

Bezirksverordnetenversammlung Pankow von Berlin

Ausschuss für Stadtentwicklung und
Grünanlagen
VIII. Wahlperiode



Bezirksverordnetenversammlung Pankow von Berlin
Fröbelstraße 17, 10405 Berlin
Telefon 90295 - 5002 / 5003
Fax 90295 - 6515
E-Mail bvv-buero@ba-pankow.berlin.de
Internet <http://www.berlin.de/ba-pankow/politik-und-verwaltung/bezirksverordntenversammlung/>
Berlin, den 11.11.2019

Einladung

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lade ich Sie zur Öffentlichen/nichtöffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Grünanlagen ein.

am Dienstag, 19.11.2019

um 19:30 Uhr

im Rathaus Pankow, Emma-Ihrer-Saal, Breite Straße 24a-26, 13187 Berlin

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

- 1 Protokollkontrolle (Protokolle vom 10.09.2019 und 29.10.2019)
- 2 Rahmenplanung Karow
- 3 Machbarkeitsstudie Gewerbefläche Kniprodestraße 60/62
- 4 Bericht aus dem Bezirksamt
- 5 Überwiesene Drucksachen
 - 5.1 Karow ist schön und soll es auch bleiben!
Drucksache: VIII-0927
 - 5.2 Pankow-Süd als Modellquartier für E-Mobilität gestalten
Drucksache: VIII-0978
 - 5.3 Soziales Erhaltungsrecht für das Gebiet Danziger Straße Ost
Drucksache: VIII-0983
 - 5.4 Vorschrift zum Einsatz erneuerbarer Energien in Bebauungsplänen in Pankow
Drucksache: VIII-0998
- 6 Sonstiges

Mit freundlichen Grüßen

gez. Mike Szidat
Ausschussvorsitzender



Drucksache
Bezirksverordnetenversammlung
Pankow von Berlin

VIII-0927

Antrag

BV Johannes Kraft (Fraktion der CDU), BV Matthias Zarbock (Linksfraktion), BV Roland Schröder (Fraktion der SPD) für Bürger_innen

Ursprung:
Antrag, BV Johannes Kraft (Fraktion der CDU), BV Matthias Zarbock (Linksfraktion), BV Roland Schröder (Fraktion der SPD) für Bürger_innen
Mitzeichnungen:

Beratungsfolge:

14.08.2019 BVV

BVV/025/VIII

Betreff: Karow ist schön und soll es auch bleiben!

Die BVV möge beschließen:

Die Rahmenplanung Karow wird nur unter folgenden Prämissen ausgeführt:

1. Eine leistungsfähige Erschließung des Berliner Nordostens für den öffentlichen Personennahverkehr und den Autoverkehr wird vor dem Beginn jedweder Baumaßnahmen umgesetzt.
2. Das massive Schichtenwasserproblem im Bereich der Panke-Niederung wird für ganz Karow vor Baubeginn gelöst.
3. Die Planungen sehen eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) < 0,8 bei einer Grundflächenzahl (GRZ) < 0,3 vor. Die Geschosshöhen sind dabei in den direkt an die bestehende Bebauung angrenzenden Gebieten auf maximal zwei Vollgeschosse beschränkt. Im Abstand von mindestens 50 Metern zur Bestandsbebauung kann die Geschossigkeit auf maximal vier Vollgeschosse erhöht werden.

Berlin, den 07.08.2019

Einreicher: BV Johannes Kraft (Fraktion der CDU), BV Matthias Zarbock (Linksfraktion), BV Roland Schröder (Fraktion der SPD) für Bürger_innen für
Elke Großmann, Julia Huschke, Anke Benndorf, Dr. Alexander Scheuerlein, Wolfgang Geißler, Joshua Liese (Anwohnervertreter im Beirat der Rahmenplanung Karow)

Begründung siehe Rückseite

Abstimmungsergebnis:

_____ beschlossen
_____ beschlossen mit Änderung
_____ abgelehnt
_____ zurückgezogen

Abstimmungsverhalten:

_____	einstimmig
x	mehrheitlich
33	Ja-Stimmen
5	Gegenstimmen
4	Enthaltungen

x _____ überwiesen in den Ausschuss für mitberatend in den Ausschuss für sowie in den Ausschuss für

_____ Stadtentwicklung und Grünanlagen

federführend

Begründung:

Die Rahmenplanung, unterstützt durch einen Beirat aus Verwaltung, Politik, Akteuren und Anwohnern, hat trotz der Beteiligung von Anwohnern kein akzeptables und umfassendes Ergebnis erzielt.

Die Verkehrslösung für den Raum Nord-Ost wurde aus dem Prozess der Rahmenplanung herausdefiniert. Bei Ansiedlung weiterer Menschen in Karow und dem Nordosten Pankows (laut Wohnungsbaukonzept Pankow insgesamt fast 90.000 zusätzliche Einwohner, zusätzlich zur wachsenden Anzahl von Pendlern aus Brandenburg), endet die bereits jetzt schon katastrophale Verkehrssituation im Nordosten Berlins jedoch in einem Verkehrsinfarkt.

Die Analyse der Schichtenwasserthematik wurde auf die geplanten Neubaugebiete reduziert, die Auswirkungen auf die Bestandsgebiete Karows jedoch nicht in die Lösungsansätze einbezogen.

Die Anzahl der geplanten Wohnungen wurde nicht in Abhängigkeit von den örtlichen Gegebenheiten (z.B. ortsverträgliche Bebauungsdichte) bzw. der zu planenden Infrastruktur (z.B. ausreichend leistungsfähige Verkehrslösung) bestimmt, sondern vorab ohne eingehende Analyse derselbigen festgesetzt.

Forderungen:

Die Verkehrsproblematik ist zu lösen VOR der Bebauung der Planungsgebiete.

Wir fordern die Sicherstellung von zeitsparenden Arbeitswegen für die bessere Vereinbarkeit von Familie und Beruf, also die kurz- und langfristige Stärkung des ÖPNV als ökonomisch und ökologisch sinnvolle Mobilität der Zukunft. Der Bau kreuzungsfreier Verkehrsmittel des ÖPNV, insbesondere neue S- und U-Bahn-Linien, die schnelle, stressfreie Verbindungen in die Stadtmitte gewährleisten und der maßvolle Ausbau von Engpässen im PKW- und Radverkehr sind durch Senat und Bezirk zu initiieren und umzusetzen.

Die Schichtenwasserproblematik ist zu lösen VOR der Bebauung der Planungsgebiete.

Der Großteil der Karower führt bereits jetzt einen permanenten, kostenintensiven Kampf gegen das Schichtenwasser. Die Bebauung der Planungsgebiete wird diese Situation durch Grundwasser-Verdrängung und Versiegelung der Ausgleichsflächen verschärfen. Vor jeglicher Bebauung in großem Maßstab muss das Thema systematisch und nachhaltig gelöst sein.

Die ortsverträgliche Begrenzung der Bebauungsdichte und -geschossigkeit ist sicherzustellen. Unverhältnismäßige Bauhöhen und -dichten werden in der bestehenden Karower Anwohnerschaft keine Akzeptanz finden. Der dörfliche Charakter ist zu erhalten, da dieser für Karow identitätsstiftend ist.

Eine hohe Qualität der Bebauung verhindert Fluktuation und fördert dadurch die gesellschaftliche Vernetzung von Alt- und Neu-Karowern. Auch bieten die Karower Planungsgebiete die Chance zur Förderung von Wohneigentum für einkommensschwache Familien (z.B. durch Einbezug von Genossenschaften), um Altersarmut entgegenzuwirken. Darüber hinaus stärkt dies die Identifikation mit dem Wohnort.

Das Ziel ist ein gemeinschaftliches, sozialverträgliches Karow mit einer nachhaltig hohen Lebensqualität für alle Karower!



**Drucksache
Bezirksverordnetenversammlung
Pankow von Berlin**

VIII-0978

Antrag

Fraktion der SPD

Ursprung:
Antrag, Fraktion der SPD
Mitzeichnungen:

Beratungsfolge:
30.10.2019 BVV

BVV/027/VIII

Betreff: Pankow-Süd als Modellquartier für E-Mobilität gestalten

Die BVV möge beschließen:

Die BVV Pankow ersucht das Bezirksamt, den Bereich Pankow-Süd zu einem Modellquartier für E-Mobilität zu entwickeln.

Durch den Einsatz und die Vernetzung intelligenter Infrastrukturen soll erreicht werden, das Aufkommen an motorisiertem Individualverkehr (MIV) spürbar zu reduzieren und effektiver zu steuern sowie zugleich die Kompatibilität für E-Mobility-Lösungen zu erhöhen. Dies kann beispielsweise durch die Ausstattung von Straßenlaternen mit Sensoren zur Parkraumsteuerung und/oder mit E-Ladepunkten erreicht werden. Hierbei sollen die Erfahrungen anderer europäischer Städte, wie bspw. Nizza, herangezogen werden. Der Verkehr soll zudem insgesamt verlangsamt und die Gehwege auf den Straßen erneuert werden, um ihn fußgängerfreundlicher zu machen.

Berlin, den 22.10.2019

Einreicher: Fraktion der SPD
BV Marc Lenkeit, BV Roland Schröder

Begründung siehe Rückseite

Abstimmungsergebnis:

_____ beschlossen
_____ beschlossen mit Änderung
_____ abgelehnt
_____ zurückgezogen

Abstimmungsverhalten:

_____	einstimmig
x	mehrheitlich
41	Ja-Stimmen
1	Gegenstimmen
1	Enthaltungen

x _____ überwiesen in den Ausschuss für
mitberatend in den Ausschuss für
sowie in den Ausschuss für

Verkehr und Öffentliche Ordnung
Stadtentwicklung und Grünanlagen

federführend

Begründung:

Pankow-Süd ist weit überwiegend als Wohngebiet charakterisiert, in dem der Zuzug nach Berlin zuletzt immer stärker durch einen erhöhten Parkdruck spürbar wurde. Die bereits bestehende sehr gute Anbindung an den ÖPNV bietet die Möglichkeit, das Quartier als Modell für neue Mobilitätskonzepte zu entwickeln. Gemeinsam mit den Planungen für das neue Quartier „Pankower Tor“ bietet sich als Ausstrahleffekt die Möglichkeit die Nachrüstung in bestehenden städtebaulichen Strukturen zu erproben.



Drucksache
Bezirksverordnetenversammlung
Pankow von Berlin

VIII-0983

Antrag

Fraktion der SPD

Ursprung:
 Antrag, Fraktion der SPD
 Mitzeichnungen:

Beratungsfolge:
 30.10.2019 BVV

BVV/027/VIII

Betreff: Soziales Erhaltungsrecht für das Gebiet Danziger Straße Ost

Die BVV möge beschließen:

Die BVV Pankow ersucht das Bezirksamt, für das Quartier „Danziger Straße Ost“ mit der Umgrenzung Kniprodestraße, Conrad-Blenkle-Straße/Fritz-Riedel-Straße, Landsberger Allee, Danziger Straße eine soziale Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB festzusetzen.

Für die Festsetzung sprechen der Ergebnisbericht „Prüfung der Voraussetzungen für den Erlass Sozialer Erhaltungsverordnungen nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB für fünf Verdachtsgebiete im Bezirk Pankow von Berlin“ vom Juni 2017, der seither drastisch steigende Aufwertungsdruck sowie der städtebauliche Zusammenhang mit dem angrenzenden sozialen Erhaltungsgebietes Petersburger Straße im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg.

Berlin, den 22.10.2019

Einreicher: Fraktion der SPD
 BV Roland Schröder, BV Mike Szidat

Siehe 2. Ausfertigung

Begründung siehe Rückseite

Abstimmungsergebnis:

_____ beschlossen
 _____ beschlossen mit Änderung
 _____ abgelehnt
 _____ zurückgezogen

Abstimmungsverhalten:

_____ einstimmig
 _____ mehrheitlich
 _____ Ja-Stimmen
 _____ Gegenstimmen
 _____ Enthaltungen

federführend

_____ überwiesen in den Ausschuss für
 _____ mitberatend in den Ausschuss für
 _____ sowie in den Ausschuss für

Begründung:

Im Juni 2017 wurde der Ergebnisbericht über die „Prüfung der Voraussetzungen für den Erlass Sozialer Erhaltungsverordnungen nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB für fünf Verdachtsgebiete im Bezirk Pankow von Berlin“ vorgelegt. Die im Gutachten enthaltenen fachlichen Erkenntnisse und Ergebnisse bilden eine ausreichende Grundlage, um die Anwendungsvoraussetzungen des sozialen Erhaltungsrechts als gegeben zu betrachten. In der Vorstellung im Ausschuss für Stadtentwicklung und Grünanlagen wurden die grundsätzlich vorliegenden Anwendungsvoraussetzungen ebenfalls dargelegt. Es wurde jedoch ausgeführt, dass das Gebiet mit nur ca. 1.000 Wohnungen zu klein für eine Festsetzung sei. Als weiteres Gegenargument wurde neben der Gebietsgröße vorgetragen, dass das Gebiet nicht im städtebaulichen Zusammenhang mit den anderen Gebieten des Bezirks Pankow stehen würde.

Der Bundesgesetzgeber sieht aber keine Mindestgröße für ein soziales Erhaltungsgebiet. In anderen Städten der Bundesrepublik wurden dementsprechend bereits kleinere soziale Erhaltungsgebiete festgesetzt.

Priorität muss an dieser Stelle aus Sicht der BVV Pankow der Schutz von 400 bis 600 verdrängungsgefährdeten Haushalten haben, da das Gutachten die Angewiesenheit der Menschen auf Einrichtungen im Quartier beschreibt sowie die enge Verbundenheit mit dem Quartier feststellt. Immerhin sind in etwa 50 % der Haushalte betroffen, so dass die Anwendung des sozialen Erhaltungsrechts angemessen, erforderlich und geeignet ist. Bei Nicht-Festsetzung ist folglich mit erheblichen Veränderungen und auch (städtebaulichen) Folgekosten zu rechnen. Der bestehende Quartierszusammenhang ginge verloren, während zugleich an anderer Stelle bezahlbarer Wohnraum in erheblichem Umfang zur Verfügung gestellt werden müsste.

Den Argumenten zur geringen Größe und zum nicht vorhandenen Zusammenhang mit anderen sozialen Erhaltungsgebieten ist entgegenzuhalten, dass das nur für den Bezirk Pankow zutrifft. Auf der anderen Seite der Landsberger Allee befindet sich im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg ebenfalls ein soziales Erhaltungsgebiet, das im Jahr 2018 verlängert wurde. Zu diesem Gebiet bestehen aufgrund der bezirklichen Randlage des Quartiers „Danziger Straße Ost“ enge Verbindungen, so dass nicht nur ein kartografischer Zusammenhang mit einem sozialen Erhaltungsgebiet besteht. Bei einer Bezirksgrenze überwindenden Sicht, die dem Arbeits-, Lebens- und Wohnrealitäten der Menschen entspricht, besteht also auch kein vermeintliches Größenhindernis mehr.

Gegenüber dem Jahr 2017 sind folgende Entwicklungen festzustellen, die klar belegen, dass die vorhandenen Potenziale des Quartiers verstärkt genutzt werden und ein erheblicher Aufwertungsdruck herrscht:

- verstärkte Umwandlungstätigkeit im Quartier
- drastisch steigende Neuvermietungsmiete
- Ausstrahleffekte von neuer Wohnbebauung
- Umwandlung von Gewerbeflächen in Wohnraum
- Verdrängung von Quartiersbezogenem kleinteiligem Gewerbe, z: B. Asia-Imbiss und Frisör werden durch Programmier- und ein Immobiliengeschäft ersetzt

Diese Prozesse sowie die im Gutachten bereits aufgeführten Entwicklungen haben auch Auswirkungen bis hinauf die gesamtstädtische Ebene, so wurde das Quartier im aktuellen Berliner Mietspiegel von der Einstufung „einfach“ auf „mittel“ hochgestuft.

Ein Eigentümer hat zum Beispiel in den letzten drei Jahren mehrere Wohnungen vollständig modernisiert (Luxusmodernisierung), obwohl das gesamte Haus vor ca. 10 Jahren bereits vollständig modernisiert wurde (Bäder, Zentralheizung, Strangsanierung

usw.). Neben den extremen Mietsteigerungen, die mit diesen Modernisierungen einhergehen (Verdopplung der Miete bei einem einzigen Mieterwechsel), sind solche unnötigen Modernisierungen sehr arbeits-, energie- und materialintensiv sind. Jede Modernisierung produziert einen großen Schuttberg und hohe Emissionen, die durch angemessene Instandhaltung oder sinnvolle Regulierung der Maßnahmen eingespart oder zumindest gesenkt werden könnten.

Im Folgenden werden noch einmal Kernaussagen des Gutachtens mit den Bestandteilen: Aufwertungspotenziale, Aufwertungsdruck, Verdrängungspotenziale sowie möglichen städtebaulichen Folgen zusammengestellt.

Im Gutachten heißt es zum Aufwertungspotenzial: „Im lokalen Wohnungsbestand gibt es zwar ein Aufwertungspotenzial, was u.a. der hohe Anteil Kleinwohnungen und Wohnungen mit einfacher Ausstattung sowie die hohe Quote an Modernisierungswünschen der Mieter zeigt. Der faktisch vorhandene Bestand potenziell aufwertungs- oder umwandlungsfähiger Wohnungen in privater Verfügbarkeit beschränkt sich jedoch auf nur rund 1.000 Wohneinheiten. Hier werden kostenaufwendige, mietumlagefähige Wertverbesserungsmaßnahmen, Veränderung der Wohnungsgrundrisse und Zusammenlegung von Wohnungen, Dachausbauten, Abriss-Neubau-Vorhaben sowie die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen potentiell für möglich gehalten.“

Aufwertungsdruck und Aufwertungspotenzial werden weiter beschrieben: „Die Vor-Ort-Aufnahmen deuten somit zusammenfassend darauf hin, dass augenscheinlich im Untersuchungsgebiet Danziger Straße Ost ein Aufwertungspotenzial nur für vereinzelte Bereiche vorliegt und ein Aufwertungsdruck vorhanden ist, jedoch weniger stark ausgeprägt erscheint als in den anderen Untersuchungsgebieten. Gleichwohl sind die Verkaufsaktivitäten in den letzten 10 Jahren insgesamt als sehr rege zu beurteilen mit weit überdurchschnittlichen Raten gegenüber den anderen Untersuchungsgebieten und der Gesamtstadt.“

Der im Gutachten von 2017 deutlich nachgewiesene zunehmende Verwertungsdruck im Gebiet Danziger Straße Ost (6,2 Prozent Verkaufsrate im Gebiet) führt auch bei anderen Häusern dazu, dass Eigentümer Maßnahmen zur Aufwertung durchführen, die nicht an sozialen und ökologischen, sondern rein an ökonomischen Maßstäben ausgerichtet sind.

Und weiter zur Gebietsentwicklung: „Das Gebiet Danziger Straße Ost, unweit hochattraktiver Wohnquartiere im Ortsteil Prenzlauer Berg, stellt ein lagegünstiges und sehr gut erschlossenes Wohngebiet dar. Es konnten rege aktuelle Bautätigkeiten im Wohnungsbestand – insbesondere in den Siedlungsbeständen – festgestellt werden. Zudem gab es bereits eine hohe Umwandlungs- und Verkaufsquote in den vergangenen zehn Jahren, die auf ausgeprägte Dynamiken im lokalen Wohnungsmarkt hindeuten. Auch konnten hinsichtlich der demographischen Entwicklung und der Veränderung der sozialstrukturellen Zusammensetzung durch Zuzüge Tendenzen von „soziale Aufwertungsprozessen“ beobachtet werden. In dem Gebiet fehlen jedoch typische gewerbliche und symbolische Aufwertungsprozesse.“ Diese typischen gewerblichen und symbolischen Aufwertungsprozesse sind nunmehr festzustellen und nehmen zu, wie weiter oben beschrieben.

Zur Situation der Haushalte heißt es: „Weiterhin sind als besonders verdrängungsgefährdet die Haushalte anzusehen, die zum Lebensunterhalt staatliche Transferleistungen (25%) beziehen, erwerbslose Personen (27%) und Haushalte, deren Einkommen unterhalb der Armutgefährdungsgrenze (10%) liegt. Darüber hinaus ist auf den Wohnungsbestand des Untersuchungsgebiets besonders die Stammbevölkerung angewiesen, die aufgrund einer langen Wohndauer besonders starke sozialräumliche Bindungen hat (47%). Diese Bevölkerungsteile sind nach den Ergebnissen der

Haushaltsbefragung auf die lokalen Einrichtungen und Angebote der sozialen Infrastruktur in besonderem Maße angewiesen. Wegen der geringen Größe des Untersuchungsgebiets Danziger Straße Ost und des geringen Bestands an privaten, potentiell aufwertungsfähigen Wohnungen, der überschlägig nur ca. 1.000 Wohneinheiten umfasst, dürfte jedoch das Potential verdrängungsgefährdeter Haushalte lediglich in der Größenordnung von 400 bis 600 Haushalten liegen.“

Anhaltspunkte für einen Aufwertungsdruck bestehen durch aktuelle Modernisierungs,- und Instandsetzungsmaßnahmen im östlichen Teil des Gebiets. Die Vor-Ort-Aufnahmen deuten somit zusammenfassend darauf hin, dass augenscheinlich im Untersuchungsgebiet Danziger Straße Ost ein Aufwertungspotenzial nur für vereinzelte Bereiche vorliegt und ein Aufwertungsdruck vorhanden ist, jedoch weniger stark ausgeprägt erscheint als in den anderen Untersuchungsgebieten.

Insgesamt liegen somit die Voraussetzungen für eine Festsetzung eines sozialen Erhaltungsgebietes vor. Die Anwendung des sozialen Erhaltungsrechts ist angemessen, erforderlich und geeignet, um die Aufwertungs- und Verdrängungsprozesse im Sinne des § 1 und des S 172 zu steuern.

2. Ausfertigung



Drucksache
Bezirksverordnetenversammlung
Pankow von Berlin

VIII-0983

Antrag

Fraktion der SPD

Ursprung:
Antrag, Fraktion der SPD
Mitzeichnungen: Linksfraktion

Beratungsfolge:
30.10.2019 BVV

BVV/027/VIII

Betreff: Soziales Erhaltungsrecht für das Gebiet Danziger Straße Ost

Die BVV möge beschließen:

Die BVV Pankow ersucht das Bezirksamt, für das Quartier „Danziger Straße Ost“ mit der Umgrenzung Kniprodestraße, Conrad-Blenkle-Straße/Fritz-Riedel-Straße, Landsberger Allee, Danziger Straße eine soziale Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB festzusetzen.

Für die Festsetzung sprechen der Ergebnisbericht „Prüfung der Voraussetzungen für den Erlass Sozialer Erhaltungsverordnungen nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB für fünf Verdachtsgebiete im Bezirk Pankow von Berlin“ vom Juni 2017, der seither drastisch steigende Aufwertungsdruck sowie der städtebauliche Zusammenhang mit dem angrenzenden sozialen Erhaltungsgebietes Petersburger Straße im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg.

Berlin, den 31.10.2019

Einreicher: Fraktion der SPD, Linksfraktion
Fraktion der SPD: BV Roland Schröder, BV Mike Szidat
Linksfraktion: BV Frederik Bordfeld, BV Matthias Zarbock

Begründung siehe Rückseite

Abstimmungsergebnis:

_____ beschlossen
_____ beschlossen mit Änderung
_____ abgelehnt
_____ zurückgezogen

Abstimmungsverhalten:

<input checked="" type="checkbox"/>	einstimmig
<input type="checkbox"/>	mehrheitlich
45	Ja-Stimmen
0	Gegenstimmen
0	Enthaltungen

überwiesen in den Ausschuss für
mitberatend in den Ausschuss für
sowie in den Ausschuss für

Stadtentwicklung und Grünanlagen

federführend

Begründung:

Im Juni 2017 wurde der Ergebnisbericht über die „Prüfung der Voraussetzungen für den Erlass Sozialer Erhaltungsverordnungen nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB für fünf Verdachtsgebiete im Bezirk Pankow von Berlin“ vorgelegt. Die im Gutachten enthaltenen fachlichen Erkenntnisse und Ergebnisse bilden eine ausreichende Grundlage, um die Anwendungsvoraussetzungen des sozialen Erhaltungsrechts als gegeben zu betrachten. In der Vorstellung im Ausschuss für Stadtentwicklung und Grünanlagen wurden die grundsätzlich vorliegenden Anwendungsvoraussetzungen ebenfalls dargelegt. Es wurde jedoch ausgeführt, dass das Gebiet mit nur ca. 1.000 Wohnungen zu klein für eine Festsetzung sei. Als weiteres Gegenargument wurde neben der Gebietsgröße vorgetragen, dass das Gebiet nicht im städtebaulichen Zusammenhang mit den anderen Gebieten des Bezirks Pankow stehen würde.

Der Bundesgesetzgeber sieht aber keine Mindestgröße für ein soziales Erhaltungsgebiet. In anderen Städten der Bundesrepublik wurden dementsprechend bereits kleinere soziale Erhaltungsgebiete festgesetzt.

Priorität muss an dieser Stelle aus Sicht der BVV Pankow der Schutz von 400 bis 600 verdrängungsgefährdeten Haushalten haben, da das Gutachten die Angewiesenheit der Menschen auf Einrichtungen im Quartier beschreibt sowie die enge Verbundenheit mit dem Quartier feststellt. Immerhin sind in etwa 50 % der Haushalte betroffen, so dass die Anwendung des sozialen Erhaltungsrechts angemessen, erforderlich und geeignet ist. Bei Nicht-Festsetzung ist folglich mit erheblichen Veränderungen und auch (städtebaulichen) Folgekosten zu rechnen. Der bestehende Quartierszusammenhang ginge verloren, während zugleich an anderer Stelle bezahlbarer Wohnraum in erheblichem Umfang zur Verfügung gestellt werden müsste.

Den Argumenten zur geringen Größe und zum nicht vorhandenen Zusammenhang mit anderen sozialen Erhaltungsgebieten ist entgegenzuhalten, dass das nur für den Bezirk Pankow zutrifft. Auf der anderen Seite der Landsberger Allee befindet sich im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg ebenfalls ein soziales Erhaltungsgebiet, das im Jahr 2018 verlängert wurde. Zu diesem Gebiet bestehen aufgrund der bezirklichen Randlage des Quartiers „Danziger Straße Ost“ enge Verbindungen, so dass nicht nur ein kartografischer Zusammenhang mit einem sozialen Erhaltungsgebiet besteht. Bei einer Bezirksgrenze überwindenden Sicht, die dem Arbeits-, Lebens- und Wohnrealitäten der Menschen entspricht, besteht also auch kein vermeintliches Größenhindernis mehr.

Gegenüber dem Jahr 2017 sind folgende Entwicklungen festzustellen, die klar belegen, dass die vorhandenen Potenziale des Quartiers verstärkt genutzt werden und ein erheblicher Aufwertungsdruck herrscht:

- verstärkte Umwandlungstätigkeit im Quartier
- drastisch steigende Neuvermietungsmiete
- Ausstrahleffekte von neuer Wohnbebauung
- Umwandlung von Gewerbeflächen in Wohnraum
- Verdrängung von Quartiersbezogenem kleinteiligem Gewerbe, z: B. Asia-Imbiss und Frisör werden durch Programmier- und ein Immobiliengeschäft ersetzt

Diese Prozesse sowie die im Gutachten bereits aufgeführten Entwicklungen haben auch Auswirkungen bis hinauf die gesamtstädtische Ebene, so wurde das Quartier im aktuellen Berliner Mietspiegel von der Einstufung „einfach“ auf „mittel“ hochgestuft.

Ein Eigentümer hat zum Beispiel in den letzten drei Jahren mehrere Wohnungen vollständig modernisiert (Luxusmodernisierung), obwohl das gesamte Haus vor ca. 10 Jahren bereits vollständig modernisiert wurde (Bäder, Zentralheizung, Strangsanierung usw.). Neben den

extremen Mietsteigerungen, die mit diesen Modernisierungen einhergehen (Verdopplung der Miete bei einem einzigen Mieterwechsel), sind solche unnötigen Modernisierungen sehr arbeits-, energie- und materialintensiv sind. Jede Modernisierung produziert einen großen Schuttberg und hohe Emissionen, die durch angemessene Instandhaltung oder sinnvolle Regulierung der Maßnahmen eingespart oder zumindest gesenkt werden könnten.

Im Folgenden werden noch einmal Kernaussagen des Gutachtens mit den Bestandteilen: Aufwertungspotenziale, Aufwertungsdruck, Verdrängungspotenziale sowie möglichen städtebaulichen Folgen zusammengestellt.

Im Gutachten heißt es zum Aufwertungspotenzial: „Im lokalen Wohnungsbestand gibt es zwar ein Aufwertungspotenzial, was u.a. der hohe Anteil Kleinwohnungen und Wohnungen mit einfacher Ausstattung sowie die hohe Quote an Modernisierungswünschen der Mieter zeigt. Der faktisch vorhandene Bestand potenziell aufwertungs- oder umwandlungsfähiger Wohnungen in privater Verfügbarkeit beschränkt sich jedoch auf nur rund 1.000 Wohneinheiten. Hier werden kostenaufwendige, mietumlagefähige Wertverbesserungsmaßnahmen, Veränderung der Wohnungsgrundrisse und Zusammenlegung von Wohnungen, Dachausbauten, Abriss-Neubau-Vorhaben sowie die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen potentiell für möglich gehalten.“

Aufwertungsdruck und Aufwertungspotenzial werden weiter beschrieben: „Die Vor-Ort-Aufnahmen deuten somit zusammenfassend darauf hin, dass augenscheinlich im Untersuchungsgebiet Danziger Straße Ost ein Aufwertungspotenzial nur für vereinzelte Bereiche vorliegt und ein Aufwertungsdruck vorhanden ist, jedoch weniger stark ausgeprägt erscheint als in den anderen Untersuchungsgebieten. Gleichwohl sind die Verkaufsaktivitäten in den letzten 10 Jahren insgesamt als sehr rege zu beurteilen mit weit überdurchschnittlichen Raten gegenüber den anderen Untersuchungsgebieten und der Gesamtstadt.“

Der im Gutachten von 2017 deutlich nachgewiesene zunehmende Verwertungsdruck im Gebiet Danziger Straße Ost (6,2 Prozent Verkaufsrate im Gebiet) führt auch bei anderen Häusern dazu, dass Eigentümer Maßnahmen zur Aufwertung durchführen, die nicht an sozialen und ökologischen, sondern rein an ökonomischen Maßstäben ausgerichtet sind.

Und weiter zur Gebietsentwicklung: „Das Gebiet Danziger Straße Ost, unweit hochattraktiver Wohnquartiere im Ortsteil Prenzlauer Berg, stellt ein lagegünstiges und sehr gut erschlossenes Wohngebiet dar. Es konnten rege aktuelle Bautätigkeiten im Wohnungsbestand – insbesondere in den Siedlungsbeständen – festgestellt werden. Zudem gab es bereits eine hohe Umwandlungs und Verkaufsquote in den vergangenen zehn Jahren, die auf ausgeprägte Dynamiken im lokalen Wohnungsmarkt hindeuten. Auch konnten hinsichtlich der demographischen Entwicklung und der Veränderung der sozialstrukturellen Zusammensetzung durch Zuzüge Tendenzen von „soziale Aufwertungsprozessen“ beobachtet werden. In dem Gebiet fehlen jedoch typische gewerbliche und symbolische Aufwertungsprozesse.“ Diese typischen gewerblichen und symbolischen Aufwertungsprozesse sind nunmehr festzustellen und nehmen zu, wie weiter oben beschrieben.

Zur Situation der Haushalte heißt es: „Weiterhin sind als besonders verdrängungsgefährdet die Haushalte anzusehen, die zum Lebensunterhalt staatliche Transferleistungen (25%) beziehen, erwerbslose Personen (27%) und Haushalte, deren Einkommen unterhalb der Armutsgefährdungsgrenze (10%) liegt. Darüber hinaus ist auf den Wohnungsbestand des Untersuchungsgebiets besonders die Stammbevölkerung angewiesen, die aufgrund einer langen Wohndauer besonders starke sozialräumliche Bindungen hat (47%). Diese Bevölkerungsteile sind nach den Ergebnissen der Haushaltsbefragung auf die lokalen Einrichtungen und Angebote der sozialen Infrastruktur in besonderem Maße angewiesen. Wegen der geringen Größe des

Untersuchungsgebiets Danziger Straße Ost und des geringen Bestands an privaten, potentiell aufwertungsfähigen Wohnungen, der überschlägig nur ca. 1.000 Wohneinheiten umfasst, dürfte jedoch das Potential verdrängungsgefährdeter Haushalte lediglich in der Größenordnung von 400 bis 600 Haushalten liegen.“

Anhaltspunkte für einen Aufwertungsdruck bestehen durch aktuelle Modernisierungs,- und Instandsetzungsmaßnahmen im östlichen Teil des Gebiets. Die Vor-Ort-Aufnahmen deuten somit zusammenfassend darauf hin, dass augenscheinlich im Untersuchungsgebiet Danziger Straße Ost ein Aufwertungspotenzial nur für vereinzelte Bereiche vorliegt und ein Aufwertungsdruck vorhanden ist, jedoch weniger stark ausgeprägt erscheint als in den anderen Untersuchungsgebieten.

Insgesamt liegen somit die Voraussetzungen für eine Festsetzung eines sozialen Erhaltungsgebietes vor. Die Anwendung des sozialen Erhaltungsrechts ist angemessen, erforderlich und geeignet, um die Aufwertungs- und Verdrängungsprozesse im Sinne des § 1 und des S 172 zu steuern.



Drucksache
Bezirksverordnetenversammlung
Pankow von Berlin

VIII-0998

Antrag

Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Ursprung:
Antrag, Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
Mitzeichnungen:

Beratungsfolge:
30.10.2019 BVV

BVV/027/VIII

Betreff: Vorschrift zum Einsatz erneuerbarer Energien in Bebauungsplänen in Pankow

Die BVV möge beschließen:

Das Bezirksamt wird ersucht, künftig bei sämtlichen Bebauungsplänen den Einsatz von Technologien zur Nutzung erneuerbarer Energien mit Schwerpunkt Solaranlagen beim Bau von Gebäuden vorzusehen. Bereits im Verfahren befindliche Bebauungspläne werden, soweit möglich, entsprechend modifiziert.

Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass die Ausrichtung und Beschaffenheit der baulichen Anlagen so erfolgt, dass solare Nutzungen auf Dächern und an den Fassaden ermöglicht wird.

Im Falle von Vorhaben nach §34 BauGB wird das Bezirksamt ersucht, bei den Vorhabenträgern die Planung von Solaranlagen anzuregen.

Das Bezirksamt wird ersucht, im Rahmen der Vorstellung von geplanten B-Plan-Aufstellungsbeschlüssen die Ziele bezüglich des Einsatzes von Technologien zur Nutzung erneuerbarer Energien im jeweiligen geplanten Bebauungsplan vorzustellen bzw. bei Nichtberücksichtigung die Gründe darzulegen.

Berlin, den 22.10.2019

Einreicher: Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
gez. BV Dr. Cordelia Koch, BV Dr. Oliver Jütting, BV Karsten Dirk Gloger

Begründung siehe Rückseite

Abstimmungsergebnis:

_____ beschlossen
_____ beschlossen mit Änderung
_____ abgelehnt
_____ zurückgezogen

Abstimmungsverhalten:

<input checked="" type="checkbox"/>	einstimmig
<input type="checkbox"/>	mehrheitlich
45	Ja-Stimmen
0	Gegenstimmen
0	Enthaltungen

überwiesen in den Ausschuss für
mitberatend in den Ausschuss für
sowie in den Ausschuss für

Stadtentwicklung und Grünanlagen

federführend

Begründung:

Aufgrund des in Pankow ausgerufenen Klimanotstandes ergibt sich die Notwendigkeit, den dringend erforderlichen Solarausbau voranzutreiben. Eine der wenigen wirksamen Möglichkeiten auch kommunal Klimaschutz zu betreiben, ist die Möglichkeit von Vorgaben über die bezirklichen Bebauungspläne.

Im vom Senat und vom Abgeordnetenhaus beschlossenen Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm wird das Ziel ausgegeben, bis zum Jahr 2030 25% des Berliner Stroms aus Photovoltaikanlagen zu generieren. Wird dieses Ziel ernst genommen, so müssen berlinweit jährlich 200 MW an Leistung installiert werden. Aktuell werden in Berlin jährlich lediglich 5 MW Leistung installiert. Vom technologischen Standpunkt aus betrachtet ist Photovoltaik die effizienteste und kostengünstigste Art der Energiegewinnung

(vgl. <https://www.ise.fraunhofer.de/content/dam/ise/de/documents/publications/studies/aktuelle-fakten-zur-photovoltaik-in-deutschland.pdf>).

Der Bundesgesetzgeber hat mit der BauGB-Novelle 2011 („Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“) den Klimaschutz im Städtebaurecht verankert. Durch das Einfügen der Klimaschutzklausel (§ 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB) wird den Erfordernissen des Klimaschutzes in der Bauleitplanung in besonderem Maße Rechnung getragen. (vgl. Anfrage im Abgeordnetenhaus „Klimagerecht planen und bauen in Berlin“ vom 13. Februar 2018)

Solaranlagen sind als Nebenanlagen zu den Hauptnutzungen in allen Baugebieten nach § 14 der BauNVO zulässig. (vgl. Anfrage im Abgeordnetenhaus „Klimaschutz in Bebauungsplänen – Bezirk Pankow“ vom 14. Mai 2019).

Nach § 9 I Nr. 23b BauGB können im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden: Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen.

Unter die festsetzbaren sonstigen technischen Maßnahmen fällt vor allem die Installation von Anlagen für die Erzeugung, Speicherung oder Nutzung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (vgl. Mitschang/Reidt in: Battis et al., BauGB, 13. Aufl. 2016, § 9 Rn. 137). Festsetzbar sind z.B. Photovoltaikanlagen an Gebäuden (vgl. Gierke in: Brügelmann, BauGB, Stand: 109. EL, § 9 Rn. 432) (vgl. Anfrage im Abgeordnetenhaus „Klimaschutz in Bebauungsplänen – Bezirk Tempelhof-Schöneberg“ vom 14. Mai 2019).

In den Jahren 2009 bis 2019 wurden im Bezirksamt Pankow 41 Bebauungsplanverfahren neu eingeleitet bzw. bestehende Aufstellungsbeschlüsse durch Änderung von Geltungsbereichen neu gefasst. Davon wurden 4 Bebauungsplanverfahren wieder eingestellt, 5 Bebauungspläne wurden festgesetzt. In Pankow wurde in keinem dieser Bebauungsplan Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB zur planungsrechtlichen Sicherung von Solaranlagen getroffen. Insgesamt befanden sich zum 29. Mai 2019 im Bezirk Pankow 97 weitere Bebauungspläne im Aufstellungsverfahren (vgl. Anfrage im Abgeordnetenhaus „Klimaschutz in Bebauungsplänen – Bezirk Pankow“ vom 14. Mai 2019).

Anwesenheitsliste
Ausschuss für Stadtentwicklung und Grünanlagen am: 19.11.2019

Beginn: **19:30 Uhr**

Ende:

Unterschrift:

F. d. R. d. A.

Bezirksverordnete	Unterschrift	Vertreter
-------------------	--------------	-----------

Bordfeld, Frederik - Linke -

Kempe, Wolfram - Linke -

Dr. Koch, Cordelia - Bü 90/Grüne -

Kraft, Johannes - CDU -

Peterson, Klaus - AfD -

Schröder, Roland - SPD -

Szidat, Mike - SPD -

Tharan, Almuth - Bü 90/Grüne -

Wirtensohn, Stephan - AfD -

Zarbock, Matthias - Linke -

Bürgerdeputierte	Unterschrift	Vertreter
------------------	--------------	-----------

Brenn, Peter - Bü 90/Grüne -

Müller, Jens - SPD -

Pasternack, Jörn - CDU -

Schöttle, Florian - Linke -

stellv. Bürgerdeputierte	Unterschrift	Vertreter
--------------------------	--------------	-----------

Dimter, Jonas - Bü 90/Grüne -

Flamme, Dirk - CDU -

Ließneck, Toralf - SPD -

Seidel, Paul - Linke -

BA-Mitglied	Unterschrift	Vertreter
-------------	--------------	-----------

Kuhn, Vollrad - Bü 90/Grüne - BzStR
