

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Florian Swyter (FDP)**

vom 26. Januar 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 31. Januar 2018)

zum Thema:

Stand der Planungen auf dem Gelände des ehemaligen Rangierbahnhofs Pankow / Pankower Tor

und **Antwort** vom 12. Februar 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 20. Feb. 2018)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Florian Swyter (FDP)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/ 13337
vom 26.01.2018

über

Stand der Planungen auf dem Gelände des ehemaligen Rangierbahnhofs Pankow /
Pankower Tor

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Die Schriftliche Anfrage betrifft teilweise Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis alleine beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher das Bezirksamt Pankow von Berlin um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben

Frage 1:

Laut dem Interview mit Bezirksbürgermeister Sören Benn (Tagesspiegel, 25.1.2018, Zitat: „*Einigung? Das ist vor-schnell. Eine Einigung gibt es, wenn alle eine Grundsatzvereinbarung unterschrieben haben. Das bereiten wir gerade vor, das soll bis Ostern geschehen. Ich hoffe, dass wir uns mit dem Investor und den beteiligten Senatsverwaltungen einigen können.*“ Ebenfalls Bericht, rbb, Abendschau, 19.1.2018) gibt es bisher keine Einigung auf eine Verkaufsfläche von 27.000 m² zwischen Bezirk, Senat und Grundstückseigner, der Krieger Grundstück GmbH (KGG), (Entgegen dem Bericht im Tagesspiegel, „*Erste Kompromisse und etliche Zugeständnisse*“, 5.1.2018).

Wie ist der derzeitige Stand der Einigung auf die Größe des geplanten Einkaufszentrums (EKZ) zwischen

- a. Grundstückseigner und Bezirk?
- b. Bezirk und Senat?
- c. Wie positioniert sich der Senat zur Größe der Verkaufsfläche des geplanten EKZs?

Antwort zu 1 a –b:

Es gibt keine separaten Einigungsbemühungen zwischen Bezirk und Grundstückseigentümer sowie zwischen Senat und Grundstückseigentümer. Senat und Bezirk stimmen sich miteinander ab.

Beabsichtigt ist, wie in der Frage eingangs zitiert, die zügige Verständigung auf grundsätzliche Eckpunkte für die Entwicklung dieser für Pankow und Berlin wichtigen Baupotenzialfläche. Dies umfasst sowohl die Frage des Einzelhandels wie auch des Wohnungsbaus und der Verkehrsanbindung. Ziel von Senat und Bezirk ist eine rechtssichere Entwicklung dieser Brachfläche zu einem attraktiven und zukunftsfähigen neuen Stadtquartier in prominenter Lage. Deshalb führt der Bezirk auch parallel einen Arbeitsprozess zu einem städtebaulichen Leitbild durch.

Antwort zu 1c:

Innerhalb dieser Quartiersentwicklung ist die Größenordnung des Einzelhandels eine ganz wesentliche Fragestellung. In den vorliegenden Einzelhandels-Auswirkungsuntersuchungen wurde bisher kein Nachweis erbracht, dass eine Größenordnung von 30.000 qm reine Verkaufsfläche (plus Gastronomiefläche und Mall), wie zunächst vom Grundstückseigentümer beabsichtigt, an diesem Standort städtebaulich und planungsrechtlich vertretbar wäre.

Unter Berücksichtigung des Bevölkerungswachstums, der polyzentralen Struktur Berlins sowie den vorhandenen Potenzialflächen im Hauptzentrum Pankow wird eine deutlich verträglichere Größenordnung angestrebt und ist Gegenstand der noch laufenden Abstimmung zwischen den Beteiligten.

Frage 2:

Aufgrund der im Mai 2017 fertiggestellten Potentialanalyse im Auftrag des Bezirksamts Pankow, Abt. Stadtentwicklung und Bürgerdienste, durch das Büro Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, ist eine Verkaufsfläche auf dem Grundstück „Pankower Tor“, Variante 3 von bis zu 33.000 m² vertretbar.

Teilt die Senatskanzlei und die Bausenatorin Katrin Lompscher (Linke) diese Auffassung der genannten Potentialanalyse?

- a. Falls nicht, warum?
- b. Falls ja, worin sieht die zuständige Senatsverwaltung und die Bausenatorin Katrin Lompscher den Dissens und die Probleme?

Antwort zu 2:

Die erwähnte Potenzialanalyse liegt dem Senat vor. Sie ist ein Fachbeitrag im Rahmen des laufenden Planungsvorgangs und die Kernaussagen sind im Hause bekannt. Aus stadtentwicklungsplanerischer Sicht führt die angewendete Untersuchungsmethodik allerdings zu einer Überschätzung des Verkaufsflächenpotenzials für das Hauptzentrum Pankow als Ganzes und die Westspitze des Rangierbahnhofs im Speziellen. Die Klärung darüber erfolgt derzeit im Rahmen der angestrebten grundsätzlichen Einigung.

Frage 3:

Wann ist mit dem Abschluss einer Grundsatzvereinbarung zwischen Investor, Bezirk und Senat als Vorstufe zu einem städtebaulichen Vertrag zu rechnen? Treffen die Aussagen des Bezirksamtes Pankow von Berlin (Antwort auf Anfrage von Sophie Regel, KA-0260/VIII) sowie des Bezirksbürgermeisters Sören Benn (vgl. Tagesspiegel vom 25. Januar 2018) zu, dass mit Abschluss der Vereinbarung innerhalb des 1. Quartals 2018 zu rechnen ist?

- a. Welche Maßnahmen ergreift die zuständige Senatsverwaltung und die Bausenatorin, um zu einer möglichst schnellen Einigung mit den Beteiligten zu kommen?
- b. In welchen Punkten herrscht derzeit Dissens? (bitte detaillierte Ausführung zu Größe des Einkaufszentrums, Anzahl der Wohnungen, Schulstandorte, Verkehrsanbindung)
- c. Warum wurde der im Oktober 2016 endverhandelte Rahmenvertrag seitens der Senatsverwaltung nicht gegengezeichnet?

Antwort zu 3:

Der Bezirk hat sich dahingehend positioniert, eine Entscheidung bezüglich des Abschlusses einer Grundsatzvereinbarung bis spätestens Ostern 2018 herbeiführen zu wollen.

3a: Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen arbeitet im Rahmen ihrer Zuständigkeiten an einer Einigung, damit für dieses Bauflächenpotenzial eine geordnete Stadtentwicklung sichergestellt werden kann.

3b: Es bestehen keine Dissense. Alle genannten Aspekte sind in den Planungsprozess einzustellende Belange und sind Bestandteil der gegenwärtigen Abstimmungen.

3c: Im Oktober 2016 befand sich der Entwurf für einen Rahmenvertrag in der Mitzeichnungsphase. Von mehreren Beteiligten wurden Vorbehalte eingebracht.

Frage 4:

Für wann ist der exakte Beginn (bitte mit genauem Datum) der Ausschreibung für die Verkehrsuntersuchung zur Straßenbahntangentialstrecke Pankow – Heinersdorf – Weißensee geplant? Ist die Antwort des Bezirksamts Pankow auf die kleine Anfrage (KA-0260/VIII vom 19.1.2018) zutreffend, dass der Beginn der Ausschreibung für Januar/Februar 2018 durch die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz geplant sei?

Antwort zu 4:

Die Ausschreibungsunterlage zur Grundlagenermittlung für die Straßenbahntangentialstrecke von Pankow über Heinersdorf nach Weißensee wurde am 07.02.2018 durch den Senat auf die Vergabeplattform des Landes Berlin gestellt.

Frage 5:

Wie ist der Stand des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens für die Fläche des ehemaligen Rangierbahnhofes?

- a. Wann wird das Änderungsverfahren weitergeführt bzw. was ist für die Weiterführung notwendig?
- b. Falls Gutachten für die Weiterführung fehlen, warum werden diese nicht erst im konkreten Bebauungsplanverfahren ausgearbeitet?

Antwort zu 5:

Zum FNP-Änderungsverfahren „Nachnutzung ehem. Rangierbahnhof Pankow“ Lfd. Nr. 05/16 hat in der Zeit vom 26. September bis zum 28. Oktober 2016 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange stattgefunden.

5a: Der FNP stellt Art und Maß der Nutzungen in den Grundzügen der Planung dar. Die Weiterführung des FNP-Änderungsverfahrens kann erfolgen, wenn eine Einigung über die stadtplanerische Grundkonzeption für die Fläche und die Einordnung in den stadtentwicklungsplanerischen Rahmen vorliegt.

5b: Der Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des FNP zu entwickeln. Für rechtssichere Festsetzungen sind im Bebauungsplanverfahren ggf. weitere städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsanalysen durchzuführen.

Frage 6:

Warum wird am S-Bahnhof Pankow keine dringend benötigte Schule nach §34 BauGB errichtet?

Antwort zu 6:

Eine Prüfung bzgl. Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB findet zurzeit statt.

Frage 7:

Welche Kosten sind bisher im Zusammenhang mit den Vorbereitungen, Prüfungen und Verhandlungen der Grundsatzvereinbarung für die Senatsverwaltung und dem Bezirk entstanden? Bitte aufgeschlüsselt nach Jahreszeiträumen und wesentlichen Leistungen.

Antwort zu 7:

Die Verständigung über den Abschluss einer Grundsatzvereinbarung - Letter of intent (LOI) - erfolgte am 24.11.2017. Der Arbeitsaufwand des Bezirksamtes Pankow von Berlin für die Prüfung des Vorschlages der Krieger Grundstücks-AG und der vollständigen Neu-Formulierung eines Verhandlungsvorschlages seitens des Bezirksamtes Pankow von Berlin wird auf 30 Arbeitsstunden geschätzt.

Die Mitwirkung an der Einigung erfolgt im Rahmen der Zuständigkeiten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen bei stadtplanerischen Aufgabenstellungen und ist eine Regelaufgabe, die nicht gesondert erfasst wird. Kosten für ergänzende juristische Unterstützung werden ggf. erforderlich.

Berlin, den 12.02.18

In Vertretung

Regula Lüscher

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen