

Bezirksverordnetenversammlung Pankow von Berlin

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bebauungsplanung
und Genehmigungen
IX. 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/bezirksverordnetenversammlung/>

Berlin, den 05.05.2022

Einladung

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

am Donnerstag, 12.05.2022

um 19:30 Uhr

im Haus 7, BVV-Saal, Bezirksamt Pankow von Berlin, 10405 Berlin, Fröbelstraße 17

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

- 1 Protokollkontrolle (Protokolle vom 10.2.2022, 31.3.2022, 28.4.2022) (ca. 5 min)
- 2 Abschluss Rahmenplan Alte Schäferei (ca. 20 min)
- 3 Bericht aus dem Bezirksamt (ca. 15 min)
- 4 Beratung von Drucksachen
 - 4.1 Sozialer Städtebau an der Elisabeth-Aue - Drucksache: IX-0152
 - 4.1.1 Behutsame Entwicklung der Elisabethaue - Drucksache: IX-0187 (ca.10 min)
 - 4.2 Die Anwendung des Allgemeinen Vorkaufsrechts vorbereiten - Drucksache: IX-0160 (ca. 10 min)
 - 4.3 Besonderes Vorkaufsrecht prüfen - Drucksache: IX-0158 (ca. 10 min)
 - 5 Sonstiges

Nichtöffentlicher Teil

- 6 Aussprache zur Verlängerung der Veränderungssperre 3-61/17 Güterbahnhof Greifswalder Straße (ca. 15 min)

Mit freundlichen Grüßen

gez. Frederik Bordfeld
Ausschussvorsitzender

Merklblatt Hinweise für die Ausschusssitzungen

- **barrierefreier Zugang zum BVV-Saal im Haus 7**

Der barrierefreie Zugang zum BVV Saal ist über den neuen Fahrstuhl im Haus 7 gewährleistet. Der Fahrstuhl ist erreichbar über den Eingang Prenzlauer Allee.



- **Teilnahmeregelung an Ausschusssitzungen**

Aufgrund der aktuellen Entwicklung und zur Wahrung des Infektionsschutzes bestehen veränderte Rahmenbedingungen für die Tätigkeit der BVV.

Verhaltensregeln zur Teilnahme an Ausschusssitzungen:

- Die Sitzordnung ist **einzuhalten**.
- Das Tragen von **einer medizinischen Maske oder FFP2-Maske ist im gesamten Gebäude verpflichtend** lediglich am eigenen Sitzplatz ist das Tragen der Maske nicht erforderlich.
- Der **Mindestabstand** von 1,5 Metern ist stets zwischen sich und anderen Personen einzuhalten!
- Personen, die am Sitzungstag Symptome einer COVID-19 Erkrankung aufweisen, werden gebeten, der Sitzung fernzubleiben!
- Nutzen Sie das im Sitzungssaal zur Verfügung stehende Desinfektionsmittel!

Der größtmögliche Schutz vor dem Coronavirus macht eine Platzbegrenzung für Gäste der Ausschusssitzung erforderlich.

Da ein großes Interesse an der Teilnahme zu den Sitzungen der Ausschüsse besteht, werden Organisationen, Interessensgruppen, Initiativen, Vereine ... gebeten, nur jeweils eine Vertreterin/einen Vertreter anzumelden, damit einem breiten Kreis Interessierter die Möglichkeit zur Teilnahme an der Sitzung des Ausschusses gegeben ist.

Im Interesse unser aller Gesundheit wird für diese Maßnahmen um Verständnis gebeten.

gez. Dr. Oliver Jütting

Stand: 28. April 2022



Drucksache
Bezirksverordnetenversammlung
Pankow von Berlin

IX-0152

Antrag

Linksfraktion

Ursprung:
 Antrag, Linksfraktion
 Mitzeichnungen:

Beratungsfolge:

23.03.2022 BVV

BVV/005/IX

Betreff: Sozialer Städtebau an der Elisabeth-Aue**Die BVV möge beschließen:**

Zur von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung angestrebten Entwicklung der Elisabeth Aue fordert die Bezirksversammlung von Pankow die Einhaltung folgender Maßgaben:

Die Fläche ist im Zusammenhang und mit Rücksicht auf die Umgebung zu entwickeln. Das betrifft die Ortslage als Teil der Siedlungsachse Pankow-Wandlitz, sie definiert den Stadtrand und Übergang zum Landschaftsschutzgebiet und ergänzt den Ortsteil Französisch-Buchholz.

Die Elisabeth-Aue sollte als moderner Stadtteil mit nach Norden und Westen hin abnehmender Geschosshöhe und als Grenze des Geschosswohnungsbaus konzipiert werden. Damit ein lebendiger Stadtteil entsteht, ist eine Mischung aus Mietwohnungen, Formen des Gemeinschaftswohnens und Kleingewerbe zusammenzustellen. Die Flächen der Elisabeth-Aue sollen dem gemeinwohlorientierten Sektor des Berliner Wohnungsmarktes zur Verfügung gestellt werden.

Nördlich und westlich des geplanten Schulcampus ist ein Mischgebiet mit sozialer Infrastruktur für Jung und Alt vorzusehen. Nahversorgung, Einzelhandel und Kultur schaffen dort einen Anknüpfungspunkt zum angrenzenden Wohngebiet. Es ist als öffentlicher Stadtraum zu planen, der das Gebiet selbst und den östlichen Bestand versorgt.

Die Bebauung ist mit höchsten ökologischen Ansprüche zu errichten: Fokussierung auf nachhaltige Baustoffe, Energie/Wärme-Erzeugung vor Ort, Dachflächen-Nutzung für Photovoltaik und Gemeinschaftsgärten sowie begrünte Fassaden. Das Wohngebiet sollte über einen hohen Grünflächenanteil verfügen.

Zum Naturpark Barnim soll eine Übergangszone mit Grünanlagen, Klein- und Gemeinschaftsgärten geschaffen werden. An der Bundesstraße 96a sollte durch den Erhalt des Baumbestandes und einen weiteren un bebauten Streifen die Nord-Süd-Kaltluftschneise erhalten bleiben. Entsprechend der gültigen Vorgaben wird das Gebiet als Schwammstadt zu entwickeln sein, dabei sollte die Möglichkeit genutzt werden, den „Graben 5“ im Norden des Areal aufzuwerten.

Das Wohngebiet ist autoarm, nur mit der notwendigen Erschließung auf dem Areal, zu konzipieren – dafür muss der Umweltverbund gestärkt werden. Dies erfolgt hauptsächlich durch die Weiterführung der Straßenbahnlinien 50 und M1 bis zu einer gemeinsamen Endstelle Schillingweg/Buchholzer Straße.

Das Radwegenetz zu S-Bahnhöfen ist auszubauen und die Radinfrastruktur zu stärken, so sollten auch in Tiefgaragen Stellplätze für Fahrräder geschaffen werden.

Der motorisierte Individualverkehr (MIV) soll im Norden auf dem dafür auszubauenden Schillingweg verlaufen – von der Blankenfelder Chaussee bis zur Straße 123 als Stadtstraße mit je einer Richtungspur. Im Süden erfolgt die MIV-Erschließung über den Rosenthaler Weg, im Osten über die Blankenfelder / Buchholzer Straße.

Das Bezirksamt wird ersucht sich entsprechend dieser Maßgaben in die Debatte zur Entwicklung der Elisabeth Aue einzubringen und sich gegebenenfalls in Konsultationen und zukünftigen Planungsprozessen dahingehend einzubringen. Zusätzlich halten wir es für geboten frühzeitig auf die Erstellung eines Beteiligungskonzeptes, nach den Maßgaben der Leitlinien für Beteiligung Pankow, hinzuwirken.

Berlin, den 15.03.2022

Einreicher: Linksfraktion

gez. BV Fred Bordfeld, BV Kirsten Wechsberger, BV Matthias Zarbock

Begründung siehe Rückseite

Abstimmungsergebnis:

_____ beschlossen
 _____ beschlossen mit Änderung
 _____ abgelehnt
 _____ zurückgezogen

Abstimmungsverhalten:

x	einstimmig
	mehrheitlich
44	Ja-Stimmen
0	Gegenstimmen
0	Enthaltungen

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

_____ federführend
 Stadtentwicklung, Bebauungsplanung und Genehmigungen

Begründung:

Mit dem Ende des Moratoriums zur Entwicklung der Elisabeth Aue aus der vergangenen Wahlperiode und der Forderung nach dem Ausloten von Wohnpotenzialen, eben dort, im aktuellen Koalitionsvertrag, hält die BVV Pankow es für geboten, sich konstruktiv in die Debatte einzubringen. Neben dem öffentlichen Behaupten von realistischen Zielzahlen durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ist es aber Aufgabe des Bezirkes mit Augenmaß und in Kenntnis der Verhältnisse vor Ort Vorschläge zu unterbreiten, wie der Ortsteil Französisch Buchholz an dieser Stelle sinnvoll ergänzt und zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet abgeschlossen werden kann. Es ist ein verantwortungsvoller Umgang mit den landeseigenen Flächen von Nöten. Wir brauchen ein modernes Quartier, das den Herausforderungen des Klimawandels gewappnet ist und ausreichend Platz für gemeinwohlorientierten Wohnraum bietet, um langfristig dämpfend auf die Mietenentwicklung in der Stadt Einfluss zu nehmen. Eine Stadtraumgestaltung der kurzen Wege mit attraktiver Einbindung in den öffentlichen Nahverkehr sind Schwerpunkte, die wir im Bezirk setzen und die wir auch hier beispielhaft umsetzen wollen. Wohnraum zu schaffen ohne entsprechende Angebote an sozialer und kultureller Infrastruktur, generiert überflüssige Verkehre und verhindert eine qualitative Verknüpfung mit den umliegenden Ortslagen. Die hier formulierten Maßgaben sollen gleichzeitig Willensbekundung der BVV, als auch Leitschnur für die in die Planung involvierten Teile der Pankower Verwaltung sein



Drucksache
Bezirksverordnetenversammlung
Pankow von Berlin

IX-0187

Antrag

Fraktion der CDU und Fraktion der SPD

Ursprung:

Antrag, Fraktion der CDU und Fraktion der SPD

Mitzeichnungen:

Beratungsfolge:

23.03.2022 BVV

BVV/005/IX

Betreff: Behutsame Entwicklung der Elisabethaue**Die BVV möge beschließen:**

Das Bezirksamt wird ersucht, gegenüber dem Senat von Berlin, im Besonderen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, folgende Position der Bezirksverordnetenversammlung Pankow bezüglich der Elisabethaue deutlich zu machen: Die BVV Pankow spricht sich für eine behutsame Entwicklung der Elisabethaue aus. Das bedeutet eine schonende Randbebauung mit höchstens 4-geschossigen Gebäuden und eine frühzeitige Anpassung der infrastrukturellen Kapazitäten, insbesondere der Verkehrsinfrastruktur. Die Neuschaffung von Park- und Kleingartenanlagen muss ebenso einbezogen werden, wie die Entwicklung der angrenzenden Ortsteile. Die BVV Pankow setzt sich unverändert für einen neuen Oberschulstandort am Rosenthaler Weg ein und will diesen möglichst schnell und unabhängig von der erst noch zu planenden weiteren Bebauung der Elisabethaue realisieren.

Berlin, den 16.03.2022

Einreicher: Fraktion der CDU und Fraktion der SPD,
 CDU-Fraktion: Jörn Pasternack, Lars Bocian, Denise Bittner und die weiteren Mitglieder der Fraktion
 SPD-Fraktion: Ulrike Rosensky, Roland Schröder, Mike Szidat

Begründung siehe Rückseite

Abstimmungsergebnis:

_____ beschlossen
 _____ beschlossen mit Änderung
 _____ abgelehnt
 _____ zurückgezogen

Abstimmungsverhalten:

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

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

_____ federführend
 Stadtentwicklung, Bebauungsplanung und Genehmigungen

Begründung:

In Französisch Buchholz und den angrenzenden Ortsteilen steigt die Einwohnerzahl seit Jahren, ohne dass die Infrastruktur Schritt hält. Dies trifft vor allem die Buchholzer Grundschülerinnen und Grundschüler, die von der anstehenden Erweiterung der Jeanne-Barez-Schule profitieren. Es fehlt hier an einer nahegelegenen Oberschule, und zwar auch für die Schülerinnen und Schüler in Blankenburg und Blankenfelde. Diese Kinder müssen stattdessen teilweise weit entlegene Oberschulen besuchen, auch wegen der übernachtgefragten Oberschule im Ortsteil Karow. Zudem benötigt die Oberschule eine gymnasiale Oberstufe, denn etwa zwei Drittel der Buchholzer Grundschülerinnen und Grundschüler erhalten eine Gymnasialempfehlung. Im Bestand in Französisch Buchholz fehlt einer Oberschule der Platz, so dass allein die Elisabeth-Aue als möglicher Standort infrage kommt. Würde die Oberschule nahe der Endhaltestelle der Tram 50 stehen, wäre sie durch die Tram und Busse verkehrlich gut angeschlossen. Überdies wäre eine Entlastung der angespannten Verkehrssituation im Nordosten Pankows zu erwarten, weil sich ein Teil des Schulverkehrs morgens nicht mehr Richtung Zentrum Pankows und nachmittags umgekehrt orientieren würde.

Berlin braucht Wohnungen und dies wird von den Einwohnerinnen und Einwohnern rund um die Elisabeth-Aue anerkannt. Aber eine Vollbebauung würde den Nordosten Pankows noch mehr als bisher überfordern, und zwar aufgrund der unzureichenden Verkehrsinfrastruktur, die erfahrungsgemäß nicht mit Bauvorhaben zeitnah mitentwickelt wird und auch den bestehenden Strukturen, die von einer aufgelockerten, kleinteiligen Bebauung geprägt sind. Um die Fehler der 90er Jahre, die in Karow Nord und Buchholz West gemacht wurden, nicht zu wiederholen, schlagen wir einen Mittelweg vor, der eine ortsübliche und behutsame Bebauung im südlichen Bereich der Elisabeth-Aue vorsieht.



Drucksache
Bezirksverordnetenversammlung
Pankow von Berlin

IX-0160

Antrag

Fraktion der SPD

Ursprung:

Antrag, Fraktion der SPD

Mitzeichnungen:

Beratungsfolge:

23.03.2022 BVV

BVV/005/IX

Betreff: Die Anwendung des Allgemeinen Vorkaufsrechts vorbereiten

Die BVV möge beschließen:

Die BVV Pankow ersucht das Bezirksamt Pankow, eine Liste von Gebäuden und Grundstücken mit städtebaulichen Missständen sowie von sogenannten Schrottimmobilien zu erstellen, die im Zusammenhang bebauter Ortsteile für eine Anwendung des Allgemeinen Vorkaufsrechts gemäß § 24 Absatz 1 Nummer 8 BauGB in Frage kommen.

Nach Abstimmung der Liste mit der BVV Pankow ist diese Aufstellung konsequent zur Beseitigung der erfassten Missstände im Falle des geplanten Verkaufs der Immobilien oder Grundstücke anzuwenden.

Berlin, den 15.03.2022

Einreicher: Fraktion der SPD, Mike Szidat, Roland Schröder

Begründung siehe Rückseite

siehe 2. Ausfertigung

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:

Noch immer stellen einzelne Gebäude auch im Bezirk Pankow städtebauliche Missstände dar. Mit der Erweiterung des § 24 BauGB hat der Bundesgesetzgeber die Handlungsmöglichkeiten der Kommunen und auch der Bezirke erweitert: „Neu eingefügt wird insbesondere die Möglichkeit der Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts an sog. Schrottimmobilien. Der Gesetzgeber hat dies durch eine neue Nr. 8 des § 24 BauGB umgesetzt, der die Ausübung des Vorkaufsrechts davon abhängig macht, dass es sich um ein Gebiet handelt, in dem Baurecht auf der Grundlage eines wirksamen oder planreifen Bebauungsplans besteht oder das sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils befindet, und auf dem Grundstück Missstände vorliegen, von denen erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das soziale oder städtebauliche Umfeld ausgehen. Der Käufer kann, das Vorkaufsrecht dadurch abwenden, dass er sich gegenüber der Gemeinde gemäß § 27 BauGB dazu bereit erklärt, die Missstände in angemessener Frist selbst zu beseitigen.“

<https://www.ggsc.de/aktuelles/newsletter/sonder-newsletter-bau-maerz-2021/neuerungen-beim-gemeindlichen-vorkaufsrecht>

Um die Anwendung möglichst konsequent betreiben zu können und auch auf Schrottimmobilien einen Zugriff zu erhalten, die der bisherigen Steuerung durch das Zweckentfremdungsverbot durch geschicktes Taktieren der Eigentümer oder Veränderung der Eigentumsverhältnisse entzogen wurden, soll das Bezirksamt alle derartigen Objekte erfassen, damit im Verkaufsfalle eine unmittelbare und gezielt Anwendung des erweiterten § 24 BauGB erfolgen kann.

2. Ausfertigung



Drucksache
Bezirksverordnetenversammlung
Pankow von Berlin

IX-0160

Antrag

Fraktion der SPD

Ursprung:

Antrag, Fraktion der SPD

Mitzeichnungen: Linksfraktion

Beratungsfolge:

23.03.2022 BVV

BVV/005/IX

Betreff: Die Anwendung des Allgemeinen Vorkaufsrechts vorbereiten

Die BVV möge beschließen:

Die BVV Pankow ersucht das Bezirksamt Pankow, eine Liste von Gebäuden und Grundstücken mit städtebaulichen Missständen sowie von sogenannten Schrottimmobilien zu erstellen, die im Zusammenhang bebauter Ortsteile für eine Anwendung des Allgemeinen Vorkaufsrechts gemäß § 24 Absatz 1 Nummer 8 BauGB in Frage kommen.

Nach Abstimmung der Liste mit der BVV Pankow ist diese Aufstellung konsequent zur Beseitigung der erfassten Missstände im Falle des geplanten Verkaufs der Immobilien oder Grundstücke anzuwenden.

Berlin, den 24.03.2022

Einreicher: Fraktion der SPD, Linksfraktion
 SPD-Fraktion, Mike Szidat, Roland Schröder
 Linksfraktion: Frederik Bordfeld, Kirsten Wechsberger, Matthias Zarbock

Begründung siehe Rückseite

Abstimmungsergebnis:

_____ beschlossen
 _____ beschlossen mit Änderung
 _____ abgelehnt
 _____ zurückgezogen

Abstimmungsverhalten:

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

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

federführend

Stadtentwicklung, Bebauungsplanung und Genehmigungen

Begründung:

Noch immer stellen einzelne Gebäude auch im Bezirk Pankow städtebauliche Missstände dar. Mit der Erweiterung des § 24 BauGB hat der Bundesgesetzgeber die Handlungsmöglichkeiten der Kommunen und auch der Bezirke erweitert: „Neu eingefügt wird insbesondere die Möglichkeit der Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts an sog. Schrottimmobilien. Der Gesetzgeber hat dies durch eine neue Nr. 8 des § 24 BauGB umgesetzt, der die Ausübung des Vorkaufsrechts davon abhängig macht, dass es sich um ein Gebiet handelt, in dem Baurecht auf der Grundlage eines wirksamen oder planreifen Bebauungsplans besteht oder das sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils befindet, und auf dem Grundstück Missstände vorliegen, von denen erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das soziale oder städtebauliche Umfeld ausgehen. Der Käufer kann, das Vorkaufsrecht dadurch abwenden, dass er sich gegenüber der Gemeinde gemäß § 27 BauGB dazu bereit erklärt, die Missstände in angemessener Frist selbst zu beseitigen.“

<https://www.ggsc.de/aktuelles/newsletter/sonder-newsletter-bau-maerz-2021/neuerungen-beim-gemeindlichen-vorkaufsrecht>

Um die Anwendung möglichst konsequent betreiben zu können und auch auf Schrottimmobilien einen Zugriff zu erhalten, die der bisherigen Steuerung durch das Zweckentfremdungsverbot durch geschicktes Taktieren der Eigentümer oder Veränderung der Eigentumsverhältnisse entzogen wurden, soll das Bezirksamt alle derartigen Objekte erfassen, damit im Verkaufsfalle eine unmittelbare und gezielt Anwendung des erweiterten § 24 BauGB erfolgen kann.



Drucksache
Bezirksverordnetenversammlung
Pankow von Berlin

IX-0158

Antrag

Fraktion der SPD

Ursprung:

Antrag, Fraktion der SPD

Mitzeichnungen:

Beratungsfolge:

23.03.2022 BVV

BVV/005/IX

Betreff: Besonderes Vorkaufsrecht prüfen**Die BVV möge beschließen:**

Die BVV Pankow ersucht das Bezirksamt Pankow, zu prüfen, welche Gebiete im Zusammenhang bebauter Ortsteile für eine Anwendung des Besonderen Vorkaufsrechts gemäß § 25 Absatz 1 Nummer 3 BauGB in Frage kommen.

Das Prüfergebnis soll der BVV Pankow bis Ende des Jahres 2022 vorgelegt werden, so dass im Anschluss das weitere Verfahren und somit auch die Festsetzung einer Satzung oder mehrerer Satzungen zwischen Bezirksamt und BVV abgestimmt werden kann.

Berlin, den 15.03.2022

Einreicher: Fraktion der SPD, Mike Szidat, Roland Schröder

Begründung siehe Rückseite

siehe 2. Ausfertigung**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:

Pankow ist als stark wachsender Bezirk besonders gefordert, neue Wohnungsbaustandorte planungsrechtlich zu ermöglichen und die Verdichtung im Zusammenhang bebauter Ortsteile in dafür einem geeigneten Rahmen zu steuern, so dass eine Abwägung zwischen der erwarteten Wohnungsnachfrage und den Interessen der Anwohner*innen ermöglicht wird. Zugleich muss der Bezirk die Mobilitätsbedarfe und sämtliche öffentliche Infrastrukturen sowohl in Bestandsgebieten als auch in Neubauquartieren sichern. Durch die hohe Zahl der Baugenehmigungen gemäß § 34 BauGB werden die Steuerungsmöglichkeiten weiter eingeengt, während der Steuerungsbedarf steigt. Die vom Bundesgesetzgeber im Jahr 2021 vorgenommene Erweiterung des § 25 BauGB eröffnet dem Bezirksamt neue Möglichkeiten. „Die Ausübung dieses Vorkaufsrechts steht allerdings unter einem doppelten Satzungsvorbehalt: So muss die Gemeinde einerseits das Gebiet bestimmen, in dem sie von diesem Recht Gebrauch machen will. Dies ist bei allen besonderen Vorkaufsrechten nach § 25 BauGB auch bisher der Fall. Darüber hinaus muss es sich um ein durch Satzung bestimmtes Gebiet handeln, für das eine „angespannte Wohnungsmarktlage“ besteht. Eine solche liegt gemäß dem neuen § 201a BauGB vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.“

<https://www.ggsc.de/aktuelles/newsletter/sonder-newsletter-bau-maerz-2021/neuerungen-beim-gemeindlichen-vorkaufsrecht>, Zugriff: 13.03.2022

Durch Beschluss dieser Drucksache soll das Bezirksamt die Möglichkeiten der Anwendung im Bezirk Pankow prüfen und entsprechende Satzungsgebiete ermitteln und der BVV vorschlagen.

2. Ausfertigung



Drucksache
Bezirksverordnetenversammlung
Pankow von Berlin

IX-0158

Antrag

Fraktion der SPD

Ursprung:

Antrag, Fraktion der SPD

Mitzeichnungen: Linksfraktion

Beratungsfolge:

23.03.2022 BVV

BVV/005/IX

Betreff: Besonderes Vorkaufsrecht prüfen**Die BVV möge beschließen:**

Die BVV Pankow ersucht das Bezirksamt Pankow, zu prüfen, welche Gebiete im Zusammenhang bebauter Ortsteile für eine Anwendung des Besonderen Vorkaufsrechts gemäß § 25 Absatz 1 Nummer 3 BauGB in Frage kommen.

Das Prüfergebnis soll der BVV Pankow bis Ende des Jahres 2022 vorgelegt werden, so dass im Anschluss das weitere Verfahren und somit auch die Festsetzung einer Satzung oder mehrerer Satzungen zwischen Bezirksamt und BVV abgestimmt werden kann.

Berlin, den 24.03.2022

Einreicher: Fraktion der SPD, Linksfraktion
 SPD-Fraktion, Mike Szidat, Roland Schröder
 Linksfraktion: Frederik Bordfeld, Kirsten Wechselberger, Matthias Zarbock

Begründung siehe Rückseite

Abstimmungsergebnis:

_____ beschlossen
 _____ beschlossen mit Änderung
 _____ abgelehnt
 _____ zurückgezogen

Abstimmungsverhalten:

x	einstimmig
	mehrheitlich
44	Ja-Stimmen
0	Gegenstimmen
0	Enthaltungen

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

_____ federführend
 Stadtentwicklung, Bebauungsplanung und Genehmigungen

Begründung:

Pankow ist als stark wachsender Bezirk besonders gefordert, neue Wohnungsbaustandorte planungsrechtlich zu ermöglichen und die Verdichtung im Zusammenhang bebauter Ortsteile in dafür einem geeigneten Rahmen zu steuern, so dass eine Abwägung zwischen der erwarteten Wohnungsnachfrage und den Interessen der Anwohner*innen ermöglicht wird. Zugleich muss der Bezirk die Mobilitätsbedarfe und sämtliche öffentliche Infrastrukturen sowohl in Bestandsgebieten als auch in Neubauquartieren sichern. Durch die hohe Zahl der Baugenehmigungen gemäß § 34 BauGB werden die Steuerungsmöglichkeiten weiter eingeeengt, während der Steuerungsbedarf steigt. Die vom Bundesgesetzgeber im Jahr 2021 vorgenommene Erweiterung des § 25 BauGB eröffnet dem Bezirksamt neue Möglichkeiten.

„Die Ausübung dieses Vorkaufsrechts steht allerdings unter einem doppelten Satzungs vorbehalt: So muss die Gemeinde einerseits das Gebiet bestimmen, in dem sie von diesem Recht Gebrauch machen will. Dies ist bei allen besonderen Vorkaufsrechten nach § 25 BauGB auch bisher der Fall. Darüber hinaus muss es sich um ein durch Satzung bestimmtes Gebiet handeln, für das eine „angespannte Wohnungsmarktlage“ besteht. Eine solche liegt gemäß dem neuen § 201a BauGB vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.“

<https://www.ggsc.de/aktuelles/newsletter/sonder-newsletter-bau-maerz-2021/neuerungen-beim-gemeindlichen-vorkaufsrecht>, Zugriff: 13.03.2022

Durch Beschluss dieser Drucksache soll das Bezirksamt die Möglichkeiten der Anwendung im Bezirk Pankow prüfen und entsprechende Satzungsgebiete ermitteln und der BVV vorschlagen.

Bezirksverordnetenversammlung Pankow von Berlin

IX. Wahlperiode

Anwesenheitsliste

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bebauungsplanung und Genehmigungen am:
12.05.2022

Beginn: **19:30 Uhr**

Ende:

Unterschrift:

F. d. R. d. A.

Bezirksverordnete	Unterschrift	Vertreter
Bocian , Lars - CDU -		
Bordfeld , Frederik - Linke -		
Göring , Christoph - Bü 90/Grüne -		
Groß , Sascha - CDU -		
Kempe , Wolfram - Linke -		
Koufen , Katharina - Bü 90/Grüne -		
Lüssow , Axel - Bü 90/Grüne -		
Mickley , Birgit - SPD -		
N.N. , AfD - AfD -		
Schröder , Roland - SPD -		
Szidat , Mike - SPD -		
Tharan , Almuth - Bü 90/Grüne -		
Zarbock , Matthias - Linke -		
Bürgerdeputierte	Unterschrift	Vertreter
Dimter , Jonas - Bü 90/Grüne -		
Albrecht , Lisa - Linke -		
Gärtner , Artur - FDP -		
Kammermeier , Kathrin - SPD -		
stellv. Bürgerdeputierte	Unterschrift	Vertreter
Garske , Sonja - SPD -		
Imhoff , Volker - FDP -		
Krings , Thomas - auf Antrag Bü 90/Grüne -		

Bezirksverordnetenversammlung Pankow von Berlin

IX. Wahlperiode

Anwesenheitsliste

**Ausschuss für Stadtentwicklung, Bebauungsplanung und Genehmigungen am:
12.05.2022**

Beginn: **19:30 Uhr**

Ende:

Unterschrift:

F. d. R. d. A.

BA-Mitglied

Unterschrift

Vertreter

Tietje, Rona - SPD - BzStRin
