

Herrn Bezirksverordneten  
Dr. Michail Nelken

über

die Vorsteherin der Bezirksverordnetenversammlung  
Pankow von Berlin  
Frau Sabine Röhrbein

über

den Bezirksbürgermeister  
Herrn Matthias Köhne

### **Kleine Anfrage 0553/VII**

über

#### **„Puhlmannhof“ mit Platz und Durchwegung für die Öffentlichkeit**

Das Bezirksamt wird um folgende Auskunft gebeten:

- 1. Warum sind das Vorhaben, einige Bäume des Altbestandes in die Neubebauung des „Puhlmann“-Grundstücks zwischen Kastanienallee und Schönhauser Allee zu integrieren, fallengelassen und alle Bäume gefällt worden?*

Das Grundstück soll zugunsten einer Tiefgarage eingeschossig unterkellert werden. Ein Erhalt der Bäume ist unter dieser Voraussetzung praktisch unmöglich.

- 2. Ist die genehmigte Bauplanung der im B-Plan 3-24 (Entwurf) vorgesehene Stadtplatz in seiner geplanten Ausgestaltung enthalten und ist dessen Nutzung und Pflege in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart und dieser dinglich gesichert worden?*

Die Fläche des genehmigten Stadtplatzes an der Kastanienallee entspricht der, die mit dem B-Plan 3-24 als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gesichert werden sollte. An der Kastanienallee sollte die Verkehrsfläche platzartig

aufgeweitet werden, um hier die Möglichkeit für einen Freiraum mit Aufenthaltsqualität schaffen zu können.

Ein B-Plan regelt das Bodenrecht. Die Ausgestaltung von Flächen kann damit nicht geregelt werden. Dies bleibt dem Bauherrn im Rahmen der Ausführungsplanung überlassen. Im Rahmen von Genehmigungen nach § 34 BauGB ist es grundsätzlich nicht möglich, städtebauliche Verträge gemäß § 11 BauGB abzuschließen.

3. *Ist die unbeschränkte öffentliche Durchwegung des Grundstücks vertraglich und dinglich gesichert?*

Am 27.06.2013 ist im Baulastenverzeichnis von Berlin Pankow die „jederzeit und uneingeschränkt“ nutzbare Durchwegung eingetragen worden. Laut dem zum Eintrag der Baulast gehörenden Lageplan umfasst das Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit eine Breite von 4,5 Metern, in einem Teilabschnitt eine Breite von 3,5 Metern.

4. *Wie viele der genehmigten Stellplätze in der Tiefgarage sind für eine öffentliche Nutzung vorgesehen. Wie ist diese ggf. vertraglich gesichert?*

Genehmigt ist eine Tiefgarage mit 52 Kfz-Stellplätzen. Die Stellplätze dienen der Wohnnutzung und den geplanten Gewerbeflächen auf dem Grundstück. Stellplätze für die Allgemeinheit sind nicht vorgesehen. Im Rahmen von Genehmigungen nach § 34 BauGB ist es grundsätzlich nicht möglich, ein solches Nutzungsrecht zu verlangen und einen städtebaulichen Vertrag zu diesem Zweck abzuschließen.

5. *Wie ist das genehmigte Verhältnis von Gewerbe- und Wohnnutzung und wie viele großflächige Einzelhandelsgeschäfte sollen dort entstehen?*

An der Schönhauser Allee 148 soll ein Bürogebäude entstehen. An der nördlichen Grundstücksgrenze ist ein Seitenflügel mit drei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss sowie Wohnungen in den Obergeschossen geplant.

An der südlichen Grundstücksgrenze ist ein weiterer Seitenflügel mit sechs Gewerbeeinheiten und Wohnungen in den Obergeschossen vorgesehen. Ein Kopfbau an der Kastanienallee ist als Bürogebäude geplant.

Die genehmigte Mietfläche für das Gewerbe liegt bei 4.798,6 qm. Die Wohnfläche beträgt 3.409,5 qm. Großflächiger Einzelhandel mit Verkaufsflächen von 800 qm und mehr entsteht nicht.