



## Antrag

Fraktion der SPD, Linksfraktion

Ursprung:

Antrag, Fraktion der SPD, Linksfraktion

Mitzeichnungen:

Beratungsfolge:

16.11.2022 BVV

BVV/010/IX

**Betreff: Prioritäten für die Entwicklung von Wohnungsbaustandorten im Bezirk Pankow II**

### Die BVV möge beschließen:

Mit dieser Drucksache schreibt die BVV Pankow die Festlegung von prioritären Wohnungsbaustandorten aus dem Jahr 2012 und der Drucksache VII-1203 fort.

Die BVV Pankow verfolgt dabei das Ziel, auch weiterhin die Bereitstellung von zusätzlichem und leistbarem Wohnraum mit hoher städtebaulicher Qualität zu ermöglichen und zugleich die Versorgung mit sozialer, grüner, technischer und verkehrlicher Infrastruktur sicherzustellen.

Die BVV Pankow geht dabei davon aus, dass die künftige Bevölkerungsentwicklung im Bezirk Pankow der Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2018 – 2030 entsprechend wird. Das ergeben sich 452.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Bezirk Pankow im Jahr 2030. Gegenüber den 413.168 mit Erstwohnsitz gemeldeten Personen vom 31.12.2020 bedeutet das einen weiteren Aufwuchs von 39.000 Personen. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,8 Personen pro Haushalt ergibt sich ein rechnerischer Bedarf von 22.000 zusätzlichen Wohnungen.

Neben der Versorgung von neuen Bewohnerinnen und Bewohnern besteht unverändert ein Defizit an Wohnraum insgesamt, so dass von einem Bedarf von bis zu 30.000 Wohnungen auszugehen ist. Ein Teil der neu zu errichtenden Wohnungen kann über Baugenehmigungen gemäß § 34 BauGB erfolgen, da der Bezirk Pankow seit 2012 zwischen 1.300 und 3.700 Genehmigungen pro Jahr erteilt hat. Von 2012 bis 2020 wurden über 5.300 Genehmigungen mit fast 22.500 Wohnungen erteilt. Diese Vielzahl der erteilten Genehmigungen spiegelt die Verdichtung des Bezirks wider. Aufgrund der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen, auf denen noch Genehmigungen gemäß § 34 BauGB erteilt werden können, geht die BVV in Ihrer Berechnung nur noch von 1.000 neuen Genehmigungen pro Jahr für Wohnungen aus.

Für die Realisierung eines Großteils dieser zusätzlichen Wohneinheiten sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen auf neuen, größeren Wohnbaustandorten erst noch zu ermöglichen. Dafür ist die Durchführung Bebauungsplanverfahren zur Schaffung von Planungsrecht erforderlich. Der Senat hat die Bebauungsplanverfahren

- Am Sandhaus im Ortsteil Buch und
- mit XVIII-24 Am Teichberg, XVIII-27 Karow-Süd und Straße 52 im Ortsteil Karow

sowie für die Entwicklungsgebiete

- Blankenburger Süden und
- Felder der Elisabethaue,

an sich gezogen und führt diese auf der Landesebene durch. Die Bebauungspläne für die weiteren Wohnungsbaustandorte verbleiben im Bezirk Pankow. Die BVV Pankow fasst daher die folgenden Grundsatzbeschlüsse:

1. Die BVV Pankow beschließt folgende Prioritäten für die Entwicklung von Wohnungsbaustandorten durch die Festsetzung und Umsetzung von Bebauungsplänen für Wohnungsbauvorhaben:

| Nummer im Wohnbaukonzept        | Name                          | B-Plan             |
|---------------------------------|-------------------------------|--------------------|
| Wo303_051                       | Idunastraße                   | 3-41 festgesetzt   |
| Wo302_025/026                   | Ludwig-Quidde-Straße          | 3-59, im Verfahren |
| Wo304_063                       | Pankower Tor                  | 3-60, im Verfahren |
| Wo305_078, Wo305_079            | Friedhof GP III, 394          | 3-84, im Verfahren |
| Wo301_009                       | Buch IV                       | erforderlich       |
| Wo306_103                       | Michelangelostraße            | erforderlich       |
| Wo302_011, Wo302_012, Wo302_013 | Alte Schäferei: 400, 523, 254 | erforderlich       |

In der Zusammenführung ergeben sich ca. 8.000 WE aus den erteilten Baugenehmigungen gemäß § 34 BauGB, knapp 9.000 WE über Bebauungspläne des Bezirks sowie 13.000 WE aus Bebauungsplänen des Senats, so dass für ca. 30.000 WE Genehmigungen erteilt und/oder planungsrecht geschaffen wird. Mit den zuvor aufgeführten Prioritäten kann der Bezirk somit dem ermittelten Bedarf entsprechen, **wenn für die einzelnen Vorhaben und die umliegenden Quartiere, die entsprechende soziale, grüne und verkehrliche Infrastruktur nachgewiesen wird.**

2. Die BVV Pankow ersucht das Bezirksamt weiterhin, Untersuchungen oder Planungen für alle weiteren im Wohnbaukonzept aufgeführten Standorte bis zu einer erneuten Beschlussfassung der BVV Pankow in dieser Sache ruhen zu lassen und zurückzustellen, es sei denn, die Anwendung von § 34 BauGB bei Standorten mit weniger als 100 WE ist gemäß der Ausweisungen im Wohnbaukonzept möglich.
3. Der BVV Pankow ist mindestens jährlich zur Umsetzung dieses Beschlusses in einer detaillierten Vorlage zur Kenntnisnahme zu berichten.

Berlin, den 08.11.2022

Einreicher: Fraktion der SPD, Roland Schröder  
 Linksfraktion, Fred Bordfeld, Kirsten Wechsberger

Begründung siehe Rückseite

**Abstimmungsergebnis:**

\_\_\_\_\_ beschlossen  
 \_\_\_\_\_ beschlossen mit Änderung  
 \_\_\_\_\_ abgelehnt  
 \_\_\_\_\_ zurückgezogen

**Abstimmungsverhalten:**

\_\_\_\_\_ einstimmig  
 \_\_\_\_\_ mehrheitlich  
 \_\_\_\_\_ Ja-Stimmen  
 \_\_\_\_\_ Gegenstimmen  
 \_\_\_\_\_ Enthaltungen

\_\_\_\_\_ überwiesen in den Ausschuss für  
 mitberatend in den Ausschuss für  
 sowie in den Ausschuss für

federführend

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

## **Begründung:**

Die Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2018 - 2030 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg sieht für den Bezirk Pankow ein Bevölkerungswachstum auf 452.000 im Jahr 2030 vor. Der Bevölkerungsaufwuchs resultiert sowohl aus der Gründung von Familien und einem stetigen Zuzug in den Bezirk. Diese offenkundige Beliebtheit des Bezirks spricht für die Qualitäten von Pankow. Für den ohnehin schon bevölkerungsreichsten Bezirk sind die Prognosevarianten zugleich Chance und erhebliche Herausforderung.

Die BVV Pankow beabsichtigt wird diese besonderen Qualitäten des Bezirks erhalten, schützen und behutsam entwickeln. Die städtebauliche Vielfalt, der gut ausgebaute öffentliche Nahverkehr, die Versorgung mit sozialer Infrastruktur und der hohe Anteil an Grün- und Freiflächen bilden gute Rahmenbedingungen für die bisherigeren und auch künftige Bewohnerinnen und Bewohner. Daher zielt die BVV Pankow auf eine behutsame Entwicklung im Rahmen einer ausgewogenen städtebaulichen Verdichtung sowie auf die Ausgestaltung neuer Standorte in bisherigen Außenbereichen. Bei den Standorten der Verdichtung stellt dabei die Versorgung mit bezirklicher Infrastruktur einen limitierenden Faktor dar, während bei den Neubaustandorten Mobilität, Nahversorgung und soziale Infrastruktur in eine Gesamtplanung für den jeweiligen Standort einfließen müssen. Städtebaulich anspruchslose Schlafstädte werden abgelehnt, denn die Entwicklung lebendiger, vielfältiger und resilienter Quartiere ist das Ziel der BVV Pankow.

Mit dem Wohnbaukonzept für den Bezirk Pankow liegt eine umfassende Untersuchung einer Vielzahl von geeigneten und weniger geeigneten Standorten für den Neubau von Wohnungen vor. Mit der Drucksache VII-1203 hat die BVV Pankow im Jahr 2016 eine klare Prioritätensetzung vorgenommen, auf deren Grundlage das Bezirksamt die tätig geworden ist. Dieser neue Beschluss setzt die Prioritäten fort. Das Bezirksamt wird daher gebeten, einen Schlussbericht zur Drucksache VII-1203 zu verfassen und künftig gemäß den politischen Vorgaben dieses Beschlusses unter seiner Nummer zu berichten.

Die aufgeführten Wohnungszahlen und Realisierungszeiträume der einzelnen Standorte entstammen dem Wohnbaukonzept und stellen für die BVV in der Regel nicht zu überschreitende Richtwerte dar. Bei Realisierung der Standorte ergeben ca. 9.000 Wohneinheiten. Weiterer Wohnraum kann mit ca. 8.000 WE zu einem erheblichen Anteil über kleinteilige Genehmigungen gemäß § 34 BauGB erfolgen. Die bauliche Verdichtung von Wohnungssiedlungen der 1950er und 1960er Jahre durch zusätzliche Neubauten soll nur in städtebaulich gut begründete Ausnahme- bzw. Einzelfällen erfolgen.