

Tagesspiegel Newsletter Pankow
Intro
von Christian Hönicke
Veröffentlicht am 07.11.2023

Hier kommt die nächste Volte im Streit um die Nachverdichtung der Gesobau-Wohnanlage in Pankow. Die umstrittenen Neubauten sollen nach der Nutzung als Geflüchtetenunterkunft dauerhaft stehen bleiben. Das hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erstmals bestätigt. Sie erwägt dafür, den Bezirk Pankow mit einem eigenen Bebauungsplan auszumanteln. Damit soll erreicht werden, dass die beiden Gebäude in der Wohnanlage am Schlosspark Schönhausen im Anschluss als reguläre Wohnhäuser genutzt bleiben können. Das teilte eine Verwaltungssprecherin auf Tagesspiegel-Nachfrage mit.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplans im Gebiet ist grundsätzlich der Bezirk Pankow zuständig. Er hat seinerseits schon vor einem Jahr damit begonnen – allerdings mit dem Ziel, die geplante Nachverdichtung in dieser Form dadurch zu untersagen. Statt 100 sollten nur 60 Wohnungen unter „möglichst weitgehender Freihaltung der begrünten Innenhöfe und der Baumbestände“ gebaut werden dürfen. Senat und Gesobau kamen diesem B-Plan jedoch zuvor, indem sie das Sonderbaurecht für Geflüchtetenunterkünfte anwendeten.

Die Senatsverwaltung räumte nun erstmals ein, eine Nachnutzung als Wohnraum zu befürworten – und nicht etwa den „Rückbau“, der eigentlich nach Ablauf der fünf bis zehn Jahre als Unterkunft erfolgen müsste. „Die Erstnutzung ist das MUF, die Nachnutzung das Wohnen“, teilte die Sprecherin mit. „Es liegt nahe, dass sich als Nachfolgenutzungen vor allem Wohngebäude oder andere wohnähnliche Einrichtungen eignen.“

Pikant an diesem Vorgehen ist, dass die Nutzung als reine Wohngebäude an dieser Stelle offenbar nicht statthaft ist. Zu dieser Einschätzung kam die Senatsverwaltung selbst in ihrer „städtebaulichen und planungsrechtlichen Stellungnahme“ Ende Februar. Das Gesobau-Vorhaben verstößt demnach gegen den „Lückenschluss“-Paragrafen 34 des Baugesetzbuches (BauGB), der im unbeplanten Blockinnenbereich am Schlosspark greift. Das geplante Maß der baulichen Nutzung und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, würden das zulässige Maß überschreiten, heißt es in der Stellungnahme.

Die Genehmigung der Bauten wurde demnach allein durch das Sonderbaurecht für Geflüchtetenunterkünfte nach § 246 BauGB möglich, räumt die Senatsverwaltung nun auf Nachfrage ein. Damit bestätigte sich wohl, was Anwohner und die Lokalpolitik bereits von Anfang an ahnten: Dass die Geflüchtetenunterkünfte nur ein Umweg sind, um die ursprünglich geplanten Wohnungen am Widerstand aus Pankow vorbei zu errichten. Die BVV kritisierte dies bereits als „Instrumentalisierung“ des Sonderbaurechts.

Für diesen Plan spricht auch, dass die Gesobau in der Ausschreibung der Bauleistungen eine Standzeit von 60 Jahren angibt. Dies befürwortet die Senatsbauverwaltung auf Nachfrage ausdrücklich: „Ziel ist die lebenszeitliche hochwertige Nutzung des Bauvorhabens und eine Standzeit von mindestens 60 Jahren.“

Allerdings ergibt sich dabei das Problem, dass die Gebäude im Anschluss an die Nutzung als Unterkunft eben nach §34 BauGB vermutlich illegal wären und wieder abgerissen werden müssten. „Ob eine Nachfolgenutzung der Flüchtlingsunterkünfte zu Wohnzwecken zulässig wäre, wäre erst bei einem entsprechenden Antrag auf Nutzungsänderung zu entscheiden“, so die Sprecherin der Senatsverwaltung. „Maßgeblich wäre die dann vorliegende Sach- und Rechtslage.“

Um die Gebäude im Nachgang sicher zu legalisieren, müsste das Baurecht an dieser Stelle geändert werden. Dafür hat die Senatsverwaltung bereits einen Plan: „Nicht auszuschließen wäre, dass Berlin einen Bebauungsplan aufstellt, um bestimmte Nachnutzungen zu ermöglichen.“ Dazu

wiederum müsste das Land die Planungshoheit über das Vorhaben an sich ziehen, mit dem Verweis auf dessen gesamtstädtische Bedeutung. Jedoch sind die Gebäude mit weniger als 100 Wohnungen eigentlich nicht groß genug – andererseits ist die umstrittene Nachverdichtung im „Stadtentwicklungsplan 2030“ des Landes aufgelistet.

Im Bezirksamt Pankow scheint man sich mit der Niederlage abgefunden zu haben. Aktuell ist der Baustart aus Naturschutzgründen zwar ausgesetzt, doch das dürfte lediglich aufschiebende Wirkung haben. Der zuständige Bezirksbaustadtrat **Cornelius Bechtler** (Grüne) hatte zwar zuletzt erklärt, dass Pankow die Nachnutzung als Wohngebäude selbst nicht baurechtlich gestatten will. „Ein angepasster B-Plan-Entwurf mit dem neuen Ziel, genau die genehmigten Baukörper als Wohnungsbau-Bauflächen festzusetzen, wird seitens des Bezirks nicht als sinnvoll angesehen.“ Er verwies jedoch darauf, dass die Senatsverwaltung „über die erforderlichen planungsrechtlichen Instrumente und Genehmigungsmöglichkeiten“ verfüge, „um die eigenen baulichen und städtebaulichen Ziele umzusetzen“.