesterweg-Gymnasium und die Herbert-Hoover-Schule (Integrierte Sekundarschule). Der Standort der Albert-Gutzmann-Schulen wird komplett umgestaltet. Hier ist die Errichtung einer Gemeinschaftsschule geplant. Eine weitere Bildungseinrichtung befindet sich in der Gerichtstraße mit der IB Medizinische Akademie Berlin. Im Gebiet haben zudem der Schülerclub der Albert-Gutzmann-Grundschule als Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung sowie das Mitte Museum an der Pankstraße als Kultureinrichtung ihren Standort. Das Gebiet verfügt über fünf Sporthallen und Sportplätze für den Schulsport. Einige Sporthallen stehen für Vereinsnutzungen offen. Die in der Böttgerstraße befindliche Kletterhalle hat einen stadtweiten Einzugsbereich.

Für das Gebiet sind als unterversorgte Gemeinbedarfe festgestellt: fehlende Kitaplätze und Plätze in Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen, unzureichende Angebote für Familien, Seniorinnen und Senioren sowie ein mangelndes kulturelles Angebot.

#### **1.1.6 Grün- und Freiflächen**

Die Versorgung des Gebiets mit wohnungsnahen Freiraum ist für die überwiegenden Wohnlagen gegeben. Bedeutsame Grünanlagen im Gebiet sind der Blochplatz sowie der Pankegrünzug. Der Blochplatz stellt sich derzeit als eher unauffällig dar und ist als Gebietseingang wenig repräsentativ. Durch die Randlage und den Zustand (Verbuschung, Vermüllung und Graffiti) dient er nur wenigen Anwohnenden als Aufenthaltsbereich. Der Pankegrünzug wird seit den 1990er Jahren entwickelt. Der Zustand im Bereich des Gebiets ist teilweise sanierungsbedürftig.

Der denkmalgeschützte Brunnenplatz liegt nicht im Gebiet, prägt aber den zentralen Bereich an der Pankstraße. Die Aufenthaltsqualität ist durch eine hohe Lärmbelastung beeinträchtigt.



Die Eingangsbereiche sind wenig einladend gestaltet.

Die weitläufige Parkanlage des Volksparks Humboldthain bietet einen attraktiven und für die Gebietsbevölkerung fußläufig erreichbaren Naherholungsraum.

Im Gebiet gibt es zwei öffentliche Spielplätze und direkt an das Gebiet angrenzend fünf weitere. Das Spielplatzangebot ist deutlich zu gering. Nach der Bedarfsplanung fehlen rund 6.600 m<sup>2</sup> öffentliche und rund 3.200 m<sup>2</sup> private Spielflächen.

### **1.1.7 Verkehr und Straßenraum**

Das Gebiet ist gut ins übergeordnete Straßennetz eingebunden. Die Bad- sowie die Pank- und die Reinickendorfer Straße sind laut StEP Verkehr als überörtliche Straßenverbindungen (Stufe II) kategorisiert. Die Hochstraße übernimmt als Ergänzungsstraße (Stufe IV) eine Entlastungs- und Umgehungsfunktion. Die Bad- und die Reinickendorfer Straße sind mit knapp 30.000 Kfz täglich relativ stark befahren. Der Querschnitt der Pankstraße soll zur Lärmmin- derung, ÖPNV-Beschleunigung und Radverkehrsförderung neu aufgeteilt werden (je Fahr- richtung: ein Fahrstreifen, Busspur, Protected-Bike-Lane).

Parkmöglichkeiten bieten sich an allen Straßenrändern des Gebiets. Da die Parkplätze im öffentlichen Straßenraum nicht ausreichen, um den Bedarf zu decken, befinden sich häufig in den Höfen private Stellplatzanlagen. Diese stehen in direkter Konkurrenz zur Funktion der Höfe als Aufenthalts- und Spielflächen mit klimaschutzrelevanter Funktion. Vereinzelt gibt es Tiefgaragen. Eine größere Stellplatzanlage in Kombination mit einem Parkhaus befindet sich vor dem Möbelfachmarkt in der Pankstraße. In der Badstraße kommt es zu Parkplatzsuch- verkehren und im zweiten Fahrstreifen haltenden Lieferverkehren. Ein Konfliktpotenzial zwi- schen Anwohnenden und den Kfz-affinen Nutzungen im Böttgerblock stellt die Konkurrenz um Stellplätze in der Bastian- und Böttgerstraße dar. Hier werden Stellplätze durch zwi- schengeparkte Autos und Wracks der Werkstätten besetzt.

Das Gebiet ist sehr gut an den ÖPNV angebunden. Die U-Bahnlinie 8 mit den Umsteige- bahnhöfen Pankstraße und Gesundbrunnen bietet eine direkte Anbindung über den Alexand- erplatz nach Neukölln. Die S-Bahnlinien S1, S2, S25 und S26 halten am Bahnhof Gesund- brunnen und fahren über die Bahnhöfe Friedrichstraße und Potsdamer Platz. Außerdem ist das Gebiet über die Haltepunkte Gesundbrunnen und Wedding an die Ringbahn angebund- en. Die Buslinien entlang der Pank- und Hochstraße ergänzen das schienengebundene ÖPNV-Angebot. Eine Verbesserungsmöglichkeit im Bereich des ÖPNV stellt die Qualifizie- rung der Haltepunkte dar. Für den U-Bahnhof Pankstraße liegen Planungen für einen barrie- refreien Umbau vor. Langfristig geplant ist, in die Pankstraße eine Straßenbahn- oder eine U-Bahn-Trasse einzuordnen, um die Verkehrsbeziehung Wedding-Pankow zu stärken.

An den Hauptverkehrsstraßen Bad- und Pankstraße existieren keine Radverkehrsanlagen. Im Gebiet beschränken sich die straßenbegleitenden Radwege auf Schutzstreifen entlang der Hochstraße und Radwege im Kreuzungsbereich des Nettelbeckplatzes. Der Radweg ent- lang des Pankegrünzugs ist Teil einer übergeordneten Grünverbindung. Er gehört zum Er- gänzungsnetz des übergeordneten Fahrradrouthenetzes und ist gleichzeitig Teil der Route 5 (Nord-Süd-Weg) der 20 Grünen Hauptwege. Zudem sind die Gerichtstraße und der südliche Abschnitt der Hochstraße als Radrouten gekennzeichnet. Ein Abzweig der geplanten Rad- schnellverbindung (RSV) 4: Panke-Trail soll über Abschnitte der Bad- und Hochstraße ge- führt werden.

Die Situation für den Fußverkehr bedarf der Verbesserung. Die Aufenthaltsqualität entlang der Bad- und Pankstraße sind aufgrund der Lärm- und Schadstoffbelastung sowie gestalteri- scher Mängel gering. Auch in den anderen Straßen des Gebiets sind die Gehwege meist sa- nierungsbedürftig und nur bedingt barrierefrei.

Barrierefreie Straßenquerungen sind vereinzelt im gesamten Gebiet vorhanden, allerdings nicht ausreichend und flächendeckend. Kreuzungssituationen sind häufig gefährlich. Dicht geparkte Autos erschweren die Einsicht der Straßen und Querungen zusätzlich.

### **1.1.8 Umwelt und Natur**

Das Gebiet ist überwiegend stark verdichtet. Die meisten Flächen sind, abgesehen von den durch Zeilenbebauung geprägten Wohnlagen entlang der Hochstraße, weitestgehend versiegelt und wenig begrünt. Innerhalb des Gebiets existieren nur der Pankegrünzug und der Blochplatz als öffentliche und unversiegelte Freiflächen. Der Grünzug entlang der Panke übernimmt gemeinsam mit dem Wasserlauf neben seiner Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere auch mikroklimatische Funktionen z.B. im Hinblick auf Verdunstungskühlung. Der an das Gebiet angrenzende Brunnenplatz übernimmt aufgrund seiner Größe und Bepflanzung ausgleichende Funktion. Vorhandene Straßenbäume dienen der Kühlung und Verschattung der Straßenräume und Gebäude. Die Straßenbäume entlang der Pankstraße und in Teilen der Böttgerstraße sind in ihrer Größe und Anzahl nicht ausreichend. Innerhalb des Gebiets sind bislang nur ein geringer Anteil der Dachflächen und Fassaden begrünt. Ein Vorteil des Gebiets ist die Nähe zur großen Freifläche des Volksparks Humboldthain, welche einen überdurchschnittlich hohen Kaltluftvolumenstrom aufweist.

Die verkehrsbedingte Lärmbelastung ausgehend von den Hauptverkehrsstraßen ist hoch und beeinträchtigt die Wohnnutzungen stark. Laut der strategischen Lärmkarte wird der Wert  $L_{DEN} > 70$  dB(A) für Straßenverkehr innerhalb des Gebiets auf folgenden Straßen übertroffen: Bad-, Pank-, Reinickendorfer Straße, Böttgerstraße im Abschnitt zwischen Bad- und Hochstraße sowie Hochstraße. Die nächtlichen Belastungen aus Straßen-, Schienen und Flugverkehr über dem Wert von  $L_{NIGHT} > 50$  dB(A) betreffen insbesondere Straßenabschnitte bzw. Blockinnenbereiche, an denen keine geschlossene Blockrandbebauung vorhanden ist: Blochplatz mit angrenzenden Bereichen, Flächen beidseits der mittig durch das Gebiet führenden Bahntrasse, Abschnitte der Pankstraße. Die Luftbelastungen durch Feinstaub sind im Bereich der Badstraße und um den Nettelbeckplatz herum überdurchschnittlich hoch.

Laut Bodenbelastungskataster existieren im Gebiet über 70 Verdachtsfälle. Für den Böttgerblock wurden die Katasterauszüge bezüglich vorangegangener Nutzungen und der Bewertung von Verdachtsfällen geprüft. Aufgrund der gewerblichen und industriellen Vornutzung befinden sich elf Verdachtsflächen in dem Bereich. Eine Fläche ist nachweislich durch eine Bodenveränderung bzw. Altlast belastet. Eine weitere Fläche wurde gutachterlich geprüft und ein hinreichender Verdacht aufgrund von wilder Bauschuttalagerung bestätigt. Alle anderen Flächen sind aufgrund ihrer Vornutzung verdächtig.

### **1.1.9 Technische Infrastruktur**

Das Gebiet ist vollständig an das Stromversorgungsnetz angeschlossen. In der Böttgerstraße befindet sich das 1974 errichtete Umspannwerk UW Gesundbrunnen mit 380/220/110 kV. Es stellt die Versorgung von ca. 37.000 Haushalten und 2.600 Gewerbetreibenden im Ortsteil Gesundbrunnen sicher. Ab dem Jahr 2027 wird die Erweiterung des Umspannwerks bzw. ein Ersatzneubau erforderlich.

Das Gebiet liegt im Bereich der Niederdruck-Gasversorgung und ist teilweise an die Fernwärmeversorgung angeschlossen. Südlich der zentralen Bahntrasse befinden sich im Gebiet keine Fernwärmeleitungen.

Das Gebiet ist an die Berliner Wasserversorgung angeschlossen. In allen Straßen des Gebiets liegen entsprechend der Lage dimensionierte Leitungen. Die Abwasserableitung erfolgt über Mischkanalisation.



## 1.2 Städtebauliche Missstände

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Das Baugesetzbuch unterscheidet im § 136 Abs. 2 Satz 2 Substanz- und Funktionsschwächen als städtebauliche Missstände. Im Gebiet sind beide Schwächen anzutreffen.

städtebaulicher Missstand	räumliche Schwerpunkte / Verortung
<b>Substanzschwächen § 136 Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit Abs. 3 Nr. 1 a) bis h) BauGB</b>	
a) Belichtung, Besonnung und Belüftung	Beeinträchtigungen sind in den Teilbereichen der gründerzeitlichen Wohnbausubstanz mit hoher Dichte und engen Wohnhöfen anzutreffen: Block 129 zwischen Pank- und Bastianstraße, Ränder des Blocks 130 an der Bastian- und Badstraße, Block 184 westlich der Panke an der Reinickendorfer Straße / Pankstraße, Block 214 westlich der Panke an der Gerichtstraße sowie einzelne Grundstücke an der Wiesen- und Kolberger Straße.
b) bauliche Beschaffenheit	25% der Gebäude weisen einen hohen Sanierungsbedarf oder einen ruinösen Gebäudezustand auf. Räumliche Schwerpunkte bilden der Innenbereich des Blocks 130 zwischen Bad- und Böttgerstraße, Block 621 an der Pankstraße (Schulstandort), Block 184 westlich der Panke an der Reinickendorfer Straße / Pankstraße, Block 214 westlich der Panke an der Gerichtstraße sowie einzelne Standorte an der Wiesen-, Gericht- und Hochstraße. Ca. 75% der Wohnungen sind aufgrund fehlender Aufzüge nicht barrierefrei erreichbar.
c) Zugänglichkeit der Grundstücke	Der zentrale Teilbereich Pankstraße (Blöcke 151 und 621) wird durch großflächige Einrichtungen (Fachmärkte, Schulstandorte, Polizei) genutzt, die nur eingeschränkt zugänglich sind. Der Innenbereich des Blocks 130 zwischen Bad- und Böttgerstraße ist nur eingeschränkt zugänglich. Die Zugänglichkeit der im Inneren des Blocks 215 an den Bahnanlagen liegenden Wohnbereiche ist nur über lange Wegedistanzen von ca. 200 m gesichert. Die Anliegerverkehre (Pkw) werden durch die Vorderhäuser der Hoch- bzw. Wiesenstraße abgewickelt. Weitere Probleme mit Zugänglichkeiten gibt es im Block 214 für den Gewerbehof Werkstätten des Nordens, das Wiesenburg-Areal (Neubau) und den Pankegrünzug.
d) Auswirkung Mischung Wohnen und Arbeiten	An mehreren Standorten liegen nutzungsstrukturelle Konflikte bezüglich Lärm, Abgasen und Anlieferverkehren vor. Im Block 130 stehen der Wohnnutzung entlang der Bad- und Bastianstraße gewerbliche Nutzungen (insbesondere Kfz-Werkstätten) im Blockinnenbereich gegenüber. Nutzungskonflikte zwischen Wohnbereichen in den Vorderhäusern und gewerblichen Nutzungen in den Hinterhäusern und -höfen treten ebenfalls auf einzelnen Grundstücken im Block 184 an der Reinickendorfer Straße / Pankstraße auf. Die Anlieferung der Gewerbebetriebe in den Werkstätten des Nordens (Block 214) und den Gerichtshöfen (Block 219) erfolgt durch die Vorderhäuser mit einem hohen Wohnanteil.
e) Nutzung	Der im FNP als Wohnbaufläche W2 und Grünfläche dargestellte Innenbereich des Blocks 130 zwischen Bad- und Böttgerstraße wird nicht seiner guten Lage entsprechend genutzt (Kfz-Werkstätten, Lager, privater Caravan Stellplatz) und ist überwiegend in einem verfallenen Zustand. Konzentrationen von Leerständen in Gebäuden liegen im Innenbereich des Blocks 130 zwischen Bad- und Böttgerstraße, im Block 184 an der Reinickendorfer Straße / Pankstraße, im Block 214 an der Gerichtstraße sowie an Standorten an der Wiesenstraße.
f) Immissionen und Altlasten	Der Straßenverkehr führt für die Wohnbebauungen an der Bad-, Pank-, Reinickendorfer und Hochstraße zu hohen und grenzwertüberschreitenden Lärmbelastungen (Gesamtlärmindex $L_{DEN} > 60dB(A)$ ). Die öffentlichen Räume Bloch- und Brunnenplatz sind aufgrund der Verkehrslärmbelastung von $L_{DEN} > 70dB(A)$ in ihrer Funktion als Rückzugs- und Aufenthaltsorte für die Bevölkerung beeinträchtigt. Entlang der Badstraße, dem nördlichen Abschnitt der Pank- sowie der Reinickendorfer Straße liegen überdurchschnittlich hohe verkehrsbedingte Emissionen (Stickoxide und Feinstaub) vor. Der Schienenverkehr auf beiden Trassen führt jeweils zu Lärmbelastungen von $> 55 dB(A) L_{DEN}$ . Für Abschnitte ohne Lärmschutzwand werden noch deutlich höhere Werte gemessen (Hochstraße, Kreuzungsbereich Gericht- / Reinickendorfer Straße). Vibrationen des Schienenverkehrs erzeugen gesundheitliche Belastungen für Anwohnende in Abschnitten der Hoch-, Wiesen- und Gerichtstraße. Innerhalb des Gebiets sind laut Bodenbelastungskataster knapp 70 Verdachtsflächen erfasst. Für Flächen innerhalb des Blocks 130 liegen Nachweise bzw. Anhaltspunkte einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlasten vor.

g) Erschließung	Erhöhte Unfallhäufigkeiten im Straßenverkehr - insbesondere aufgrund beeinträchtigter Sichtbeziehungen durch ruhenden Verkehr - sind an folgenden Standorten festzustellen: Badstraße, Kreuzungen Hochstraße / südl. Bereich Blochplatz, Hoch- / Wiesenstraße, Hoch- / Gerichtstraße, Reinickendorfer Straße / Pankstraße / Nettelbeckplatz, Pank- / Wiesenstraße, Pank- / Böttgerstraße. Sichere Querungsmöglichkeiten der Straßen für den Fußverkehr fehlen entlang der Bad-, Pank-, Wiesen- und Böttgerstraße. In den Hauptverkehrsstraßen Bad- und Pankstraße existieren keine Radverkehrsanlagen. Die Gehwege im gesamten Gebiet sind stark erneuerungsbedürftig und nur eingeschränkt für mobilitätseingeschränkte Personen nutzbar. Einzelne Abschnitte des Pankegrünzugs stellen Angsträume (Unterführung Bahntrasse, teilweise fehlende Beleuchtung) dar.
h) energetische Beschaffenheit und Klima	Der hohe bis mittlere Sanierungsbedarf der Gebäude geht einher mit einem geringen energetischen Sanierungsstand. Für weite Teile des Gebiets besteht keine Fernwärmeversorgung. Angebote wie Mobility-Hubs mit Ladestationen für E-Mobilität sind nicht vorhanden. Der insgesamt sehr hohe Versiegelungsgrad der Flächen, die wenigen vorhandenen Retentionsflächen und begrünten Dächer bzw. Fassaden und eher dunkle Dacheindeckungen bewirken eine stadtklimatisch unbefriedigende Situation bezüglich Regenwasserversickerung, Luftkühlung, Biodiversität etc. Die thermische Situation der einzelnen Blöcke ist mit wenigen Ausnahmen weniger günstig bis ungünstig.
<b>Funktionsschwächen gem. § 136 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit Abs. 3 Nr. 2 a) bis c) BauGB</b>	
a) Verkehr	Die Bahnanlagen und Hauptverkehrsstraßen Bad-, Pankstraße und Reinickendorfer Straße wirken als Barrieren und verhindern gebietsinterne, kurze fußläufige Verbindungen zu den Versorgungszentren, Bildungseinrichtungen sowie Grün- und Erholungsräumen. Entsprechend hoch ist der Umgestaltungsbedarf für die Straßenräume und der Ausbaubedarf für das Fuß- und Radwegenetz unter Einschluss der Anbindung an die übergeordneten Verbindungen Nord-Süd-Weg (grüner Hauptweg) und Panke-Trail. Der öffentliche Straßenraum und weite Teile des privaten Wohnumfelds werden stark durch den ruhenden Verkehr geprägt.
b) wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit	Die Angebote im Stadtteilzentrum Badstraße sind wenig differenziert und attraktiv (Vergnügungsstättenproblematik, Trading-Down-Effekt). Es fehlen hochwertige Angebote. Die Leerstandsquote hat sich mit 12% im Jahr 2019 gegenüber dem Jahr 2016 mit 3% vervierfacht. Die Leerstandsquote im Bereich des NVZ Nettelbeckplatz (u.a. Reinickendorfer Straße) lag im Jahr 2019 bei 57%. Im Zuge von Neuordnungen (Anlage Grünzug auf der ehem. Trasse der Stettiner Bahn im Block 130 zwischen Bad- und Böttgerstraße) ergeben sich Verlagerungs- und Entwicklungsbedarfe für Arbeitsstätten. Der Bereich entspricht hinsichtlich seiner heutigen Nutzung nicht der besonderen Stadtlage am Fern- und Regionalbahnhof Gesundbrunnen. Die Gewerbehöfe im Teilbereich An der Panke (Blöcke 214 und 219) sind teilweise stark sanierungsbedürftig. Zusätzliche Versorgungsfunktionen am Standort der Fachmärkte (Block 151) können eine Perforierung des Einzelhandelsbesatzes im Stadtteilzentrum Badstraße verursachen. Der Wohnungsbestand ist zu 96% im privaten Eigentum. Wirtschaftliche und soziale Indikatoren verweisen auf ein erhöhtes Aufwertungs- und Verdrängungsgeschehen im Gebiet. Derzeit nicht genutzte Neubaupotenziale (insgesamt ca. 940 Wohnungen) bieten Möglichkeiten für bedarfsgerechten Wohnraum.
c) infrastrukturelle Erschließung	Das Gebiet weist Mängel an sozialen und grünen Infrastrukturstandorten auf. Insbesondere im Bereich Kita- und Spielplatzversorgung bestehen deutliche Defizite. Ebenso fehlen Jugendfreizeiteinrichtungen sowie Angebote für Familien und Senioren im Gebiet. Für die Schulstandorte an der Pankstraße (Block 621) sowie die Kita Wiesenstraße 49 bestehen erhebliche Sanierungsbedarfe. Die Grün- und Wegeverbindungen, die Vernetzungen zu den Erholungsorten Pankegrünzug, Brunnenplatz, Blochplatz und Volkspark Humboldtthain schaffen, sind unzureichend.

Die vorgefundenen städtebaulichen Missstände belegen, dass vor allem Funktionsschwächen das Gebiet beeinträchtigen: Funktionsverluste im Stadtteilzentrum Badstraße, untergenutzte Flächen in exponierter Lage, defizitäre Infrastrukturversorgung, unzureichende Vernetzung der Grünräume. Zudem ist der Stand der energetischen Erneuerung und Klimaanpassung deutlich unzureichend. Mit Blick auf die Planungen und Vorhaben der öffentlichen Hand und Privater zeichnet sich zudem ein hoher Koordinierungsbedarf für die Gebietserneuerung ab.



## 1.3 Leitbild, Ziele und integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

### 1.3.1 Leitbild und Entwicklungsziele

#### Städtebauliche Leitbilder der Gebietsentwicklung

##### *Lagegerecht entwickeln, Gebietszusammenhänge schaffen: Das Gebiet als Ganzes*

Die Mischung aus Wohnen, Infrastruktur, Gewerbe und Handwerk, Handel sowie Kultur wird gesichert. Bisher einseitig und untergenutzte Bereiche mit hoher Lagegunst werden neu strukturiert und bieten Raum für neues Wohnen, Arbeiten und Bildung. Die Aufenthaltsqualität und Angebotsstruktur des Stadtteilzentrums Badstraße wird gestärkt und aufgewertet. Qualifizierte öffentliche Freiräume und Quartiersstraßen dienen als Orte der Nachbarschaft, des kulturellen Miteinanders und alltäglicher Kontakte. Grüne Wegeverbindungen öffnen das Quartier im Innern und knüpfen an die umgebenden Stadträume an. Der Ausbau der Fahrradinfrastruktur und die Umgestaltung der Straßenräume erhöhen die Verkehrssicherheit. Über den Nord-Süd-Weg (grüner Hauptweg) und die Radschnellverbindung Panke-Trail sind das Berliner Umland und das Stadtzentrum schnell erreichbar. Bedarfsgerechter Wohnraum und Angebote für Handwerks- und sonstige Gewerbebetriebe mit leistbaren Mieten werden aufrechterhalten und zusätzlich entwickelt. Leuchtturmprojekte erzeugen stadtweit Aufmerksamkeit und Vorbildwirkung. Die Entwicklung zu einem klimaangepassten Quartier wird neben den Maßnahmen im öffentlichen Raum (Schaffung und Vernetzung von Grün- und Freiflächen, Ausbau klimaschonender Mobilität u.a.) durch die Begrünung von Brandwänden und Dächern, die Entsigelung von privaten Flächen und die energetischen Sanierungen bei Gebäuden vorangetrieben.

##### *Neues Wohnen und Arbeiten: Teilbereich Böttgerblock*

Der Böttgerblock erfährt durch umfängliche Umstrukturierungsmaßnahmen eine Transformation hin zu einem vielschichtigen, lebendigen neuen Stadtbaustein. Die Umgestaltung des Blocks 130 bietet die Möglichkeit, im größeren Umfang neuen Wohnraum und Angebote für kleinteilige Gewerbebetriebe (sowohl aus den Bereichen klassisches Gewerbe und Handwerk als auch Kunst- und Kulturwirtschaft) zu schaffen. Bei der Anordnung der einzelnen Nutzungen zueinander werden etwaige Konflikte (Lärm, sonstige Emissionen) berücksichtigt und vermieden. Der Grünzug auf der historischen Trasse der Stettiner Bahn bildet eine attraktive Wegeverbindung mit Anschluss an das belebte Stadtteilzentrum Badstraße und das angrenzende Viertel. Orientiert zum öffentlichen Freiraum werden Angebote wie z.B. eine Kita, eine Freizeiteinrichtung und ein Spielplatz integriert. Der Nachbarschaftsgarten "Wilde 17" soll erhalten werden (am jetzigen Standort oder verlagert im Zusammenhang mit dem Grünzug). Der auffällige Topografiesprung wird in die Freiraumgestaltung integriert. Die neuen Gebäudestrukturen entlang der Hochstraße bilden eine der Bedeutung des Blochplatzes angemessene Raumkante und ermöglichen im Blockinneren ruhige Wohnangebote. Eine Querverbindung erschließt das Quartier von der Hochstraße zur Bastianstraße. Der Blochplatz wird städtebaulich als Eingangssituation aufgewertet und erzeugt eine besondere Außenwirkung gegenüber dem Bahnhof Gesundbrunnen.

##### *Quartiersmitte stärken und vernetzen: Teilbereich Pankstraße*

Die vielfältigen Bildungseinrichtungen entlang der Pankstraße werden durch das Neubauvorhaben einer Schule gestärkt. Der angrenzende Brunnenplatz bietet einen großzügigen Freiraum mit Spielangeboten für alle Altersklassen und erfährt, unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes, eine Aktivierung z.B. durch ein Band mit Sportangeboten (Urban Gym) entlang der umgestalteten Pankstraße. Die zentral und prominent gegenüber dem Brunnenplatz gelegenen Flächen der Fachmärkte bieten sich für die Entwicklung einer langfristigen Planungsstrategie mit dem Ziel der Schaffung eines räumlichen Quartierszusammenhangs und dem Ausbau unterschiedlicher Nutzungsstrukturen (Handel, Gewerbe, Infrastruktur, Wohnen) an.

## *Klimagerechtes Wohnen im Grünen: Teilbereich Hochstraße*

Die grünen Wohnhöfe werden eigentümerübergreifend mit qualifizierten und gemeinschaftlichen Aufenthaltsbereichen für alle Bewohnerinnen und Bewohner umgestaltet. Der hohe Grünanteil beeinflusst das Mikroklima positiv und erhöht die Biodiversität des Quartiers. Ergänzende Klimaanpassungsmaßnahmen betreffen z.B. die Regenwasserbewirtschaftung. Behutsame Nachverdichtungen und Dachgeschossausbauten erweitern das Wohnraumangebot und unterstützen das familienfreundliche Profil des Quartiers. Der Neubau und die Sanierung der Bestandsgebäude erfolgen nach hohen energetischen Standards unter Beachtung der Sozialverträglichkeit.

## *Qualitäten wahren und zugänglich machen: Teilbereich An der Panke*

Das Quartier an der Panke zeichnet sich durch besondere städtebauliche Elemente aus, die gesichert und erlebbar gemacht werden. Der Pankelauf mit seinen grünen Ufern wird weiter aufgewertet und es werden Angsträume minimiert. Das Leuchtturmprojekt Wiesenburg als Dokument einer stadtweit einzigartigen Historie und Standort für Kultur, Bildung und Handwerk wird in das Quartier eingebunden. Die größeren Gewerbehöfe im Quartier werden weiter aufgewertet. Neuer Wohnungsbau ergänzt die vorhandenen, familiengerechten Angebote und sichert den Erhalt der sozialen Mischung. Der Zusammenhang mit dem Nahversorgungszentrum Nettelbeckplatz unterstützt die Entwicklung der Geschäftsstraßen Reinickendorfer Straße und Gerichtstraße.

## Entwicklungsziele

Aus den Leitbildern leiten sich Entwicklungsziele in verschiedenen Handlungsfeldern ab.

### *Handlungsfeld Städtebau*

1. Vernetzung und Qualifizierung als attraktives innenstadtnahes Gebiet
  - Sicherung und Ausbau der Mischnutzung aus Wohnen, Infrastruktur, Dienstleistungen, Kultur, Handwerk und Gewerbe unter Vermeidung von Nutzungskonflikten;
  - Aufwertung bestehender und Entwicklung neuer attraktiver öffentlicher Freiräume und Wegeverbindungen;
  - Stärkung unterschiedlicher Nachbarschaften und Erhalt der bestehenden Bevölkerungsmischung / Vermeidung der Verdrängung einzelner Bevölkerungsgruppen;
  - Entwicklung von Leuchtturmprojekten mit überörtlicher Bedeutung aus den Bereichen Kultur / Geschichte: Wiesenburg, Mitte Museum, Gerichtshöfe, historische Trasse der Stettiner Bahn;
  - Entwicklung zentraler Bereiche durch Überwindung trennender Barrieren und funktionale Diversifizierung als langfristige Perspektive.
2. Städtebauliche Neuordnung und Aufwertung des Gebiets
  - Stärkung des Quartierszusammenhangs und Minimierung der unzugänglichen Bereiche durch städtebauliche Neuordnung, neue Wegeverbindungen und bauliche Ergänzungen mit mischgenutzten EG-Bereichen: Böttgerblock, zentraler Bereich (langfristige Perspektive);
  - Neuordnung Böttgerblock: Neusortierung der Bereiche zur Vermeidung von Nutzungskonflikten, Entwicklung eines gemischtgenutzten, autoarmen Quartiers (Wohnen, Gewerbe, Büroflächen mit öffentlichen Freiraumangeboten, Kita, Freizeiteinrichtung u.a.);
  - Entwicklung zentraler Bereich (Schulcampus, Fachmarkttagglomeration);
  - Schulcampus: Neuordnung mit Stärkung der Ränder zur Pankstraße; Nutzung baulicher Verdichtungspotenziale;



- Pankstraße 31-39: Verbesserung des Bereichs an der Pankstraße (Stellplatzanlage, Parkhaus) in der Außenwirkung; Potenzial zur langfristigen Entwicklung eines nutzungsgemischten Quartiers und Stärkung des Quartierszusammenhangs mit Nah- und umfeldbezogenen Versorgungsangeboten, Büro-, Gewerbe und Wohnnutzung;
- städtebauliche Neuformulierung der Quartierseingänge, beispielsweise am Blochplatz und entlang der Hochstraße sowie an der Kreuzung Bad-/ Ecke Pankstraße durch Neubauten mit hohem Gestaltungsanspruch.

### *Handlungsfeld Freiraum / Umwelt*

3. Qualifizierung bestehender und Entwicklung neuer (übergeordneter) Freiraumverbindungen zur Verknüpfung innerhalb des Viertels und mit den Nachbarquartieren
  - Schaffung einer attraktiven und identitätsstiftenden Grünverbindung auf der historischen Trasse der Stettiner Bahn: Integration öffentlicher Spielplatz und Nachbarschaftsgarten „Wilde 17“ in die Gesamtplanung mit möglicher Standortverschiebung, Akzentuierung und Nutzung Geländesprung zur Ausbildung besonderer Attraktionen (grüner Balkon, Kletterwand u.a.), Anlage von Querverbindungen zwischen Hochstraße und Bastianstraße;
  - Stärkung und Aufwertung der bestehenden Freiraumverbindung entlang der Panke (Grüner Hauptweg 5, Nord-Süd-Weg): Verbesserung Pflegezustand, Ausbau Angebot Stadtmobiliar und Spielangebote, barrierefreie Gestaltung;
  - Umgestaltung der Böttgerstraße zwischen Panke und Humboldthain zu einer verkehrsreduzierten grünen Wegeverbindung: Reduzierung MIV / Verkehrsberuhigung unter Berücksichtigung möglicher Liefer- und Kundenverkehre, Ergänzung Bepflanzungen, Neugliederung Verkehrsflächen, Schaffung von Aufenthalts- / Spielangeboten z.B. vor dem Schulstandort.
  
4. Qualifizierung bestehender und Schaffung neuer wohnungsnaher öffentlicher Freiflächen und Spielangebote als qualifizierte Aufenthaltsbereiche und Orte der Identifikation
  - Sichtbarmachung und Umstrukturierung des Blochplatzes als Eingang ins Quartier mit Herausstellung des Zugangs zu den "Berliner Unterwelten", Umgestaltung Straßenabschnitt Hochstraße 1 bis 4 (Reduzierung Stellplätze), Integration in eine Gesamtgestaltung des Eingangsbereichs Blochplatz;
  - Umgestaltung des öffentlichen Spielplatzes Blochplatz; Prüfung Erweiterungsmöglichkeiten Spielplatz Kolberger Straße (Flächen ehem. Ballspielplatz) unter Erhalt der Durchwegung und Großbäume;
  - Schaffung neuer öffentlicher Spielplätze: Wiesenstraße 49 (evtl. als Ballspielplatz) und innerhalb des neuen Grünzugs auf der historischen Trasse der Stettiner Bahn;
  - Erhöhung des Sicherheitsempfindens sowie der Sauberkeit in den Grünanlagen;
  - Integration des Nachbarschaftsgarten "Wilde 17" in die Planung der Grünverbindung auf der historischen Trasse der Stettiner Bahn;
  - Berücksichtigung des Brunnenplatzes als prägnanter, zentral innerhalb des Gebiets gelegener öffentlicher Freiraum durch Qualifizierung und Erweiterung der öffentlichen Spielplätze (in die öffentliche Grünanlage) und die Anlage eines Aktivitätsbandes entlang der Pankstraße.
  
5. Qualifizierung der privaten Freiflächen
  - Entsiegelung der Wohnhöfe einschließlich Durchführung von Maßnahmen zur Erhöhung naturhaushaltwirksamer Flächen (Festlegung Biotopflächenfaktor, Verringerung Hitzebelastung im Sommer, Regenwasserbewirtschaftung), Schaffung von Angeboten für Spiel und Aufenthalt;
  - Entwicklung von Strategien für den ruhenden Verkehr vor dem Hintergrund eines geringen Kfz-Besatzes je Haushalt, zukünftiger Parkraumbewirtschaftung und möglicher Standorte für dezentrale Quartiersgaragen;

- Unterstützung der privaten Eigentümerinnen und Eigentümer bei der Qualifizierung der Freibereiche insbesondere bei der Anlage von gemeinschaftlich nutzbaren Aufenthaltsbereichen, Spielplätzen und Wegen.
6. Entwicklung zu einem energetisch und klimatisch zukunftsfähigen Quartier
- Entsiegelung von Freiflächen, Begrünung von Dächern und Brandwänden zur Erhöhung des Grünflächenanteils und damit der positiven Auswirkungen auf Naturhaushalt und Stadtklima (Verdunstungskühlung, Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene);
  - Vorbildfunktion der öffentlichen Hand bei der Umsetzung von energetischen Maßnahmen: Schulen, Mitte Museum, Polizei durch nachhaltige Energiekonzepte und durch Anlage von Schulgärten und Freibereichen mit vielfältigen und zusammenhängenden Vegetationsflächen, Fassaden- und Dachbegrünungen, Entsiegelung von Pausenbereichen auf Schulhöfen;
  - Stärkung der Biodiversität durch Vernetzung der Grünflächen mittels Grünverbindungen zur Schaffung und Aufwertung von Lebensraum für Tiere und Pflanzen;
  - Rückhaltung des Regenwassers im Gebiet wo möglich: Erstellung von Regenwasserbewirtschaftungskonzepten für größere Bereiche (Rückhaltung Regenwasser in Retentionsflächen oder Wasserreservoirs; Nutzung des Wassers für öffentliche Flächen (z.B. Bewässerung, Urban Wetlands);
  - Anpassung an zukünftige Herausforderungen auch auf kleinteiliger Ebene: Ergänzung Straßenbäume und Pflanzstreifen, Aufstellen von Trinkbrunnen und Wartehäuschen als Schattenspende (wo aus Platzgründen möglich);
  - Durchführung energetischer Gebäudesanierungen im Bestand, Umstellung der Wärmeversorgung in Teilbereichen (u.a. Ausbau Fernwärmeversorgung) und Wahl resilienter Konstruktionen und Baustoffe bei Neubauten (z.B. durch modulare Systeme, multifunktionale, wandelbare Raumangebote, Verwendung von Holz als Baustoff).

#### *Handlungsfeld Wohnen*

7. Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen zur Schaffung von preiswertem, integriertem und bedarfsgerechtem Wohnraum. Behutsamer Umgang mit dem Bestand
- Entwicklung eines bedarfsorientierten gemischten Wohnangebots im Böttgerblock nach Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen (B-Plan Neuaufstellung);
  - Gerichtstraße 21-22: Angebot für sozialen Wohnungsneubau auf landeseigenen Grundstücken nach Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen (B-Plan Neuaufstellung);
  - kleinteilige Ergänzung durch Blockrandschließungen, Dachgeschossausbauten, Aufstockung von Flachbauten;
  - behutsame Sanierung der Bestandsgebäude statt Verfall oder radikaler Umbruch;
  - Unterstützung der privaten Eigentümerinnen und Eigentümer bei der (energetischen) Sanierung der Wohnimmobilien und Umsetzung zielgruppenspezifischer Modernisierungsmaßnahmen (z.B. bezüglich Barrierefreiheit).

#### *Handlungsfeld soziale und kulturelle Infrastruktur*

8. Anpassung der sozialen Infrastruktureinrichtungen an die Bedarfe und Stärkung der Angebote im Bereich Kultur, Bildung und Sport
- Schulcampus: Umsetzung Vorhaben Neubau Gemeinschaftsschule Standort Pankstraße 70/ Orthstraße 1 mit Integration Albert-Gutzmann-Schule;
  - Aufwertung der Schulgebäude und Schulhöfe der Herbert-Hoover-Oberschule und des Diesterweg-Gymnasiums zu attraktiven Lernräumen;
  - Sanierung und Ausbau der Kindertagesstätten im Bestand;

- Neubau einer Kindertagesstätte im räumlichen Zusammenhang des Grünzugs auf der historischen Trasse der Stettiner Bahn, evtl. in Kombination mit geplanter Freizeiteinrichtung;
- Erhalt bzw. Integration der Jugendfreizeiteinrichtung Schülerclub an der Albert-Gutzmann-Grundschule in die Neuplanung des Schulcampus;
- Neubau einer Freizeiteinrichtung für mehrere Zielgruppen (z.B. Kinder, Familien, ältere Menschen) im räumlichen Zusammenhang des Grünzugs auf der historischen Trasse der Stettiner Bahn;
- Weiterentwicklung des Mitte Museums als identitätsstiftender Ort für den Stadtteil mit Ausstrahlwirkung in den gesamten Bezirk und hohem Kooperationspotenzial mit Schulen im Gebiet;
- Revitalisierung Wiesenburg: Schaffung neuer Angebote, z.B. Theater, Bildungszentrum, Grünes Klassenzimmer, Räume für Stadtteilarbeit;
- Umsetzung barrierefreier Gestaltung und Sicherung der Zugänglichkeit der Einrichtungen insbesondere im Hinblick auf die älter werdende Bevölkerung und die notwendigen Rahmenbedingungen für eine inklusive Gesellschaft;
- verstärkte Öffnung der Schul-Sportanlagen für weitere Vereine sowie Schaffung von Open-Space-Angeboten insbesondere für Jugendliche.

### *Handlungsfeld Nahversorgung und Gewerbe*

#### 9. Qualifizierung lebendiger Versorgungszentren

- Stärkung des Stadtteilzentrums Badstraße durch Qualifizierung der Angebotsstruktur und Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Straßenraum (Minderung Verkehr, Lärm, Abgase; Reduzierung ruhender Verkehr bzw. Parken in 2. Reihe; Neuverteilung Verkehrsflächen zugunsten des Fuß- und Radverkehrs; Verbesserung Erreichbarkeit; Qualifizierung Grün; Ergänzung Stadtmobiliar; Ergänzung Querungshilfe auf Höhe des geplanten Grünzugs auf der historischen Trasse der Stettiner Bahn);
- Steigerung der Identität und kulturellen Strahlkraft des Stadtteilzentrums Badstraße durch Stärkung der touristischen Angebote (z.B. Berliner Unterwelten e.V.);
- Etablierung eines Geschäftsstraßenmanagements für den Bereich des Stadtteilzentrums Badstraße zwischen Pankegrünzug und Behmstraße am Gesundbrunnen-Center.

#### 10. Sicherung und Entwicklung von Handwerk und Kulturproduktion

- Sicherung kleiner und mittelständischer Gewerbebetriebe (z.B. klassische Handwerksbetriebe aber auch Firmen der Kultur- und Kreativwirtschaft) und Belebung von Netzwerken im Quartier;
- Stärkung der vielfältig ausgerichteten Struktur der Gewerbehöfe in der Gerichtstraße 12/13 bzw. Wiesenstraße 62 (Gerichtshöfe: stärkerer Fokus auf „klassische Gewerbebranchen“ sowie Ateliers, Proberäumen etc. für Kulturschaffende) und Gerichtstraße 23 (Werkstätten des Nordens: Ausrichtung eher auf Film-, Musik- und sonstige Kreativbetriebe sowie Veranstaltungen und Gastronomie);
- Erhalt der Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe, aber Minimierung der Nutzungskonflikte durch bauliche, technische und/ oder organisatorische Maßnahmen;
- Umstrukturierung/ Neuzonierung des Bereichs Böttgerblock: Schaffung kleinteiliger gewerblicher Strukturen sowie Büro-, Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote unter Berücksichtigung und Vermeidung möglicher Konflikte zu Wohnbereichen;
- Zentraler Bereich an der Pankstraße: langfristige Entwicklung entsprechend der Zielsetzungen des Flächennutzungsplans (gemischte Baufläche M2) mit einer stärkeren und kleinteiligeren Durchmischung von Einzelhandel, Gewerbe, Schulen, Verwaltung, Wohnen.



## *Handlungsfeld Verkehr*

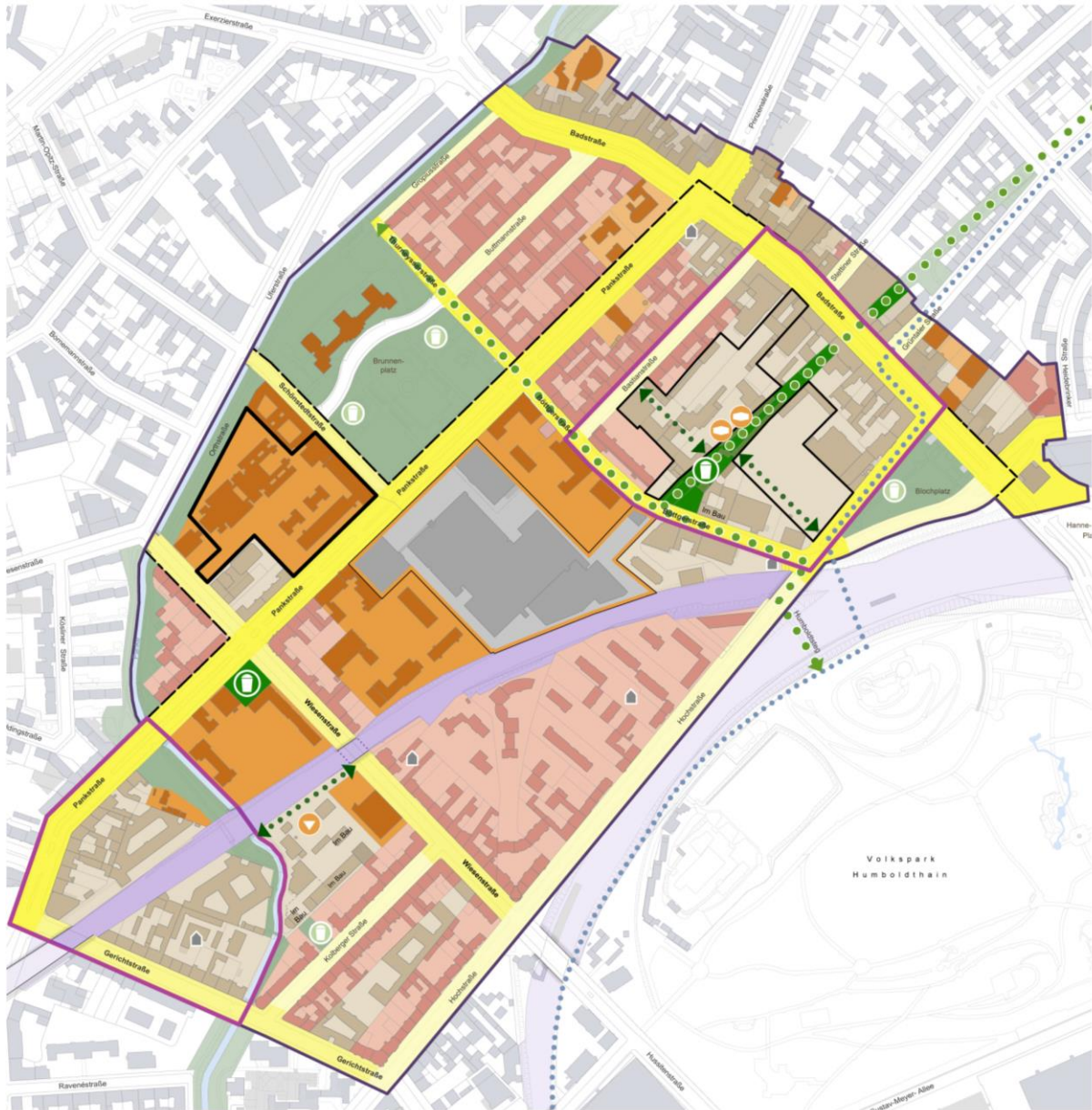
11. Stärkung der autonomen Mobilität auf sicheren Wegen durchs Gebiet für alle Verkehrsteilnehmenden
  - Entwicklung eines umfassenden Mobilitätskonzeptes mit Priorisierung der Verkehrsmittel Fuß, Rad, Bus, Bahn (Umweltverbund) vor dem individualisierten motorisierten Verkehr (MIV);
  - Umsetzung des Vorhabens Radschnellverbindung (RSV) Panke-Trail zur Verbesserung der großräumigen Vernetzung;
  - Aus- und Neubau von Radwegeverbindungen/ Radwegen entlang der Hochstraße, Pankstraße, Badstraße sowie Gerichtstraße (Fahrradstraße);
  - Umsetzung von Maßnahmen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und für eine sichere und barrierefreie Erreichbarkeit der Versorgungsschwerpunkte zu Fuß, mit dem Rad und dem ÖPNV (z.B. Veränderungen Straßenquerschnitte, Einsetzen Blindenleitsysteme, Absenkung der Bordsteine in Kreuzungsbereichen, Schaffung von Querungshilfen oder Gehwegvorstreckungen, U-Bahnhof Pankstraße: Ergänzung Eingänge auf allen Straßenseiten und Aufzug etc.);
  - Sicherung und Attraktivitätssteigerung der Schul- und Spielwege für Kinder und Jugendliche (Erstellung von Schulwegplänen);
  - Errichtung von ergänzenden Angeboten der Fahrradinfrastruktur, z.B. Abstellanlagen für „normale“ Fahrräder, Lastenräder etc. sowie Entwicklung von Mobility-Hubs mit Angeboten für den Verleih von E-Bikes, Abstellflächen für E-Scooter und Elektro-Rollern, Ladestationen, Schließfachanlagen für Fahrradzubehör, Depot für Paketanlieferungen, Sammel- und Abholpunkt für Fahrdienste etc.; mögliche Orte S-Bahnhof Gesundbrunnen, Abschnitt Hochstraße vor Blochplatz, Eckgrundstück zw. Böttgerstraße und Bahntrasse, Parkhaus Pankstraße etc.;
  - Entwicklung neuer, explizit autofreier / -autoreduzierter Wohnbereiche innerhalb der Umstrukturierungsgebiete aufgrund zentraler Lage und guter ÖPNV-Anbindung.
12. Reduzierung der Belastungen durch den motorisierten Individualverkehr
  - Reduzierung der Lärmbelastung innerhalb des Gebiets insbesondere im Hinblick auf die Wohnbebauung und die Freiräume zur Erhöhung der Rückzugs- und Aufenthaltsqualität (Erholung auch in akustischer Hinsicht);
  - Umsetzung von (baulichen) Verkehrsberuhigungsmaßnahmen insbesondere in den Quartiersstraßen Gerichtstraße und Wiesenstraße;
  - Umsetzung eines Parkraumkonzeptes (Parkraumbewirtschaftung in Planung) und Reduzierung der Stellplatzflächen im öffentlichen Raum (u.a. einhergehend damit Reduzierung von Sichtbeeinträchtigung für Fußgänger und Fußgängerinnen);
  - Reduktion der Verkehrsgeschwindigkeit auf 30 km/h im gesamten Gebiet;
  - Beachtung der Belange des Gewerbe- und Wirtschaftsverkehrs (Anlieferung, Abstellmöglichkeiten etc.).

## *Handlungsfeld Teilhabe*

13. Integration aller im Viertel aktiven Akteure bei der Weiterentwicklung des Gebiets / Beteiligungsmöglichkeiten der Öffentlichkeit
  - Unterstützung und Vernetzung der bereits bestehenden Aktivitäten verschiedener Vereine und Initiativen, der beiden Quartiermanagements und der Stadtteilkoordination für die Bezirksregion Brunnenstraße Nord zur Gebietsentwicklung;
  - Einrichtung von speziellen Gremien zur Steuerung der städtebaulichen Gebietsentwicklung (Betroffenenvertretung, Beirat u. ä.);
  - Einsatz ergänzender Formate (analog und digital) zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung;
  - Einsatz von Beauftragten zur Unterstützung der Aufgaben des Landes Berlins.

### 1.3.2 Rahmenplan

Im Rahmenplan sind die wesentlichen Entwicklungsziele und Maßnahmenschwerpunkte für die geplante Gesamtmaßnahme Mitte - Badstraße / Pankstraße dargestellt. Das im Plan abgebildete Gebiet der Gesamtmaßnahme umfasst das Untersuchungsgebiet mit Erweiterungsbereichen (Stadtteilzentrum Badstraße, Pankegrünzug, Brunnenplatz - vgl. Punkt 1.5.1). Bei den Nutzungszuweisungen können sich im Laufe der weiteren, detaillierten Planungen Anpassungen ergeben.



- |   |   |   |
|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 1px dashed black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Abgrenzung Gebiet vorbereitende Untersuchungen</li> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Vorschlag Abgrenzung Stadtumbaugebiet</li> <li><span style="border: 1px solid purple; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Vorschlag Abgrenzung Sanierungsgebiet</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #c0392b; margin-right: 5px;"></span> Wohnen</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #a67c52; margin-right: 5px;"></span> Mischnutzung</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #8e6c39; margin-right: 5px;"></span> gewerblich geprägte Sondernutzung</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #e67e22; margin-right: 5px;"></span> soziale/ kult. Infrastruktur/ Verwaltung</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Umbau Schulcampus (in Planung)</li> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Potenzialfläche Umstrukturierung Wohnen, Büro, Gewerbe (mittelfristig)</li> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Potenzialfläche Umstrukturierung großflächiger Strukturen (langfristig)</li> <li><span style="color: orange; font-size: 1.2em;">○</span> Neubau Kultureinrichtung (ehem. Sammelhalle) als Veranstaltungsort (u.a. Theater)</li> <li><span style="color: orange; font-size: 1.2em;">○</span> Neubau sozialen Zwecken dienender Gebäude (Kita, Freizeiteinrichtung)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="font-size: 1.2em;">⌘</span> kleinteiliges Baupotenzial</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #f1c40f; margin-right: 5px;"></span> Straßen: umfangreiche/ mittlere/ geringe Aufwertung</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #27ae60; margin-right: 5px;"></span> Aufwertung/ Schaffung öffentlicher Freiraum</li> <li><span style="font-size: 1.2em;">○</span> Schaffung/ Aufwertung öffentlicher Spielplatz</li> <li><span style="color: green; font-size: 1.2em;">●●●</span> Schaffung Freiraumverbindung</li> <li><span style="color: green; font-size: 1.2em;">◆◆◆</span> Schaffung interne Grün-/ Wegeverbindung</li> <li><span style="color: blue; font-size: 1.2em;">●●●</span> Realisierung RSV Panke-Trail</li> <li><span style="background-color: purple; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Bahntrasse</li> </ul> |
|---|---|---|

### 1.3.3 Maßnahmenkonzept

In der folgenden Maßnahmenübersicht sind Maßnahmen dargestellt, die der Kostenübersicht für die Gesamtmaßnahme gemäß § 149 Abs. 2 BauGB zugrunde gelegt sind.

Verortung (TB = Teilbereich)	Maßnahmen
<b>Vorbereitung, Fortschreibung, Abschluss</b>	
übergreifend	Fortschreibung Gesamtplanung
	Geschäftsstraßenkonzept Badstraße
	Sozialstudie
	Mobilitätskonzept
	Klimakonzept
	partizipatives und integriertes Gewerbekonzept
	Konzept zur Aktivierung historischer, identitätsstiftender Orte
TB Böttgerblock	Blockentwicklungskonzept Block 130
	Neuaufstellung B-Plan für Neuordnungsbereich Block 130
	Erarbeitung und Fortschreibung Sozialplan (Betriebe und Wohnbevölkerung)
	freiraumplanerisches Konzept Umfeld Blochplatz
TB Böttgerblock TB Pankstraße	freiraumplanerisches Konzept Böttgerstraße / Thurneysserstraße
TB Pankstraße	Konzept zur Aktivierung Brunnenplatz
	Voruntersuchung Mitarbeiterwohnen am Polizeistandort
	Machbarkeitsstudie Weiterentwicklung Pankstraße 31-39 (Fachmarkttagglomeration)
TB Hochstraße	Freiraumentwicklungskonzept Hochstraße
TB An der Panke	Blockentwicklungskonzept Teilgebiet westlich der Panke
	Neuaufstellung B-Plan für Bereich westlich der Panke
übergreifend	Abschluss der Gesamtmaßnahme (Dokumentation, Abschlussbericht, Abrechnung)
<b>Ordnungsmaßnahmen</b>	
TB Böttgerblock	Erwerb Grundstücke für öffentlichen Grünzug, Kita und Freizeiteinrichtung
	Umzug, Härteausgleich und Entschädigung Betriebe
	Freilegung von Grundstücken
	Altlastensanierung
<b>Baumaßnahmen</b>	
TB Böttgerblock TB An der Panke	Einsatz sozialer Wohnraumförderung bei Neubau (ca. 160 geförderte Wohnungen)
TB Böttgerblock	Neubau Kita mit 140 Plätzen
	Neubau Freizeiteinrichtung
TB An der Panke	Sanierung und Ausbau der Kita Wiesenstraße 49 inklusive Außenanlagen
übergreifend	Öffnung Schulsportanlagen: Schaffung baulicher und organisatorischer Voraussetzungen für die verstärkte Öffnung der Schul-Sportanlagen für Vereine sowie Schaffung Open-Space-Angebote für Jugendliche
	Entsiegelung und Gestaltung Freiflächen sozialer und kultureller Infrastruktur (Anlage vielfältiger und zusammenhängender Vegetationsflächen, Schulgärten etc.)
	Entsiegelung und Gestaltung privater Freiflächen
TB Böttgerblock	Neuanlage öffentlicher Grünzug auf der ehem. Trasse der Stettiner Bahn (mit öffentlichen Spielplatz, Nachbarschaftsgarten "Wilde 17", Wege- und Aufenthaltsflächen, Querverbindungen zur Bastianstraße / Hochstraße)
	Umgestaltung Blochplatz mit Qualifizierung und Vergrößerung des Spielplatzes



TB Pankstraße	Maßnahmen zur Aktivierung Brunnenplatz (Sanierung / Erweiterung Spielplätze, Sportangebote / Aktivitätsband entlang Pankstraße)
	Qualifizierung des Pankegrünzugs zwischen Wiesenstraße und Badstraße
	ergänzende Maßnahmen zur Qualifizierung des Pankegrünzugs (Aufwertung Unterführung Bahntrasse, Ergänzung Stadtmobiliar, Aufenthaltsbereiche)
TB An der Panke	Erweiterung Spielplatz Kolberger Straße (Integration Fläche des ehem. Ballspielplatzes)
	Neubau Ballspielplatz am Standort Wiesenstraße 49 (Ersatz Kolberger Straße)
TB Böttgerblock	ergänzende Maßnahmen im Umfeld Blochplatz (Straßenraum Hochstraße, Anschlüsse Böttgerstraße; Berücksichtigung Umsetzung RSV Panke-Trail)
TB Böttgerblock TB Pankstraße	Umgestaltung Böttgerstraße / Thurneysserstraße zu einer verkehrsberuhigten, grünen Wegeverbindung
Badstraße (Uferstraße bis Behmstraße)	Straßenraumgestaltung und verkehrliche Umstrukturierung: Radwege (in Abstimmung mit RSV Panke-Trail), Anpassung Knotenpunkte, Querungshilfen, Stadtmobiliar
Badstraße	Verbesserung Querungshilfen entlang Badstraße (Höhe Buttmanstraße, Bastianstraße und Grüntaler Straße)
Pankstraße / Reinickendorfer Straße	barrierefreie Sanierung Gehwege (ergänzend zu Maßnahme Straßenraumgestaltung Pankstraße; Anpassung Übergangszonen)
Wiesenstraße (Südseite)	barrierefreie Sanierung Gehwege, Umsetzung verkehrsberuhigender Maßnahmen (zwei Querungshilfen); Aufwertung Unterführung Bahntrasse
Gerichtstraße	verkehrsberuhigter Umbau zur Quartiers- und ggf. Fahrradstraße, barrierefreie Sanierung Gehwege, Ergänzung Stadtmobiliar; Aufwertung Unterführung Bahntrasse
Hochstraße	Anpassung Radwege, Knotenpunkte
TB Böttgerblock	Verlagerung oder Änderung von Betrieben
TB An der Panke	ergänzende Maßnahmen zum laufenden Projekt Revitalisierung des Wiesenburg-Areals
<b>Aktivierung, Beteiligung Dritter</b>	
übergreifend	Gebiets- und Verfügungsfonds
	Beteiligung und Öffentlichkeitsarbeit
<b>Aufgabenerfüllung für Berlin</b>	
übergreifend	Gebietsbeauftragter
Badstraße	Geschäftsstraßenmanagement

Folgende laufenden bzw. vorbereiteten Maßnahmen sind nicht in der Maßnahmenübersicht und der folgenden Kostenübersicht aufgeführt. Die Kosten dieser Maßnahmen umfassen insgesamt 163,7 Mio. Euro und sind weitestgehend ausfinanziert.

- Revitalisierung des Wiesenburg-Areals (Nationale Projekte des Städtebaus)
- Neubau Gemeinschaftsschule mit Sporthalle, Pankstraße 70 / Orthstraße 1
- Straßenumgestaltung Pankstraße (u.a. Reduzierung auf einen Fahrstreifen, Einrichtung Busstreifen sowie Protected Bike Lane)
- barrierefreier Ausbau U-Bahnhof Pankstraße

### 1.3.4 Kosten- und Finanzierungsübersicht

In der Kostenübersicht gemäß § 149 Abs. 2 BauGB und der Finanzierungsübersicht gemäß § 149 Abs. 3 BauGB sind die Kosten der Gesamtmaßnahme dargestellt, die dem Land Berlin voraussichtlich nach dem derzeitigen Stand der Planung entstehen sowie die Zuordnung der Finanzierung.

Die geschätzten Kosten zur Erreichung der wesentlichen Planungsziele der Gesamtmaßnahme betragen rund 80,6 Mio. Euro. In dieser Summe sind Kosten für Modernisierung und Instandsetzung von Wohn- und Gewerbegebäuden nicht enthalten. Diese Maßnahmen sind Aufgabe privater Eigentümer und Investoren, denen im Sanierungsgebiet erhöhte steuerliche Abschreibungen gewährt werden.

Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstückes können nach § 7h Einkommenssteuergesetz (EStG) Modernisierungs- und Instandsetzungskosten innerhalb von 12 Jahren steuerlich absetzen. Für den in Frage kommenden Einsatz der sozialen Wohnraumförderung sind Kosten in Höhe von 17,5 Mio. Euro abgeschätzt und Bestandteil der Kosten der Gesamtmaßnahme.

<b>Kosten der Gesamtmaßnahme</b>						
<b>Kostengruppe</b>		<b>geschätzte Kosten in Tausend Euro</b>				
<b>KGR</b>		<b>Summe</b>	<b>2020/21</b>	<b>2022/23</b>	<b>2024/25</b>	<b>2026/36</b>
1	Vorbereitung, Fortschreibung, Abschluss	1.902	127	690	205	880
2	Ordnungsmaßnahmen	16.050			6.000	10.050
3	Baumaßnahmen	56.461	50	4.728	5.000	46.683
4	Aktivierung, Beteiligung Dritter	800		85	85	630
5	Aufgabenerfüllung für Berlin	5.400		627	701	4.072
<b>Summe</b>		<b>80.613</b>	<b>177</b>	<b>6.130</b>	<b>11.991</b>	<b>62.315</b>

Zur Deckung der Kosten der einheitlichen Vorbereitung und zügigen Durchführung der Gesamtmaßnahme werden Bundesfinanzhilfen, Landesmittel und zweckgebundene Einnahmen der Städtebauförderung eingesetzt. Für die Gesamtmaßnahme soll das Städtebauförderprogramm Lebendige Zentren und Quartiere neu eingesetzt werden und das Städtebauförderprogramm Sozialer Zusammenhalt in den beiden Quartiersmanagementgebieten ergänzen.

<b>Finanzierung der Gesamtmaßnahme</b>							
<b>Kapitel</b>	<b>Titel</b>	<b>Teilansatz (geschätzt)</b>	<b>Finanzplanung in Tausend Euro</b>				
			<b>Summe</b>	<b>2020/21</b>	<b>2022/23</b>	<b>2024/25</b>	<b>2026/36</b>
1240	89379	Städtebauliche Einzelmaßnahmen	127	127			
1240	89374	Lebendige Zentren und Quartiere	37.955		4.950	5.040	27.965
1240	89367	Sozialer Zusammenhalt	6.062	50	1.180	517	4.315
1240	89371	Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen	12.800			6.000	6.800
1295	88402	Zuführungen an das Sondervermögen Wohnraumförderfonds Berlin (SWB)	17.490				17.490
Bezirk	mehrere Titel	Globalhaushalt des Bezirks	1.144			384	760
4200	89331	Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen	3.250			50	3.200
4200	88305	Infrastrukturmaßnahmen in Stadterneuerungsgebieten	1.785				1.785
<b>Summe</b>			<b>80.613</b>	<b>177</b>	<b>6.130</b>	<b>11.991</b>	<b>62.315</b>

## Kosten- und Finanzierungsübersicht

Bezirk:  
Gesamtmaßnahme  
Berichtsjahr

**Mitte**  
**Badstraße / Pankstraße**  
**2021**

Angaben in Tausend Euro

KGR		Kosten- schätzung der RVO	Ausgaben und bestehende Ver- pflichtungen bis 31.12.2021	Restkosten 2022 ff
1	2	3	4	5
<b>1</b>	<b>Vorbereitung, Fortschreibung, Abschluss</b>	<b>1.902</b>	<b>127</b>	<b>1.775</b>
11	Vorbereitende Untersuchung	127	127	
12	Weitere Vorbereitung, Abschluss	1.775		1.775
<b>2</b>	<b>Ordnungsmaßnahmen</b>	<b>16.050</b>		<b>16.050</b>
21	Grunderwerb, Bodenordnung	12.800		12.800
22	Umzug von Bewohnern und Betrieben, Härteausgleich, Entschädigung	750		750
23	Freilegung von Grundstücken	2.500		2.500
25	Sonstige Ordnungsmaßnahmen			
<b>3</b>	<b>Ausgaben für Baumaßnahmen</b>	<b>56.461</b>	<b>50</b>	<b>56.411</b>
31	ModInst Wohn- und Gewerbegebäuden			
32	Neubau Wohngebäude (soziale Wohnraumförderung)	17.490		17.490
33	Errichtung und Änderung Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, öffentlicher Raum, davon:			
331	soziale und kulturelle Infrastruktur	10.200		10.200
332	Grünanlagen und Spielplätze	3.536	50	3.486
333	Erschließungs- und Verkehrsanlagen, Versorgung	14.635		14.635
34	Verlagerung oder Änderung von Betrieben	1.000		1.000
35	Sonstige Maßnahmen	9.600		9.600
<b>4</b>	<b>Aktivierung, Beteiligung Dritter</b>	<b>800</b>		<b>800</b>
41	Gebiets- und Verfügungsfonds	500		500
42	Standortstärkung, Aktivierung, Profilierung, Imagebildung	300		300
<b>5</b>	<b>Aufgabenerfüllung für Berlin</b>	<b>5.400</b>		<b>5.400</b>
51	Vergütung Sanierungsträger			
52	Vergütung Gebietsbeauftragte	3.900		3.900
53	Vergütung Geschäftsstraßenmanagement	1.500		1.500
	<b>SUMME</b>	<b>80.613</b>	<b>177</b>	<b>80.436</b>



# Kosten- und Finanzierungsübersicht – Infrastrukturmaßnahmen Berlins

Bezirk:  
Gesamtmaßnahme  
Berichtsjahr

**Mitte**  
**Badstraße / Pankstraße**  
**2021**

Angaben in Tausend Euro

Kapitel/Titel		Neubau	Erneuerung	KGR	Investition/Baumaßnahme	a b c	Gesamt- kosten	Finanziert bis 2021	noch zu finanzieren	Priorität
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	14
1240	89374	X		3312	Neubau Kita im Böttgerblock	c	5.200		5.200	1
1240	89374		X	3312	Erneuerung und Ausbau Kita Wiesenstraße 49	c	1.200		1.200	1
1240	89367	X		3312	Neubau Freizeitanlage im Böttgerblock	c	3.500		3.500	1
<b>Summe Kostengruppe 3312 / Jugend und Familie</b>							<b>9.900</b>		<b>9.900</b>	
<b>Summe Kostengruppe 3313 / Kultur</b>										
1240	89367		X	3314	Öffnung Schulsportanlagen	c	100		100	3
1240	89367		X	3314	ökologische Freiflächenumgestaltungen	c	200		200	3
<b>Summe Kostengruppe 3314 / Schule, Berufswesen</b>							<b>300</b>		<b>300</b>	
<b>Summe Kostengruppe 3316/ Soziales</b>										
1240	89374	X		332	Neuanlage Grünzug auf der ehem. Trasse der Stettiner Bahn	c	1.090		1.090	1
1240	89367		X	332	Umgestaltung Blochplatz	a	1.235	50	1.185	1
1240	89367		X	332	Aktivierung Brunnenplatz	c	625		625	2
3810	71670		X	332	Aufwertung Pankegrünzug zwischen Wiesenstraße und Badstraße	b	264		264	3
1240	89367		X	332	ergänzende Maßnahmen zur Aufwertung des Pankegrünzugs	c	50		50	3
1240	89367		X	332	Erweiterung Spielplatz Kolberger Straße	c	32		32	1
1240	89367	X		332	Neubau Ballspielplatz Wiesenstraße 49	c	240		240	1
<b>Summe KGR 332 / Grünanlagen und Spielplätze</b>							<b>3.536</b>	<b>50</b>	<b>3.486</b>	
1240	89374		X	333	Umgestaltung Badstraße (u.a. Integration Radverkehrsanlagen)	c	7.600		7.600	2
4200	88305		X	333	ergänzende Maßnahmen im Umfeld Blochplatz	c	85		85	3
1240	89374		X	333	Umgestaltung Böttgerstraße / Thurneisserstraße	c	4.600		4.600	3
			X	333	Verbesserung Querungshilfen entlang Badstraße	c	40		40	2
1240	89374		X	333	Pankstraße, Reinickendorfer Straße Aufwertung Gehwege	c	990		990	2
			X	333	Gehwegsanierung Wiesenstraße Südseite mit Aufwertung Bahnunterführung	c	780		780	2
1240	89374		X	333	Umbau Gerichtstraße	c	480		480	3
			x	333	Anpassung Radverkehrsanlagen und Knotenpunkte Hochstraße	c	60		60	3
<b>Summe Kostengruppe 333 / öffentlich Verkehrsanlagen</b>							<b>14.635</b>		<b>14.635</b>	
<b>ausfinanziert</b>						<b>a</b>	1.235	50	1.185	
<b>in I-Planung eingestellt</b>						<b>b</b>	264		264	
<b>geplante Investition</b>						<b>c</b>	26.872		26.872	
<b>Summe soziale und kulturelle Infrastruktur (KGR 331)</b>							<b>10.200</b>		<b>10.200</b>	
<b>Summe öffentlicher Raum (KGR 332 und 333)</b>							<b>18.171</b>	<b>50</b>	<b>18.121</b>	
<b>Gesamtsumme</b>							<b>28.371</b>	<b>50</b>	<b>28.321</b>	

dringliche Maßnahmen (1. Priorität)	1	12.497
notwendige Maßnahmen (2. Priorität)	2	10.035
erforderliche Maßnahmen (3. Priorität)	3	5.839

## **1.4 Beteiligung und Abstimmung**

### **1.4.1 Beteiligung der im Gebiet betroffenen Akteure**

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurde ein Beteiligungsprozess auf verschiedenen Ebenen und mit unterschiedlichen Formaten durchgeführt. Aufgrund der Regelungen zur Eindämmung der Covid-19-Pandemie wurden sie an die geforderte Kontaktreduzierung angepasst. Vorgesehene Werkstätten konnten nicht durchgeführt werden. Diese wurden in einer ersten Phase (Bestandsaufnahme) durch eine schriftliche Befragung sämtlicher Haushalte, Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Gewerbetreibenden mit einer ergänzenden Online-Beteiligung ersetzt, in der zweiten Phase (Entwicklung Leitbilder und Entwicklungsziele) durch eine Zauausstellung, Sprechstunden und wiederum die Möglichkeit, an einer Online-Beteiligung teilzunehmen. Weitere Elemente der Beteiligung waren: Gespräche mit Eigentümerinnen und Eigentümern von Schlüsselgrundstücken, Vorstellung von Ergebnissen im Ausschuss für Stadtentwicklung der Bezirksverordnetenversammlung Mitte sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

#### Schriftliche Befragungen und Beteiligung über mein.berlin.de

Im Zeitraum 23.03. bis 12.05.2020 wurde eine schriftliche Befragung aller Haushalte, Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Gewerbetreibenden im Gebiet durchgeführt. Ziel war es, Aufschluss über die soziale Lage, die Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Bindung an das Gebiet und Veränderungsabsichten der Befragten zu erhalten. Die Fragebögen waren dabei auf die jeweilige Zielgruppe zugeschnitten, beinhalteten geschlossene wie auch offene Fragen und konnten entweder analog ausgefüllt und postalisch zurückgesendet oder online bearbeitet werden. Die Quartiersmanagements Pankstraße und Badstraße sowie die Ansprechpartnerinnen bei der L.I.S.T. GmbH standen bei Fragen und Unterstützungsbedarfen zur Verfügung. An der Befragung nahmen insgesamt 320 Haushalte, 177 Eigentümerinnen und Eigentümer sowie 30 Gewerbetreibende teil. Die höchste Teilnahmequote ist mit 26,1% bei den Eigentümerinnen und Eigentümern zu verzeichnen. Bei den Haushalten wurde ein Rücklauf von 11,9% und bei den Gewerbetreibenden von 6,5% erzielt.

Durch die ergänzende Beteiligung über mein.berlin.de hatten alle Befragten und die interessierte Öffentlichkeit zusätzlich die Möglichkeit, sich in den Prozess einzubringen. Im Zeitraum 23.03. bis 12.05.2020 konnten Anregungen, Kommentare und Bewertungen zu den Themen Mobilität, Wirtschaft und Gewerbe, soziale und kulturelle Infrastruktur, Wohnen und Gebäude sowie Wohnumfeld auf der Plattform veröffentlicht und auf einer Karte verortet werden. Insgesamt wurden über die Plattform elf Anregungen, fünf Kommentare, drei positive und eine negative Bewertung gesammelt.

#### Öffentliche Ausstellung und Beteiligung über mein.berlin.de

Vom 28.09. bis 12.10.2020 wurde eine dezentrale, öffentliche Ausstellung im Gebiet organisiert. Sie ermöglichte allen Interessierten, sich an drei Orten im Gebiet über die auf Grundlage der Gebietsanalyse und Befragungen erarbeiteten Ergebnisse zu informieren und Anregungen und Bewertungen für die Entwicklungsziele und Maßnahmen einzubringen. Ein Flyer mit Bewertungsbogen wurde vorab an die Eigentümerinnen und Eigentümer versendet und im Gebiet an die Haushalte und Gewerbetreibenden verteilt. In an den Ausstellungsorten eingerichteten Einwurfboxen konnte der ausgefüllte Bewertungsbogen eingeworfen werden. An zwei abendlichen Sprechstunden (29.09. und 05.10.2020) gab es zudem die Möglichkeit, mit Ansprechpartnerinnen der Auftragnehmer sowie Vertreterinnen und Vertretern der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und des Bezirks Mitte ins Gespräch zu kommen und offene Fragen zu diskutieren. Auch hier gab es alternativ die Möglichkeit, die Beteiligungsplattform mein.berlin.de zu nutzen. Die Ausstellungsinhalte konnten dort ebenso eingesehen werden, als auch die Beteiligungsmöglichkeit äquivalent zum Bewertungsbogen gestaltet war.

Im Zeitraum der Ausstellung wurden insgesamt 25 Bewertungsbögen analog ausgefüllt und eingeworfen bzw. per Post zurückgeschickt. Über mein.berlin.de wurden insgesamt 127 Bewertungen und 58 Anregungen abgegeben. An der Sprechstunde am 29.09.2020 nahmen neun Personen teil, an der Sprechstunde am 05.10.2020 waren es ca. 40 Personen. An beiden Sprechstunden beteiligten sich Anwohnende, Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Gewerbetreibende.

In der Zusammenfassung der Ergebnisse zeigte sich, dass die Entwicklungsziele und Maßnahmen zum großen Teil von den Teilnehmenden befürwortet wurden. Zu folgenden Themen gab es Hinweise und Anregungen:

- Erhalt Kfz-Handwerk,
- Gefährdung von Existenzen im Zusammenhang mit Neuordnungen,
- Erhalt "Wilde 17",
- Schutz vor Verdrängung (Wohnen),
- Schaffung Orte für Künstler/ Kultur (u.a. Theater),
- Minderung Verkehrsbelastung sowie
- keine übergeordnete Wegeverbindung über das Areal der Wiesenburg.

Die im Rahmen der Beteiligung angesprochenen Punkte fanden Berücksichtigung bei der Formulierung des Leitbilds, der Ziele und im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept.

#### Gespräche mit Eigentümerinnen und Eigentümern von Schlüsselgrundstücken

Zwischen September 2020 und Januar 2021 wurden fünf Gespräche mit Eigentümerinnen und Eigentümern ausgewählter Schlüsselgrundstücke in den Teilbereichen Pankstraße und Böttgerblock geführt. Die Gespräche dienten dem Austausch mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und dem Fachbereich Stadtplanung des Bezirks Mitte zu möglichen Entwicklungs- oder Veränderungsabsichten und zur Diskussion der Leitbilder und Entwicklungsziele, die im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen erarbeitet wurden. Zusätzlich erfolgte ein schriftlicher Austausch mit einer Eigentümerin.

Drei Eigentümerinnen äußerten teilweise erhebliche Bedenken gegen die Einbeziehung ihrer Grundstücke in ein zukünftiges Sanierungsgebiet. Zu den weiteren bedeutsamen Themen der Gespräche gehörte:

- die Folgen des öffentlichen Grünzugs auf der ehemaligen Trasse der Stettiner Bahn für die betroffenen Grundstücke und deren Bebaubarkeit,
- die Nutzungen und Baumassenenentwicklungen auf Neuordnungsgrundstücken sowie
- die Sicherung der Perspektive von Handwerksbetrieben im Gebiet.

Die Entwicklungsabsichten der Eigentümerinnen und Eigentümer sowie die Bedenken von Eigentümerinnen und Eigentümern gegenüber dem Einsatz einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme wurden bei der Abwägung des Entwicklungskonzepts und des notwendigen städtebaurechtlichen Instrumenteneinsatzes berücksichtigt (vgl. Punkt 1.5.2).

#### Beteiligung politischer Gremien des Bezirks

Zwischenergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen wurden am 24.06.2020 vom Fachbereich Stadtplanung im Ausschuss für Stadtentwicklung der Bezirksverordnetenversammlung Mitte vorgestellt. Über die Ergebnisse der Untersuchungen wurde der Ausschuss für Stadtentwicklung am 27.10.2021 informiert.

## 1.4.2 Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Im Zeitraum 23.10. bis 30.11.2020 erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 BauGB mit der Bitte um Hinweise und Stellungnahmen zu den im Bericht zur Beteiligung (Stand: Oktober 2020) dargestellten Planungsvorstellungen sowie um Mitteilungen über beabsichtigte Planungen und Maßnahmen. Im Rahmen der Beteiligung wurden 39 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Insgesamt wurden 27 Stellungnahmen eingereicht, verspätet abgegebene Stellungnahmen wurden berücksichtigt.

Keine der Anregungen machte eine vollständige Änderung der Leitbilder und der Entwicklungsziele erforderlich. Sie führten aber zu Ergänzungen und Präzisierungen der Gebietsbewertung, zu Anpassungen von einzelnen Zielen und Maßnahmen sowie zu Erweiterungen der Gebietsabgrenzung für die geplante Gesamtmaßnahme. Folgende Anpassungen sind hervorzuheben:

- der Umgang mit dem Fachmarktstandort (keine öffentlich nutzbare Durchwegung für den derzeitigen Betrieb),
- Aufgabe der Wegeverbindungen entlang der Bahntrasse und die vorgeschlagene Unterführung im Bereich des Fachmarktstandorts,
- die angestrebte Nutzungsmischung im Böttgerblock,
- die Ausrichtung des Gewerbes im Gebiet insgesamt (klassische Gewerbebranchen kontra Kultur-/ Kunstproduktion),
- die Berücksichtigung von Unterstützungen für Betriebsverlagerungen im Kosten- und Finanzierungskonzept,
- die Erweiterung um den Brunnenplatz sowie Teilbereiche des Stadtteilzentrums Badstraße (Aufnahme in die geplante Gesamtmaßnahme).

Die in den Stellungnahmen geäußerten Hinweise und Bedenken, die im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen nicht abschließend behandelt werden konnten, werden in den folgenden Stufen der Gebietsentwicklung berücksichtigt.

## 1.4.3 Einschätzung der privaten Mitwirkungsbereitschaft

Aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Missstände und dem damit verbundenen Erfordernis, vielfältige weiterführende Planungen und Maßnahmen durchzuführen, besteht ein öffentliches und privates Interesse an einer integrierten städtebaulichen Gesamtentwicklung des Untersuchungsgebiets. Die Ziele und Maßnahmen des Entwicklungskonzepts wie beispielsweise die Aufwertung der Zentren, des öffentlichen Straßenraums, der Grünanlagen und Plätze, die Schaffung von neuen Grünverbindungen und Gemeinbedarfseinrichtungen, die Sicherung von Gewerbe, Handwerk und Kultur sowie die Schaffung und Sicherung bezahlbaren Wohnens wurden von den Mitwirkenden der Beteiligungsverfahren vielfach bestätigt und ergänzt.

Grundsätzlich kann von einer hohen Zustimmung zu den formulierten Leitbildern und Entwicklungszielen sowie einer hohen Mitwirkungsbereitschaft bei den Betroffenen von der städtebaulichen Gesamtmaßnahme ausgegangen werden.

Die Festlegung eines Sanierungsgebiets in zwei Bereichen des Untersuchungsgebiets und die Durchführung des entsprechenden Verfahrens werden von den Betroffenen überwiegend als erforderliches Vorgehen verstanden, um die städtebaulichen Missstände zu beheben. Hiervon auszunehmen ist lediglich ein Grundstück im Block 130, dessen Eigentümer aufgrund konkreter eigener Entwicklungsabsichten kein Sanierungserfordernis sieht.



## 1.5 Anwendung des besonderen Städtebaurechts

### 1.5.1 Anwendung des Sanierungsrechts

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen bestätigen die vermuteten städtebaulichen Missstände. Diese liegen in unterschiedlichen räumlichen Ausprägungen und Intensitäten vor. Zudem hat sich gezeigt, dass einzelne Entwicklungsaufgaben sehr langfristig angelegte Durchführungszeiträume benötigen.

Im Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen soll für die Gesamtmaßnahme Mitte - Badstraße / Pankstraße die Festlegung eines Stadtumbaugebiets nach § 171b BauGB und die Festlegung eines Sanierungsgebiets nach § 142 BauGB für zwei räumliche Teilbereiche erfolgen.

Die Festlegung des Stadtumbaugebiets Mitte - Badstraße / Pankstraße erfolgt über einen gesonderten Senatsbeschluss und ist nicht Gegenstand der Vierzehnten Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten.

Für den Bereich Böttgerstraße (Block 130) sowie den westlich der Panke gelegenen Bereich Gerichtstraße (Blöcke 184 und 214) zeigen der Abgleich der identifizierten städtebaulichen Missstände und der Entwicklungsziele mit dem zur Verfügung stehenden Instrumentarium des Städtebaurechts das Erfordernis für den Einsatz einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme.

#### Bereich Böttgerstraße (Block 130)

Der Block 130 zeigt eine erhebliche Konzentration von städtebaulichen Missständen im Hinblick auf die Bebauung insgesamt (hohe bauliche Dichte, enge Wohnhöfe), den hohen Sanierungsbedarf bzw. ruinösen Gebäudezustand teilweise einhergehend mit Leerstand, die eingeschränkte Zugänglichkeit des Blockinnenbereichs, die nutzungsstrukturellen Konflikte zwischen Wohnen und gewerblichen Angeboten, die deutliche Unternutzung von lagebegünstigten Flächen, den hohen Anteil von Altlastenverdachtsflächen, die Verlagerungs- und Entwicklungsbedarfe von Arbeitsstätten sowie die bislang nicht genutzten Wohnbaupotenzialflächen. Für die Entwicklung des Blocks mit neuen Funktionen (u.a. Wohnen, Grünanlage mit Spielplatz) ist ein Bebauungsplan notwendig. Nach dem Baunutzungsplan sind die wesentlichen Neuordnungsflächen des Blocks derzeit als beschränktes Arbeitsgebiet festgelegt und verteilen sich auf mehrere Eigentümerinnen und Eigentümer. Bodenordnende Maßnahmen und Grunderwerb durch das Land Berlin sind notwendig. Insgesamt bestehen hochkomplexe Handlungs- und Steuerungserfordernisse, die den Einsatz einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme erforderlich machen.

#### Bereich Gerichtstraße (Blöcke 184, 214 westlich der Panke)

Der Block 184 westlich der Panke zeigt komplexe städtebauliche Missstände in Bezug auf die privaten Gebäude und das Wohnumfeld (hohe bauliche Dichte, hoher Versiegelungsgrad der Freiflächen, hohe Leerstände, hohe Sanierungsbedarfe) sowie die nutzungsstrukturellen Konflikte zwischen Wohnen und gewerblichen Angeboten. Die Bebauung insbesondere entlang der Reinickendorfer Straße / Pankstraße gegenüber dem Nahversorgungszentrum Nettelbeckplatz bedarf einer grundlegenden Qualifizierung bezüglich der Angebote und des Erscheinungsbilds, um der Lage als Eingangsbereich zum Gebiet gerecht zu werden. Die städtebaulichen Missstände im Block 214 westlich der Panke liegen schwerpunktmäßig ebenfalls bei mehreren unsanierten privaten Gebäuden und dem Wohnumfeld.

Darüber hinaus ist die Zufahrt des Gewerbehofs "Werkstätten des Nordens" durch ein Vorderhaus verbunden mit erheblichen nutzungsstrukturellen Konflikten zwischen Wohnen und Gewerbe. Im Block gibt es eine bisher ungenutzte größere Potenzialfläche für Wohnungsneubau. Für die beiden Blöcke 184 und 214 westlich der Panke ist zur Sicherung und Entwicklung der Wohnfunktion ein Bebauungsplan notwendig. Derzeit ist dieser Bereich als beschränktes Arbeitsgebiet gemäß dem Baunutzungsplan festgelegt. Zur Behebung der städtebaulichen Missstände und Umsetzung der Erneuerungs- und Entwicklungsziele ist der Einsatz einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme erforderlich.

Die festgestellten Substanz- und Funktionsschwächen in beiden Bereich haben eine deutlich höhere Intensität als im weiteren Untersuchungsgebiet. Zur Sicherung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ist in beiden Bereichen der Einsatz der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften notwendig. Dieser instrumentelle Bedarf besteht im weiteren Untersuchungsgebiet nicht, wo der Schwerpunkt der Gebietsentwicklung bei Maßnahmen der öffentlichen Hand liegt und private Maßnahmen über Förderungen, Beratungen und Netzwerkbildungen aktiviert werden können.

Zusammenfassend ergibt sich das Vorliegen der Voraussetzungen und die Notwendigkeit des Einsatzes einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme in beiden o.g. Bereichen aus den folgenden Feststellungen:

- erhebliche städtebauliche Missstände in beiden Bereichen (sowohl Substanz- als auch Funktionsschwächen);
- überwiegendes öffentliches Interesse an einer zügigen Entwicklung beider Bereiche; Die Ziele sind dabei insbesondere auf die Handlungsfelder Wohnen, Gewerbe und Freiraum / Umwelt gerichtet;
- bestehendes Erfordernis an einer einheitlichen Vorbereitung und zügigen Durchführung der Maßnahmen mit Koordinierung komplexer, aufeinander abgestimmter Einzelmaßnahmen, einschließlich der Abstimmung von Investitionsmaßnahmen unter Beteiligung der zuständigen administrativen Ebenen und Fachverwaltungen sowie der betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer und Gewerbetreibenden;
- bestehender Bedarf für den Einsatz besonderer Rechtsinstrumente zur Sicherung der Durchführung der beabsichtigten Maßnahmen, insbesondere im Hinblick auf Schlüsselgrundstücke für Neuordnungen, die sich ausschließlich im privaten Eigentum befinden;
- hoher Finanzierungsbedarf für die umfangreichen Maßnahmen, die öffentliche Förderung und Investitionsanreize für Private erfordern.

### **1.5.2 Abwägung**

Gemäß § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Das Vorliegen erheblicher städtebaulicher Missstände ist für beide Bereiche durch die vorbereitenden Untersuchungen bestätigt worden. Im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept sind die Ziele und Maßnahmen für beide Bereiche bestimmt. Die Beteiligungsverfahren haben die Entwicklungsnotwendigkeit für das Gebiet insgesamt und den Sanierungsbedarf für die beiden Bereiche aus Sicht verschiedener Akteure und Betroffener bestätigt. Die Gesamtmaßnahme ist voraussichtlich durch das Land Berlin finanzierbar. Damit dient die städtebauliche Sanierungsmaßnahme dem Wohl der Allgemeinheit (§ 136 Abs. 4 Satz 1 BauGB).

Einzelne entgegenstehende private Belange wurden im Bereich Böttgerstraße (Block 130) für die städtebauliche Sanierungsmaßnahme im Rahmen der Beteiligung geltend gemacht. Für den Bereich Gerichtstraße (Blöcke 184, 214 westlich der Panke) erfolgte dies nicht.

Von Gewerbetreibenden im Block 130 wurde auf drohende Verdrängungen und Betriebsaufgaben im Zusammenhang mit Neuordnungen von Grundstücken verwiesen. Im Zuge der weiteren Entwicklung von Zielen und Maßnahmen wurde in wesentlichen Teilbereichen des Blocks der Erhalt von gewerblichen Nutzungen als Ziel bestimmt und auf die Interessen der Gewerbetreibenden reagiert. Soweit Umzüge von einzelnen betroffenen Betrieben im Rahmen der Sanierung notwendig sind, greifen die gesetzlichen Instrumente zum Sozialplan (§ 180 BauGB) und zum Härteausgleich (§ 181 BauGB).

Ein weiterer geltend gemachter Belang ist der geplante Eingriff in privates Grundstückseigentum im Zuge der geplanten Neuanlage eines Grünzugs auf der ehemaligen Trasse der Stettiner Bahn. Die Eigentümerinnen und Eigentümergehen geltend, dass diese Planung keinerlei andere Entwicklungsmöglichkeiten (z.B. Wohnungsbau) auf den Grundstücken bietet. Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept konkretisiert für den Block bereits bestehende Ziele übergeordneter gesamtstädtischer und bezirklicher Planungen (u.a. Flächennutzungsplan, Bereichsentwicklungsplan, Entwurf B-Plan II - 218). Die Schaffung einer öffentlichen Grünverbindung mit Spielplatz im Inneren des Blocks soll bestehende Versorgungsdefizite bei Grünflächen und Spielplätzen abbauen, kurze Wege im Gebiet stärken, Grünanlagen vernetzen und die Umweltsituation für den Block verbessern. Grundsätzliche räumliche Alternativen für die Anlage der Grünverbindung auf den Grundstücken der ehemaligen Trasse der Stettiner Bahn sind nicht ersichtlich. Die betroffenen Grundstücke werden derzeit von kleinen Kfz-Betrieben in ruinösen baulichen Strukturen genutzt und wurden seit mehreren Jahrzehnten keiner Entwicklung zugeführt. Gegen die berechtigten privaten Interessen der Eigentümerinnen und Eigentümer steht das öffentliche Interesse des Abbaus der erheblichen städtebaulichen Missstände auf den betroffenen Grundstücken und der geplante Grünzug in seiner Funktion. Er dient der Anpassung der baulichen Struktur an die allgemeinen Anforderungen der Klimaanpassung (§ 136 Abs. 4 Satz 2 Nr. 1 BauGB), der Anpassung der Siedlungsstruktur an die Erfordernisse des Umweltschutzes und den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung (§ 136 Abs. 4 Satz 2 Nr. 3 BauGB) sowie die Verbesserung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds (§ 136 Abs. 4 Satz 2 Nr. 4 BauGB). Für den Block ist die Erarbeitung eines Blockentwicklungskonzepts unter Einbeziehung der betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer geplant. Hier ist weiter zu prüfen, inwieweit Ersatz und Ausgleich für die Betroffenen möglich sind. Im Zuge der Konzepterstellung werden die Planungen für den Grünzug weiter konkretisiert. Die planungsrechtliche Sicherung des Grünzugs erfolgt im anschließenden Bebauungsplanverfahren.

Aufgrund konkreter eigener Entwicklungsabsichten sieht ein Eigentümer im Block 130 kein Sanierungserfordernis für sein Grundstück und lehnt die Einbeziehung in das Sanierungsgebiet ab. Die bisher aufgestellten Ziele für die Blockentwicklung werden akzeptiert und sollten aus Sicht des Eigentümers über städtebauliche Verträge gesichert werden. Das Vorliegen städtebaulicher Missstände für das Grundstück wird vom Eigentümer nicht in Abrede gestellt. Es handelt sich um ein weiträumig nahezu komplett unbebautes und untergenutztes versiegeltes Grundstück mit temporärer gewerblicher Nutzung. Gegen die berechtigten privaten Interessen des Eigentümers steht ein qualifiziertes öffentliches Interesse im Sinne von § 136 Abs. 4 Satz 1 BauGB an der Entwicklung des Grundstücks im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme. Eine isolierte Entwicklung des Grundstücks wäre angesichts des städtebaulichen Zusammenhanges sachlich verfehlt und instrumentell ungeeignet. Im Rahmen des zu erarbeitenden Blockentwicklungskonzepts sollen die Ziele der Sanierung u.a. für das betroffene Grundstück aus dem Blockkontext heraus konkretisiert werden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es dabei zu Interessenkonflikten zwischen dem Land Berlin und den Eigentümern kommt. Zudem ist eine Bebauungsplanung notwendig, um neue Funktionen zu ermöglichen. Der sanierungsrechtliche Genehmigungsvorbehalt ist erforderlich, um über die zeitlichen und sachlichen Grenzen der allgemeinen Planungssicherungsinstrumente (§ 14ff. BauGB) hinaus unerwünschte bauliche Veränderungen vermeiden zu können. Zudem ist die Sicherung des Grundstücksverkehrs notwendig, um unkontrollierten Preisentwicklungen entgegenzuwirken und die Erreichung der Sanierungsziele abzusichern.

Im Ergebnis der Abwägung der aufgeführten Belange überwiegt daher das öffentliche Interesse die privaten Belange. Andere Mittel und Maßnahmen werden als nicht ausreichend geeignet für die Erreichung der Planungsziele angesehen, die im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen entwickelt wurden. Insbesondere steht kein gleich geeignetes, weniger eingriffsintensives Mittel zur Verfügung.

Die Behebung der städtebaulichen Missstände erfordert einen gezielten öffentlichen Mitteleinsatz und stringente, durchführungsorientierte Organisations- und Steuerungsstrukturen. Zudem sind besondere bodenrechtliche Sicherungsinstrumente notwendig, um die Ziele der Sanierung zu sichern und umzusetzen. Diese Voraussetzungen sind nur mit der Anwendung des besonderen Städtebaurechts der §§ 136 ff BauGB zu erfüllen.

Die Neuordnungs- und Verbesserungsmaßnahmen sind mit dem Planungsinstrument des Bebauungsplans oder dem Erhaltungsrecht gemäß § 172 BauGB allein nicht herbeizuführen. Bebauungspläne alleine können keine zügige und sozialverträgliche Durchführung der notwendigen Maßnahmen gewährleisten. Der Einsatz einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist für die Neuordnungsaufgaben aufgrund der geringen Blockgrößen nicht geeignet.

### **1.5.3 Räumliche Abgrenzung und Verfahrensart**

#### Räumliche Abgrenzung

Für das Sanierungsgebiet Mitte - Badstraße / Pankstraße sind zwei räumlich getrennte Bereiche vorgesehen:

- Der Bereich Böttgerstraße umfasst den gesamten Block 130 einschließlich der dazugehörenden Straßenräume der Bad-, Bastian-, Böttger- und Hochstraße. Er hat eine Fläche von 9,4 Hektar mit 33 Grundstücken.
- Der Bereich Gerichtstraße umfasst die jeweils westlich der Panke liegenden Bereiche der Blöcke 184 und 214 einschließlich der Straßenräume der Pankstraße / Reinickendorfer Straße und Gerichtstraße sowie des Verlaufs der Panke. Er hat eine Fläche von 6,7 Hektar mit 23 Grundstücken.

#### Verfahrensart

Für das Sanierungsgebiet Mitte - Badstraße / Pankstraße soll das umfassende Sanierungsverfahren mit den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB angewendet werden. Die Verfahrenswahl wird folgendermaßen begründet:

- In beiden Bereichen sind hohe Intensitäten hinsichtlich der Steuerung und Sicherung der Ziele und Zwecke der Sanierung notwendig, wie sie im Regelverfahren der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme angelegt sind.
- In beiden Bereichen ist die Preisprüfung nach § 153 Abs. 2 BauGB für die Sanierung unverzichtbar. Unkontrollierte Grundstücksveräußerungen können zu erheblichen Bodenwertsteigerungen führen und Maßnahmen der Sanierung gefährden.
- Notwendig ist zudem Grunderwerb des Landes im Bereich Böttgerstraße, um Erschließungen, Grünanlagen und mögliche Infrastrukturstandorte zu sichern. Ohne Preisprüfung nach § 153 Abs. 2 BauGB ist der Grunderwerb finanziell gefährdet.
- Für den Bereich Böttgerstraße sind erhebliche sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen prognostizierbar. Sie können über Ausgleichsbeträge zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahme herangezogen werden und unterstützen die zügige Durchführung.



- Für den Bereich Gerichtsstraße sind aus heutiger Sicht aufgrund der beabsichtigten Änderung des planungsrechtlichen Baugebietstyps, noch ausstehender weiterer Konkretisierungen der Bebauungsplanung und des Umfangs an Aufwertungsmaßnahmen sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen für einzelne Lagen nicht auszuschließen.

#### **1.5.4 Einschätzung des Durchführungszeitraums**

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind in einem festgelegten Zeitraum durchzuführen, der 15 Jahre nicht überschreiten soll (§ 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB).

Für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme Mitte - Badstraße / Pankstraße ist eine Laufzeit von 15 Jahren zweckmäßig. Begründet wird dies mit der vielschichtigen Akteurskonstellation und dem daher erwarteten komplexen und langwierigen Abstimmungsprozess sowie dem Vorbereitungsstand der verschiedenen, ineinandergreifenden und aufeinanderfolgenden Maßnahmenpakete aus den Bereichen Hoch-, Tief- und Landschaftsbau.

**2. zu § 1 Absatz 2**

Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets ergibt sich aus dem Kartenauszug im Maßstab 1:1.000.

**3. zu § 1 Absatz 3**

Die Kartendarstellung dient der Orientierung.

**4. zu § 2 Absatz 1**

Gemäß § 143 Absatz 2 Satz 2 BauGB ist für das Gebiet, in dem die Sanierung im umfassenden Verfahren durchgeführt wird, bei der Bekanntmachung der Sanierungsverordnung auf die Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB hinzuweisen.

**5. zu § 3**

Im umfassenden Verfahren kann die nach § 142 Absatz 4 BauGB gegebene Möglichkeit, die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB insgesamt oder nach § 144 Absatz 1 oder Absatz 2 BauGB auszuschließen, nicht angewendet werden.

**6. zu § 4**

Aufgeführt sind die gesetzlich vorgeschriebenen Hinweise auf die Unbeachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften.

**7. zu § 5**

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten der Verordnung.

**B. Rechtsgrundlage**

§ 142 Absatz 3 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), in Verbindung mit § 24 Absatz 1 Satz 1 und 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S.578), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. September 2021 (GVBl. S. 1119).

**C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und / oder Wirtschaftsunternehmen**

Die Festlegung des Sanierungsgebiets ist Voraussetzung für den Einsatz von Bundesfinanzhilfen der Städtebauförderung. Der Einsatz von Städtebaufördermitteln stärkt die innerstädtische Struktur und Standortattraktivität. Damit werden private Folgeinvestitionen ausgelöst.

**D. Gesamtkosten**

Siehe Punkt F

**E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg**

keine

**F. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung**

Die Finanzierungs- und Kostenübersicht bezieht sich auf die Gesamtmaßnahme Mitte - Badstraße / Pankstraße. Das Sanierungsgebiet Mitte - Badstraße / Pankstraße ist ein Teil der Gesamtmaßnahme. Die folgenden Angaben sind zugleich Bestandteil der Senatsvorlage zur Festlegung des Stadtumbauebiets Mitte - Badstraße / Pankstraße. Die Einnahmen und Ausgaben sowie personalwirtschaftlichen Auswirkungen fallen für das Land Berlin nur einmal an.

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Einnahmen

1240 / 33131 Bundesfinanzhilfen der Städtebauförderung	Höhe der für Berlin im Städtebauförderprogramm Lebendige Zentren und Quartiere verfügbaren Mittel ist zur Zeit nicht einschätzbar
Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB	Höhe zur Zeit nicht einschätzbar

### Ausgaben (Tausend Euro)

Kostenart	Ausgaben ab 2022	Kapitel / Titel
Gesetzliche Aufgaben bei der Vorbereitung und Durchführung (weitere Vorbereitung, Abschluss, Ordnungsmaßnahmen, Aufgabenerfüllung, Aktivierung / Beteiligung)	24.025	1240 / 89374, 1240 / 89371 4200 / 89331
Soziale Wohnraumförderung (Neubau)	17.490	1295 / 88402
Soziale und kulturelle Infrastruktur	10.200	1240 / 89374, 1240 / 89367 4200 / 88305
Öffentlicher Raum	18.121	1240 / 89374, 1240 / 89367 4200 88305, verschiedene Titel im Globalhaushalt Bezirk
Verlagerung oder Änderung von Betrieben	1.000	1240 / 89374
sonstige Maßnahmen	9.600	1240 / 89374

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen

keine

Berlin, den 14.12.2021

Der Senat von Berlin

Michael Müller

.....

Regierender Bürgermeister

Sebastian Scheel

.....

Senator für Stadtentwicklung  
und Wohnen



**Wortlaut der zitierten Rechtsvorschriften**

**I. Baugesetzbuch (BauGB)**

**§ 136 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen**

- (1) Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen in Stadt und Land, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen, werden nach den Vorschriften dieses Teils vorbereitet und durchgeführt.
- (2) Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn
  1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder
  2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.
- (3) Bei der Beurteilung, ob in einem städtischen oder ländlichen Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, sind insbesondere zu berücksichtigen
  1. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf
    - a) die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
    - b) die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
    - c) die Zugänglichkeit der Grundstücke,
    - d) die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
    - e) die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
    - f) die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
    - g) die vorhandene Erschließung,
    - h) die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung;
  2. die Funktionsfähigkeit des Gebiets in Bezug auf
    - a) den fließenden und ruhenden Verkehr,
    - b) die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
    - c) die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit und die Vernetzung von Grün- und Freiflächen unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, seine Ausstattung mit Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich.
- (4) Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen dazu beitragen, dass
  1. die bauliche Struktur in allen Teilen des Bundesgebiets nach den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt wird,
  2. die Verbesserung der Wirtschafts- und Agrarstruktur unterstützt wird,

3. die Siedlungsstruktur den Erfordernissen des Umweltschutzes, den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung und der Bevölkerungsentwicklung entspricht oder
4. die vorhandenen Ortsteile erhalten, erneuert und fortentwickelt werden, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds verbessert und den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung getragen wird.

Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

### **§ 137 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen**

Die Sanierung soll mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig erörtert werden. Die Betroffenen sollen zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen angeregt und hierbei im Rahmen des Möglichen beraten werden.

### **§ 138 Auskunftspflicht**

- (1) Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte sowie ihre Beauftragten sind verpflichtet, der Gemeinde oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebiets oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist. An personenbezogenen Daten können insbesondere Angaben der Betroffenen über ihre persönlichen Lebensumstände im wirtschaftlichen und sozialen Bereich, namentlich über die Berufs-, Erwerbs- und Familienverhältnisse, das Lebensalter, die Wohnbedürfnisse, die sozialen Verflechtungen sowie über die örtlichen Bindungen, erhoben werden.
- (2) Die nach Absatz 1 erhobenen personenbezogenen Daten dürfen nur zu Zwecken der Sanierung verwendet werden. Wurden die Daten von einem Beauftragten der Gemeinde erhoben, dürfen sie nur an die Gemeinde weitergegeben werden; die Gemeinde darf die Daten an andere Beauftragte im Sinne des § 157 sowie an die höhere Verwaltungsbehörde weitergeben, soweit dies zu Zwecken der Sanierung erforderlich ist. Nach Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets sind die Daten zu löschen. Soweit die erhobenen Daten für die Besteuerung erforderlich sind, dürfen sie an die Finanzbehörden weitergegeben werden.
- (3) Die mit der Erhebung der Daten Beauftragten sind bei Aufnahme ihrer Tätigkeit nach Maßgabe des Absatzes 2 zu verpflichten. Ihre Pflichten bestehen nach Beendigung ihrer Tätigkeit fort.
- (4) Verweigert ein nach Absatz 1 Auskunftspflichtiger die Auskunft, ist § 208 Satz 2 bis 4 über die Androhung und Festsetzung eines Zwangsgelds entsprechend anzuwenden. Der Auskunftspflichtige kann die Auskunft auf solche Fragen verweigern, deren Beantwortung ihn selbst oder einen der in § 383 Absatz 1 Nummer 1 bis 3 der Zivilprozessordnung bezeichneten Angehörigen der Gefahr strafrechtlicher Verfolgung oder eines Verfahrens nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten aussetzen würde.

### **§ 139 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger**

- (1) Der Bund, einschließlich seiner Sondervermögen, die Länder, die Gemeindeverbände und die sonstigen Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts sollen im Rahmen der ihnen obliegenden Aufgaben die Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen unterstützen.
- (2) § 4 Absatz 2 und § 4a Absatz 1 bis 4 und 6 sind bei der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung auf Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sinngemäß anzuwenden. Die Träger öffentlicher Belange haben die Gemeinde auch über Änderungen ihrer Absichten zu unterrichten.

- (3) Ist eine Änderung von Zielen und Zwecken der Sanierung oder von Maßnahmen und Planungen der Träger öffentlicher Belange, die aufeinander abgestimmt wurden, beabsichtigt, haben sich die Beteiligten unverzüglich miteinander ins Benehmen zu setzen.

#### **§ 140 Vorbereitung**

Die Vorbereitung der Sanierung ist Aufgabe der Gemeinde; sie umfasst

1. die vorbereitenden Untersuchungen,
2. die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets,
3. die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung,
4. die städtebauliche Planung; hierzu gehört auch die Bauleitplanung oder eine Rahmenplanung, soweit sie für die Sanierung erforderlich ist,
5. die Erörterung der beabsichtigten Sanierung,
6. die Erarbeitung und Fortschreibung des Sozialplans,
7. einzelne Ordnungs- und Baumaßnahmen, die vor einer förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets durchgeführt werden.

#### **§ 141 Vorbereitende Untersuchungen**

- (1) Die Gemeinde hat vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen. Die vorbereitenden Untersuchungen sollen sich auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.
- (2) Von vorbereitenden Untersuchungen kann abgesehen werden, wenn hinreichende Beurteilungsunterlagen bereits vorliegen.
- (3) Die Gemeinde leitet die Vorbereitung der Sanierung durch den Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen ein. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 hinzuweisen.
- (4) Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen finden die §§ 137, 138 und 139 über die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen, die Auskunftspflicht und die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger Anwendung; ab diesem Zeitpunkt ist § 15 auf die Durchführung eines Vorhabens im Sinne des § 29 Absatz 1 und auf die Beseitigung einer baulichen Anlage entsprechend anzuwenden.

Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets wird ein Bescheid über die Zurückstellung des Baugesuchs sowie ein Bescheid über die Zurückstellung der Beseitigung einer baulichen Anlage nach Satz 1 zweiter Halbsatz unwirksam.

#### **§ 142 Sanierungssatzung**

- (1) Die Gemeinde kann ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss förmlich als Sanierungsgebiet festlegen (förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet). Das Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Einzelne Grundstücke, die von der Sanierung nicht betroffen werden, können aus dem Gebiet ganz oder teilweise ausgenommen werden.
- (2) Ergibt sich aus den Zielen und Zwecken der Sanierung, dass Flächen außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets
  1. für Ersatzbauten oder Ersatzanlagen zur räumlich zusammenhängenden Unterbringung von Bewohnern oder Betrieben aus dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder
  2. für die durch die Sanierung bedingten Gemeinbedarfs- oder Folgeeinrichtungen

in Anspruch genommen werden müssen (Ersatz- und Ergänzungsgebiete), kann die Gemeinde geeignete Gebiete für diesen Zweck förmlich festlegen. Für die förmliche Festlegung und die sich aus ihr ergebenden Wirkungen sind die für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete geltenden Vorschriften anzuwenden.

- (3) Die Gemeinde beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets als Satzung (Sanierungssatzung). In der Sanierungssatzung ist das Sanierungsgebiet zu bezeichnen. Bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung ist zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll; die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden.
- (4) In der Sanierungssatzung ist die Anwendung der Vorschriften des Dritten Abschnitts auszuschließen, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (vereinfachtes Sanierungsverfahren); in diesem Falle kann in der Sanierungssatzung auch die Genehmigungspflicht nach § 144 insgesamt, nach § 144 Absatz 1 oder § 144 Absatz 2 ausgeschlossen werden.

### **§ 143 Bekanntmachung der Sanierungssatzung, Sanierungsvermerk**

- (1) Die Gemeinde hat die Sanierungssatzung ortsüblich bekannt zu machen. Sie kann auch ortsüblich bekannt machen, dass eine Sanierungssatzung beschlossen worden ist; § 10 Absatz 3 Satz 2 bis 5 ist entsprechend anzuwenden. In der Bekanntmachung nach den Sätzen 1 und 2 ist – außer im vereinfachten Sanierungsverfahren – auf die Vorschriften des Dritten Abschnitts hinzuweisen. Mit der Bekanntmachung wird die Sanierungssatzung rechtsverbindlich.
- (2) Die Gemeinde teilt dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Sanierungssatzung mit und hat hierbei die von der Sanierungssatzung betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen. Das Grundbuchamt hat in die Grundbücher dieser Grundstücke einzutragen, dass eine Sanierung durchgeführt wird (Sanierungsvermerk). § 54 Absatz 2 und 3 ist entsprechend anzuwenden. Die Sätze 1 bis 3 sind nicht anzuwenden, wenn in der Sanierungssatzung die Genehmigungspflicht nach § 144 Absatz 2 ausgeschlossen ist.

### **§ 144 Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge**

- (1) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde
  1. die in § 14 Absatz 1 bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen;
  2. Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird.
- (2) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde
  1. die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts;
  2. die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts; dies gilt nicht für die Bestellung eines Rechts, das mit der Durchführung von Baumaßnahmen im Sinne des § 148 Absatz 2 im Zusammenhang steht;
  3. ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der in Nummer 1 oder 2 genannten Rechtsgeschäfte begründet wird; ist der schuldrechtliche Vertrag genehmigt worden, gilt auch das in Ausführung dieses Vertrags vorgenommene dingliche Rechtsgeschäft als genehmigt;
  4. die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast;
  5. die Teilung eines Grundstücks.
- (3) Die Gemeinde kann für bestimmte Fälle die Genehmigung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder Teile desselben allgemein erteilen; sie hat dies ortsüblich bekannt zu machen.



(4) Keiner Genehmigung bedürfen

1. Vorhaben und Rechtsvorgänge, wenn die Gemeinde oder der Sanierungsträger für das Treuhandvermögen als Vertragsteil oder Eigentümer beteiligt ist;
2. Rechtsvorgänge nach Absatz 2 Nummer 1 bis 3 zum Zwecke der Vorwegnahme der gesetzlichen Erbfolge;
3. Vorhaben nach Absatz 1 Nummer 1, die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben nach Absatz 1 Nummer 1, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung;
4. Rechtsvorgänge nach Absatz 1 Nummer 2 und Absatz 2, die Zwecken der Landesverteidigung dienen;
5. der rechtsgeschäftliche Erwerb eines in ein Verfahren im Sinne des § 38 einbezogenen Grundstücks durch den Bedarfsträger.

**§ 145 Genehmigung**

- (1) Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt; § 22 Absatz 5 Satz 2 bis 5 ist entsprechend anzuwenden. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt. Im Falle des Satzes 2 ist über die Genehmigung innerhalb von zwei Monaten nach Eingang des Antrags bei der Baugenehmigungsbehörde zu entscheiden; § 22 Absatz 5 Satz 3 bis 6 ist mit der Maßgabe entsprechend anzuwenden, dass die Genehmigungsfrist höchstens um zwei Monate verlängert werden darf.
- (2) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben, der Rechtsvorgang einschließlich der Teilung eines Grundstücks oder die damit erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde.
- (3) Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn die wesentliche Erschwerung dadurch beseitigt wird, dass die Beteiligten für den Fall der Durchführung der Sanierung für sich und ihre Rechtsnachfolger
  1. in den Fällen des § 144 Absatz 1 Nummer 1 auf Entschädigung für die durch das Vorhaben herbeigeführten Werterhöhungen sowie für werterhöhende Änderungen, die auf Grund der mit dem Vorhaben bezweckten Nutzung vorgenommen werden, verzichten;
  2. in den Fällen des § 144 Absatz 1 Nummer 2 oder Absatz 2 Nummer 2 oder 3 auf Entschädigung für die Aufhebung des Rechts sowie für werterhöhende Änderungen verzichten, die auf Grund dieser Rechte vorgenommen werden.
- (4) Die Genehmigung kann unter Auflagen, in den Fällen des § 144 Absatz 1 auch befristet oder bedingt erteilt werden. § 51 Absatz 4 Satz 2 und 3 ist entsprechend anzuwenden. Die Genehmigung kann auch vom Abschluss eines städtebaulichen Vertrags abhängig gemacht werden, wenn dadurch Versagungsgründe im Sinne des Absatzes 2 ausgeräumt werden.
- (5) Wird die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn und soweit es ihm mit Rücksicht auf die Durchführung der Sanierung wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen. Liegen die Flächen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs sowohl innerhalb als auch außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets, kann der Eigentümer von der Gemeinde die Übernahme sämtlicher Grundstücke des Betriebs verlangen, wenn die Erfüllung des Übernahmeverlangens für die Gemeinde keine unzumutbare Belastung bedeutet; die Gemeinde kann sich auf eine unzumutbare Belastung nicht berufen, soweit die außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets gelegenen Grundstücke nicht mehr in angemessenem Umfang baulich oder wirtschaftlich genutzt werden können. Kommt eine Einigung über die Übernahme nicht zustande, kann der Eigentümer die Entziehung des Eigentums an dem Grundstück verlangen. Für die Entziehung des Eigentums sind die Vorschriften des Fünften Teils des Ersten Kapitels entsprechend anzuwenden. § 43 Absatz 1, 4 und 5 sowie § 44 Absatz 3 und 4 sind entsprechend anzuwenden.

- (6) § 22 Absatz 6 ist entsprechend anzuwenden. Ist eine Genehmigung allgemein erteilt oder nicht erforderlich, hat die Gemeinde darüber auf Antrag eines Beteiligten ein Zeugnis auszustellen.

### **§ 146 Durchführung**

- (1) Die Durchführung umfasst die Ordnungsmaßnahmen und die Baumaßnahmen innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets, die nach den Zielen und Zwecken der Sanierung erforderlich sind.
- (2) Auf Grundstücken, die den in § 26 Nummer 2 bezeichneten Zwecken dienen, und auf den in § 26 Nummer 3 bezeichneten Grundstücken dürfen im Rahmen städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen einzelne Ordnungs- und Baumaßnahmen nur mit Zustimmung des Bedarfsträgers durchgeführt werden. Der Bedarfsträger soll seine Zustimmung erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung seiner Aufgaben ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen besteht.
- (3) Die Gemeinde kann die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen und die Errichtung oder Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen im Sinne des § 148 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 auf Grund eines Vertrags ganz oder teilweise dem Eigentümer überlassen. Ist die zügige und zweckmäßige Durchführung der vertraglich übernommenen Maßnahmen nach Satz 1 durch einzelne Eigentümer nicht gewährleistet, hat die Gemeinde insoweit für die Durchführung der Maßnahmen zu sorgen oder sie selbst zu übernehmen.

### **§ 147 Ordnungsmaßnahmen**

Die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen ist Aufgabe der Gemeinde; hierzu gehören

1. die Bodenordnung einschließlich des Erwerbs von Grundstücken,
2. der Umzug von Bewohnern und Betrieben,
3. die Freilegung von Grundstücken,
4. die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen sowie
5. sonstige Maßnahmen, die notwendig sind, damit die Baumaßnahmen durchgeführt werden können.

Als Ordnungsmaßnahme gilt auch die Bereitstellung von Flächen und die Durchführung von Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Absatz 3, soweit sie gemäß § 9 Absatz 1a an anderer Stelle den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet sind. Durch die Sanierung bedingte Erschließungsanlagen einschließlich Ersatzanlagen können außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets liegen.

### **§ 148 Baumaßnahmen**

- (1) Die Durchführung von Baumaßnahmen bleibt den Eigentümern überlassen, soweit die zügige und zweckmäßige Durchführung durch sie gewährleistet ist; der Gemeinde obliegt jedoch
1. für die Errichtung und Änderung der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen zu sorgen und
  2. die Durchführung sonstiger Baumaßnahmen, soweit sie selbst Eigentümerin ist oder nicht gewährleistet ist, dass diese vom einzelnen Eigentümer zügig und zweckmäßig durchgeführt werden.

Ersatzbauten, Ersatzanlagen und durch die Sanierung bedingte Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen können außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets liegen.

- (2) Zu den Baumaßnahmen gehören
1. die Modernisierung und Instandsetzung,
  2. die Neubebauung und die Ersatzbauten,
  3. die Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen,
  4. die Verlagerung oder Änderung von Betrieben sowie

5. die Errichtung oder Erweiterung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung.

Als Baumaßnahmen gelten auch Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Absatz 3, soweit sie auf den Grundstücken durchgeführt werden, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

#### **§ 149 Kosten- und Finanzierungsübersicht**

- (1) Die Gemeinde hat nach dem Stand der Planung eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen. Die Übersicht ist mit den Kosten- und Finanzierungsvorstellungen anderer Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Sanierung berührt wird, abzustimmen und der höheren Verwaltungsbehörde vorzulegen.
- (2) In der Kostenübersicht hat die Gemeinde die Kosten der Gesamtmaßnahme darzustellen, die ihr voraussichtlich entstehen. Die Kosten anderer Träger öffentlicher Belange für Maßnahmen im Zusammenhang mit der Sanierung sollen nachrichtlich angegeben werden.
- (3) In der Finanzierungsübersicht hat die Gemeinde ihre Vorstellungen über die Deckung der Kosten der Gesamtmaßnahme darzulegen. Finanzierungs- und Förderungsmittel auf anderer gesetzlicher Grundlage sowie die Finanzierungsvorstellungen anderer Träger öffentlicher Belange sollen nachrichtlich angegeben werden.
- (4) Die Kosten- und Finanzierungsübersicht kann mit Zustimmung der nach Landesrecht zuständigen Behörde auf den Zeitraum der mehrjährigen Finanzplanung der Gemeinde beschränkt werden. Das Erfordernis, die städtebauliche Sanierungsmaßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraums durchzuführen, bleibt unberührt.
- (5) Die Gemeinde und die höhere Verwaltungsbehörde können von anderen Trägern öffentlicher Belange Auskunft über deren eigene Absichten im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und ihre Kosten- und Finanzierungsvorstellungen verlangen.
- (6) Die höhere Verwaltungsbehörde kann von der Gemeinde Ergänzungen oder Änderungen der Kosten- und Finanzierungsübersicht verlangen. Sie hat für ein wirtschaftlich sinnvolles Zusammenwirken der Gemeinde und der anderen Träger öffentlicher Belange bei der Durchführung ihrer Maßnahmen zu sorgen und die Gemeinde bei der Beschaffung von Förderungsmitteln aus öffentlichen Haushalten zu unterstützen.

#### **§ 150 Ersatz für Änderungen von Einrichtungen, die der öffentlichen Versorgung dienen**

- (1) Stehen in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Anlagen der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser, Wärme, Telekommunikationsdienstleistungen oder Anlagen der Abwasserwirtschaft infolge der Durchführung der Sanierung nicht mehr zur Verfügung und sind besondere Aufwendungen erforderlich, die über das bei ordnungsgemäßer Wirtschaft erforderliche Maß hinausgehen, zum Beispiel der Ersatz oder die Verlegung dieser Anlagen, hat die Gemeinde dem Träger der Aufgabe die ihm dadurch entstehenden Kosten zu erstatten. Vorteile und Nachteile, die dem Träger der Aufgabe im Zusammenhang damit entstehen, sind auszugleichen.
- (2) Kommt eine Einigung über den Erstattungsbetrag nicht zustande, entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde.

#### **§ 151 Abgaben- und Auslagenbefreiung**

- (1) Frei von Gebühren und ähnlichen nichtsteuerlichen Abgaben sowie von Auslagen sind Geschäfte und Verhandlungen
  1. zur Vorbereitung oder Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen,

2. zur Durchführung von Erwerbsvorgängen,
  3. zur Gründung oder Auflösung eines Unternehmens, dessen Geschäftszweck ausschließlich darauf gerichtet ist, als Sanierungsträger tätig zu werden.
- (2) Die Abgabenbefreiung gilt nicht für die Kosten eines Rechtsstreits. Unberührt bleiben Regelungen nach landesrechtlichen Vorschriften.
- (3) Erwerbsvorgänge im Sinne des Absatzes 1 Nummer 2 sind
1. der Erwerb eines Grundstücks durch eine Gemeinde oder durch einen Rechtsträger im Sinne der §§ 157 und 205 zur Vorbereitung oder Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Hierzu gehört auch der Erwerb eines Grundstücks zur Verwendung als Austausch- oder Ersatzland im Rahmen von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen;
  2. der Erwerb eines Grundstücks durch eine Person, die zur Vorbereitung oder Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen oder zur Verwendung als Austausch- oder Ersatzland ein Grundstück übereignet oder verloren hat. Die Abgabenbefreiung wird nur gewährt
    - a) beim Erwerb eines Grundstücks im Sanierungsgebiet, in dem das übereignete oder verlorene Grundstück liegt, bis zum Abschluss der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme,
    - b) in anderen Fällen bis zum Ablauf von zehn Jahren, gerechnet von dem Zeitpunkt ab, in dem das Grundstück übereignet oder verloren wurde;
  3. der Erwerb eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks, soweit die Gegenleistung in der Hingabe eines in demselben Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks besteht;
  4. der Erwerb eines Grundstücks, der durch die Begründung, das Bestehen oder die Auflösung eines Treuhandverhältnisses im Sinne des § 160 oder des § 161 bedingt ist.

## **§ 152 Anwendungsbereich**

Die Vorschriften dieses Abschnitts sind im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet anzuwenden, sofern die Sanierung nicht im vereinfachten Sanierungsverfahren durchgeführt wird.

## **§ 153 Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung**

- (1) Sind auf Grund von Maßnahmen, die der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet dienen, nach den Vorschriften dieses Gesetzbuchs Ausgleichs- oder Entschädigungsleistungen zu gewähren, werden bei deren Bemessung Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eingetreten sind, nur insoweit berücksichtigt, als der Betroffene diese Werterhöhungen durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat. Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt sind zu berücksichtigen.
- (3) Liegt bei der rechtsgeschäftlichen Veräußerung eines Grundstücks sowie bei der Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechts der vereinbarte Gegenwert für das Grundstück oder das Recht über dem Wert, der sich in Anwendung des Absatzes 1 ergibt, liegt auch hierin eine wesentliche Erschwerung der Sanierung im Sinne des § 145 Absatz 2. Dies gilt nicht, wenn in den Fällen des § 154 Absatz 3 Satz 2 oder 3 die Verpflichtung zur Entrichtung des Ausgleichsbetrags erloschen ist.
- (3) Die Gemeinde oder der Sanierungsträger darf beim Erwerb eines Grundstücks keinen höheren Kaufpreis vereinbaren, als er sich in entsprechender Anwendung des Absatzes 1 ergibt. In den Fällen des § 144 Absatz 4 Nummer 4 und 5 darf der Bedarfsträger keinen höheren Kaufpreis vereinbaren, als er sich in entsprechender Anwendung des Absatzes 1 ergibt.
- (4) Bei der Veräußerung nach den §§ 89 und 159 Absatz 3 ist das Grundstück zu dem Verkehrswert zu veräußern, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt. § 154 Absatz 5 ist dabei auf den Teil des Kaufpreises entsprechend anzuwenden, der durch die Sanierung bedingten Werterhöhung des Grundstücks entspricht.



- (5) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet sind
1. Absatz 1 auf die Ermittlung von Werten nach § 57 Satz 2 und im Falle der Geldabfindung nach § 59 Absatz 2 und 4 bis 6 sowie den §§ 60 und 61 Absatz 2 entsprechend anzuwenden;
  2. Wertänderungen, die durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets eintreten, bei der Ermittlung von Werten nach § 57 Satz 3 und 4 und im Falle des Geldausgleichs nach § 59 Absatz 2 sowie den §§ 60 und 61 Absatz 2 zu berücksichtigen;
  3. § 58 nicht anzuwenden.

#### **§ 154 Ausgleichsbetrag des Eigentümers**

- (1) Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht. Miteigentümer haften als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil heranzuziehen. Werden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Absatz 2 hergestellt, erweitert oder verbessert, sind Vorschriften über die Erhebung von Beiträgen für diese Maßnahmen auf Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nicht anzuwenden. Satz 3 gilt entsprechend für die Anwendung der Vorschrift über die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen im Sinne des § 135a Absatz 3.
- (2) Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (Endwert).
- (2a) Die Gemeinde kann durch Satzung bestimmen, dass der Ausgleichsbetrag abweichend von Absatz 1 Satz 1 ausgehend von dem Aufwand (ohne die Kosten seiner Finanzierung) für die Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Absatz 2 Nummer 1 bis 3 (Verkehrsanlagen) in dem Sanierungsgebiet zu berechnen ist; Voraussetzung für den Erlass der Satzung sind Anhaltspunkte dafür, dass die sanierungsbedingte Erhöhung der Bodenwerte der Grundstücke in dem Sanierungsgebiet nicht wesentlich über der Hälfte dieses Aufwands liegt. In der Satzung ist zu bestimmen, bis zu welcher Höhe der Aufwand der Berechnung zu Grunde zu legen ist; sie darf 50 vom Hundert nicht übersteigen. Im Geltungsbereich der Satzung berechnet sich der Ausgleichsbetrag für das jeweilige Grundstück nach dem Verhältnis seiner Fläche zur Gesamtfläche; als Gesamtfläche ist die Fläche des Sanierungsgebiets ohne die Flächen für die Verkehrsanlagen zu Grunde zu legen. § 128 Absatz 1 und 3 ist entsprechend anzuwenden.
- (3) Der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluss der Sanierung (§§ 162 und 163) zu entrichten. Die Gemeinde kann die Ablösung im Ganzen vor Abschluss der Sanierung zulassen; dabei kann zur Deckung von Kosten der Sanierungsmaßnahme auch ein höherer Betrag als der Ausgleichsbetrag vereinbart werden. Die Gemeinde soll auf Antrag des Ausgleichsbetragspflichtigen den Ausgleichsbetrag vorzeitig festsetzen, wenn der Ausgleichsbetragspflichtige an der Festsetzung vor Abschluss der Sanierung ein berechtigtes Interesse hat und der Ausgleichsbetrag mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann.
- (4) Die Gemeinde fordert den Ausgleichsbetrag durch Bescheid an; der Betrag wird einen Monat nach der Bekanntgabe des Bescheids fällig. Vor der Festsetzung des Ausgleichsbetrags ist dem Ausgleichsbetragspflichtigen Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung der für die Wertermittlung seines Grundstücks maßgeblichen Verhältnisse sowie der nach § 155 Absatz 1 anrechenbaren Beträge innerhalb angemessener Frist zu geben. Der Ausgleichsbetrag ruht nicht als öffentliche Last auf dem Grundstück.

- (5) Die Gemeinde hat den Ausgleichsbetrag auf Antrag des Eigentümers in ein Tilgungsdarlehen umzuwandeln, sofern diesem nicht zugemutet werden kann, die Verpflichtung bei Fälligkeit mit eigenen oder fremden Mitteln zu erfüllen. Die Darlehensschuld ist mit höchstens 6 vom Hundert jährlich zu verzinsen und mit 5 vom Hundert zuzüglich der ersparten Zinsen jährlich zu tilgen. Der Tilgungssatz kann im Einzelfall bis auf 1 vom Hundert herabgesetzt werden und das Darlehen niedrig verzinslich oder zinsfrei gestellt werden, wenn dies im öffentlichen Interesse oder zur Vermeidung unbilliger Härten oder zur Vermeidung einer von dem Ausgleichsbetragspflichtigen nicht zu vertretenden Unwirtschaftlichkeit der Grundstücksnutzung geboten ist. Die Gemeinde soll den zur Finanzierung der Neubebauung, Modernisierung oder Instandsetzung erforderlichen Grundpfandrechten den Vorrang vor einem zur Sicherung ihres Tilgungsdarlehens bestellten Grundpfandrecht einräumen.
- (6) Die Gemeinde kann von den Eigentümern auf den nach den Absätzen 1 bis 4 zu entrichtenden Ausgleichsbetrag Vorauszahlungen verlangen, sobald auf dem Grundstück eine den Zielen und Zwecken der Sanierung entsprechende Bebauung oder sonstige Nutzung zulässig ist; die Absätze 1 bis 5 sind sinngemäß anzuwenden.

### **§ 155 Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag, Absehen**

- (1) Auf den Ausgleichsbetrag sind anzurechnen
1. die durch die Sanierung entstandenen Vorteile oder Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die bereits in einem anderen Verfahren, insbesondere in einem Enteignungsverfahren berücksichtigt worden sind; für Umlegungsverfahren bleibt Absatz 2 unberührt,
  2. die Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die der Eigentümer zulässigerweise durch eigene Aufwendungen bewirkt hat; soweit der Eigentümer gemäß § 146 Absatz 3 Ordnungsmaßnahmen durchgeführt oder Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen im Sinne des § 148 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 errichtet oder geändert hat, sind jedoch die ihm entstandenen Kosten anzurechnen,
  3. die Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die der Eigentümer beim Erwerb des Grundstücks als Teil des Kaufpreises in einem den Vorschriften der Nummern 1 und 2 sowie des § 154 entsprechenden Betrag zulässigerweise bereits entrichtet hat.
- (2) Ein Ausgleichsbetrag entfällt, wenn eine Umlegung nach Maßgabe des § 153 Absatz 5 durchgeführt worden ist.
- (3) Die Gemeinde kann für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder für zu bezeichnende Teile des Sanierungsgebiets von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags absehen, wenn
1. eine geringfügige Bodenwerterhöhung gutachtlich ermittelt worden ist und
  2. der Verwaltungsaufwand für die Erhebung des Ausgleichsbetrags in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht.

Die Entscheidung nach Satz 1 kann auch getroffen werden, bevor die Sanierung abgeschlossen ist.

- (4) Die Gemeinde kann im Einzelfall von der Erhebung des Ausgleichsbetrags ganz oder teilweise absehen, wenn dies im öffentlichen Interesse oder zur Vermeidung unbilliger Härten geboten ist. Die Freistellung kann auch vor Abschluss der Sanierung erfolgen.
- (5) Im Übrigen sind die landesrechtlichen Vorschriften über kommunale Beiträge einschließlich der Bestimmungen über die Stundung und den Erlass entsprechend anzuwenden.
- (6) Sind dem Eigentümer Kosten der Ordnungsmaßnahmen oder Kosten für die Errichtung oder Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen im Sinne des § 148 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 entstanden, hat die Gemeinde sie ihm zu erstatten, soweit sie über den nach § 154 und Absatz 1 ermittelten Ausgleichsbetrag hinausgehen und die Erstattung nicht vertraglich ausgeschlossen wurde.

## **§ 156 Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung**

- (1) Beitragspflichten für Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Absatz 2, die vor der förmlichen Festlegung entstanden sind, bleiben unberührt. Entsprechendes gilt für Kostenerstattungsbeiträge im Sinne des § 135a Absatz 3.
- (2) Hat die Umlegungsstelle vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets in einem Umlegungsverfahren, das sich auf Grundstücke im Gebiet bezieht, den Umlegungsplan nach § 66 Absatz 1 aufgestellt oder ist eine Vorwegentscheidung nach § 76 getroffen worden, bleibt es dabei.
- (3) Hat die Enteignungsbehörde vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets den Enteignungsbeschluss nach § 113 für ein in dem Gebiet gelegenes Grundstück erlassen oder ist eine Einigung nach § 110 beurkundet worden, sind die Vorschriften des Ersten Kapitels weiter anzuwenden.

## **§ 156a Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme**

- (1) Ergibt sich nach der Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme und der Übertragung eines Treuhandvermögens des Sanierungsträgers auf die Gemeinde bei ihr ein Überschuss der bei der Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme erzielten Einnahmen über die hierfür getätigten Ausgaben, so ist dieser Überschuss auf die Eigentümer der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke zu verteilen. Maßgebend sind die Eigentumsverhältnisse bei der Bekanntmachung des Beschlusses über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets. Ist nach diesem Zeitpunkt das Eigentum gegen Entgelt übertragen worden, so steht der auf das Grundstück entfallende Anteil dem früheren Eigentümer und dem Eigentümer, der zu einem Ausgleichsbetrag nach § 154 herangezogen worden ist, je zur Hälfte zu.
- (2) Die auf die einzelnen Grundstücke entfallenden Anteile des Überschusses sind nach dem Verhältnis der Anfangswerte der Grundstücke im Sinne des § 154 Absatz 2 zu bestimmen.
- (3) Die Gemeinde hat bei der Errechnung des Überschusses Zuschüsse abzuziehen, die ihr oder Eigentümern aus Mitteln eines anderen öffentlichen Haushalts zur Deckung von Kosten der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierungsmaßnahme gewährt worden sind. Im Übrigen bestimmt sich das Verfahren zur Verteilung des Überschusses nach landesrechtlichen Regelungen.

## **§ 157 Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde**

- (1) Die Gemeinde kann sich zur Erfüllung von Aufgaben, die ihr bei der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung obliegen, eines geeigneten Beauftragten bedienen. Sie darf jedoch die Aufgabe,
  1. städtebauliche Sanierungsmaßnahmen durchzuführen, die der Gemeinde nach den §§ 146 bis 148 obliegen,
  2. Grundstücke oder Rechte an ihnen zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung im Auftrag der Gemeinde zu erwerben,
  3. der Sanierung dienende Mittel zu bewirtschaften,nur einem Unternehmen (Sanierungsträger) übertragen, das die Voraussetzungen für die Übernahme der Aufgaben als Sanierungsträger nach § 158 erfüllt.
- (2) Die Gemeinde soll die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Aufgaben eines für eigene Rechnung tätigen Sanierungsträgers nicht demselben Unternehmen oder einem rechtlich oder wirtschaftlich von ihm abhängigen Unternehmen übertragen.

**§ 214 Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Flächennutzungsplans und der Satzungen; ergänzendes Verfahren**

- (1) Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzbuchs ist für die Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplans und der Satzungen nach diesem Gesetzbuch nur beachtlich, wenn
1. entgegen § 2 Absatz 3 die von der Planung berührten Belange, die der Gemeinde bekannt waren oder hätten bekannt sein müssen, in wesentlichen Punkten nicht zutreffend ermittelt oder bewertet worden sind und wenn der Mangel offensichtlich und auf das Ergebnis des Verfahrens von Einfluss gewesen ist;
  2. die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Absatz 2, § 4 Absatz 2, § 4a Absatz 3, Absatz 4 Satz 1 und Absatz 5 Satz 2, nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3, auch in Verbindung mit § 13a Absatz 2 Nummer 1 und § 13b, nach § 22 Absatz 9 Satz 2, § 34 Absatz 6 Satz 1 sowie § 35 Absatz 6 Satz 5 verletzt worden sind; dabei ist unbeachtlich, wenn
    - a) bei Anwendung der Vorschriften einzelne Personen, Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange nicht beteiligt worden sind, die entsprechenden Belange jedoch unerheblich waren oder in der Entscheidung berücksichtigt worden sind,
    - b) einzelne Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, gefehlt haben,
    - c) (weggefallen)
    - d) bei Vorliegen eines wichtigen Grundes nach § 3 Absatz 2 Satz 1 nicht für die Dauer einer angemessenen längeren Frist ausgelegt worden ist und die Begründung für die Annahme des Nichtvorliegens eines wichtigen Grundes nachvollziehbar ist,
    - e) bei Anwendung des § 4a Absatz 4 Satz 1 der Inhalt der Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen zwar in das Internet eingestellt, aber nicht über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich sind,
    - f) bei Anwendung des § 13 Absatz 3 Satz 2 die Angabe darüber, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, unterlassen wurde oder
    - g) bei Anwendung des § 4a Absatz 3 Satz 4 oder des § 13, auch in Verbindung mit § 13a Absatz 2 Nummer 1 und § 13b, die Voraussetzungen für die Durchführung der Beteiligung nach diesen Vorschriften verkannt worden sind;
  3. die Vorschriften über die Begründung des Flächennutzungsplans und der Satzungen sowie ihrer Entwürfe nach §§ 2a, 3 Absatz 2, § 5 Absatz 1 Satz 2 Halbsatz 2 und Absatz 5, § 9 Absatz 8 und § 22 Absatz 10 verletzt worden sind; dabei ist unbeachtlich, wenn die Begründung des Flächennutzungsplans oder der Satzung oder ihr Entwurf unvollständig ist; abweichend von Halbsatz 2 ist eine Verletzung von Vorschriften in Bezug auf den Umweltbericht unbeachtlich, wenn die Begründung hierzu nur in unwesentlichen Punkten unvollständig ist;
  4. ein Beschluss der Gemeinde über den Flächennutzungsplan oder die Satzung nicht gefasst, eine Genehmigung nicht erteilt oder der mit der Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung verfolgte Hinweiszweck nicht erreicht worden ist.
- Soweit in den Fällen des Satzes 1 Nummer 3 die Begründung in wesentlichen Punkten unvollständig ist, hat die Gemeinde auf Verlangen Auskunft zu erteilen, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird.
- (2) Für die Rechtswirksamkeit der Bauleitpläne ist auch unbeachtlich, wenn
1. die Anforderungen an die Aufstellung eines selbständigen Bebauungsplans (§ 8 Absatz 2 Satz 2) oder an die in § 8 Absatz 4 bezeichneten dringenden Gründe für die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans nicht richtig beurteilt worden sind;
  2. § 8 Absatz 2 Satz 1 hinsichtlich des Entwickelns des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan verletzt worden ist, ohne dass hierbei die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt worden ist;
  3. der Bebauungsplan aus einem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist, dessen Unwirksamkeit sich wegen Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften einschließlich des § 6 nach Bekanntmachung des Bebauungsplans herausstellt;

4. im Parallelverfahren gegen § 8 Absatz 3 verstoßen worden ist, ohne dass die geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt worden ist.
- (2a) Für Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren nach § 13a, auch in Verbindung mit § 13b, aufgestellt worden sind, gilt ergänzend zu den Absätzen 1 und 2 Folgendes:
1. (weggefallen)
  2. Das Unterbleiben der Hinweise nach § 13a Absatz 3 ist für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans unbeachtlich.
  3. Beruht die Feststellung, dass eine Umweltprüfung unterbleiben soll, auf einer Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2, gilt die Vorprüfung als ordnungsgemäß durchgeführt, wenn sie entsprechend den Vorgaben von § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 durchgeführt worden ist und ihr Ergebnis nachvollziehbar ist; dabei ist unbeachtlich, wenn einzelne Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange nicht beteiligt worden sind; andernfalls besteht ein für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans beachtlicher Mangel.
  4. Die Beurteilung, dass der Ausschlussgrund nach § 13a Absatz 1 Satz 4 nicht vorliegt, gilt als zutreffend, wenn das Ergebnis nachvollziehbar ist und durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben nach Spalte 1 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung begründet wird; andernfalls besteht ein für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans beachtlicher Mangel.
- (3) Für die Abwägung ist die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan oder die Satzung maßgebend. Mängel, die Gegenstand der Regelung in Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 sind, können nicht als Mängel der Abwägung geltend gemacht werden; im Übrigen sind Mängel im Abwägungsvorgang nur erheblich, wenn sie offensichtlich und auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen sind.
- (4) Der Flächennutzungsplan oder die Satzung können durch ein ergänzendes Verfahren zur Behebung von Fehlern auch rückwirkend in Kraft gesetzt werden.

## **§ 215 Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften**

- (1) Unbeachtlich werden
1. eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
  2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
  3. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
- wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Absatz 2a beachtlich sind.
- (2) Bei Inkraftsetzung des Flächennutzungsplans oder der Satzung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen hinzuweisen.

## **II. Verfassung von Berlin**

### **Artikel 64**

- (1) Durch Gesetz kann der Senat oder ein Mitglied des Senats ermächtigt werden, Rechtsverordnungen zu erlassen. Inhalt, Zweck und Ausmaß der erteilten Ermächtigung müssen im Gesetz bestimmt werden. Die Rechtsgrundlage ist in der Rechtsverordnung anzugeben.



- (2) Zur Festsetzung von Bebauungsplänen und Landschaftsplänen können die Bezirke durch Gesetz ermächtigt werden, Rechtsverordnungen zu erlassen. Die Ermächtigung kann sich auch auf andere baurechtliche Akte, die nach Bundesrecht durch Satzung zu regeln sind, sowie auf naturschutzrechtliche Veränderungsverbote erstrecken. Dies gilt nicht für Gebiete mit außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung. Das Nähere regelt ein Gesetz.
- (3) Die Rechtsverordnungen nach Absatz 1 sind dem Abgeordnetenhaus unverzüglich zur Kenntnisnahme vorzulegen. Verwaltungsvorschriften sind dem Abgeordnetenhaus auf Verlangen vorzulegen.

### **III. Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB)**

#### **§ 24 Festlegung von Sanierungsgebieten**

- (1) An die Stelle von Satzungen nach § 142 Abs. 3 und § 162 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuchs treten Rechtsverordnungen des Senats. Mit dem Inkrafttreten der Rechtsverordnung werden die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets oder deren Aufhebung rechtsverbindlich. § 143 Abs. 1 Satz 1, 2, 3 Halbsatz 1 und Satz 4 sowie § 162 Abs. 2 Satz 3 und 4 des Baugesetzbuchs finden keine Anwendung.
- (2) In der Rechtsverordnung ist - außer im vereinfachten Verfahren - auf die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§ 143 Abs. 1 Satz 3 Halbsatz 2 des Baugesetzbuchs) und auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 des Baugesetzbuchs, § 32 Abs. 2 dieses Gesetzes) hinzuweisen. Die Verletzung ist bei dem für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen zuständigen Mitglied des Senats geltend zu machen.

#### **§ 32 Geltendmachung von Verfahrens- und Formmängeln**

- (1) Die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzes wird für die Wirksamkeit des Flächennutzungsplans unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit der Bekanntmachung der Zustimmung des Abgeordnetenhauses zum Flächennutzungsplan geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen.
- (2) Die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzes wird für die Rechtswirksamkeit der Rechtsverordnungen unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit der Verkündung der Rechtsverordnung schriftlich geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen.
- (3) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht, wenn die für die Bekanntmachung oder die Verkündung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.