

## Antrag

BV Fred Bordfeld (Linke), BV Roland Schröder (SPD) für die Bürger Doreen Bialas und Filip Stahl von der

Bürgerinitiative Alter Schlachthof  
"nichtnochncenter"

Ursprung:  
Antrag, BV Fred Bordfeld (Linke), BV Roland Schröder (SPD) für die Bürger Doreen Bialas und Filip Stahl von der Bürgerinitiative Alter Schlachthof "nichtnochncenter"

Beratungsfolge:

14.12.2016 BVV

BVV/003/VIII

## Betreff: Änderung des Bebauungsplan IV 2a

### Die BVV möge beschließen:

Das Bezirksamt Pankow wird ersucht:

- 1) die Zeitgemäßheit der Planungsziele des festgesetzten Bebauungsplans IV2 a insbesondere auf den noch unbebauten Baufeldern an der Landsberger Allee hinsichtlich der veränderten Rahmenbedingungen und aktuellen Bedarfe an sozialer und schulischer Infrastruktur im umgebenden Stadtgebiet zu überprüfen und soweit erforderlich anzupassen,
- 2) bis zum Vorliegen des Prüfergebnisses im Baugenehmigungsverfahren keinerlei Abweichungen gegenüber dem festgesetzten B-Plan IV 2a zu genehmigen, die geeignet sind, einer Novellierung der Planungsziele im Wege zu stehen.
- 3) eine den Festsetzungen des B-Plans widersprechende Öffnung der Otto-Ostrowski-Str. zur Landsberger Allee nicht vorzunehmen,
- 4) den Erhalt der denkmalgeschützten Hallen an der Landsberger Allee durch geeignete Maßnahmen unverzüglich sicher zu stellen.

Berlin, den 06.12.2016

Einreicher: BV Fred Bordfeld (Linke), BV Roland Schröder (SPD) für die Bürger Doreen Bialas und Filip Stahl von der Bürgerinitiative Alter Schlachthof "nichtnochncenter"

Begründung siehe Rückseite

### Abstimmungsergebnis:

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

### Abstimmungsverhalten:

einstimmig  
 mehrheitlich  
 Ja-Stimmen  
 Gegenstimmen  
 Enthaltungen

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

Stadtentwicklung und Grünanlagen

federführend

## **Begründung:**

zu 1)

Von den ursprünglichen Zielen des Städtebaulichen Entwicklungsgebietes, welcher zur Erarbeitung des B-Plans IV 2a geführt haben, ist außer dem Bau von 2 Kindertagesstätten und den geschaffenen Arbeitsplätzen in den Gewerbehöfen Eldenaer Straße keines der weiteren Ziele erreicht. Der bestehende Bebauungsplan scheint offensichtlich nicht geeignet zu sein, die stadtplanerischen Ziele zu verwirklichen.

Dem steht eine eklatante Unterversorgung des Stadtentwicklungsziels "Soziale Infrastruktur" entgegen. Aufgrund fehlender Pankower Grundschulen im Einzugsbereich Alter Schlachthof nehmen Friedrichshainer Grundschulen die Pankower Grundschüler auf. Immer wieder kommt es auch hier wegen Überbelegung der Grundschulen in Friedrichshain zum Aufnahmestop, so dass die Grundschüler gezwungen sind, die sechsspurige Landsberger Allee zur Hauptverkehrszeit zu überqueren, um in die nächst gelegene Pankower Schule zu gelangen.

Noch gravierender ist die Unterversorgung mit Freizeitangeboten für Jugendliche und Senioren. Laut Entwicklungskonzept grüne und soziale Stadt vom [21.6.2016](#) liegt hier die Versorgung bei 30,6% (Jugendliche) respektive 24,1% (Senioren).

Der Alte Schlachthof ist geprägt von jungen Familien, Kindern, Jugendlichen und Senioren unterschiedlichster Kulturen – einer Mischung aus allen Alters- und Gesellschaftsschichten.

Gerade im durch Zuzug geprägten, wachsenden Bezirk Pankow wirken hier die Vereinzelung und Anonymisierung der hinzugezogenen Bürger und der "ursprünglichen" Berliner unter- und gegeneinander. Fehlende intrafamiliäre Strukturen führen zum Einbruch des bislang stabilisierenden Systems der Familie durch "Zeit- und Erfahrungsaustausch". Hieraus resultieren langwierige stressbedingte (i.B.a. Familien, Kinder, Jugendliche) und zugleich vereinsamungsbedingte Folgen (Senioren). Bei Alleinerziehenden (in Teilen des Einzugsgebietes bis zu über 42,39% der Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren) ist diese Situation naturgemäß noch um einiges akuter.

Zusätzlich stellt eine erfolgreiche Integration von geflüchteten Menschen, die in unmittelbarer Nähe untergebracht sind, hohe Anforderungen an die integrative Aufnahmefähigkeit der Bevölkerung dar.

Eine Stärkung der sozialen Infrastruktur in Bezug auf offene und strukturierte Begegnungs- und Kontaktmöglichkeiten ist gerade im Hinblick auf nachhaltige Stadtplanung zur Sicherung eines wachsenden Pro-Kopf-Einkommens und Stabilisierung der öffentlichen Haushaltslage im Bereich Gesundheit und Lohnersatzleistungen eine der wichtigsten Grundsäulen zum erfolgreichen Ausbau einer wachsenden Stadt.

zu 2)

Das nördliche Gebiet des Alten Schlachthofes konnte sich nicht als Fachmarktgebiet, wie im StEP Zentren 2005 geplant, durchsetzen und wurde im diesjährig geänderten StEP Zentren 2016 nicht mehr im Bereich der Fachmarkttagglomeration aufgeführt.

Ein weiterer Ausbau von großflächigem Einzelhandel ist auf diesem Gebiet aufgrund der bereits bestehenden Verkaufsflächendichte durch die umliegenden Einkaufszentren weder erforderlich noch durch das StEP Zentren 2016 vorgesehen. Zudem würde dies das umliegende Kleingewerbe stark gefährden.

Die bisher vorgesehene Festschreibung als Kerngebiet führte bislang nicht zu einem Erreichen der stadtplanerischen Ziele. Selbst die Bauherrin unternimmt trotz erteilter Baugenehmigung der Kongresshalle keine baueinleitenden Schritte.

Daher ist es notwendig, die stadtplanerischen Ziele zu überprüfen und den geänderten Anforderungen anzupassen. Abweichungen vom bisher bestehenden Bebauungsplan könnten die Möglichkeit einer solch notwendigen planerischen Anpassung versperren.

Insbesondere die geplante Öffnung der Otto-Ostrowski-Straße ist nicht als geringfügige Abweichung vom Bebauungsplan zu werten und sollte somit nicht ohne eine Änderung des Bebauungsplanes genehmigt werden. Diese Öffnung wurde in allen bisherigen Verkehrskonzepten und auch im Bebauungsplan ausgeschlossen: die entstehenden Schleichverkehre durch die Wohngebiete sind nicht zu kontrollieren und würden eine familiengerechte Entwicklung auf dem Gebiet unmöglich machen.

zu 3)

Das von der Bauherrin eingereichte (von der Firma Stadtraum gefertigte) Gutachten geht von einem Anteil des motorisierten Individualverkehrs von 25% aus. Der tatsächliche Anteil beim Einkaufsverkehr liegt bei über 60%.\*

Im Verkehrskonzept\*\* zum Masterplan heißt es hierzu ausdrücklich: "Für den Bereich westlich der Thaerstraße hat die "Randstraße\*\*\*" eine reine Erschließungsfunktion, da eine Anbindung an die Landsberger Allee für den Kraftfahrzeugverkehr nicht vorgesehen ist."

Eine Öffnung der Otto-Ostrowski-Str. würde nicht nur für die Besucher eines Einkaufszentrums nutzbar sein, sondern insbesondere den Schleichverkehr in das Friedrichshainer und auch Lichtenberger Wohngebiet und besonders auch zur Auffahrt der an der A100 endenden Storkower Str. generieren. Bisher wurden die Entscheidungen zum 17. Bauabschnitt lediglich verschoben, drohen jedoch nach wie vor, umgesetzt zu werden.

Die Fußgängerverkehre zu den Kitas Agnes-Wabnitz-Str. und Otto-Ostrowski-Str. sowie zur Spanisch-Deutschen-Europaschule in der anliegenden Hausburgstraße sind durch den erwarteten Schleich- und Durchfahrtsverkehr sehr stark gefährdet.

zu 4)

Der bauliche Zeitverzug führt zu einem weiteren Verfall der letzten denkmalgeschützten Hallen auf dem Gebiet des Alten Schlachthofes. Bislang wurde der größte Teil der denkmalgeschützten Bauten auf dem Gelände beseitigt. Der Erhalt des einzigen Ensembles des Alten Zentral-Vieh- und Schlachthofes direkt an der Landsberger Allee ist daher eine der unbedingten Hauptaufgaben des Denkmalschutzes im Bezirk Pankow. Aufgabe des Denkmalschutzes ist die Erhaltung der alten Substanz. Ein weiterer Instandhaltungsrückstau würde jedoch die tatsächliche und wirtschaftlich zumutbare Substanzerhaltung stark gefährden.

Die rechtliche Eigentümerin des Grundstücks Landsberger Allee 104c, die Objektgesellschaft UBX 2 Objekt Berlin GmbH, verfügt laut Bilanz zum 31.12.2015 über

liquide Mittel in Höhe von 7.706,75 Euro. Die bestehenden Verbindlichkeiten übersteigen das Vermögen. Das Unternehmen ist bilanziell überschuldet.

Die UBX 2 Objekt Berlin GmbH ist nicht eigenständig in der Lage, notwendige Instandhaltungsmaßnahmen aus eigenen Mitteln zu finanzieren oder die während der Zeit ihrer Eigentümerschaft entstandenen Schäden zu beseitigen.

Das Bezirksamt ist deshalb aus denkmalpflegerischen Erfordernissen anzuhalten, geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um einer Verwahrlosung der Hallen bis zur Abbruchreife entgegen zu wirken und durch entsprechende Sicherheitsleistungen der Gesellschafterinnen ubm development und Münchner Grund auch für die Zukunft zu sichern.

\* Das von der Bauherrin eingereichte (von der Firma Stadtraum gefertigte) Gutachten geht von den Zahlen des StEP Verkehr 2025 , laut Senatsverwaltung Stadtentwicklung und Verkehr "Es ist Wunschbild und Vision", aus.

In diesem Verkehrserschließungskonzept wird der Anteil des motorisierten Individualverkehrs mit 25% veranschlagt - der Städtepegel 2008 der Universität Dresden belegt, dass der tatsächliche Anteil beim Einkaufsverkehr, auch in Berlin, bei über 60% liegt.

\*\* Das dem ursprünglichen Bebauungsplan IV 2 zugrunde liegende Gutachten von Masuch und Olbrisch sieht zum Schutz der anliegenden Wohnbereiche explizit keine Öffnung der Otto-Ostrowski-Str. vor. Dasselbe gilt für die zeichnerische Ausfertigung des Bebauungsplanes IV 2a sowie die aktuelle Arbeitskarte des FNP, die hier eine Grünfläche verzeichnet.

\*\*\* Anm. heutige Hermann-Blankenstein-Str.