

18. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Torsten Hofer (SPD)**

vom 01. Juni 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 02. Juni 2021)

zum Thema:

**Stegesiedlung Niederschönhausen, Pankow (Teil 3) – Wohngebiet,  
Baugenehmigungen, Erschließung, Vermessung**

und **Antwort** vom 15. Juni 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 15. Juni 2021)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Torsten Hofer (SPD)  
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/27813  
vom 02.06.2021

über Stegesiedlung Niederschönhausen, Pankow (Teil 3) – Wohngebiet,  
Baugenehmigungen, Erschließung, Vermessung

---

Der Senat ist sich des Stellenwerts des Fragerechts der Abgeordneten bewusst, und die Beantwortung Schriftlicher Anfragen der Mitglieder des Abgeordnetenhauses nach Artikel 45 Absatz 1 der Verfassung von Berlin hat stets eine sehr hohe Priorität. Gegenwärtig konzentriert der Senat seine Arbeit und seinen Ressourceneinsatz aber auf die Bekämpfung der infektionsschutzrechtlichen Gefährdungslage für die Berliner Bevölkerung und setzt die zwischen Bund und Ländern verabredeten Maßnahmen zur Reduzierung von Kontakten um. Vor diesem Hintergrund beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage im Namen des Senats von Berlin wie folgt:

Frage 1:

Inwiefern werden in der Stegesiedlung noch Baugenehmigungen / Vorbescheide erteilt?

Antwort zu 1:

Seit 2016 werden weder Baugenehmigungen noch positive Vorbescheide erteilt.

Frage 2:

Inwiefern werden in der Stegesiedlung Baugenehmigungen / Vorbescheide verweigert? Wie viele Fälle diese Art gibt es?

Antwort zu 2:

Da angenommen wird, dass es sich um eine Anfrage zur Stegesiedlung im aktuellen und kürzlich zurückliegenden Zusammenhang mit nicht erteilten Baugenehmigungen sowie mit negativ oder teilweise negativ beantworteten Fragen in Vorbescheiden handelt, wurde eine Datenbankrecherche (eBG Berlin) für den zurückliegenden Zeitraum der letzten 5 Jahre vorgenommen.

Gemäß Berliner Bauordnung § 71 Absatz 1 ist die Baugenehmigung zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind. Liegen Verstöße gegen öffentlich-rechtlichen Vorschriften vor, ist die Baugenehmigung zu versagen.

Gemäß Berliner Bauordnung § 75 Absatz 1 ist, wenn die Erteilung einer Baugenehmigung vorgeschrieben ist, vor Einreichung des Bauantrags auf Antrag der Bauherrin oder des Bauherrn zu einzelnen in der Baugenehmigung zu entscheidenden Fragen des Bauvorhabens ein Vorbescheid zu erteilen. Es handelt sich somit um vorweggenommene Einzelfragen zu einem Bauantrag, die durch die Baugenehmigungsbehörde positiv oder negativ beantwortet werden. Der Vorbescheid bezieht sich nur auf die gestellten Einzelfragen. Die Genehmigungsfähigkeit für das gesamte Vorhaben wird hierin nicht beurteilt. Eine weitergehende Beurteilung erfolgt dann im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens.

Innerhalb der Stegesiedlung wurden seit 2016 insgesamt sechs Baugenehmigungen versagt und bei zwei Vorbescheiden darin enthaltene Fragen negativ beantwortet.

Frage 3:

Aus welchen Gründen werden Baugenehmigungen / Vorbescheide verweigert?

Antwort zu 3:

Im Geltungsbereich von § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist die gesicherte Erschließung eine Voraussetzung für die Zulässigkeit von Vorhaben. Die Vorhaben werden versagt, weil die notwendigen Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße und gesicherte Erschließung aktuell nicht vorliegen und nicht zeitnah (bis zur Fertigstellung beantragter Bauvorhaben) geschaffen werden können. Die Vorhaben sind somit gemäß § 34 Abs. 1 BauGB nicht zulässig. Durch den Fachbereich Stadtplanung ist daher für Baugesuche in diesen Bereichen eine negative Stellungnahme abzugeben. Die Baugesuche werden daraufhin versagt.

In der Stegesiedlung konnte mangels Vorlage der technischen und rechtlichen Voraussetzungen keine gesicherte Erschließung konstatiert werden.

Frage 4:

Inwiefern gab es darüber verwaltungsrechtliche (z.B. Widerspruchsverfahren, Rechtsanwalt o.Ä.) / gerichtliche Auseinandersetzungen? Inwiefern konnte nach einer verwaltungsrechtlichen / gerichtlichen Auseinandersetzung trotzdem gebaut werden?

Antwort zu 4:

Seit 2014 gab es fünf Widerspruchsverfahren in der Siedlung. Zwei Widerspruchsverfahren sind noch nicht abgeschlossen. Drei Widersprüche wurden als unbegründet zurückgewiesen. Alle drei Antragsteller haben Klage beim Verwaltungsgericht Berlin (VG) eingereicht – davon laufen zwei Verwaltungsstreitverfahren noch.

Ein Verwaltungsstreitverfahren wurde durch das VG bereits entschieden. Gegen die Entscheidung des VG wurde seitens des Bezirksamtes Berufung eingelegt, die durch das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg (OVG) zugelassen wurde. Das Berufungsverfahren beim OVG ist noch nicht abgeschlossen.

Bislang hat kein Verwaltungsstreitverfahren dazu geführt, dass eine Baugenehmigung erteilt wurde.

Frage 5:

Inwiefern gibt es Erschließungsprobleme?

Antwort zu 5:

Eine gesicherte Erschließung im Sinne des § 34 BauGB liegt vor, wenn das Vorhaben an einer öffentlichen Straße errichtet werden soll, die technischen Mindestanforderungen für die Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sowie für die Erreichbarkeit des Grundstückes für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge eingehalten sind sowie die Erschließung durch die erforderlichen Medien sichergestellt ist. Die gesicherte Erschließung beinhaltet sowohl die technischen Anforderungen als auch deren rechtliche Sicherung.

Eine gesicherte wegemäßige Erschließung kann in der Siedlung nicht festgestellt werden:

In der Siedlung vor Schönholz ist aufgrund der Dimensionierung der Verkehrsflächen, auf denen auch der Fußgänger- und Radfahrerverkehr abgewickelt wird, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs insbesondere im Begegnungsfall von Kraftfahrzeugen (Müllfahrzeug/Feuerwehr – PKW, PKW – PKW) und zusätzlich mit Fußgängern (Müllfahrzeug/PKW – Fußgänger) nicht gewährleistet. Richtungsweisend für die zu fordernde Dimensionierung und den Ausbauzustand einer Erschließungsstraße sind die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen 06 in der Fassung vom 15.12.2008 (RASt06) (VG Saarlouis, Urteil vom 19.03.2013 – 5 K 623/12). Allein die Fahrbahnbreite für Erschließungsstraßen beträgt nach Ziffer 6.1.1.2 Tabelle 7 zwischen 4,50 m und 5,50 m – diese Maße werden in verschiedenen Straßenabschnitten unterschritten. Die Unterschreitung der Mindestdimensionierungen auf kurzen Strecken könnte beim Vorhandensein von Ausweichstellen hingenommen werden, jedoch sind auch solche nicht vorhanden.

Eine gesicherte leitungsgebundene Erschließung kann in weiten Teilen der Siedlung ebenfalls nicht festgestellt werden:

Zahlreiche Grundstücke sind nicht an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Die Grundstückseigentümer sind in einer Eigentümergemeinschaft organisiert, die ein privates Netz an Trinkwasserleitungen in der Siedlung betreibt. Die Berliner Wasserbetriebe liefern das Trinkwasser für die Eigentümergemeinschaft zu zwei Übergabepunkten. Von dort verwaltet die Eigentümergemeinschaft ein Arealnetz zur Trinkwasserbereitstellung für die einzelnen Grundstücke der Mitglieder. Der Verlauf der privaten Trinkwasserleitungen der Eigentümergemeinschaft erfolgt über die privaten Grundstücke, ein Leitungsplan ist hierzu nicht bekannt, ebenso wenig die Dimensionierung der Leitungen. Auch bestehen weder Baulasten für die Trinkwasserleitungen der Eigentümergemeinschaft noch grundbuchliche Sicherungen.

Ein Baugrundstück ist hinsichtlich der Wasserversorgung regelmäßig nur erschlossen, wenn es an eine öffentliche Wasserversorgung angeschlossen werden kann und damit gewährleistet ist, dass ständig Trinkwasser im Sinne der Trinkwasserverordnung (in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. 03. 2016 – BGBl. I S. 459, zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 03.01.2018 – BGBl. I S.99) in ausreichender Menge und dauerhaft gesicherter Qualität zur Verfügung steht. Diese Voraussetzung ist in weiten Teilen der Siedlung nicht gegeben.

Außerdem ist das Vorhandensein von Löschwasser eine Voraussetzung für den Brandschutz. Eine wirksame Brandbekämpfung setzt voraus, dass sich in angemessener Entfernung öffentliche Hydranten mit ausreichender Leistung befinden. Aus Sicherheitsgründen

nutzt die Berliner Feuerwehr keine privaten Hydranten, zumal diese nicht in den Karten der Berliner Feuerwehr verzeichnet sind. Die Berliner Feuerwehr gibt vor, dass innerhalb eines Umkreises von 100 m vom Vorhaben die erste Löschwasserentnahme möglich sein muss. Auch diese Voraussetzung ist in weiten Teilen der Siedlung nicht gegeben.

Frage 6:

Wie ist der aktuelle Stand, die Stegesiedlung ordnungsgemäß als Wohngebiet herzurichten?

Antwort zu 6:

Hinsichtlich der baulichen Nutzung der Grundstücke wurde die Stegesiedlung auf der Grundlage § 34 (Abs. 2 i.V.m. § 3, 4 BauNVO) als faktisch reines bzw. allgemeines Wohngebiet beurteilt und bis 2014 Wohnbebauung (Einzelhäuser eingeschossig, in offener Bauweise) zugelassen. Insoweit bedarf es für eine geordnete städtebauliche Entwicklung keiner Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung auf den Grundstücken.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfordert jedoch, die Erschließung soweit zu ertüchtigen, dass öffentliche Straßen in ausreichender Breite für die verkehrlichen Belange, des Wohngebietes, die Straßenentwässerung und den Ausbau der Versorgungsnetze planungsrechtlich gesichert bzw. vorhanden sind.

Es ist beabsichtigt, als Rechtgrundlage für den erforderlichen Ausbau des Siedlungsstraßennetzes insbesondere der noch in Privatbesitz befindlichen öffentlich gewidmeten „Stege“ einen Straßenbebauungsplan aufzustellen.

Frage 7:

Inwiefern gibt es dazu bereits Planungen, Skizzen, Konzepte? Inwiefern werden diese der Öffentlichkeit zugänglich gemacht?

Antwort zu 7:

Um die Erschließungssituation in der Siedlung vor Schönholz zu verbessern, wurde in einem ersten Schritt eine Verkehrsuntersuchung mit Verkehrskonzept beauftragt. Ziel der Untersuchung war es, Lösungen aufzuzeigen, wie den verkehrlichen Belangen bei möglichst geringen Eingriffen in Privatgrundstücke und an das Siedlungsgebiet angrenzende Landschaftsschutzgebiete entsprochen und Durchgangsverkehr vermieden werden kann.

Der seit Ende 2020 vorliegende Untersuchungsbericht für die Siedlung vor Schönholz wurde am 26.11.2020 im Ausschuss für Verkehr und öffentliche Ordnung zur Diskussion vorgelegt und in öffentlicher Sitzung beraten. Er beinhaltet im Wesentlichen zwei Varianten (Zweirichtungsverkehr und eine Mischung aus Ein- und Zweirichtungsverkehr). Die Vorzugsvariante sollte Grundlage für das Niederschlagsentwässerungskonzept und eine darauf aufbauende Straßenplanung (Entwurf für das Gesamtnetz) gemäß § 47 HOAI bis Leistungsphase 2 (Vorplanung) werden.

Durch Ersuchen der BVV mit Drs. Nr. VIII-1478 vom 05.05.2021 ist die Bezirksverwaltung aufgefordert, das Konzept dahingehend zu überarbeiten, dass die Siedlung für den MIV nur noch eine Anbindung an die Germanenstraße, nicht mehr an die Kopenhagener Straße, erhalten soll.

In die Überarbeitung des Konzeptes soll die Öffentlichkeit eingebunden werden.

Frage 8:

Inwiefern müssten, um die Erschließung des Gebiets zu sichern, Grundstücke neu geordnet, Straßen angekauft und verbreitert, Grundstücksteile an das Land abgetreten werden? Wie konkret sind dazu die Überlegungen?

Antwort zu 8:

Das kann erst auf der Grundlage einer konkretisierten Straßenplanung (s.o.), für das Gesamtnetz der Siedlung ermittelt werden. In vielen Straßenabschnitten und an den Knotenpunkten reichen aber die bereits freiliegenden Straßenverkehrsflächen nicht aus. Eine erste Schätzung des zusätzlichen Flächenbedarfs im Rahmen der o.g. Verkehrsuntersuchung ergab, dass für den Vereinssteg, den Neuen Steg nördlich des Mittelstegs, den Kreuzsteg südlich des Mittelstegs und die Stichstraße Genossenschaftssteg ein zusätzlicher Flächenbedarf von rund 255 m<sup>2</sup> (ohne Flächen für ggf. erforderliche Versickerungsmulden) erforderlich wird. Hinzu kommen Flächen an Einzelgrundstücken und Eingriffe durch die notwendigen Knotenpunktaufweitungen in mindestens der gleichen Größenordnung. (Zur Orientierung wurden Grunderwerbskosten von rund 400.000 € ohne Berücksichtigung ggf. erforderlicher Entwässerungsflächen benannt.)

Darüber hinaus muss das heute freiliegende öffentlich gewidmete Straßenland der Privateigentümer in der Stegesiedlung entsprechend dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz ebenfalls noch erworben werden. Nach einer ersten Schätzung sind dies rund 8.600 m<sup>2</sup>. Der Ausbau der öffentlichen Versorgungsnetze erfordert, dass es sich bei den Siedlungsstraßen um öffentliche Verkehrsflächen im Eigentum des Landes Berlin handelt.

Frage 9:

Inwiefern gibt es einen B-Plan für die Stegesiedlung? Inwiefern wird es einen B-Plan geben?

Antwort zu 9:

Für die Stegesiedlung ist kein Bebauungsplan festgesetzt und es befindet sich auch noch kein Bebauungsplan im Verfahren. Sobald die Vorplanung für das Straßennetz mit den Betroffenen und Beteiligten abgestimmt und soweit es erforderlich ist, wird das Bezirksamt Pankow von Berlin einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan fassen.

Frage 10:

Inwiefern wurden kürzlich Vermessungsarbeiten in der Stegesiedlung durchgeführt?

Antwort zu 10:

In der Stegesiedlung wurden und werden derzeit im Auftrag des Stadtentwicklungsamtes Pankow von Berlin, Fachbereich Vermessung, durch zwei öbVI-Büros Vermessungsarbeiten durchgeführt, um ein reales Abbild der Topographie, der Lage von Bäumen, der Nutzung von Verkehrsflächen sowie Straßenlaternen, Zäunen, Einfahrten, und vorhandenen baulichen Anlagen im straßennahen Bereich der Grundstücke zu erhalten und zu kartieren.

Frage 11:

Zu welchem Zweck wurden kürzlich die Vermessungen durchgeführt?

Antwort zu 11:

Die Bestandskartierung soll Grundlage für die Erarbeitung der o.g. Straßenplanung werden, in deren Rahmen auch die medientechnische Erschließung mit den dafür zuständigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt werden soll. Sie dient auch der Aktualisierung der Planungsgrundlagen für den späteren Bebauungsplan.

Frage 12:

Wie ist die Zeitschiene für weitere Maßnahmen in der Stegesiedlung?

Antwort zu 12:

Eine Zeitschiene für konkrete Maßnahmen in der Stegesiedlung gibt es noch nicht. Es wurden folgende nächste Schritte vereinbart, die in Abhängigkeit von der Finanzierbarkeit erfolgen werden.

- Vermessungstechnische Bestandserfassung als Planungsgrundlage für eine Verkehrsplanung (Straßenplanung Gesamtnetz) gemäß § 47 HOAI bis Leistungsphase 2 (Finanzierung gesichert, Vergabe erfolgt)
- Überarbeitung des Verkehrskonzeptes entsprechend dem BVV-Ersuchen Drs. VIII-1478 (Finanzierung noch unklar)
- Erarbeitung der Vorzugslösung in einem Partizipationsverfahren mit den Anwohnern (Finanzierung noch unklar)
- Einbindung der Vorzugslösung in das Niederschlagsentwässerungskonzept für den Bereich Kopenhagener Straße bis Frühlingsstraße (Finanzierung im Rahmen des bestehenden Vertrages mit dem Büro Sieker im laufenden HHJ berücksichtigt)
- Beauftragung/Erarbeitung einer Straßenplanung für das Gesamtnetz gemäß Vorzugslösung des abgestimmten Verkehrskonzeptes und des Niederschlagsentwässerungskonzeptes unter Einbindung der medientechnischen Erschließung (Finanzierung unklar, wegen fehlender Aufnahme in die Investitionsplanung des Landes Berlin nicht aus Bauvorbereitungsmitteln möglich)
- Aufstellung eines Bebauungsplans für die Straßen gemäß § 125 Abs. 1 BauGB, soweit für die Herstellung der Straßen gemäß § 127 BauGB ein Bebauungsplan erforderlich ist.
- (Die Finanzierung der Planungskosten wird zu gegebener Zeit bei der Anmeldung für den Haushaltsplan berücksichtigt)
- Entscheidung über Priorisierung einzelner Straßenabschnitte (schon parallel zum Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage der Straßenplanung möglich)
- Anmeldung für die Investitionsplanung des Landes Berlin sobald die Flächenverfügbarkeit gewährleistet bzw. ein Erwerb durch das Land Berlin in Aussicht steht.

Eine gesicherte Erschließung ist erst gegeben, wenn die bestehenden Mängel tatsächlich behoben sind bzw. absehbar ist, dass für beantragte Vorhaben zum Zeitpunkt der Fertigstellung die für das Vorhaben relevanten Straßenabschnitte funktionsfähig sind und die Netze für die medientechnische Erschließung eingebracht wurden.

Über die Homepage des Bezirksamtes Pankow von Berlin wird über den Stand der Planung berichtet.

<https://www.berlin.de/ba-pankow/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/artikel.716108.php>

Berlin, den 15.06.2021

In Vertretung

Wenke Christoph

.....  
Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen