



Senatskommission trifft Grundsatzentscheidungen für Wohnungsbau

31.01.2023 Fachinformation

Die Senatskommission hat sich in ihrer achten Sitzung am 31. Januar 2023 mit wichtigen Grundsatzentscheidungen für den Wohnungsbau, d.h. dem Kompensationsmanagement und dem Ökokonto sowie dem Gesamtprojekt "Pankower Tor" beschäftigt. Das in Arbeit befindliche gesamtstädtische Kompensationsmanagement dient der effizienten Steuerung von Bedarfen und Angeboten hinsichtlich Ausgleichsflächen für Natur- und Artenschutz. Demnach müssen laut Baugesetzbuch Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden oder zumindest geringgehalten und ausgeglichen werden.

Bei größeren Bauvorhaben geht das häufig nicht vor Ort. Der Eingriff muss anderswo ausgeglichen werden. Potenzialflächen für Kompensationsmaßnahmen sind jedoch rar im Land Berlin. Eine Möglichkeit ist das Berliner Ökokonto (Infos online unter: Berliner Ökokonto - Berlin.de). Darauf sollen gesamtstädtisch bedeutsame Vorhaben, insbesondere Wohnungsbauprojekte zugreifen. Dies gilt auch für private Vorhaben, wenn sie entsprechende Kriterien erfüllen. Im Rahmen der Senatskommission werden nun Kriterien für den Zugriff erarbeitet; dazu gehören u.a.:

- gesamtstädtische Bedeutung (Priorisierung durch Stadtentwicklungspläne oder andere gesamtstädtisch bedeutsame Planwerke)
- Dringlichkeit: kurzfristige Realisierbarkeit oder Bedarf (Gesamtrealisierungsfrist, vertragliche Fristen/ Bündnisvereinbarungen)
- Multifunktionalität/ integrierte Projekt- oder Quartiersentwicklung
- Konsequenzen bei Verzögerung eines Projektes
- Nachhaltigkeit (effiziente Ausnutzung der Potenzialfläche/ Multicodierung, Verbindung mit Nachhaltigkeitsthemen)
- Innovationspotenzial (z.B. technologisch, ggfs. in Verbindung mit Nachhaltigkeit)

Pankower Tor

Es ist erklärtes Ziel der Senatskommission, das Gesamtprojekt „Pankower Tor“ mit 2000 Wohnungen zügig umzusetzen. Aufgrund seiner gesamtstädtischen Bedeutung, der zeitlichen Dringlichkeit und dem hohen Anteil an gemeinwohlorientiertem Wohnungsbau sowie der gemeinwohlorientierten Infrastruktur wie z.B. Schul- und Kitagebäuden erfüllt das Projekt Pankower Tor die Voraussetzungen für einen Zugriff auf das Ökokonto. Dieser soll nun auch ermöglicht werden.

Die Realisierung des Bauvorhabens Pankower Tor sowie die Fortführung des Bebauungsplans 3-60 sind maßgeblich von der Klärung der Artenschutzfragen sowie der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abhängig. Mit Umsetzung des Bebauungsplans ergibt sich ein großflächiger Bedarf an Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets.

Da nicht genügend Flächen im Bezirk Pankow zur Bewältigung des Eingriffs zur Verfügung stehen, hatte man sich auf ein zweistufiges Vorgehen für die weitere Flächensuche verständigt. In der ersten Stufe erfolgte eine Abfrage bei den Bezirken und der SenUMVK, inwieweit diese über geeignete Potenziale für Kompensationsflächen in ihrem Fachvermögen bzw. innerhalb des Ökokontos verfügen. Auf Basis der Rückmeldungen der Bezirke wird kein vollständiger natur- und artenschutzrechtlicher Ausgleich für den Bebauungsplan 3-60 im Berliner Stadtgebiet möglich sein. Um dennoch eine Realisierung des Vorhabens und eine zügige Fortsetzung des Verfahrens zu ermöglichen, werden Maßnahmen außerhalb Berlins geprüft.

Damit kann nun auch die faunistische Kartierung am Pankower Tor beginnen. Eine spätere Entscheidung hätte zu einer weiteren Verzögerung um ein Jahr und damit zu einem

verspäteten Beginn des Wohnungsbaus geführt.

<https://bbu.de/beitraege/senatskommission-trifft-grundsatzentscheidungen-fuer-wohnungsbau>