

Der Senat von Berlin
- StadtWohn IV C 33 -
Tel.: 9(0)139 4915

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
Fünfzehnte 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:

Fünfzehnte 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 Pankow - Langhansstraße 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 niedergelegt.
Die Karte ist zur Information auch auf der Homepage der Senatsverwaltung für Stadtent-
wicklung und Wohnen über das Geoportale 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

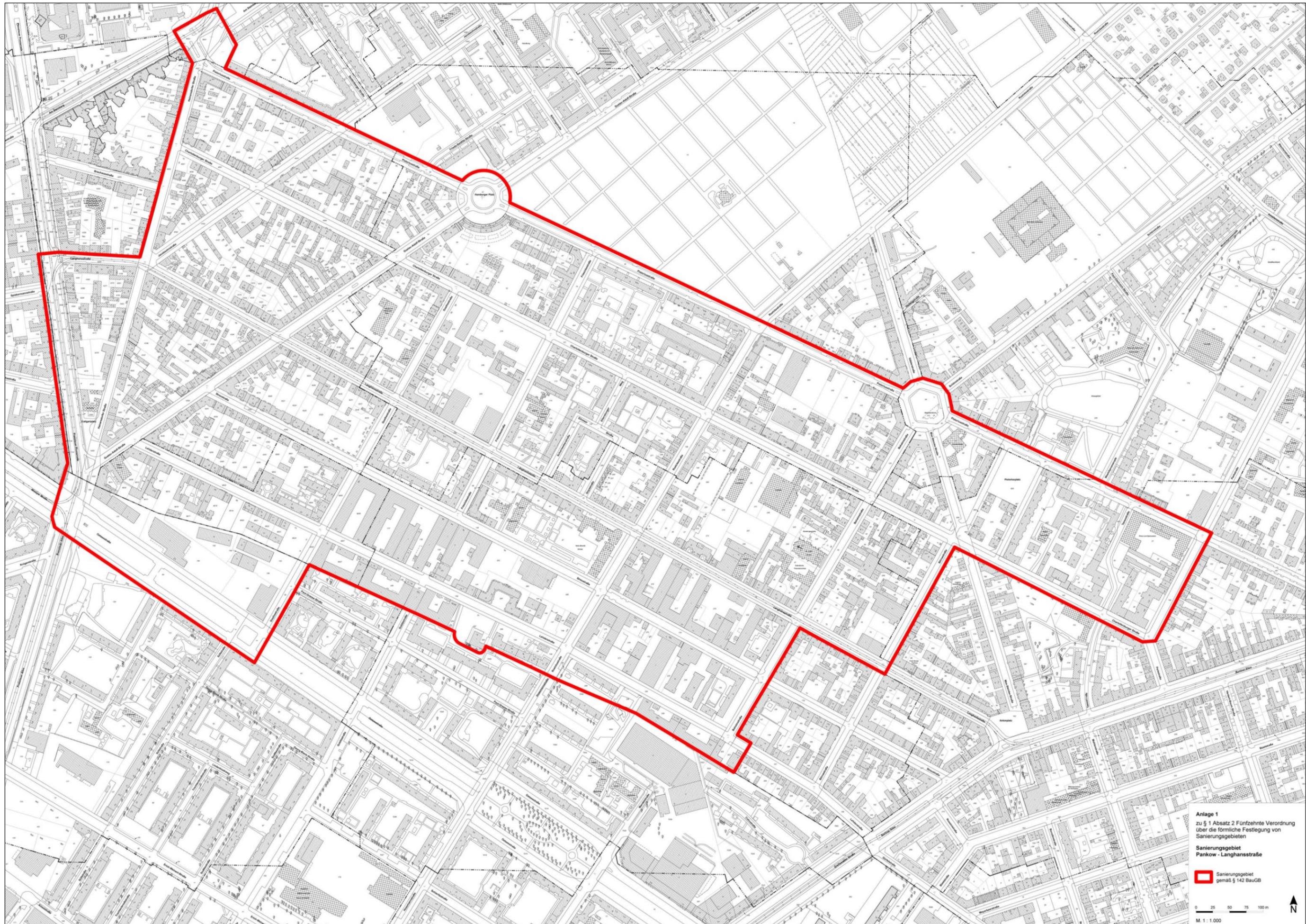
1. eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
3. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im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



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. Für die prioritären Gebiete sollte eine erste Zuordnung des potentiellen Instrumenteneinsatzes (Programme, ggf. Flankierung Sanierungsrecht) erfolgen.

Im Ergebnis dieses mehrstufigen Prüf- und Abstimmungsprozesses, bei dem berührte Senatsressorts 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 Pankow - Langhansstraße beschlossen (Amtsblatt für Berlin Nr. 28, 5. Juli 2019). Mit Beschluss des Senats von Berlin am 6. Oktober 2020 (Senatsbeschluss Nr. S-3755/2020) wurde das Untersuchungsgebiet um den südwestlich angrenzenden Block 107044 erweitert (Amtsblatt für Berlin Nr. 43, 16. Oktober 2020). Die vorbereitenden Untersuchungen wurden im August 2021 abgeschlossen. Die Ergebnisse bestätigen die vermuteten städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet.

Durch Beschluss des Senats vom 24. September 2019 war zur Sicherung beabsichtigter städtebaulicher Maßnahmen u.a. für das Gebiet Langhansstraße im Bezirk Pankow, Ortsteil Weißensee, eine Verordnung über ein Vorkaufsrecht des Landes Berlin an Grundstücken innerhalb des Gebietes nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB erlassen worden (GVBl. S. 630).

Die Verordnung zur Festlegung des Gebietes Pankow - Langhansstraße als Sanierungsgebiet sichert nun die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Stadterneuerung. In einigen Blöcken nordwestlich sowie südöstlich des Untersuchungsgebiets sind über die vorbereitenden Untersuchungen nur vereinzelte bestandsorientierte Verbesserungen sowie Maßnahmen im öffentlichen Raum identifiziert worden, so dass die Festlegung eines Sanierungsgebiets nach § 142 BauGB in diesen Blöcken nicht erforderlich ist.

b) Einzelbegründung:

1. zu § 1 Abs. 1

Notwendigkeit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets

1.1 Städtebauliche Analyse¹

1.1.1 Städtebauliche Struktur

Das knapp 100 ha große Gebiet vorbereitender Untersuchungen Pankow - Langhansstraße befindet sich im Süden des Ortsteils Weißensee im Bezirk Pankow von Berlin. Das Gebiet liegt unweit nördlich des Berliner S-Bahnringes und grenzt dabei direkt an die beiden Ortsteile Pankow und Prenzlauer Berg.

Entsprechend der Systematik der lebensweltlich orientierten Räume (LOR) befindet sich das Untersuchungsgebiet überwiegend in der Bezirksregion Weißensee XI und erstreckt sich über die Planungsräume Weißenseer Spitze und Behaimstraße. Der im Zuge der Erweiterung des Untersuchungsgebiets hinzugekommene Bereich, Block 137044, liegt im Ortsteil Prenzlauer Berg in der Bezirksregion XII Prenzlauer Berg Nord. Der Block ist Teil des Planungsraums Erich-Weinert-Straße.

Das Gebiet ist weitestgehend deckungsgleich mit dem Geltungsbereich der sozialen Erhaltungsverordnung Langhansstraße nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Teile des Untersuchungsgebiets liegen darüber hinaus in den zwei städtebaulichen Erhaltungsverordnungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB Weißenseer Spitze und Weißensee Süd. Das Grundstück Lehderstraße 97-101 sowie der daran südlich angrenzende Abschnitt entlang der Ortsteilgrenze zwischen Weißensee und Prenzlauer Berg, der Goethestraße und Ostseestraße befinden sich im Gebiet der städtebaulichen Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB Ostseestraße / Grellstraße.

Historische Entwicklung

Die Entwicklung des Gebiets um die Langhansstraße beginnt mit dem im 13. Jahrhundert gegründeten Straßendorf Weißensee südwestlich des Weißen Sees im heutigen Berliner Bezirk Pankow, Ortsteil Weißensee.

Von ca. 1540 bis 1880 befand sich hier ein Rittergut. Dieses erwarb Gustav Adolf Schön im Jahr 1872 - Namensgeber der heutigen Gustav-Adolf-Straße und Schönstraße. Johann Eduard Langhans war Generalbevollmächtigter und Verwalter von Gustav Adolf Schön.

Ende des 19. Jahrhundert parzellierte Gustav Adolf Schön die Ackerflächen des ehemaligen Ritterguts und bot die so entstandenen Grundstücke zum Verkauf an. Dabei entstand das heute charakteristische Straßennetz mit den überwiegend orthogonalen und drei gegenläufig diagonal verlaufenden Straßen, der Gustav-Adolf-, Jacobson- und der Max-Steinke-Straße. Gefasst wird das Gebiet durch die beiden Radialstraßen - der heutigen Prenzlauer Promenade und der Berliner Allee, die Berlin mit dem Umland verbinden.

Nach dem Verkauf aller Grundstücke gründete Gustav Adolf Schön mit Hermann Roelcke (Roelckestraße) eine Baugesellschaft, die zahlreiche Aufträge in Weißensee ausführte. Das frühere Rittergut entwickelte sich zu einer wachsenden Gemeinde. Im Bereich der heutigen Langhansstraße entwickelte sich ab 1872 auf den bis dahin landwirtschaftlich genutzten Flächen ein gemischtes Wohn- und Gewerbegebiet von einem Gutsbezirk zu einer Berliner Vorstadt. Es siedelten sich Buchbinder, Drechsler, Kunstschnitzer, Maurer, Putzer, Sattler, Schlosser, Schneider und Tischler an, denen die Mieten in Berlin zu hoch waren.

1893 wurden im Gebiet die Kanalisation fertiggestellt und seit 1901 die Straßenbahn elektrifiziert. Zwei Linien fuhren fortan über die Langhansstraße und die Prenzlauer Promenade bis ins Stadtzentrum.

Weißensee zählte um 1900 bereits 30.000 Einwohnerinnen und Einwohner. 1910 erhielt Weißensee mit der Errichtung des Gemeindeforums am Kreuzpfuhl ein repräsentatives, parkartig

¹ Quelle für Einzelbegründung ab Pkt. 1.1 bis 1.4.3 aus „Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB für das Untersuchungsgebiet Pankow – Langhansstraße“, Abschlussbericht, Stand August 2021; von S.T.E.R.N. mbH

gestaltetes Zentrum nach Planungen des Architekten Carl James Bühring - im sog. Munizipalviertel. Errichtet wurde auch eine Stadthalle, dessen Casino heute das FreiZeitHaus in der Pistoriusstraße 23 beherbergt. In diesem Zusammenhang wurden ebenso das Primo-Levi-Gymnasium, Wohngebäude in der Woelckpromenade und das Verwaltungsgebäude des Pumpwerks mit Gemeindebibliothek (Pistoriusstraße 27) gebaut.

Der Unternehmer Carl Ruthenberg begann um 1898 mit dem Bau einer Goldleistenfabrik in der Lehderstraße 16 im Süden des Untersuchungsgebiets, die als Grundstein für das Gewerbe- und Industriegebiet gilt. Ab 1899 produzierte Ruthenberg in der Goldleistenfabrik bereits Gold-, Politur-, Fancy- und Alhambra-Leisten mit rund 180 Beschäftigten. Von 1902 bis 1908 entstanden anschließend 22 Gewerbehöfe entlang der Langhansstraße, Roelckestraße, Behaimstraße, Goethestraße und Lehderstraße. Die bis heute überwiegend erhaltenen Ruthenbergschen Höfe stehen seit 1994 unter Denkmalschutz. Heute werden die Höfe noch immer vielfältig gewerblich genutzt. Ansässig sind u.a. Kfz-Werkstätten, Betriebe der Metallverarbeitung, Büros, Einzelhandel und Dienstleistungen sowie Kunsthandwerksbetriebe.

Im Zeitraum 1913 bis 1928 zogen einige Filmfirmen aus dem Zentrum nach Weißensee. So erlangte Weißensee Bekanntheit als Filmstadt. Die bekannteste Filmproduktion aus Weißensee war der Stummfilm „Das Cabinet des Dr. Caligari“ aus dem Jahre 1920. Das ehemalige Stummfilmkino Delphi befindet sich in der Gustav-Adolf-Straße 2.

Im Vergleich zu anderen Berliner Ortsteilen erlitt Weißensee relativ geringe Kriegsschäden, rd. 16 % der Wohngebäude und Infrastruktur wurden zerstört. Mit Beginn der 1950er Jahre gelang es, Bau- und Kriegslücken zu schließen. Ab 1959 entstanden neue Wohngebiete, wie z. B. nördlich vom Hamburger Platz.

Im Block 107044, südlich der Ortsteilgrenze zu Weißensee, befanden sich vor dem Zweiten Weltkrieg überwiegend Kleingärten. Heute ist der seit den 1950er Jahren schrittweise bebaute Bereich insbesondere von niedriggeschossigen Einzelhandelsbetrieben und Autowerkstätten geprägt und Teil des Nahversorgungszentrums Weißenseer Spitze. Ein Großteil des Blocks dient als Stellplatzanlage der angesiedelten Einzelhandelsbetriebe und Werkstätten.

Mit Beginn der 1990er Jahre erhielten Wohnungsneubau und Sanierung im Untersuchungsgebiet eine neue Dimension. Auf Brachflächen bzw. Flächen, die vor 1990 gewerblich genutzt wurden, entstanden vor allem Eigentumswohnungen, insbesondere Am Steinberg, sowie Einzelhandelsflächen und Discounter. 1990 wurden das Kulturzentrum Brotfabrik e.V. sowie das FreiZeitHaus e.V., zwei bis heute bedeutsame soziokulturelle Einrichtungen im Untersuchungsgebiet, eröffnet. Die Brotfabrik am Caligariplatz eröffnete erstmals 1890 als „Brotfabrik Michael Kohler“ und besteht heute aus Theater, Kino, Gaststätte, Werkstatt sowie einem Wohnhaus.

Das östlich des Untersuchungsgebiets liegende Komponistenviertel wurde 1994 Sanierungsgebiet und nach einem mehrjährigen Sanierungsprozess erneuert und entwickelt. Die Aufhebung des Sanierungsgebiets erfolgte im Jahr 2011.

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Hinsichtlich der Gebäudetypologie, Geschossigkeit und des Baualters ergibt sich eine gemischte Baustruktur für das Untersuchungsgebiet. Das Nebeneinander von Alt und Neu, Wohnen und Gewerbe, gedrungener und höherer Baukörper erzeugt eine Vielfalt und unterstreicht den besonders heterogenen Charakter des ehemals vorstädtischen Gebiets.

Durch den diagonalen Verlauf einiger Straßen wird das daran angrenzende rasterförmige Straßennetz durchbrochen. Eine solche Gestaltung findet sich sowohl am Hamburger Platz als auch am Mirbachplatz wieder, die Straßen verlaufen strahlenförmig und Diagonalen bestimmen den Stadtgrundriss. Neben der klassisch orthogonalen Blockstruktur entstehen so auch Blöcke in Dreiecks- oder Trapezform.

Eine Besonderheit im Gebiet stellen die Art der zahlreichen denkmalgeschützten Gebäude, Ensembles und Gesamtanlagen dar sowie insbesondere die baukulturell wertvolle Bausubstanz aus den 1920er / 1930er Jahren.

Herausstellungsmerkmal ist der hohe Anteil an älteren ein- bis dreigeschossigen Gebäuden mit Vorstadtcharakter sowie die Nutzungsmischung innerhalb einiger Blöcke.

Ein Großteil des Gebäudebestands im Untersuchungsgebiet dient überwiegend dem Wohnen (72 %). Darunter werden sowohl reine Wohngebäude als auch Wohngebäude mit Ladenlokalen

im Erdgeschoss gezählt. Rund 20 % der Gebäude kann eine gewerbliche Hauptnutzung zugeordnet werden. Rund 8 % der Gebäude im Untersuchungsgebiet stehen teilweise oder komplett leer. Es besteht das Risiko, dass der Leerstand in Kombination mit einem geringen Ausstattungsstandard und erkennbarem Sanierungsbedarf im Umfeld zu einem Trading-Down-Prozess beiträgt. Substanzschwächen wurden festgestellt in Hinblick auf Art, Maß und Zustand von bebauten und unbebauten Flächen.

Im mittleren Teilbereich des Untersuchungsgebiets konzentrieren sich, im Gegensatz zu den westlichen und östlichen Teilen, gewerblich genutzte Gebäude. Obwohl dieser Teil als mischgenutztes Gebiet einzuschätzen ist, befinden sich insbesondere entlang der Lehder- und der Streustraße sowie auf dem Areal der Ruthenbergschen Höfe viele rein gewerblich genutzte Grundstücke.

Auffällig sind etliche Grundstücke mit großflächigen, überwiegend eingeschossigen Einzelhandelsnutzungen, Autovermietung sowie sonstige Betriebe. Diese vorgefundene Art und das Maß der Nutzung in Form von Hallenbauten entstanden überwiegend auf ungenutzten Flächen. Daraus resultiert eine Unternutzung, eine unvermittelte Auflösung der Blockränder und der städtebaulichen Struktur.

So wird das Ortsbild durch unter- und ungenutzte Flächen im gesamten Gebiet negativ geprägt. Dies stellt einen städtebaulichen Missstand dar.

Insbesondere der Block 107044 weist aufgrund des hohen Anteils an untergenutzten Flächen durch überwiegend niedriggeschossige Bebauung, offene Bauweise, mehrere Stellplatzanlagen, der unstrukturierten Parzellierung und Erschließung einen hohen Neuordnungsbedarf auf. Der Block wird nicht seiner städtebaulichen, gut integrierten und erschlossenen Lage im Stadtgebiet entsprechend genutzt und somit seiner Funktion nicht angemessen gerecht.

Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Teil der 667 Grundstücke im Gebiet ist Privateigentum (rd. 85 %). Ein Anteil von 21 % des Wohnungsbestands befindet sich im Eigentum landeseigener Wohnungsbaugesellschaften oder von Wohnungsbaugenossenschaften. Unter den Wohnungsunternehmen ist die landeseigene GESOBAU AG die größte Eigentümerin im Gebiet (rd. 7 %).

Zwischen 2011 und 2018 hat sich der Anteil an Eigentumswohnungen am Wohnungsbestand hauptsächlich durch Umwandlung ehemaliger Mietwohnungen um 8 % erhöht. Auch aus diesem Grund beschloss das Bezirksamt Pankow 2017 eine soziale Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB, womit in Verbindung mit der Umwandlungsverordnung die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen unter Genehmigungsvorbehalt gestellt wurde.

Es stehen kaum Grundstücke im Eigentum des Landes Berlin zur Behebung der Defizite bei der sozialen und grünen Infrastruktur zur Verfügung.

In den letzten Jahren wurde wie in den angrenzenden Ortsteilen ein Anstieg der Bodenpreise verzeichnet. Dies kann den erforderlichen öffentlichen Grunderwerb zugunsten sozialer, kultureller und grüner Infrastruktur sowie den Neubau preiswerten Wohnraums erschweren.

1.1.2 Bevölkerungs- und Sozialstruktur

Zum 31.12.2019 lebten im Untersuchungsgebiet 13.450 Personen. Die Bevölkerungszahl hat sich in den letzten Jahren signifikant erhöht. Sie ist zwischen 2009 und 2019 um 30,4 % gestiegen, was deutlich über dem Wachstum des Bezirks Pankow mit einem Anteil von 15,4 % sowie Berlins (10 %) liegt.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Veränderungen der Altersgruppen im Untersuchungsgebiet. Dabei wird ein Zehnjahreszeitraum und der Zeitraum der letzten sechs Jahre vor Beginn der vorbereitenden Untersuchungen betrachtet.

Jahr/ Alter	Gesamt	< 6	6-12	12-18	18-35	35-45	45-55	55-65	> 65
2009-2019	+30,4 %	+68,7 %	+115,6 %	+66,3 %	+3,8 %	+50,9 %	+27,4 %	+62,6 %	+5,2 %
2014-2019	+13,9 %	+29,6 %	+37,6 %	+51,6 %	-2,8 %	+ 33,0 %	+2,1 %	+26,1 %	+7,4 %

Während die Bevölkerung Berlins als Folge des demografischen Wandels tendenziell älter wird, hat sich im Untersuchungsgebiet die Altersstruktur v.a. durch den Zuzug von Familien mit Kindern und einen Rückgang des Seniorenanteils verjüngt. Die Gruppe der Erwachsenen im Alter von 18 bis 45 Jahren liegt 2019 mit einem Bevölkerungsanteil von 49,4 % deutlich über dem Wert Pankows (22,7 %) sowie Berlins (38,7 %). Dies spiegelt sich auch in einem vergleichsweise hohen Anteil an familientypischen Mehrpersonenhaushalten wider. Besonders auffällig ist der niedrige Anteil der über 65-Jährigen, der zwischen 2009 und 2019 von 11,5 auf 9,2 % gesunken ist (Berlin 19,2 %).

Die Bevölkerungsprognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ermittelt bis 2030 für den Prognoseraum Weißensee (LOR 0305), in dem sich das Untersuchungsgebiet befindet, einen leicht überdurchschnittlichen Bevölkerungsanstieg von 5 bis 10 % (Berlin 4,7 %). Dabei wird insbesondere von einem Anstieg des Anteils der 0 bis 18-Jährigen von 10 bis 20 % ausgegangen.

Das starke bisherige und prognostizierte Bevölkerungswachstum hat Auswirkungen auf die Infrastrukturausstattung im Gebiet, die mit den gestiegenen Anforderungen Schritt halten muss.

Die Arbeitslosigkeit ist in den Planungsräumen (PLR) Weißenseer Spitze (4,8 %) und Behaimstraße (6,4 %) vergleichsweise niedrig. Die Werte liegen unterhalb des Berliner Durchschnitts von 8,1 %. Zudem ist ein leichter Rückgang des Arbeitslosenanteils in den beiden Planungsräumen zwischen 2014 und 2018 erkennbar. Der Anteil an Bezieherinnen und Beziehern von Transferleistungen liegt mit 9,5 % unter dem Durchschnitt Berlins (16,8 %, Stand 2018), allerdings ist er höher als im Bezirk Pankow (6,8 %). Von Kinderarmut waren im Jahr 2018 im PLR Weißenseer Spitze 11,6 % und im PLR Behaimstraße 14,8 % (Pankow: 11,6 %, Berlin: 28,3 %) betroffen. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen unter 15 Jahren, die von Transferleistungen leben, lag 2018 im Untersuchungsgebiet bei 1,9 %.

Insgesamt haben zum 31.12.2019 rd. 24 % der Bewohnerinnen und Bewohner im Gebiet einen Migrationshintergrund. Die Werte liegen unter dem Berliner Durchschnitt (35 %). Der Anteil von Ausländerinnen und Ausländern (Personen ohne deutsche Staatsangehörigkeit) ist in den letzten zehn Jahren um rd. 20 % gestiegen und liegt mit rd. 16 % (Stand 2019) unter dem Wert Berlins (20,6 %). Im Bezirk Pankow bilden insbesondere Menschen aus den Herkunftsländern Polen (8 %), den arabischen Ländern einschließlich Syrien (8,3 %) sowie der russischen Föderation (5,4 %) den größten Teil der Migrationsgruppen.

In den vergangenen Jahren war mit Blick auf die sozialbezogenen Indikatoren eine positive Entwicklung im Untersuchungsgebiet zu erkennen. Der Arbeitslosenanteil und der Anteil an Bezieherinnen und Beziehern von Transferleistungen sind deutlich zurückgegangen. Mit der positiven Entwicklungsdynamik geht aber auch eine Veränderung der Bevölkerungsstruktur einher. Zum Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Gebiet Langhansstraße dient eine soziale Erhaltungsverordnung. Ziel ist es, den Verlust von günstigem Wohnraum und die damit verbundenen Verdrängungseffekte für Teile der Gebietsbevölkerung zu vermeiden.

1.1.3 Wohnen

Im Untersuchungsgebiet befinden sich 13.450 Wohnungen (Stand 2018). Mit einem Anteil von 51 % an Wohnungen mit drei und mehr Zimmern ist rd. die Hälfte des Wohnungsbestands im Gebiet familiengerecht. Die durchschnittliche Wohndauer in der derzeitigen Wohnung beträgt neun Jahre, die durchschnittliche Wohndauer im Untersuchungsgebiet liegt bei zwölf Jahren.

Insgesamt fand in den letzten zehn Jahren eine hohe Wohnbautätigkeit in fast allen Gebietsteilen statt. Zwischen 2011 und 2018 hat sich die Anzahl der Wohnungen um etwa 900 Wohneinheiten erhöht. Viele Gebäude wurden neu gebaut, etliche umgebaut, instandgesetzt und modernisiert. Diese Dynamik, vor allem der Wohnungsneubau, trägt einerseits zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum bei, kann aber in Form von hohen Mietforderungen auch zur Verdrängung bestimmter Bevölkerungsgruppen und Nutzungen führen.

Gleichzeitig weist ein Drittel des Gebäudebestands (347 Gebäude) einen mittleren Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf auf. Bei etwa 3 % des Gebäudebestands konnte ein erheblicher Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf ermittelt werden (34 Gebäude). Die sanierungsbedürftige Bausubstanz verteilt sich über das gesamte Untersuchungsgebiet. Zudem verfügt rd. die Hälfte der Wohnungen nur über eine einfache Ausstattung. Bei den Wohnungsbeständen sieht die Eigentümerin GESOBAU AG bei knapp der Hälfte ihres Bestands im Untersuchungsgebiet umfassenden Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf.

Das Mietniveau liegt im Gebiet über dem Berliner Durchschnitt. Verglichen mit dem Bezirk Pankow und Berlin stellt sich die Bevölkerungsstruktur im Gebiet auf Ebene der Durchschnittswerte zugleich als eine junge, wirtschaftlich leistungsfähige Bewohnerschaft dar. Gleichwohl gibt es erhebliche Anteile an Haushalten, die auf den Erhalt preiswerten Wohnraums angewiesen sind (Familien mit Kindern, Alleinerziehende, alleinstehende Senioren, „Kernbevölkerung“ mit langer Wohndauer). Somit besteht ein Bedarf an insbesondere preisgünstigem Wohnraum.

1.1.4 Wirtschaftsstruktur

Das Untersuchungsgebiet ist durch seine besonderen gewerblichen Nutzungen geprägt. Im Vergleich zu anderen innenstadtnahen Lagen Berlins ist ein hoher Anteil an Betrieben aus dem Bereich Handwerk / produzierendes Gewerbe festgestellt worden. Deutlich überdurchschnittlich vertreten sind Kfz-Werkstätten sowie Betriebe der Holz- oder Metallverarbeitung. So sind weit aus mehr Betriebe aus diesen Branchen im Gebiet ansässig, als für die Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet erforderlich wären. Gleichzeitig übernehmen diese Betriebe eine ortsteil- und innenstadtnahe Versorgungsfunktion innerhalb des Bezirks Pankow sowie darüber hinaus. Dies liegt insbesondere an der historisch gewachsenen, gewerblichen Prägung im Gebiet und der vorhandenen, für Handwerksbetriebe typischen Gebäudestruktur. Als Beispiel und Alleinstellungsmerkmal sind die Ruthenbergschen Höfe zu nennen. Die Konzentration der oben beschriebenen Gewerbearten in den Ruthenbergschen Höfen führt zu vergleichsweise wenigen, störenden Immissionen für wohngenutzte Grundstücke im Gebiet.

Die hohe Wohnbautätigkeit in den letzten Jahren hat zu einem steigenden Druck auf die gewerblichen Nutzungen geführt. Betriebserweiterungen werden zunehmend erschwert. Weiterhin erhöhen Flächenknappheit und -konkurrenzen den Druck auf die bestehenden Gewerbebetriebe. Da außerhalb der Ruthenbergschen Höfe teilweise emittierende Gewerbebetriebe unmittelbar an die Wohnbebauung angrenzen, sind Nutzungskonflikte entstanden.

Die überwiegenden Branchen im Gebiet sind die Büronutzung mit 24 %, Handwerk / und produzierendes Gewerbe mit 22 %, der Einzelhandel und Kunst und Kultur mit jeweils 13 % und Dienstleistung mit 12% der Gewerbeflächen. Die gewerbliche Leerstandsquote im Gebiet beträgt 15 % und nimmt zu. Ein vielfältiges gastronomisches Angebot ist im Gebiet nicht vorhanden.

Die Nahversorgungssituation mit Waren des täglichen Bedarfs kann als gut bewertet werden. Defizite bestehen bei aperiodischen Bedarfen. Zudem liegen viele Angebote im Niedrigpreissegment. Es besteht die Gefahr eines sich verstärkenden Trading-Down-Prozesses.

Das Stadtteilzentrum (STZ) Berliner Allee und Greifswalder Straße Nord weist einen hohen städtebaulichen und einen mittleren einzelhandelsrelevanten Handlungsbedarf auf. Das weitere Nahversorgungszentrum (NVZ) Weißenseer Spitze (beides Kategorien nach dem Stadtentwicklungsplan Zentren 2030) ist mit dem STZ über die Langhansstraße verbunden. In der Langhansstraße und Gustav-Adolf-Straße befinden sich weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe - ebenso geprägt von teilweisem Leerstand und Angeboten im niedrigen Preissegment. Im NVZ Weißenseer Spitze ist festzustellen, dass der Block 107044 und der übrige Bereich des NVZs um den Caligariplatz, die Gustav-Adolf-Straße und Heinersdorfer Straße funktional nicht ausreichend miteinander verbunden sind. Um den Status des Nahversorgungszentrums zu wahren, besteht die Notwendigkeit der Stabilisierung sowie weiteren Entwicklung des Standorts.

1.1.5 Soziale und kulturelle Infrastruktur

Im Untersuchungsgebiet befindet sich eine kommunale Grundschule, eine Sekundarschule, ein Gymnasium, ein katholisches Gymnasium, zwölf Kindertagesstätten, davon zwei landeseigene und zwei bezirkliche Jugendfreizeiteinrichtungen.

An sämtlichen Schultypen wurden Engpässe bei der Versorgung mit Schulplätzen festgestellt. Vor dem Hintergrund der Bevölkerungsprognose ist bis 2030 von einem Wachstum des Bevölkerungsanteils an Kindern und Jugendlichen (0 bis 18-Jährigen) im Gebiet von bis zu 20 % auszugehen. Das Gebäude des Primo-Levi-Gymnasiums in der Pistoriusstraße 133 soll zu einer Grundschule umgebaut werden. Für das Gymnasium mit Hauptsitz in der Woelckpromenade 8-11 entsteht ein neues Erweiterungsgebäude auf Teilflächen der Jürgen-Kuczynski- und Werner-Klemke-Parkanlagen im nordöstlichen Verflechtungsbereich des Untersuchungsgebiets.

Ungedeckte Sportflächen sind im Untersuchungsgebiet (außer am katholischen Gymnasium) nicht vorhanden. Diese Versorgung stellt sich ebenso wie die Versorgung mit Freizeitsportangeboten im Gebiet defizitär dar und erfolgt bislang über angrenzende Angebote außerhalb des Untersuchungsgebiets. Ebenso besteht bezüglich der gedeckten Sportanlagen insbesondere an der Heinz-Brand-Schule sowie an der Grundschule am Hamburger Platz ein erhebliches Defizit.

Die Versorgung mit Kita-Betreuungsplätzen stellt sich weder im Untersuchungsgebiet noch in der Bezirksregion bedarfsgerecht dar. In der Bezirksregion IX stehen für die Errichtung von Kitas keine landeseigenen Flächen zur Verfügung. Erweiterungspotentiale der Kitas an den derzeitigen Standorten sind nicht vorhanden. Vor dem Hintergrund der Bedarfsentwicklung sowie der Gefährdung kleinerer Träger durch Mietpreiserhöhungen in angemieteten Räumen zeichnet sich der Bedarf zum Neubau einer großen Einrichtung zur Sicherung von Kitaplätzen ab.

Die laufenden Maßnahmen zur Kapazitätserweiterung an den Schulen und Kindertagesstätten sind nicht ausreichend bzw. an den aktuellen Standorten kaum möglich. Deshalb wurden während der vorbereitenden Untersuchungen zwei Grundstücke auf Grundlage der Vorkaufsrechtsverordnung erworben, um das Defizit abzubauen. Der Erwerb eines weiteren Grundstücks an der südlichen Gebietsgrenze ist geplant. Für die weiterführenden Schulen besteht ein Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsbedarf der Bestandsgebäude. Für die bestehenden, teilweise unzureichenden Freiflächen an den Schulen und Kindertagesstätten bestehen Unterhaltungs- und Gestaltungsbedarfe.

Mit dem MAXIM in der Charlottenburger Straße 117 und dem OC23 in der Langhansstraße 23 verfügt das Untersuchungsgebiet über zwei Jugendfreizeiteinrichtungen (JFE), die neben zwei weiteren Einrichtungen die gesamte Bezirksregion IX versorgen. Mit Stand 31.12.2015 wies die Bezirksregion einen Versorgungsgrad von 72,6 % auf. Die JFE OC23 ist ein häufig ergänztes Gebäude. Eine umfassende Qualifizierung und eine gleichzeitige Erweiterung der pädagogischen Nutzfläche ist erforderlich. Zusätzlich besteht der Bedarf einer Grundstückerweiterung zur Bereitstellung von Freiflächen, die am Standort der JFE OC23 gänzlich fehlen. Ein Ersatzneubau der JFE MAXIM ist geplant. Nach Fertigstellung des Neubaus wird das Grundstück Charlottenburger Straße 117 geteilt. Im hinteren Teil entsteht eine öffentliche Grünfläche mit einem Spielplatz. Eine fußläufige Blockdurchwegung (Block 48), eine direkte Verbindung vom OC23 zum MAXIM und dem geplanten öffentlichen Spielplatz wird aufgrund der fehlenden Freiflächen für die Altersgruppe der sogenannten ‚Lückekinder‘ als notwendig erachtet.

Im Gebiet unmittelbar angrenzend befindet sich, neben einigen Trägern mit Familien-, Jugend- und Sozialangeboten, das Stadtteilzentrum FreiZeitHaus e.V. als soziale Einrichtung in der Pistoriusstraße 23. Hier gibt es Angebote für Familien, Kinder, Seniorinnen und Senioren, für Begegnung und Kommunikation für Frauen und für Kultur. Das Stadtteilzentrum kann die starke Nachfrage kaum decken. Erforderlich ist daher eine denkmalgerechte Erweiterung der Räumlichkeiten sowie die Sanierung des Bestandsgebäudes.

Neben kleineren privaten Künstlerateliers und -werkstätten, vorwiegend in den Ruthenbergschen Höfen und der ehemaligen Goldleistenfabrik - sowie dem Theater im Delphi und dem Kino Toni, bietet die Brotfabrik am Caligariplatz ein breites kulturelles Angebot. Sämtliche Gebäudeteile der Brotfabrik weisen einen hohen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf auf. Unweit östlich des Untersuchungsgebiets befinden sich im Komponistenviertel in der Mahler- und Bizetstraße eine Volkshochschule, eine Zweigstelle der Musikschule Béla Bartók sowie die Wolfdietrich-Schnurre-Bibliothek. Nordöstlich des Gebiets befindet sich die Kunsthochschule Weißensee, deren Erweiterung in den nächsten 10 bis 15 Jahren geplant wird. Ein Ausstellungsraum für die Studenten liegt direkt am Hamburger Platz.

1.1.6 Grün- und Freiflächen

Mit der Grünanlage um den Weißen See liegt eine attraktive siedlungsnah Grünfläche nordöstlich des Untersuchungsgebiets. Das Untersuchungsgebiet ist nordöstlich über den Grünzug Kreuzpfuhl und den dazugehörigen Parkanlagen an diese Fläche angebunden. Nördlich schließt der Georgen-Parochial Friedhof III an das Gebiet. Der Friedhof besitzt eine ergänzende Naherholungsfunktion für die Bewohnerinnen und Bewohner des Gebiets. Demgegenüber gibt es innerhalb des Gebiets keine wohnungsnah gestaltete öffentliche Grünfläche und es besteht ein Defizit von 100 %.

Das Untersuchungsgebiet ist im westlichen Bereich mit öffentlichen Spielplätzen besonders unterversorgt. Nach Fertigstellung eines bereits geplanten Spielplatzes auf dem Grundstück Pistoriusstraße 95 bleibt das erhebliche Versorgungsdefizit an Spielflächen weiterhin bestehen. Während der vorbereitenden Untersuchungen wurden zwei Grundstücke auf Grundlage der Vorkaufsrechtsverordnung erworben, um dieses Defizit abzubauen. Es ist geplant weitere Grundstücke im Gebiet zu erwerben. Dazu wurden im Jahre 2021 zwei Bebauungsplanaufstellungsbeschlüsse durch das Bezirksamt Pankow gefasst. Teilweise ist der qualitative Zustand der wenigen vorhandenen Spielplätze im mittleren und östlichen Teil des Gebiets verbesserungswürdig (v.a. Spielplatz in der Tassostraße).

Für das gesamte Untersuchungsgebiet wurde aufgrund der weitgehend dichten Bebauung ein hohes Versorgungsdefizit mit Spielflächen auf privaten, wohnbezogenen Freiflächen ermittelt (75-90 %). Über 40 % der privaten Freiflächen sind hoch versiegelt (Versiegelungsgrad > 75 %), was auch am hohen Anteil gewerblich genutzter Freiflächen liegt. So wird u.a. die Versickerung von Regenwasser erschwert. Freiflächen, die Wohngebäuden zugeordnet sind, unterscheiden sich zudem deutlich in ihrer Qualität (Anteil Grün, Gestaltungsqualität). Darüber hinaus besteht Potenzial bei Dach- und Fassadenbegrünungen. Die dargestellten Missstände im Bereich öffentlicher und privater Grün- und Freiflächen führen im Gebiet zu einem erheblichen Funktionsdefizit.

1.1.7 Verkehr und Straßenraum

Im Gebiet kann eine hohe Verkehrsbelastung durch motorisierten Individual- und Lieferverkehr festgestellt werden. Die Ursache wird dabei hauptsächlich im Durchgangsverkehr gesehen, der durch die Pistoriusstraße mit 10.000 bis 15.000 Kfz / 24 Stunden, die Roelckestraße mit abschnittswisen 15.000-20.000 Kfz / 24 Stunden und durch die Gustav-Adolf-Straße mit einer Spitzenbelastung von 8.800 Kfz / 24 Stunden führt (Verkehrsmengen DTVw, 2019). Kfz- und Lieferverkehr führen in Verbindung mit den Straßenbahnen vor allem im Umfeld der Prenzlauer Promenade, Roelckestraße, Ostseestraße, Gustav-Adolf-Straße und Langhansstraße zu starken Lärm- und Abgasemissionen.

Das ÖPNV-Angebot und die -Erreichbarkeit können als weitgehend gut bewertet werden. Defizite bestehen in den noch nicht flächendeckend barrierefrei ausgebauten Haltestellenbereichen. Der Parkraum im Gebiet wird nicht bewirtschaftet. Es bestehen Engpässe in der Stellplatzversorgung. Grundsätzlich besteht ein Defizit an Radverkehrsanlagen (Pistoriusstraße, Gustav-Adolf-Straße, Langhansstraße) und sicheren Querungsmöglichkeiten für den Fuß- und Radverkehr (insbesondere in der Pistoriusstraße, Langhansstraße, Roelckestraße, Heinersdorfer

Straße / Jacobsohnstraße). Die Verkehrssicherheit vor Schulen, Kitas und den wenigen öffentlichen Spielflächen ist eingeschränkt und zu verbessern. Die Straßen und Gehwege im Gebiet sind in weiten Teilen sanierungsbedürftig.

Das Untersuchungsgebiet weist nur einen öffentlichen Platz auf. Der Caligariplatz, der selbst unter einem starken Verkehrsaufkommen durch den Autobahnezubringer, der Prenzlauer Promenade (mit durchschnittlich 25.000 bis 30.000 Kfz/ 24 Stunden; Verkehrsmengen DTVw, 2019) leidet, weist eine unklare Radverkehrsführung über den Platz sowie fehlende Aufenthaltsqualität auf.

Der Pistoriusplatz im Nordosten des Untersuchungsgebiets fungiert als großflächiger Parkplatz. Der Platz ist im Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche dargestellt und soll im Hinblick auf fehlende öffentliche Grünflächen als solche umgestaltet werden. Viele Straßenbäume befinden sich aufgrund zu kleiner Baumscheiben in einem schlechten Zustand. Zukünftig sollen die Standortqualitäten berücksichtigt und Lösungsvorschläge erarbeitet werden.

Die Verkehrsführung und Verkehrssicherheit im Gebiet stellt einen funktionalen Missstand dar. Es besteht der Bedarf nach einem gesondert zu erstellenden Verkehrs- und Mobilitätskonzept.

1.1.8 Umwelt und Natur

Hinsichtlich der stadtklimatischen Situation bzw. Anforderungen an die Klimaanpassung zeigen das Klimamodell Berlin bzw. die Planungshinweise Stadtklima 2015 eine überwiegend weniger günstige bis ungünstige thermische Situation des Siedlungsraums und der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze im Untersuchungsgebiet auf. Besonders ungünstig ist die Situation in den Blöcken der Kategorie Siedlungsraum mit hohem Versiegelungsgrad (knapp die Hälfte aller untersuchten Blöcke).

Im gesamten Gebiet liegen erhebliche Missstände vor, die vorrangig durch den Straßenverkehrslärm und die gemessene Feinstaubbelastung verursacht werden. Ebenso bestehen Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben oder Einrichtungen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen. Teilweise stellen sich diese Konflikte auch zwischen der Wohn- und benachbarter Gewerbenutzung dar.

Bei den privaten Freiflächen, insbesondere den gewerblich genutzten Grundstücken, ist der Versiegelungsgrad hoch. Die Versorgung mit Grün- und Freiräumen stellt sich stark defizitär dar. Die ungünstige thermische und stadtklimatische Situation im gesamten Gebiet stellt eine Substanzschwäche dar und wird sich aufgrund des Klimawandels und der Bebauung von unter- und ungenutzten Grundstücken weiter verschärfen. Daher sind Maßnahmen u.a. im Bereich Entsiegelung und Begrünung und in Bezug auf die Regenwasserbewirtschaftung dringend erforderlich.

Ein Großteil der Gebäude weist veraltete Heizsysteme auf. Die energetische Beschaffenheit, die Energieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Infrastruktureinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung stellen eine Substanzschwäche dar.

1.1.9 Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur sowie die Ver- und Entsorgung kann im Gebiet als gut bewertet werden. Bei den einzelnen Versorgungsträgern liegen Ergänzungs- und Erneuerungsbedarfe vor. So bestehen Defizite in der Abwasserentsorgung. Insbesondere der fehlende Anschluss der Behaimstraße zwischen Charlottenburger- und Langhansstraße an die Regenwasserkanalisation führt regelmäßig zu Problemen. Anschlüsse an das Fernwärmenetz bestehen nur in vier Straßen im nordwestlichen Teil des Untersuchungsgebiets. Es gibt Erneuerungsbedarfe bei der Straßenbeleuchtung. Darüber hinaus planen die Versorgungsträger Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (Gas) und Berliner Wasserbetriebe (Wasser / Abwasser) in den nächsten Jahren

Erneuerungsmaßnahmen im Untersuchungsgebiet. Daraus ergibt sich ein erhöhter Abstimmungsbedarf zwischen Bezirksamt Pankow und den Versorgungsträgern z.B. im Hinblick auf geplante Baumaßnahmen in Folge des Verkehrs- und Mobilitätskonzepts.

1.2 Städtebauliche Missstände

Die im Gebiet vorbereitender Untersuchungen vorgefundenen Stärken aber auch die vielfältigen Schwächen belegen, dass erhebliche städtebauliche Missstände und zwar sowohl Substanz- als auch Funktionsschwächen vorliegen. Diese sind im Untersuchungsgebiet in unterschiedlicher Intensität vorhanden und überlagern sich teilweise. Sie sind im Folgenden zusammengefasst.

Substanzschwächen gemäß § 136 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. Abs. 3 Nr. 1 a) bis h) BauGB

Die hohe Verkehrsbelastung vor allem in der Prenzlauer Promenade, Gustav-Adolf-Straße, Pistoriusstraße, Roelckestraße, Ostseestraße und Langhansstraße führt zu Lärmimmissionen sowie Feinstaub- und CO₂-Belastungen in den genannten Abschnitten. Durch die Straßenbahn werden in der Langhansstraße zusätzlich Lärm und Erschütterungen verursacht. Es liegen **städtebauliche Missstände in Bezug auf „die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen“ nach § 136 Abs. 3 Nr. 1f) BauGB vor.**

Die in den letzten Jahren stattfindende Wohnbautätigkeit und die allgemein steigenden Miet- und Pachtpreise üben Druck auf das bestehende Kleingewerbe aus. Die Standorte / Nutzungen sind planungsrechtlich nicht durch Bebauungspläne gesichert. Die gewachsene Nutzungsmischung im Gebiet ist gefährdet. Eine Expansion der Betriebe ist an den derzeitigen Standorten aufgrund fehlender Flächen und der Nähe zur Wohnbebauung oftmals nicht möglich, was einen Verbleib im Gebiet gefährdet, u.a. im Block 153043, den Ruthenbergschen Höfen und im Block 153047. In der Summe ergeben sich **städtebauliche Missstände in Bezug auf „die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand“ nach § 136 Abs. 3 Nr. 1e) BauGB.**

Trotz der verstärkten Bautätigkeit in den letzten Jahren gibt es im Untersuchungsgebiet nach wie vor unter- und ungenutzte Grundstücke bzw. Flächen, die bisher nicht entwickelt wurden, insbesondere in den Blöcken 153026, 153034, 153038, 153044, 107044 und 153047. Einerseits ist das Maß der baulichen Nutzung vor allem bei gewerblicher Nutzung durch Einzelhandels- und Lebensmittelmärkte gering (siehe auch Neuordnungsbereiche N1 bis N5). Gleichzeitig stehen Gebäude leer. Andererseits sind bestimmte Grundstücke übermäßig mit zum Teil mehreren Nebengebäuden bebaut, was zu einem hohen Maß der baulichen Nutzung führt, besonders in den Blöcken 153027, 153028, 153029, 153030, und 153047. Zudem sind die überwiegend gewerblich genutzten Grundstücke in der Regel stark versiegelt, wie z.B. in den Neuordnungsbereichen N1 - N5, die privaten wohnbezogenen Freiflächen zum Teil nicht gestaltet und von geringer Aufenthaltsqualität. **In Bezug auf „die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand“ liegen im Untersuchungsgebiet somit städtebauliche Missstände nach § 136 Abs. 3 Nr. 1e) BauGB vor.**

Über ein Drittel der Gebäude im Untersuchungsgebiet weist einen mittleren bis erheblichen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf auf. Davon sind verstärkt Gebäude betroffen, die vor 1948 errichtet wurden sowie Gebäude, die hauptsächlich gewerblich genutzt werden. Umfassende Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind durch die Eigentümerinnen und Eigentümer nur vereinzelt geplant. Ein Großteil der Wohnungsbestände der GESOBAU AG ist sanierungsbedürftig. Darüber hinaus stehen Gebäude im Untersuchungsgebiet ganz oder teilweise leer, was teilweise auf den schlechten Unterhaltungszustand der Gebäude zurückgeführt werden kann. **In Bezug auf „die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten“ liegen somit städtebauliche Missstände gemäß § 136 Abs. 3 Nr. 1b) BauGB vor.**

Erkennbar sind darüber hinaus lärmbedingte Nutzungskonflikte zwischen (emittierenden) Gewerbetrieben und der Wohnnutzung auf den Grundstücken, z.B. in den Blöcken 153027, 153032, 153033, 153034, 153038, 153043, 153049, 153050, 153047 und 107044/153030. Damit verbunden ist ein **städtebaulicher Missstand in Bezug auf „die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten“ nach § 136 Abs. 3 Nr. 1d) BauGB.**

Die derzeitige Verkehrsführung mit einem hohen Anteil an Durchgangsverkehr, insbesondere in der Gustav-Adolf-Straße, Roelckestraße und Pistoriusstraße, fast flächendeckender unzureichender Verkehrssicherheit (vor allem fehlende Schulwegesicherung) und weithin fehlenden Radfahrangeboten weist keine gleichberechtigte bzw. bedarfsgerechte Aufteilung des öffentlichen Raums auf. Der Oberflächenzustand zahlreicher Straßenabschnitte weist schadhafte Stellen und einen insgesamt sichtbaren Instandsetzungsbedarf auf. Defizitär sind zudem der Unterhaltungszustand und die Beschaffenheit des Belags zahlreicher Gehwege. Ferner bestehen Defizite bei der Entwässerung der Straßen und Gehwege sowie Erneuerungsbedarfe bei der Straßenbeleuchtung. Das Gebiet ist nur teilweise ans Fernwärmenetz angeschlossen. Teilräumlich liegt im Gebiet eine ungünstige thermische Situation des Siedlungsraums sowie der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze vor. Dabei handelt es sich um **städtebauliche Missstände in Bezug auf „die vorhandene Erschließung“ gemäß § 136 Abs. 3 Nr. 1g) BauGB.**

Viele Gewerbetriebe im Untersuchungsgebiet befinden sich in rückwärtiger Innenhoflage zum Teil in ehemals wohngenutzten Nebengebäuden. Aufgrund der stellenweise dichten Bebauungsstruktur, insbesondere in den Hinterhöfen z.B. in den Blöcken 153027, 153028, 153043 und 153047, liegt ein **städtebaulicher Missstand in Bezug auf „die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten“ nach § 136 Abs. 3 Nr. 1a) BauGB vor.**

Zahlreiche Gebäude im Untersuchungsgebiet sind im Hinblick auf ihre energetische Beschaffenheit erneuerungsbedürftig. Die Eigentümerinnen und Eigentümer geben an, dass die Mängel vor allem im Bereich Heizungsanlage, Sanitär- und Haustechnik liegen. Auch die öffentlichen Gebäude bedürfen zum Teil einer energetischen Erneuerung. Der Versiegelungsgrad im Gebiet ist hoch, wodurch Wärmeinseln und Probleme bei der Versickerung von Niederschlagwasser entstehen. Daraus ergeben sich **städtebauliche Missstände in Bezug auf „die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung“ nach § 136 Abs. 3 Nr. 1 h) BauGB.**

Funktionsschwächen gemäß § 136 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. Abs. 3 Nr. 2 a) bis c) BauGB

Im Untersuchungsgebiet besteht ein hohes Defizit an öffentlichen Grünflächen und Spielplätzen. Davon betroffen ist das gesamte Untersuchungsgebiet, vor allem aber die westlichen Gebietsteile (hier ein Defizit von 81 %). Bei den wenigen vorhandenen öffentlichen Grün- und Spielflächen besteht ein hoher Erneuerungs- und Umgestaltungsbedarf. Darüber hinaus ist die Versorgung mit Grundschul- und Kitaplätzen defizitär und wird sich vor dem Hintergrund des prognostizierten Bevölkerungszuwachses weiter verschärfen. Kapazitätserweiterungen sind auf den bestehenden Flächen der Bildungseinrichtungen, z.B. auf den Grundstücken der Heinz-Brandt-Schule und der Grundschule am Hamburger Platz, nur bedingt möglich. Die schulbezogenen Freiflächen und gedeckten- und ungedeckten Sportflächen sind erweiterungs- und erneuerungsbedürftig. Für öffentliche kulturelle Einrichtungen sowie Einrichtungen des Gemeinbedarfs zeigt sich überdies ein erhöhter Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf. Dies führt insgesamt zu städtebaulichen Missständen **in Bezug auf „die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich“ liegt nach § 136 Abs. 3 Nr. 2 c) BauGB.**

Die Aufenthaltsqualität vieler Straßen und Plätze ist durch die hohe Verkehrsbelastung eingeschränkt. Im Untersuchungsgebiet sind erhebliche überörtliche Durchgangsverkehre festzustel-

len, was in einzelnen Kreuzungsbereichen zu regelmäßigen Rückstaubildungen führt. Zusätzlich kommt es zu Engpässen bei der Stellplatzversorgung. Derzeit sind die Haltestellenbereiche der Straßenbahnen in der Langhansstraße nicht barrierefrei ausgebaut. Es fehlt an sicheren Radverkehrsanlagen sowie an Querungsmöglichkeiten für Fußgängerinnen und Fußgänger. Die Schulwegsicherung ist nicht ausreichend gewährleistet. Daraus resultieren **städtebauliche Missstände in Bezug auf „den fließenden und ruhenden Verkehr“ nach § 136 Abs. 3 Nr. 2 a) BauGB.**

Insbesondere die Ladenlokale in den Erdgeschosszonen der Straßenzüge Am Steinberg, der Langhansstraße sowie der Gustav-Adolf-Straße sind von gewerblichem Leerstand betroffen. Der Branchenmix weist Lücken auf. Es wurde eine Trading Down Tendenz festgestellt, die sich aufgrund der corona-bedingten Strukturkrise des stationären Einzelhandels sowie der Gastronomie verstärken wird. Eine Erweiterung bestehender Betriebe am Standort ist aufgrund des fehlenden Platzes und der angrenzenden Wohnnutzung eingeschränkt. Dies führt zu **städtebaulichen Missständen in Bezug auf „die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich“ nach § 136 Abs. 3 Nr. 2 b) BauGB.**

Städtebauliche Missstände kennzeichnen auch das Erweiterungsgebiet des Untersuchungsbereichs, den **Block 107044**, der gemeinsam mit den Blockhälften nördlich der Kreuzung Prenzlauer Promenade / Ostseestraße das Nahversorgungszentrum Weißenseer Spitze bildet. Die festgestellten Mängel und Missstände werden nachfolgend dargestellt. Sie sind dadurch gekennzeichnet, dass dieser Block zwar aktuell seine Versorgungsfunktion erfüllt, insgesamt aber im Hinblick auf die städtebaulichen Ziele für diesen Teilbereich in besonderer Lage, bereits jetzt und in Zukunft zunehmend einer städtebaulichen Neuordnung und Entwicklung bedarf. Insbesondere ist deutlich geworden, dass die bestehende Bau- und Nutzungsstruktur mit ihrer Monofunktionalität innerhalb der gegebenen städtebaulichen Umgebung nicht zukunftsfähig ist. Hinzu treten in prägnanter Weise die stadtgestalterischen Defizite wie die fehlenden Blockkanten zur Prenzlauer Promenade, Ostsee- und Goethestraße, die Unternutzung der Grundstücke und die aus der Art fallende Typologie und Anordnung der einzelnen Gebäude.

Vorgefundene Substanzschwächen gemäß § 136 Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit Abs. 3 Nr. 1a) bis 1h) BauGB:

- 1b) Bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten:** Der Block ist mit Hallengebäuden bebaut, die ab dem Jahr 2006 errichtet und nicht auf lange Dauerhaftigkeit ausgelegt sind.
- 1c) Zugänglichkeit der Grundstücke:** Der vorgefundene Grundstückszuschnitt erschwert teilweise die Erschließung, insbesondere im mittleren Blockbereich. Das Flurstück 154 ist nicht direkt erschlossen.
- 1d) Auswirkungen der vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten:** Es wurden emissionsbedingte Nutzungskonflikte festgestellt, (insbesondere Lärm, Abgase) durch An- und Abfahrt, Werkstattarbeiten, Anlieferung und Müllentsorgung angrenzend an die Wohnbebauung im Norden des Blocks (Lehderstr. 60 bis 72).
- 1e) Nutzung von bebauten und unbebaute Flächen nach Art, Maß und Zustand:** Die Grundstücke sind überwiegend untergenutzt und weisen verglichen mit dem direkten Umfeld und der zentralen Lage ein geringes Maß der baulichen Nutzung in offener Bauweise auf. Eine GFZ von < 0,5 bezogen auf den Block ist nicht angemessen. Der Block weist ein ungünstiges Verhältnis von Erschließungsfläche zur bebauten Fläche auf. Die stark versiegelten Freiflächen besitzen kaum Aufenthaltsqualität.
- 1f) Einwirkungen von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen:** Die hohe Verkehrsbelastung in der Ostseestraße führt zu Lärmimmissionen, Feinstaub- und CO₂-Belastungen.

1h) Energetische Beschaffenheit, Anforderungen an den Klimaschutz: Der hoher Versiegelungsgrad der privaten, gewerblichen Freiflächen sowie der öffentlichen Parkplatzflächen in der Ostseestraße stellen einen städtebaulichen Missstand dar, ebenso die Hallenbauten, mit ihrer nicht nachhaltigen Standdauer.

Funktionsschwächen gemäß § 136 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit Abs. 3 Nr. 2a) bis 2c) BauGB

2a) Fließender und ruhender Verkehr: Das hohe KFZ-Verkehrsaufkommen in der Ostseestraße (bis zu 35.000 Kfz / 24 Stunden), ein fehlender dauerhafter Radfahrstreifen und fehlende Querungsmöglichkeiten über die Ostseestraße zeigen die ungleiche Aufteilung des öffentlichen Raums auf. Die Verkehrsanlagen des ruhenden Verkehrs sind extensiv angelegt und überdimensioniert.

2b) Wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets: Es fehlen funktionale Verknüpfungen mit dem angrenzenden Bereich des Nahversorgungszentrums Weißenseer Spitze. Es besteht die Notwendigkeit der Stabilisierung und weiteren Entwicklung des Nahversorgungszentrums.

Weitere städtebauliche Missstände nach § 136 Abs. 4 Satz 2 Nr. 1 bis 4 BauGB

Gestörtes Ortsbild: In Bezug auf das über städtebauliche Erhaltungsverordnungen geschützte Umfeld wirkt der fehlende Blockrand und die untypische, offene Bauweise störend.

Ungeordneter städtebaulicher Eingangsbereich ins Quartier: Die ein- bis zweigeschossige Hallenbauten wirken mit ihrer geringen Höhe, Bauweise und den großen Stellplatzflächen negativ auf den südwestlichen Eingangsbereich ins Quartier und auf die allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung.

Der Bedarf an weiterer Vorbereitung, Planung und Durchführung von öffentlichen und privaten Maßnahmen zeichnet sich ebenso ab, wie ein hoher Steuerungsbedarf für eine geordnete städtebauliche Gebietsentwicklung.

1.3 Leitbild, Ziele und integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

In Wertung der oben beschriebenen städtebaulichen Analyseergebnisse und der festgestellten städtebaulichen Missstände wurden ein Leitbild, Leitlinien, Entwicklungsziele und Handlungsfelder abgeleitet.

1.3.1 Leitbild und Entwicklungsziele

Folgendes Leitbild wurde abgeleitet:

„Das Gebiet rund um die Langhansstraße in Weißensee ist ein vom Handwerk geprägter Ort mit einer ganz eigenen Geschichte. Der besondere Gebietscharakter aus Wohnen und Arbeiten soll erhalten und unter Wahrung der sozialen Mischung sowie Stärkung der sozialen, kulturellen und grünen Infrastruktur behutsam entwickelt werden.“

Das Leitbild knüpft an die besonderen Stärken des Untersuchungsgebiets Pankow - Langhansstraße an, spiegelt die Besonderheit des Stadtteils wider und ermöglicht es, Schwerpunkte für Maßnahmen zu definieren, aus denen größtmögliche Wirkungen erwachsen.

Die nachfolgend aufgeführten Leitlinien beschreiben die Hauptziele der künftig angestrebten städtebaulichen Entwicklung:

Ortsbild, Wohnen und Arbeiten/Handwerk erhalten und behutsam entwickeln.

Schwerpunkt der Gebietsentwicklung ist die Sicherung und behutsame Entwicklung des Ortsbilds - u.a. geprägt von den zwei- bis dreigeschossigen Wohngebäuden, den Ruthenbergschen Höfen, dem Gebäudebestand aus den 1920er / 1930er Jahren sowie der denkmalgeschützten Gebäudesubstanz.

Das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten im Gebiet ist zu erhalten und verträglich zu entwickeln. Bauliche Ergänzungen im Bereich Wohnen, Gewerbe und soziale Infrastruktur sind am Bestand zu orientieren und sollen einen Beitrag zu verbesserten Lebens- und Arbeitsverhältnissen leisten. Das Handwerk spielt als prägende Nutzung im Gebiet eine bedeutende Rolle.

Grün- und Spielflächen schaffen und stärken, soziale und kulturelle Infrastruktur qualifizieren und ausbauen.

Bei Grün- und Spielflächen sowie der sozialen und kulturellen Infrastruktur liegen quantitative und qualitative Defizite vor. Vor dem Hintergrund des Bevölkerungswachstums - insbesondere auch jüngerer Altersgruppen (Kinder und Jugendliche) - steigen die Anforderungen und es ergeben sich Handlungsbedarfe. Neue Grün- und Spielflächen müssen durch Grunderwerb entwickelt werden. Das bestehende Angebot der sozialen und kulturellen Infrastruktur soll qualifiziert und erweitert werden. Dabei gilt es, grundsätzlich alle Altersgruppen zu berücksichtigen.

Quartier an die Anforderungen der neuen Mobilität anpassen.

Das Gebiet wird in besonderem Maße von einem hohen Durchgangsverkehr und den damit verbundenen Lärm- und Schadstoffimmissionen negativ geprägt und ist im Hinblick auf den durchfahrenden motorisierten Verkehr zu entlasten. Zudem ist das Angebot für Radfahrerinnen und Radfahrer, Fußgängerinnen und Fußgänger zu verbessern. Gefahrenstellen sind zu beheben und die Verkehrssicherheit ist zu erhöhen. Das Quartier soll an die Anforderungen der neuen Mobilität angepasst werden. Dies betrifft u.a. eine adäquate Neuaufteilung und barrierearme Gestaltung des öffentlichen Raums sowie die Stärkung des Umweltverbundes.

Maßnahmen zur Verbesserung der klimatischen Verhältnisse im Quartier entwickeln und umsetzen.

Durch die starke Verkehrsbelastung, den hohen Versiegelungsgrad und einen Mangel an öffentlichen Grün- und Freiflächen besteht ein erhebliches Verbesserungspotenzial in Bezug auf die klimatischen Verhältnisse im Gebiet. Maßnahmen zur Gestaltung einer wassersensiblen Stadtoberfläche und eines hitzeangepassten Quartiers sollen entwickelt und umgesetzt werden. In Verbindung mit der Reduzierung des Durchgangsverkehrs soll die kleinklimatische Situation verbessert und das Quartier robust gegenüber Klimafolgen wie z.B. Starkregen oder Hitzeperioden gestaltet werden.

Steuerung der Gebietsentwicklung und kontinuierliche Beteiligung der Akteurinnen und Akteure vor Ort (Bewohnerinnen und Bewohner, Eigentümerinnen und Eigentümer, Gewerbetreibende u.a.)

Eine kontinuierliche Information, Beteiligung und Mitwirkung aller Bewohnerinnen und Bewohner, Eigentümerinnen und Eigentümer, Gewerbetreibende sowie weiteren Akteurinnen und Akteuren ist für einen tragfähigen Gebietsentwicklungsprozess unabdingbar. Dies soll über geeignete analoge und digitale Formate erfolgen. Die Leitlinie ist als Querschnittsaufgabe zu verstehen und findet in allen Handlungsfeldern gleichermaßen Anwendung.

1.3.2 Sanierungsziele

Aus der Analyse, dem Leitbild und den Leitlinien wurden geordnet nach fünf Haupt-Handlungsfeldern Sanierungsziele für das Gebiet Pankow - Langhansstraße entwickelt. Sie sind in der Zukunft weiter zu konkretisieren und fortzuschreiben.

Die übergreifende Steuerung der Gebietsentwicklung u.a. die weitere Vorbereitung, Planung, Einsatz von Städtebaufördermitteln, Realisierung von Konzepten und Maßnahmen und die kontinuierliche Beteiligung der Akteurinnen und Akteure vor Ort sind als Querschnittsaufgaben erforderlich, um die Durchführung der Gesamtmaßnahme zu sichern.

Handlungsfeld 1: Wohnen und Gewerbe

1.1 Ortsbild und städtebauliche Struktur erhalten und behutsam entwickeln

Das gebietstypische Ortsbild und die städtebauliche Struktur sind im Rahmen der Gesamtmaßnahme zu erhalten und behutsam zu entwickeln. Neubauten sollen sich angemessen ins Ortsbild einfügen. Die stellenweise stark sanierungsbedürftige Gebäudesubstanz soll instandgesetzt und qualifiziert werden. Als Instrumente stehen u.a. die drei städtebaulichen Erhaltungsverordnungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB Weißenseer Spitze, Weißensee Süd und Ostseestraße / Grellstraße zur Verfügung.

1.2 Gewachsene Nutzungsart sichern und behutsam entwickeln

Das Gebiet ist seit jeher von einer vielfältigen Nutzungsstruktur gekennzeichnet. Gewerbe befindet sich vorrangig auf dem Areal der Ruthenbergschen Höfe, aber auch ungleichmäßig im Gebiet verteilt und teilweise in wohngeprägten Blöcken. Die gewachsene Nutzungsart - bestehend aus Wohnen und Gewerbe - ist zu erhalten und behutsam weiterzuentwickeln.

1.3 Nutzungskonflikte vermeiden bzw. abbauen

Nutzungskonflikte bestehen zwischen Wohnen und emittierenden Gewerbebetrieben (Lärm, Geruch, Erschütterung). Daher sind die Nutzungsarten im städtebaulichen Rahmenplan so zu definieren, dass Nutzungskonflikte vermieden bzw. abgebaut werden. Daraus ergibt sich ein Schwerpunkt für Gewerbe im Umfeld der Ruthenbergschen Höfe. Für den Abbau bestehender Konflikte kommen auf Basis einer gezielten Einzelfallanalyse bauliche, technische und organisatorische Lösungen in Frage. Bei Neubauvorhaben sind Konflikte durch eine geeignete planerische Trennung der Nutzungen oder entsprechende bauliche Maßnahmen zu vermeiden. Die Ruthenbergschen Höfe sind in ihrer Nutzung und Gestalt zu erhalten und zu entwickeln.

1.4 Unter- und ungenutzte Grundstücke unter Wahrung des Ortsbilds und der Nutzungsstruktur entwickeln

Für die Entwicklung der unter- und ungenutzten Grundstücke im Gebiet kommen in Bezug auf die vorhandenen Defizite folgende Nutzungen in Betracht: öffentliche Grün- und Spielflächen, soziale und kulturelle Infrastruktur sowie preiswerte Wohn- oder Gewerbenutzungen. Zum Teil sind (zusammenhängende) unter- bzw. ungenutzte Grundstücke in Vorbereitung auf eine angemessene städtebauliche Entwicklung neu zu ordnen. Das Ortsbild und die vorhandene städtebauliche Struktur sind bei der Flächenentwicklung zu berücksichtigen.

1.5 Soziale Zusammensetzung der Bevölkerung erhalten

Die Wohnbevölkerung ist in der derzeitigen demografischen und sozialen Zusammensetzung vor einer Verdrängung durch die bauliche Erneuerung zu schützen (durch die erlassene soziale Erhaltungsverordnung, s. Kapitel 2.1.6 und ggf. Sozialpläne). Im Rahmen der Prüfung der Voraussetzungen für den Erlass der sozialen Erhaltungsverordnung wurde ermittelt, dass im Gebiet vor allem Familien mit Kindern, Alleinerziehende und alleinstehende Senioren sowie die „Kernbevölkerung“ mit langer Wohndauer auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind. Zur Sicherung der Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung unter Berücksichtigung der oben genannten Teilgruppen ist preiswerter Wohnraum im Gebiet zu erhalten. Sanierungsbedürftiger Wohnungsbestand ist sozialverträglich zu erneuern. Die Wohnbedürfnisse einkommensschwächerer Bewohnerschichten sind besonders zu berücksichtigen. Luxus-Modernisierungen, Rückbau, Zusammenlegungen und Umwandlungen von Wohnungen sind nicht zulässig. Die Ausstattungsstandards und die energetische Erneuerung sollen angemessen sein und die finanzielle Leistungsfähigkeit der Gebietsbewohnerschaft nicht überfordern. Zur Konkretisierung der sozialen Sanierungsziele ist, auf der Grundlage einer Analyse der Bevölkerungsstruktur und Wohnsituation sowie der baulich-städtebaulichen Entwicklungsperspektiven, die Erarbeitung einer Sozialstudie für das Gebiet erforderlich.

1.6 Bedarfsgerechten, preiswerten Wohnraum neu schaffen

Durch den absehbar anhaltenden Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt besteht ein Bedarf, die Entwicklungs- und Neubaupotenziale im Gebiet auch zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums auszunutzen. Hierbei ist darauf zu achten, dass die Gebietsentwicklung durch den Einsatz der Instrumente des Besonderen Städtebaurechts sozialverträglich gestaltet wird. Der Wohnraum im Gebiet soll dem dauerhaften Wohnen dienen. Bei Neubauvorhaben ist ein differenzierter Wohnungsschlüssel vorzusehen und eine Mischung von unterschiedlichen Wohnungsgrößen und Wohnungstypen herzustellen. Eine Häufung von Kleinstwohnungen ist zu vermeiden.

Neubauvorhaben sollen sich am Modell der kooperativen Baulandentwicklung orientieren und somit einen ausreichenden Anteil an preisgünstigem Wohnraum sowie Wohnfolgeeinrichtungen zur Verfügung stellen. Die konkrete Umsetzung ist im Einzelfall zu prüfen.

Neubauvorhaben sollen durch ihr Heranrücken an vorhandene Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und an öffentliche Spielplätze diese in ihrer Nutzbarkeit nicht beeinträchtigen. Neubauten müssen daher in ihrer baulichen Ausgestaltung Rücksicht auf die zulässigerweise emitierenden Nutzungen nehmen.

Neubauten sollen den Anforderungen an klimagerechtes Bauen genügen und ausreichend Freiflächen zur Verfügung stellen (s. Sanierungsziel 2.4).

Neubauvorhaben sollen autoarm konzipiert werden und keine Kfz-Stellplätze oberirdisch auf privaten Grundstücken vorsehen. Die Wohnhöfe sind vom Kfz-Verkehr freizuhalten und Stellplätze ggf. flächenschonend in Tiefgaragen und unter Gewährleistung einer ausreichenden unversiegelten privaten Freifläche unterzubringen.

Der Anteil des landeseigenen und gemeinwohlorientierten Wohnungsbestandes im Gebiet soll erhöht werden. Hierzu ist auch der Ankauf von Flächen zugunsten städtischer Wohnungsbau-gesellschaften sowie Wohnungsbaugenossenschaften zur Schaffung neuen preiswerten Wohnraums im Gebiet fortlaufend zu prüfen.

Im Rahmen einer Sozialstudie soll auch der Bedarf an Sonderwohnformen untersucht werden und bedarfsgerecht bei Neubauvorhaben berücksichtigt werden.

1.7 Gewerbeflächen sichern und weiterentwickeln

Der gewerbliche Schwerpunkt im Gebiet - nicht nur auf dem Areal der Ruthenbergschen Höfe - stellt ein Alleinstellungsmerkmal dar. Hervorzuheben ist die Goldleistenfabrik als ein Standort vielfältiger Gewerbebetriebe unter einem Dach. Um den gewerblichen Schwerpunkt im Gebiet zu erhalten und zu stärken, sind Gewerbeflächen langfristig zu sichern. Dafür sind die heute überwiegend gewerblich genutzten Bereiche sowie weitere geeignete Flächen im Rahmenplan entsprechend zu definieren. Eine Umnutzung der Gewerbeflächen ist zu vermeiden. Bei der Entwicklung von unter- oder ungenutzten Flächen sind die aus dem Gebiet vorrangig abgeleiteten gewerblichen Bedarfe zu berücksichtigen.

1.8 Gewerbliche Erdgeschossnutzungen entlang der Hauptverkehrsstraßen erhalten

Gewerblich genutzte Erdgeschosszonen leisten einen wichtigen Beitrag für ein belebtes Straßenbild und zur lokalen Versorgung. Diese befinden sich im Gebiet insbesondere entlang der Prenzlauer Promenade, Langhansstraße, Gustav-Adolf-Straße und Pistoriusstraße. Leerstehende Ladenlokale sind möglichst mit neuen gewerblichen Nutzungen zu füllen. Ein nachfragegerechter Branchenmix ist anzustreben. Die Umwandlung von Gewerbe in Wohneinheiten ist in den Erdgeschossen entlang der Hauptverkehrsstraßen zu vermeiden. Bei Neubauten entlang der Hauptverkehrsstraßen, im Stadtteilzentrum (STZ) Berliner Allee / Greifswalder Straße Nord und Nahversorgungszentrum (NVZ) Weißenseer Spitze sind gewerblich genutzte oder sozio-kulturell genutzte Erdgeschossbereiche zu stärken und einer Wohnnutzung vorzuziehen.

Handlungsfeld 2: Öffentliche und private Grün- und Freiflächen

2.1 Neue wohnungsnaher öffentliche Grün- und Freiflächen für alle Altersgruppen schaffen

Zur Behebung des hohen Versorgungsdefizits sollen im Gebiet weitere wohnungsnaher öffentliche Grün- und Freiflächen sowie Spielplätze geschaffen werden.

Ein Schwerpunkt liegt im westlichen Gebietsteil mit dem bezirkswweit höchsten Versorgungsdefizit an öffentlichen Grünflächen und Kinderspielplätzen. Darüber hinaus sind bei der Schaffung neuer wohnungsnaher Grün- und Freiflächen die Anforderungen aller Altersgruppen einzubeziehen. Bereits im Eigentum Berlins stehende Flächen wie das Grundstück Lehderstraße 73 / Goethestraße 9 und der Pistoriusplatz sollen dahingehend als öffentlicher Spielplatz (Lehderstraße) bzw. öffentliche Grünfläche (Pistoriusplatz) umgestaltet werden. Weitere geeignete Flächen dafür sind durch die öffentliche Hand zu sichern und zu entwickeln.

2.2 Qualität der bestehenden öffentlichen Grün- und Freiflächen für alle Altersgruppen verbessern

Die Nutzbarkeit und Gestaltung aller bestehenden öffentlichen Grün- und Freiflächen soll erhalten und qualitativ verbessert werden. Insbesondere der Spielplatz in der Tassostraße sowie die Grünfläche in der Langhansstraße 38/40/41 bedürfen einer Verbesserung. Generell gilt es bei der Qualifizierung der öffentlichen Grün- und Freiflächen die Anforderungen aller Altersgruppen zu berücksichtigen.

2.3 Wohnungs- und siedlungsnaher Grün- und Freiflächen vernetzen

Während sich im Gebiet kaum attraktive wohnungsnaher öffentliche Grün- und Freiflächen befinden, bieten die Parkanlagen im Nordosten eine besondere Freiraumqualität. Die siedlungsnahen Grün- und Freiflächen rund um den Kreuzpfuhl und Weißen See sind gezielt mit den (bestehenden und noch zu schaffenden) wohnungsnahen Grün- und Freiflächen im Gebiet zu vernetzen und für die Bedürfnisse der Bevölkerung aus dem Gebiet in Teilen zu unterhalten und zu entwickeln.

2.4 Private wohnbezogene Freiflächen entsiegeln und gestalten

Aufgrund des hohen Defizits an öffentlichen Grünflächen kommt den privaten Freiflächen Bedeutung zu. Der teilweise hohe Versiegelungsgrad sowie die geringe Gestaltungsqualität bestehender privater Freiflächen soll im Zuge der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme durch entsprechende Maßnahmen behoben werden. Mit Nachverdichtungsvorhaben soll keine wesentliche Verschlechterung der Freiflächensituation einhergehen. Vielmehr sind bei Nachverdichtungen eine Entsiegelung, Begrünung und Neugestaltung der privaten Freiflächen zu verwirklichen. Stellplätze in den Blockinnenbereichen sind zu reduzieren. Anreize für die Eigentümerinnen und Eigentümer zur Umgestaltung sind zu schaffen sowie Mieterinnen und Mieter bei Initiativen für kleinklimatische Verbesserungen zu unterstützen. Bei Neubauvorhaben sind qualitätsvolle private Freiflächen mit einem geringen Versiegelungsgrad vorzusehen. Dafür sind adäquate versickerungsfähige Beläge zu verwenden (z.B. Rasengittersteine). Vor dem Hintergrund des hohen Spielflächendefizits im Gebiet ist die bauordnungsrechtliche Verpflichtung zur Errichtung ausreichender Kinderspielplätze bei privaten Neubauvorhaben (mit mehr als sechs Wohneinheiten) auf dem Grundstück umzusetzen und nicht durch Zahlung eines Geldbetrags abzulösen.

Handlungsfeld 3: Soziale und kulturelle Infrastruktur

3.1 Vorhandene Standorte der sozialen und kulturellen Infrastruktur sichern, bedarfsgerecht anpassen und qualifizieren (Quantität und Qualität der Gebäude und Außenflächen)

Das starke Bevölkerungswachstum seit 2009 - insbesondere in der jungen Altersgruppe der unter 18-jährigen - führt zu Anpassungsbedarfen bei der sozialen und kulturellen Infrastruktur. Dazu zählen insbesondere Schulen und teilweise Kindertagesstätten, gedeckte und ungedeckte Sportstätten, Jugendfreizeiteinrichtungen und öffentliche Kultureinrichtungen. Die bestehenden Standorte sollen erhalten, dem Bedarf entsprechend angepasst und qualifiziert werden. Dies betrifft die Gebäude gleichermaßen wie die Außenflächen. Eine Mehrfachnutzung der Gebäude ist anzustreben.

3.2 Besonders die Kapazitäten an Schulen und Kitas anpassen

In der Bezirksregion Weißensee besteht derzeit ein hohes Kapazitätsdefizit bei der Versorgung mit Schul- und teilweise Kitaplätzen, das sich durch den Zuzug von Familien mit Kindern und dem Bevölkerungsanstieg der unter 18-jährigen in den nächsten Jahren voraussichtlich weiter verschärfen wird.

Das Defizit ist durch die Erweiterung und Umorganisation bestehender Standorte sowie durch Neubau abzubauen. Zur Angebotserweiterung im Bereich der sozialen Infrastruktur ist der Grunderwerb im Gebiet kontinuierlich zu prüfen.

Handlungsfeld 4: Verkehr und Mobilität, öffentlicher Raum (Straßen und Plätze)

4.1 Den öffentlichen Raum (Straßen und Plätze) neu aufteilen

Der nutzbare öffentliche Raum im Gebiet ist im Wesentlichen auf die Straßenräume beschränkt. Öffentliche Platzflächen mit Aufenthaltsqualität sind im Gebiet kaum vorhanden. Der öffentliche Raum ist für mehr Nutzungen als nur die Verkehrsabwicklung zurückzugewinnen. Der Straßenraum besteht in den meisten Fällen aus Gehwegen, Straßenbäumen, straßenbegleitenden Parkplätzen und der Fahrbahn. Radwege oder Radfahrstreifen sind innerhalb des Gebiets abgesehen von der Prenzlauer Promenade und Am Steinberg nicht vorhanden. Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und Aufenthaltsqualität sowie zur Verbesserung der Standortqualitäten der Straßenbäume soll der öffentliche Raum nutzungsgerechter aufgeteilt werden.

4.2 Durchgangsverkehre reduzieren

Die Wohn- und Lebensqualität wird im Gebiet insbesondere durch einen hohen Durchgangsverkehr eingeschränkt. Die daraus entstehenden Belastungen sind durch geeignete verkehrslenkende, organisatorische oder bauliche Veränderungen an Straßenquerschnitten und Knotenpunkten zu verringern. Besonders stark betroffen sind die Roelckestraße und Pistoriusstraße. Angesichts der komplexen verkehrlichen Problemlagen ist ein Verkehrs- und Mobilitätskonzept zu erarbeiten.

4.3 Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum erhöhen und entwickeln

Die Erhöhung der Aufenthaltsqualität ist eng verbunden mit der Neuaufteilung des öffentlichen Raums und der Reduzierung des Durchgangsverkehrs. Dies betrifft in besonderem Maße die baulichen Umgestaltungen zugunsten von Fußgängerinnen und Fußgängern und Radfahrerinnen und Radfahrer, die Neu- und Umgestaltung öffentlicher Grün- und Freiflächen sowie auch die Straßenräume. Damit soll die Aufenthaltsqualität in diesem Bereich deutlich gesteigert werden.

4.4 Verkehrssicherheit im öffentlichen Raum erhöhen

Das hohe Verkehrsaufkommen und die derzeitige Aufteilung der Straßen im Gebiet führt zu Defiziten bei der Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer. Ziel ist die Verbesserung u.a. der Schulwegsicherung durch die Umsetzung von Maßnahmen im direkten Umfeld der sozialen und kulturellen Infrastrukturstandorte sowie entlang der Schulwege, Kitas und öffentlichen Spielplätze. Dafür in Frage kommt u.a. die Schaffung von Querungsmöglichkeiten (Gehwegvorstreckungen, Fußgängerüberwege). Zu berücksichtigen sind insbesondere mobilitätseingeschränkte Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer.

4.5 Verkehrslärm weitestgehend reduzieren

Im Gebiet liegt eine von motorisiertem Verkehr und Straßenbahn ausgehend hohe Lärmbelastung vor. Insbesondere betroffen ist das Umfeld der Prenzlauer Promenade, Langhansstraße, Gustav-Adolf-Straße, Pistoriusstraße, Ostseestraße und Roelckestraße. Lärmbedingte gesundheitsschädliche Auswirkungen ausgehend vom öffentlichen und privaten Verkehr sind durch organisatorische und bauliche Maßnahmen möglichst an der Lärmquelle zu reduzieren.

4.6 Nachhaltige Mobilitätsformen stärken und ausbauen

Im Sinne des Klimaschutzes sind nachhaltige Mobilitätsformen zu stärken und auszubauen. In erster Linie sind Fuß- und Radverkehre durch ausreichend Platz im Straßenraum und entsprechende Infrastruktur (u.a. Querungsmöglichkeiten, Aufstellflächen im Kreuzungsbereich, Fahrradabstellanlagen) zu stärken.

Handlungsfeld 5: Umwelt und Stadtklima

5.1 Kleinklimatische Situation durch Entsiegelung und Begrünung verbessern

Die hohe bauliche Dichte und der hohe Versiegelungsgrad im Gebiet führen zu Wärmeinseln, insbesondere im Bereich der Prenzlauer Promenade, Roelckestraße und Berliner Allee. Um das Quartier hitzeangepasst zu entwickeln, soll die kleinklimatische Situation durch kompensatorische Maßnahmen wie Entsiegelung, Wand- und Dachbegrünungen oder die Gestaltung von mehr verdunstenden (und damit kühlenden) Freiflächen verbessert werden. Diese Maßnahmen haben eine ausgleichende Wirkung und einen positiven Einfluss auf die Wohn- und Lebensqualität im Quartier.

5.2 Öffentlichen und privaten Gebäudebestand behutsam energetisch erneuern

Bei der behutsamen energetischen Erneuerung des öffentlichen und privaten Gebäudebestandes ist zunächst auf effektive und kostengünstige Maßnahmen zu setzen. Dies betrifft in erster Linie die Dämmung der oberen und unteren Geschossdecke, einen hydraulischen Abgleich der Heizsysteme, Heizungstausch sowie die Erneuerung der Fenster. Der energetischen Erneuerung des öffentlichen Gebäudebestands wird dabei eine Vorbildwirkung zuteil. Auch der Einsatz von erneuerbaren Energien soll erhöht werden.

5.3 Bodenbelastungen beseitigen

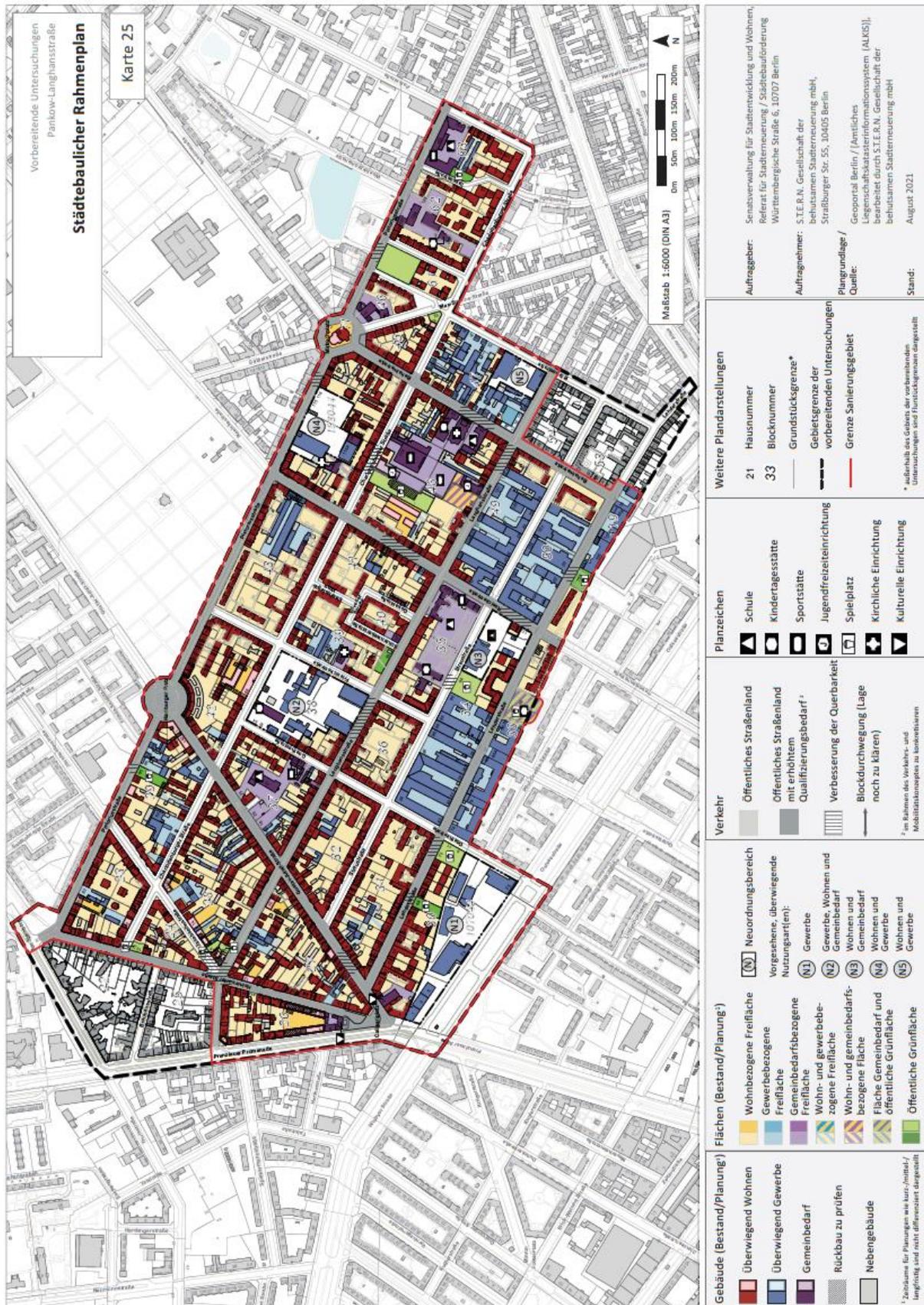
Durch die langjährige gewerbliche Nutzung von Grundstücken befinden sich im Gebiet zahlreiche Altlastenverdachtsflächen. Die infolge dieser früheren oder aktuellen gewerblichen Nutzungen belasteten Grundstücke sollen saniert werden, um eine für die Gesundheit gefahrlose (Nach)Nutzung der Flächen sicherzustellen.

5.4 Maßnahmen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser entwickeln und umsetzen

Der hohe Versiegelungsgrad erschwert die Versickerung des Niederschlagswassers im Gebiet. Bei der Gebietsentwicklung und Umsetzung baulicher Maßnahmen nimmt die Regenwasserbewirtschaftung eine zentrale Rolle ein. Dabei sind stadtklimatische Effekte wie Kühlung durch Versickerung und Verdunstung zu nutzen, um z.B. den Wärmeinseleffekt abzumildern. Bauliche Maßnahmen sind z.B. die Anlage von Retentions- und Verdunstungsmulden im Freiraum, Retentionsdächer, der Anschluss des an die Kanalisation zur Vermeidung von Überschwemmungen (z.B. Behaimstraße) oder die Umgestaltung von Dachflächen („blaugrün“). Die Blockinnenbereiche sind von Stellplätzen freizuhalten. Ausnahmen bestehen bei überwiegend gewerblich genutzten Freiflächen. Hier sind die Flächenansprüche für das Parken auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

1.3.3 Rahmenplan

Im städtebaulichen Rahmenplan sind die zu verortenden Entwicklungsziele dargestellt. Weiterführende Konzepte und Planungen in den Neuordnungsbereichen werden diesen Rahmenplan konkretisieren und fortschreiben.



1.3.4 Maßnahmenkonzept

Die Maßnahmen und Projekte, die im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen im Gebiet Pankow - Langhansstraße entwickelt wurden, sollen das Entwicklungskonzept mit den zu verfolgenden Sanierungszielen umsetzen. Die Maßnahmen dienen dabei in Teilen mehreren Handlungsfeldern.

Maßnahmen zur weiteren Vorbereitung und zum Abschluss der Sanierung:

- V1 Fortschreibung ISEK/ Konkretisierung der Sanierungsziele
- V2 Erarbeitung von Blockkonzepten und bedarfsbezogene Aufstellung von Bebauungsplänen
- V3 Verkehrs- und Mobilitätskonzept
- V4 Sozialstudie
- V5 Studie zur Klimaanpassung
- V6 Gewerbestudie | V6a Fokus Ruthenbergsche Höfe
- V7 Weitere Vorbereitung, Abschluss der Gesamtmaßnahme

Ordnungsmaßnahmen:

- O1 Grunderwerb unbebaute Grundstücke
- O2 Baureifmachung und Bodenordnung von Grundstücken
- O3 Umzug von Betrieben / BewohnerInnen nach § 180, § 181 BauGB

Baumaßnahmen:

- B1 Errichtung eines Spielplatzes (Lehderstr. 73 / Goethestr. 9, 11)
- B2 Errichtung eines Spielplatzes (Jacobsstr. 6, Langhansstr. 71)
- B3 Errichtung eines Spielplatzes Charlottenburger Str. 75 / Heinersdorfer Str. 19)
- B4 Errichtung eines Spielplatzes (Charlottenburger Str. 116)
- B5 Errichtung eines Spielplatzes (Streustr. 94)
- B6 Qualifizierung des Spielplatzes (Tassostr. 12-14)
- B7 Errichtung eines Spielplatzes (Lehderstr. 91,92, westl. 92)
- B8 Pocketpark Langhansstr.
- B9 Entwicklung Grünfläche (Charlottenburger Str. 12 / Max-Steinke-Str. 30)
- B10 Neuanlage des Pistoriusplatzes als öffentliche Grünfläche
- B11 Sanierung und Qualifizierung des Bereichs Kreuzpfuhl / Jürgen-Kuczynski-Park
- B12 Sanierung, Erweiterung und Qualifizierung Heinz-Brandt-Schule
- B13 Sanierung und Qualifizierung Primo-Levi-Grundschule
- B14 Sanierung, Erweiterung und Qualifizierung Grundschule am Hamburger Platz
- B15 Sanierung und Qualifizierung Kita NordOst
- B16 Erweiterung und Qualifizierung Kita Charlottes Spatzenkinder
- B17 Errichtung Integrations-/Inklusions-Kita (Lehderstr. 91,92, westl. 92)
- B18 Neubau der JFE Maxim und Neugestaltung der Außenflächen
- B19 Sanierung und Erweiterung der JFE OC23
- B20 Modernisierung und Instandsetzung der Brotfabrik
- B21 Erweiterung des Stadtteilzentrums FreiZeitHaus e.V.
- B22 Umsetzung der Maßnahmen des Verkehrs- und Mobilitätskonzeptes
- B23 Qualifizierung des Caligariplatzes
- B24 Umsetzung der Maßnahmen der Studie zur Klimaanpassung

Aktivierung, Beteiligung Dritter, Aufgabenerfüllung Berlin:

- A1 Einsatz Gebietsbeauftragte zur Steuerung der Gesamtmaßnahme
- A2 Maßnahmen zur Öffentlichkeitsbeteiligung
- A3 Verfügungsfonds
- A4 Energetische Beratung private Eigentümerinnen und Eigentümer
- A5 Begrünungsprogramm zur Entsiegelung/ Gestaltung privater Freiflächen

1.3.5 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die im Maßnahmenkonzept aufgestellten allgemeinen, übergreifenden wie auch die projekt- bzw. grundstücksbezogenen Maßnahmen dienen als Grundlage für die aufgestellte Kostenübersicht für die Gesamtmaßnahme Pankow - Langhansstraße gemäß § 149 Absatz 2 BauGB. In der Finanzierungsübersicht sind die Kostengruppen der aufgestellten Kostenübersicht, die dem Land Berlin nach dem derzeitigen Stand der Planung entstehen werden, den geeigneten Finanzierungen zugeordnet. Rd. 65 Mio. wurden bereits für die Erneuerung und den Neubau von Maßnahmen der sozialen Infrastruktur und eine an eine bestehende Einrichtung angrenzende öffentliche Grünfläche im Rahmen der bezirklichen Investitionsplanung gesichert. Die Standorte werden nachrichtlich aufgeführt. Diese Kosten sind nicht Bestandteil der Kosten der Gesamtmaßnahme.

Die geschätzten Kosten zur Erreichung der wesentlichen Planungsziele der Gesamtmaßnahme betragen rund 65 Mio. Euro. Davon sind rund 6 Mio. Euro ausfinanziert. Es verbleibt ein noch zu finanzierender Kostenanteil für die Gesamtmaßnahme in Höhe von rund 59 Mio. Euro. Die Kosten für Modernisierung und Instandsetzung von Wohn- und Gewerbegebäuden sind nicht in der Übersicht 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 erhöht steuerlich absetzen.

Kosten der Gesamtmaßnahme (*Kosten weitestgehend ausfinanziert, überwiegend im Rahmen der bezirklichen Investitionsplanung)						
Kostengruppe		geschätzte Kosten in Tausend Euro				
KGR		Summe	2020/21*	2022/23	2024/25	2026/36
1	Vorbereitung, Fortschreibung, Abschluss	1.431	186	300	250	695
2	Ordnungsmaßnahmen	28.340	4.860	3.010	5.240	15.230
3	Baumaßnahmen	30.430	0	4.556	5.680	20.194
4	Aktivierung, Beteiligung Dritter	1.350		90	110	1.150
5	Aufgabenerfüllung für Berlin	3.440	964		200	2.276
Summe		64.991	6.010	7.956	11.480	39.545

Für die Gesamtmaßnahme wird der Einsatz des Städtebauförderprogramms „Lebendige Zentren und Quartiere“ festgelegt. Zur Deckung der Kosten der einheitlichen Vorbereitung und zügigen Durchführung der Gesamtmaßnahme werden Bundesfinanzhilfen, Landesmittel und zweckgebundene Einnahmen der Sanierung eingesetzt.

Finanzierung der Gesamtmaßnahme			Finanzplanung in Tausend Euro				
Kapitel	Titel	Teilansatz (geschätzt)	Summe	2020/21	2022/23	2024/25	2026/36
1240	89379	Städtebauliche Einzelmaßnahmen	186	186			
1240	89374	Lebendige Zentren und Quartiere	30.430	0	4.556	5.680	20.194
1240	89371	Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen	20.000	964	3.000	5.000	11.036
1240	89382	Vorbereitung und Durchf. von gesamtstädtischen Wohnungsbauprojekten	4.860	4.860			
4200	89331	Städtebaul. Sanierungsmaßnahmen	5.000		400	800	3.800
4200	88305	Infrastrukturmaßnahmen in Stadterneuerungsgebieten	4.515				4.515
Summe			64.991	6.010	7.956	11.480	39.545

Die voraussichtlichen Kosten der Maßnahme für das Land Berlin sind in der folgenden Kostenermittlung nach § 149 BauGB dargestellt.

Kosten- und Finanzierungsübersicht

Bezirk: Pankow

Gesamtmaßnahme: Sanierungsgebiet Langhansstraße

Berichtsjahr: 2021

Angaben in Tausend Euro				
KGR		Kostenschätzung der RVO	Ausgaben und bestehende Verpflichtungen bis 31.12.2021	Restkosten 2022 ff
1	2	3	4	5
1	Vorbereitung, Fortschreibung und Abschluss	1.431	186	1.245
11	Vorbereitende Untersuchung und Integrierte Entwicklungskonzepte	186	186	0
12	Weitere Vorbereitung, Abschluss	1.245		1.245
2	Ordnungsmaßnahmen	28.340	4.860	23.480
21	Grunderwerb, Bodenordnung,	26.190	4.860	21.330
22	Umzug Bewohner und Betriebe, Härteausgleich, Entschädigung	1.000		1.000
23	Freilegung von Grundstücken	1.150		1.150
25	Sonstige Ordnungsmaßnahmen			0
3	Baumaßnahmen	30.430	0	30.430
31	Modlnst Wohn- und Gewerbegebäude			0
33	Erichtung und Änderung Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, öffentlicher Raum, davon:	30.430	0	30.430
331	soziale und kulturelle Infrastruktur	18.480	0	18.480
332	Grünanlagen und Spielplätze	6.750	0	6.750
333	Erschließungs- und Verkehrsanlagen, Versorgung	5.200	0	5.200
34	Verlagerung oder Änderung von Betrieben			0
35	Sonstige Maßnahmen			0
4	Aktivierung, Beteiligung Dritter	1.350	0	1.350
41	Gebiets- u. Verfügungsfonds	300		300
42	Standortstärkung, Aktivierung, Profilierung	1.050		1.050
5	Aufgabenerfüllung für Berlin	3.440	964	2.476
51	Vergütung Sanierungsträger			0
52	Vergütung Gebietsbeauftragte	3.440	964	2.476
53	Vergütung Geschäftsstraßenmanagement			0
	SUMME	64.991	6.010	58.981

Kosten- und Finanzierungsübersicht – Infrastrukturmaßnahmen Berlins

Bezirk: **Pankow**
 Gesamtmaßnahme: **Sanierungsgebiet Langhansstraße**
 Berichtsjahr: **2021**

Angaben in Tausend Euro

Kapitel/Titel	Neubau/Erweiterung	KGR	Investition/Baumaßnahme	a	Gesamt-kosten	finanziert bis 21/ 22	noch zu finanzieren	Priorität			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1240	89374			3311	B.15 Kita Streustraße (Streustr. 41)						
			x		B.15.1 Sanierung Kita Streustraße (Keller)	c	150		150	mittel	
			x		B.15.2 Qualifizierung der Außenflächen der Kita Streustraße	c	400		400	mittel	
1240	89374			3311	B.16 Kita Charlottes Spatzenkinder (Charlottenburger Str.7)						
			x		B.16.1 Erweiterung der Kita Charlottes Spatzenkinder (Dachgeschossausbau)	c	350		350	mittel	
			x		B.16.2 Qualifizierung der Außenflächen der Kita Charlottes Spatzenkinder	c	240		240	mittel	
1240	89374		x	3311	B.17 Errichtung Integrations-/Inklusions-Kita (Lehderstraße 91, 92, westl. 92)	c	4.000		4.000	hoch	
4011	71500			3311	B.18 Jugendfreizeiteinrichtung Maxim (Charlottenburger Straße 117)						
I-Pl.			x		B.18.1 Neubau der Jugendfreizeiteinrichtung Maxim, (nachrichtlich)		3.870			hoch	
1240	89374		x		B.18.2 Neugestaltung der Außenflächen inkl. Neuordnung Fachvermögen	c	450		450	hoch	
1240	89374			3311	B.19 Jugendfreizeiteinrichtung OC23 (Langhansstraße 23)						
			x		B.19.1 Sanierung und Erweiterung der Jugendfreizeiteinrichtung OC23	c	3.840		3.840	mittel	
			x		B.19.2 Neugestaltung der Außenflächen	c	150		150	mittel	
1240	89374		x	3311	B.21 Erweiterung Stadtteilzentrum FreizeitHaus e.V. (Pistoriusstraße 23)	c	400		400	mittel	
					Summe Kostengruppe 3312 / Jugend und Familie		9.980	0	9.980		
I-Pl.	3630	71500		x	3313	B.20 Modernisierung und Instandsetzung der Brotfabrik (Caligariplatz 1), (nachrichtlich)		1.321		mittel	
1240	89374					c	1.099		1.099	mittel	
					Summe Kostengruppe 3313 / Kultur		1.099	0	1.099		
2712/3702	70101/70119			3314	B.12 Heinz-Brandt-Schule (Langhansstraße 120), 03K05, (nachrichtlich)						
I-Pl.					B.12.0 Heinz-Brandt-Schule: Errichtung MEB		7.000			mittel	
I-Pl.			x		B.12.1 Heinz-Brandt-Schule: Sanierung und Erweiterung des Schulstandortes		20.100			mittel	
I-Pl.			x		B.12.2 Heinz-Brandt-Schule: Erweiterung der gedeckten Sportstätte		10.500			mittel	
I-Pl.			x		B.12.3 Heinz-Brandt-Schule: Qualifizierung der Außenflächen		1.900			mittel	
2710	70901			3314	B.13 Primo-Levi-Grundschule (Pistoriusstraße 133), 03Y14, (nachrichtlich)						
I-Pl.			x		B.13.1 Primo-Levi-Grundschule: Sanierung Schulgebäude		20.000			mittel	
I-Pl.			x		B.13.2 Primo-Levi-Grundschule: Qualifizierung der Außenflächen					mittel	
1240	89374			3314	B.14 Grundschule am Hamburger Platz (Gustav-Adolf-Straße 21)						
			x		B.14.1 Grundschule am Hamburger Platz: Sanierung der gedeckten Sportstätte (Goethestraße 43)	c	1.700		1.700	mittel	
			x	x	B.14.2 Grundschule am Hamburger Platz: Qualifizierung der Außenflächen, Arrondierung des Schulstandortes (Goethestraße 39 / Langhansstraße 53)	c	2.201		2.201	mittel	
			x		B.14.3 Grundschule am Hamburger Platz: Erweiterung durch Modularer Ergänzungsbau (Goethestr. 39)	c	3.500		3.500	hoch	
					Summe Kostengruppe 3314 / Schule, Berufswesen		7.401	0	7.401		
					Summe Kostengruppe 3316/ Soziales		0	0	0		
1240	89374		x	332	B.1 Errichtung eines Spielplatzes Lehderstraße 73 / Goethestraße 9, 11	a	860	860		hoch	
1240	89374		x	332	B.2 Errichtung eines Spielplatzes Jacobsohnstraße 6, Langhansstraße 71	c	400		400	hoch	
1240	89374		x	332	B.3 Errichtung eines Spielplatzes Charlottenburger Straße 75 / Heinersdorfer Straße 19	a	290	290		hoch	
1240	89374		x	332	B.4 Errichtung eines Spielplatzes Charlottenburger Straße 116, Außenfläche JFE Maxim	c	1.360	0	1.360	mittel	
1240	89374		x	332	B.5 Errichtung eines Spielplatzes Streustraße 94	c	1.050		1.050	hoch	
1240	89374		x	332	B.6 Qualifizierung des Spielplatzes Tassostraße 12-14	c	150	0	150	hoch	
1240	89374		x	332	B.7 Errichtung eines Spielplatzes Lehderstraße 91, 92, westl. 92	c	280		280	hoch	
1240	89374		x	332	B.8 Entwicklung der Grünfläche Langhansstraße 38/40/41 zum Pocketpark	c	70	0	70	hoch	
1240	89374		x	332	B.9 Entwicklung der Grünfläche in der Charlottenburger Straße 12 / Max-Steinke-Straße 30	c	140		140	mittel	
1240	89374		x	333	B.10 Neuanlage des Pistoriusplatzes als öffentliche Grünfläche	c	1.200		1.200	mittel	
			x	332	B.11 Sanierung und Qualifizierung des Bereichs Kreuzpfuhl / Jürgen-Kuczynski-Park	c					
I-Pl.	3810	71660			B.11.1 Umbau der Grünanlage, Kreuzpfuhl, (nachrichtlich)		400			niedrig	
1240	89374				B.11.2 Sanierung und Qualifizierung Jürgen-Kuczynski-Park	c	950		950	niedrig	
					Summe KGR 332 / Grünanlagen und Spielplätze		6.750	1.150	5.600		
1240	89374		x	x	333	B.22 Umsetzung der Maßnahmen des Verkehrs- und Mobilitätskonzeptes	c	3.000		3.000	mittel
1240	89374		x	333	B.23 Qualifizierung des Caligariplatzes als Stadtplatz und Eingangsbereich durch Neuorganisation des Verkehrs und Umgestaltung der Aufenthaltsfläche	c	1.000		1.000	mittel	
1240	89374		x	333	B.24 Umsetzung der Maßnahmen der Studie zur Klimaanpassung	c	1.200		1.200	hoch	
					Summe Kostengruppe 333 / Verkehrsanlagen, öffentlicher Straßenraum		5.200	0	5.200		
					ausfinanziert	a	1.150	1.150	0		
					in I-Planung eingestellt	b	0	0	0		
					geplante Investition	c	29.280	0	29.280		
					Summe soziale und kulturelle Infrastruktur (KGR 331)		18.480	0	18.480		
					Summe öffentlicher Raum (KGR 332 und 333)		11.950	1.150	10.800		
					Gesamtsumme		30.430	1.150	29.280		

Maßnahmen mit hoher Priorität	1	12.250
Maßnahmen mit mittlerer Priorität	2	17.230
Maßnahmen mit niedrigerer Priorität	3	950

1.4 Beteiligung und Abstimmung

1.4.1 Beteiligung der im Gebiet betroffenen Akteure

Im Rahmen der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen erfolgte eine intensive Beteiligung der verschiedenen Gebietsakteure. Dabei wurden auf Grundlage des § 137 BauGB ab Anfang 2020 die Gebietsbewohnerschaft, Eigentümerinnen und Eigentümer, Gewerbetreibende und Sonstige frühzeitig und wiederholt am Untersuchungsprozess beteiligt.

Die Eigentümerinnen und Eigentümer wurden im Februar 2020 über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen informiert und schriftlich zum Zustand ihrer Grundstücke, zum Gebiet und ihren Entwicklungsabsichten befragt. Die Rücklaufquote von 28 % zeugt dabei von einem für Berlin hohen Interesse an der Gebietsentwicklung.

Die Gebietsbewohnerschaft, Gewerbetreibende und Eigentümerinnen und Eigentümer wurden zur öffentlichen Auftaktveranstaltung im Februar 2020 über die Ergebnisse der Analyse und ersten Schlussfolgerungen informiert und mit ihnen in Workshops über Stärken und Schwächen des Gebiets diskutiert.

Zur zweiten öffentlichen - analogen und digitalen - Beteiligungsphase im September / Oktober 2020 wurde eingeladen, um über das aus der Analyse entwickelte Leitbild, die Entwicklungsziele und erste Maßnahmen zu informieren und zur Mitwirkung anzuregen. Es wurde ein sechsseitiges Falblatt mit ersten Ergebnissen als Hauswurfsendung und eine Postkarte versandt und ebenso die Beteiligung über mein.berlin.de gewährleistet.

Im Juni 2021 fand erneut analog und digital eine öffentliche Präsentation der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen per Videokonferenz statt. Zuvor wurde ein achtseitiges Falblatt mit ausführlichen Erläuterungen über die Untersuchungsergebnisse verteilt.

Die jeweils hohe Zahl der Teilnehmerinnen und Teilnehmer an den verschiedenen Formaten zeugt von einem hohen Interesse an der Gebietsentwicklung.

Parallel zu den beschriebenen Formaten wurden Schülerinnen und Schüler einer 7. Klasse des Primo-Levi-Gymnasiums zu ihren Betrachtungen, Meinungen und ersten Projektideen zweistufig beteiligt.

Ebenso begleitend zu den Beteiligungsphasen wurde ein Newsletter entwickelt, anlassbezogen aktualisiert und an eine wachsende Anzahl Interessierter versandt. Die Webseite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vermittelte aktualisiert die Einladungen als auch die Dokumentationen der jeweiligen Beteiligungsinhalte.

Zu allen drei Beteiligungsphasen wurden auf der Berliner Plattform mein.berlin.de die Kategorien: „über das Projekt“, „Beteiligung“ und „Ergebnis“ jeweils aktualisiert und bestückt und nachfolgend ausgewertet.

Im Juli 2020 wurden die Zwischenergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen im Rahmen der ämterübergreifenden AG Stadtentwicklung im Bezirksamt Pankow und im März 2021 dem Ausschuss der BVV für Stadtentwicklung und Grünanlagen vorgestellt und diskutiert.

Alle eingegangenen Anregungen, Ergänzungen und Kritik wurden geprüft und abgewogen und sind insgesamt in die vorbereitenden Untersuchungen eingeflossen.

1.4.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB)

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden ein Teil der Träger öffentlicher Belange frühzeitig im November / Dezember 2019 über die Teilergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen sowie deren Ziele und Zwecke informiert, um den zu diesem Zeitpunkt vorhandenen Sach- und Informationsstand zu vervollständigen und Kenntnis über vorliegende Planungen zu gewinnen. Im Zuge dessen fand im November 2019 ein Informationstermin statt. Daran anschließend bestand für die bezirklichen Fachämter die Möglichkeit, schriftlich Stellung zu nehmen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 139 BauGB fand im Dezember 2020 / Januar 2021 statt. Von 59 angeschriebenen öffentlichen Aufgabenträgern meldeten sich 26 zurück. Davon äußerten 13 keine Bedenken bzw. gaben Hinweise, die zur Kenntnis genommen wurden und im weiteren Verfahren zu berücksichtigen sind. Durch 12 Stellungnahmen wurden Bestandteile der Analyse, der Sanierungsziele sowie der vorgesehenen Maßnahmen ergänzt oder überarbeitet. Grundsätzliche Bedenken gegenüber dem Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen - bezogen auf den Stand Dezember 2020 - wurden nicht geäußert.

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 städtebaulichen Sanierungsmaßnahme. Die Feststellungen der vorbereitenden Untersuchungen sowie die Ziele des Neuordnungskonzeptes wie beispielsweise Grunderwerb zur Sicherung von Standorten für grüne, soziale und kulturelle Infrastruktur, Planungen und Maßnahmen zur Behebung der komplexen verkehrlichen Problemlagen, zur Verbesserung des Kleinklimas sowie zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum u.a.m. wurden von den Mitwirkenden der Beteiligungsverfahren vielfach bestätigt und ergänzt.

Insgesamt kann eine positive Grundeinstellung und Mitwirkungsbereitschaft festgestellt werden. Die Festlegung eines Sanierungsgebiets 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 der Block 107044, mit dessen Eigentümerinnen und Eigentümern kein Konsens hergestellt werden konnte. Dazu wurden mit diesen fachanwaltlich beratenen Beteiligten Gespräche geführt und Schriftsätze ausgetauscht, deren Inhalt in das nachfolgend dargestellte Abwägungsergebnis eingeflossen ist.

1.5 Anwendung des besonderen Städtebaurechts

1.5.1 Anwendung des Sanierungsrechts

Die festgestellten Substanz- und Funktionsschwächen sind im Untersuchungsgebiet in unterschiedlicher Intensität vorhanden und überlagern sich teilweise. Zur Behebung der vorliegenden städtebaulichen Missstände wurden Ziele und Maßnahmen abgeleitet und ein integriertes städtebauliches Sanierungskonzept entwickelt. Die städtebaulichen Ziele sind im Rahmenplan gemäß § 140 Nr. 4 BauGB abgebildet, die Einzelmaßnahmen sind im Maßnahmenkonzept dargestellt.

Die vorhandenen städtebaulichen Missstände machen in ihrer Gesamtheit den Einsatz des sanierungsrechtlichen Instrumentariums für das Untersuchungsgebiet erforderlich.

Das Vorliegen der Voraussetzungen und die Notwendigkeit des Einsatzes einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme ergeben sich aus den folgenden Feststellungen:

- vorhandene erhebliche und zum Teil sich überlagernde städtebauliche Mängel und Missstände nach § 136 Abs. 3 BauGB (Substanz- und Funktionsschwächen);
- überwiegendes öffentliches Interesse, das die Notwendigkeit der Durchführung einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme zur Erreichung der Sanierungsziele für das Gebiet begründet. Die Ziele sind dabei insbesondere auf die Handlungsfelder Wohnen und Gewerbe, öffentliche und private Grün- und Freiflächen, soziale und kulturelle Infrastruktur, Verkehr und Mobilität, öffentlicher Raum sowie Umwelt, Natur und Stadtklima gerichtet (zur Abwägung nachfolgend unter Ziffer 1.5.2);
- Erfordernis einer einheitlichen, weiteren Vorbereitung, Steuerung und zügigen Durchführung, die eine integrierte, umsetzungsorientierte Vorgehensweise erfordert, wobei zahlreiche aufeinander abzustimmende Maßnahmen unter Beteiligung verschiedener öffentlicher Aufgabenträger und der Betroffenen vor Ort zu koordinieren und umzusetzen sind;
- Anwendung des sanierungsrechtlichen Instrumentariums zur Sicherung und Umsetzung der Sanierungsziele, u.a. beim Erwerb privater Grundstücke zum Abbau der Defizite der grünen und sozialen Infrastruktur;
- die Prüfung und Steuerung der öffentlichen und privaten Entwicklungsabsichten;
- die Finanzierung der sanierungsbedingten Einzelmaßnahmen durch öffentliche Fördermittel (Städtebaufördermittel gemäß §§ 164a, 164b BauGB).

1.5.2 Abwägung

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

Ursprüngliches Untersuchungsgebiet

In Bezug auf das ursprüngliche Untersuchungsgebiet ist das Vorliegen erheblicher städtebaulicher Missstände durch die vorbereitenden Untersuchungen weitgehend bestätigt worden. Zu deren Behebung wurden ein umfangreiches Zielprogramm und ein Katalog von Einzelmaßnahmen entwickelt. Die Beteiligungsverfahren haben eine insgesamt positive Aufnahme bei den Betroffenen sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gefunden. Die Gesamtmaßnahme ist voraussichtlich durch das Land Berlin finanzierbar. Damit dient die Durchführung der Sanierungsmaßnahme insgesamt dem Wohl der Allgemeinheit (136 Abs. 4 Satz 1 BauGB).

Entgegenstehende private Belange aus verfassungsrechtlich geschützten privaten Rechtspositionen wie dem Grundstückseigentum und grundstücksgleichen Rechten oder dem Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb wurden nicht geltend gemacht. Im Hinblick auf die Gewerbetreibenden im Gebiet sehen die Sanierungsziele vielmehr Maßnahmen zum Schutz vor Verdrängung vor, der auch im privaten Interesse der ansässigen Betriebe liegt. Soweit die Sanierungsmaßnahme durch die sanierungsrechtlichen Steuerungsinstrumente in private Rechte eingreift, sind diese Belange gegenüber dem öffentlichen Interesse an der Behebung der städtebaulichen Missstände niedriger zu gewichten. Das private Interesse, nicht zu einem sanierungsrechtlichen Ausgleichsbetrag herangezogen zu werden, ist als Rechtsfolge nur eingeschränkt abwägungsrelevant. Dies gilt jedenfalls dann, wenn die mögliche Bodenwertsteigerung prognosegemäß moderat ausfällt und die gesetzlichen Instrumente zur sozialen Sicherung Betroffener zur Verfügung stehen.

Erweiterungsgebiet

Zudem sollte das Erweiterungsgebiet der vorbereitenden Untersuchungen - Block 107044 - in den Geltungsbereich des Sanierungsgebiets einbezogen werden. Hiergegen sind seitens der betroffenen Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer umfangreiche Einwände vorgetragen worden, die das Vorliegen städtebaulicher Missstände in Zweifel ziehen, jedoch eine Weiterentwicklung des Blocks für möglich halten bzw. anstreben.

Aufgrund der vertieften städtebaulichen Analyse des Blocks und seiner Verzahnung mit dem Untersuchungsgebiet einerseits sowie der daraus entwickelten städtebaulichen Ziele andererseits kann den Einwänden der Eigentümerinnen und Eigentümer nicht gefolgt werden, wie sich aus der folgenden Interessenabwägung ergibt.

In der Abwägung der widerstreitenden privaten und öffentlichen Interessen sind nicht nur die bereits mehr oder weniger ausgeprägten städtebaulichen Missstände zu berücksichtigen, sondern darüber hinaus auch die künftigen Funktionen, die das Erweiterungsgebiet im Rahmen der gesetzlich zulässigen Sanierungsziele erfüllen soll. Dies betrifft insbesondere die Anpassung der baulichen Struktur an den Klimaschutz (§ 136 Abs. 4 Satz 2 Nr. 1 BauGB) und der Siedlungsstruktur an die Erfordernisse des Umweltschutzes und der Bevölkerungsstruktur (§ 136 Abs. 4 Satz 2 Nr. 3 BauGB) sowie die Fortentwicklung des Ortsteils und die Verbesserung des Ortsbildes (§ 136 Abs. 4 Satz 2 Nr. 4 BauGB). Hierzu gehört auch die künftig wichtige Funktion des Blockes 107044 für die Stabilisierung und Fortentwicklung des Nahversorgungszentrums Weißenseer Spitze.

Die beteiligten Eigentümerinnen und Eigentümer stellen das Vorliegen städtebaulicher Missstände in Abrede, lehnen die Einbeziehung ihrer Grundstücke in das Sanierungsgebiet ab und plädieren für eine städtebauliche Weiterentwicklung des Blockes auf kooperativer Basis, ggfs. mithilfe eines Bebauungsplanverfahrens und städtebaulicher Verträge. Gegen ein solches Vorgehen spricht aber u.a. der grundsätzliche Angebotscharakter eines Bebauungsplans, der nicht per se durchführungsorientiert ist. Ausreichende vertragliche Lösungen sind jedoch aufgrund der Komplexität mit mehreren betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümern im Block nicht ohne Weiteres zu erwarten, da sowohl im Verhältnis zu Berlin als auch zwischen den Eigentümerinnen und Eigentümern untereinander erhebliche Interessenkonflikte zu erwarten sind. Dies betrifft beispielsweise Art und Maß der baulichen Nutzung sowie etwa erforderlich werdende Baulasten, oder auch die Kostenverteilung bei Entsiegelungsmaßnahmen in Verbindung mit einer etwaigen gemeinsamen Tiefgarage. Zu dieser Überlegung wurde in Gesprächen bereits Ablehnung geäußert. Ein grundsätzliches Verständnis für die Klimaziele Berlins (die den Block prägenden Stellplatzanlagen sind überdimensioniert und klimaschädlich) konnte bei den Eigentümerinnen und Eigentümern nicht geweckt werden.

Die im Juni 2021 von zwei Eigentümerinnen / Eigentümern gestellten Anträge auf Bauvorbescheid verdeutlichen das oben Aufgeführte. Damit werden für drei Grundstücke in diesem Block Bauvoranfragen gestellt, die gegensätzliche Vorstellungen der Eigentümerinnen und Eigentümer zu einer Weiterentwicklung dokumentieren. Dies betrifft Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Frage einer geschlossenen und offenen Bauweise. Hieraus werden das gesteigerte Steuerungsbedürfnis für die Weiterentwicklung des Blockes und das damit verbundene Planungserfordernis nochmals deutlich. Zusätzlich bestätigen diese Anträge das Erfordernis bodenordnender Maßnahmen in diesem Block.

Gegen die berechtigten privaten Interessen der Eigentümerinnen und Eigentümer steht ein qualifiziertes öffentliches Interesse im Sinne von § 136 Abs. 4 Satz 1 BauGB an der Weiterentwicklung des Blockes im Rahmen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme, denn zur Erreichung der städtebaulichen Ziele ist seine Einbeziehung in das künftige Sanierungsgebiet erforderlich. Eine isolierte Überplanung des Erweiterungsgebiets wäre angesichts des städtebaulichen Zusammenhanges sachlich verfehlt und instrumentell ungeeignet. Der sanierungsrechtliche Genehmigungsvorbehalt ist erforderlich, um über die zeitlichen und sachlichen Grenzen der allgemeinen Plansicherungsinstrumente (§§ 14 ff. BauGB) hinaus, unerwünschte bauliche Veränderungen vermeiden zu können, ferner auch für die Sicherung des Grundstücksverkehrs gegen Verfügungen, die die Erreichung der städtebaulichen Ziele erschweren können. Die Komplexität der städtebaulichen Entwicklungsaufgabe im Block 107044 macht zudem die Bereitstellung ausreichender personeller und finanzieller Mittel sowie insbesondere eine Bündelung der Zuständigkeiten in den Planungsbehörden erforderlich, die nur im Rahmen der Sanierungsmaßnahme zu erreichen sind.

Im Ergebnis der Abwägung der wechselseitigen 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.

1.5.3 Räumliche Abgrenzung und Verfahrensart

Räumliche Abgrenzung

Die städtebauliche Gesamtmaßnahme ist räumlich so abzugrenzen, dass eine zweckmäßige und zügige Durchführung möglich und die Finanzierung gesichert ist. Dies betrifft in erster Linie die für die Durchführung zur Verfügung stehenden finanziellen und personellen Ressourcen des Landes Berlin.

Städtebauliche Missstände nach § 136 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauGB wurden in unterschiedlich starker Ausprägung und Überlagerung im gesamten Untersuchungsgebiet festgestellt. Die vorgeschlagene Abgrenzung des Sanierungsgebiets ist daher in weiten Teilen identisch mit den Grenzen des ursprünglichen Untersuchungsgebiets. Davon ausgenommen werden Block 153022 und Block 153025 im Nordwesten sowie Block 153053, Block 153054 und ein Teilbereich von Block 153119 (Lehderstraße 112-121) im Südosten des Untersuchungsgebiets. In diesen Bereichen sind lediglich kleinteilige bestandsorientierte Verbesserungen wie z.B. einzelne Gebäudesanierungen notwendig; Maßnahmen darüber hinaus werden als nicht erforderlich erachtet. Die ausgenommenen Bereiche unterscheiden sich deutlich vom übrigen Untersuchungsgebiet im Hinblick auf die wesentlich geringer ausgeprägten Problemlagen. Die Grenze des Sanierungsgebiets soll darüber hinaus das gesamte Grundstück Lehderstraße 91, 92, westl. 92 im Süden umschließen, das nicht in Gänze Teil des Gebiets vorbereitender Untersuchungen war; insoweit wird die Gebietsabgrenzung arrondiert.

Hinzu kommt das Erweiterungsgebiet Block 107044 mit dessen vollständigem untersuchten Geltungsbereich, d. h. einschließlich der umliegenden Straßenabschnitte der Goethe- sowie der Ostseestraße.

Verfahrensart

Für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet wird empfohlen, das umfassende Sanierungsverfahren mit den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB anzuwenden. Die Verfahrenswahl liegt in folgenden Punkten begründet:

- Die Preisprüfung nach § 153 Abs. 2 BauGB ist für den Erfolg der Sanierungsmaßnahme unverzichtbar. Unkontrollierte Grundstücksverkäufe im zukünftigen Sanierungsgebiet können zu Bodenwertsteigerungen führen und Entwicklungen begünstigen, die das Erreichen der Sanierungsziele erschweren oder unmöglich machen. Eine zügige Durchführung des Sanierungsverfahrens kann dadurch erheblich beeinträchtigt werden.
- Im Gebiet sind in Teilbereichen städtebauliche Neuordnungen erforderlich. Zur Behebung der Defizite im Bereich der grünen, sozialen und kulturellen Infrastruktur sind zudem Flächen in erheblichem Umfang zu sichern (Grunderwerb). Erfahrungsgemäß sind nicht alle Erwerbs- bzw. Neuordnungsbedarfe bei Beginn der Sanierung bereits absehbar, sondern ergeben sich teilweise mit zunehmender Konkretisierung der Sanierungsplanung im Verlauf der Maßnahme.
- Für das Sanierungsgebiet insgesamt wird von einer sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung nach Umsetzung der Maßnahmen in der prognostizierten Höhe von 1-2 % ausgegangen. Diese ist als moderat, jedoch nicht als geringfügig anzusehen. Grundsätzlich ist die Beteiligung der sanierungsbetroffenen Grundstückseigentümer an den Kosten der Sanierung gesetzlich geboten.

1.5.4 Einschätzung des Durchführungszeitraums

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind zügig (§ 136 Abs. 1 BauGB) und in einem festgelegten Zeitraum durchzuführen, der 15 Jahre nicht überschreiten soll (§ 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB). Die städtebauliche Gesamtmaßnahme für das Gebiet Pankow - Langhansstraße erscheint mit den beabsichtigten Einzelmaßnahmen innerhalb eines Zeitraums von 15 Jahren durchführbar. Andererseits wird dieser Zeitraum für die Umsetzung aller geplanten Maßnahmen auch für erforderlich gehalten.

Die Finanzierung des Maßnahmenkonzepts ist in der Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß § 149 BauGB unter Punkt 1.3.5 dargestellt. Aufgrund der Unrentierlichkeit der Maßnahmen ergibt sich ein erheblicher Finanzierungsbedarf aus Städtebauförderungsmitteln. Die Förderung der notwendigen Maßnahmen wird insbesondere über den Einsatz des Bund-Länder-Programms „Lebendige Zentren und Quartiere“ erfolgen.

Im Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen wurde vorgeschlagen, das Sanierungsgebiet Pankow - Langhansstraße mit dem oben beschriebenen Geltungsbereich förmlich festzulegen und im umfassenden Verfahren durchzuführen. Die Dauer des Sanierungsverfahrens sollte auf 15 Jahre bestimmt werden.

2. zu § 1 Absatz 2

Die räumliche Abgrenzung des Sanierungsgebiets ergibt sich aus der Eintragung in dem Kartenauszug im Maßstab 1:1.000, Anlage 1 der Verordnung.

3. zu § 1 Absatz 3

Die Kartendarstellung dient der Orientierung.

4. zu § 2

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

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Einnahmen

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

Ausgaben (siehe Seiten 29 bis 31)

Kostenart	Ausgaben ab 2022 in T€	Kapitel / Titel
Gesetzliche Aufgaben bei der Vorbereitung und Durchführung (weitere Vorbereitung, Abschluss, Ordnungsmaßnahmen, Grunderwerb, Aktivierung / Beteiligung)	28.551	1240 / 89374 1240 / 89371 4200 / 89331
Soziale und kulturelle Infrastruktur	18.480	1240 / 89374 2710 / 70101, 70104, 70901 4200 / 88305
Grün- und Spielflächen	6.750	1240 / 89374
Verkehr und Öffentlicher Raum	5.200	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 Folgeeinrichtungenin 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, Umlage

- (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 Kostenerstattungsbeträge 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.