

## Antrag

Fraktion der SPD

Ursprungsdrucksachenart: Antrag,  
Ursprungsinitiator: Fraktion der SPD

Beratungsfolge:

28.08.2013 BVV

BVV/016/VII

### Betreff: Wohnbaupotenziale in Karow-Süd zügig realisieren

#### Die BVV möge beschließen:

Die BVV Pankow spricht sich für eine zügige Realisierung eines neuen Wohnquartiers mit 300 Wohneinheiten in ca. 110 Ein- und 22 Mehrfamilienhäusern mit maximal drei Vollgeschossen zwischen der geplanten Verbindungsstraße zur B2 und der vorhandenen Bebauung des Ortsteils Karow aus und ersucht das Bezirksamt sich unter den folgenden Rahmenbedingungen, die durch den Eigentümer und die/den Projektentwickler einzuhalten sind, für eine zügige Realisierung einzusetzen.

- Aufnahme der städtebaulichen Struktur der angrenzenden Wohnbebauung
- Fortführung bestehender Straßen und Ermöglichung einer Anbindung an die neue Verbindungsstraße
- Realisierung von einem Drittel altengerechter bzw. barrierefreier Mietwohnungen
- Realisierung auch von kleinen Wohnungen, um der Nachfrage durch Single-Haushalte und älterer 2-Personen-Haushalte zu entsprechen
- Versorgung des Quartier mit einer Kita für ca. 80 Kinder
- Grundstücksgrößen für bei den Einfamilienhäusern nicht unter 500 m<sup>2</sup>

Zur Realisierung des Vorhabens soll mit dem Eigentümer ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden, in dem die zuvor genannten Rahmenbedingungen und die Abschöpfung der Wertsteigerung gemäß BauGB zur Sicherung bestehender oder Schaffung zusätzlicher öffentlicher Infrastrukturangebote (z. B. zusätzliche Grundschulkapazitäten) und deren Finanzierung vereinbart werden. Anschließend soll für die entsprechende Teilfläche des B-Plan XVIII-25a ein Vorhaben bezogener Bebauungsplan aufgestellt und prioritär bearbeitet werden.

Berlin, den 21.08.2013

Einreicher: Fraktion der SPD

Für die Fraktion: gez. Rona Tietje, gez. Roland Schröder

Begründung siehe Rückseite

Ergebnis:

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

Abstimmungsverhalten:

\_\_\_\_\_ EINSTIMMIG  
\_\_\_\_\_ MEHRHEITLICH  
\_\_\_\_\_ JA  
\_\_\_\_\_ NEIN  
\_\_\_\_\_ ENTHALTUNGEN

\_\_\_\_\_ überwiesen in den Ausschuss für  
\_\_\_\_\_ zusätzlich in den Ausschuss für  
\_\_\_\_\_ und in den Ausschuss für

federführend

**Begründung:**

Die durch die letzte Prognose erkannten demografischen Rahmenbedingungen sowie dem daraus resultierende Wille zum verstärkten Wohnungsneubau kann mit dieser bereits früher beschlossene Entwicklung des beschriebenen Areals in einer sich städtebaulich einfügenden Art und Weise und mit einer geeigneten Mischung von Ein- und Mehrfamilienhäusern nun entsprochen werden. Die vorliegenden Planungen schließen sich dabei an die vorhandene Bebauung an und weisen eine ortsübliche Grundstücksgröße auf, so dass die Bebauungsdichte vergleichsweise niedrig ist.

Bei den weiteren Eigentümern der anderen Teilflächen im B-Plan XVIII-25a besteht entweder kein Veräußerungs- oder Entwicklungsinteresse. Vor diesem Hintergrund ist die Teilung/Neuaufstellung des/eines B-Plans daher die sinnvollste Variante, um in diesem Bereich eine Entwicklung zu ermöglichen. Mit dem im Endstadium befindlichen Planfeststellungsverfahren zur Verbindungsstraße an der B2 ist die überörtliche Erschließung definiert, so dass die Entwicklung nunmehr erfolgen kann. Die Struktur vorhandener Straßenräume der Umgebung wird aufgegriffen und fortgeführt sowie mit der Verbindungsstraße verbunden. Der gegebenenfalls erforderliche Flächenaustausch ist im städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Der Planungsziele werden vom hohen Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken in Verbindung mit der Struktur der gewachsenen Bebauung des Ortsteiles Karow gesehen. Diese werden in erster Linie von jungen Familien nachgefragt, daher ist die Errichtung einer Kindertagesstätte im neuen Quartier notwendig, um eine ortsnahe Versorgung zu ermöglichen. Durch einen Architektur-Wettbewerb sollen später möglicherweise erforderlich Umnutzungsoptionen bereits bei der Errichtung Berücksichtigung finden. Angrenzend an die überörtliche Straße sollen auch Mehrfamilienhäuser mit maximal drei Vollgeschossen entstehen, da in diesem Bereich die technische und verkehrliche Infrastruktur gewährleistet werden kann. Mit dem Bau von altersgerechten, insbesondere barrierefreien Wohnungen ist den Ansprüchen einer Älter werdenden Gesellschaft zu entsprechen. Bei den Wohnungsgrößen ist zu berücksichtigen, dass in Berlin zu fast 50 % Einpersonenhaushalte vorkommen und der Bedarf an kleineren Wohnungen als weiter steigend eingeschätzt wird.

Für die konkrete Entwicklung ist die Planung der überörtlichen Verbindungsstraße zwischen dem alten Karower Ortsteil zur B2 maßgeblich. Diese neu geplante Straße liegt in einer erheblichen Länge an der Teilfläche an. In dem B-Plan sind demzufolge die Flächen für Straßen so festzusetzen, dass die Einzelhäuser erschlossen werden und gleichzeitig eine sinnvolle Erweiterung im Sinne der Gesamtentwicklung des B-Plans XVIII-25a und die Herstellung eines Straßennetzes gewährleistet ist. Da eine hohe Unabhängigkeit zu einer möglichen Bebauung südlich der Verbindungsstraße besteht und ein Entwicklungsinteresse dieser Bereiche bei den Eigentümern derzeit nicht annähernd absehbar ist, stellt die Entwicklung der klar abgegrenzten Teilfläche eine Chance für den Ortsteil Karow und den Bezirk Pankow dar.