

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Bettina Domer (SPD)

vom 06. April 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 08. April 2020)

zum Thema:

Wohnungsneubau in Hakenfelde: Maselakepark

und **Antwort** vom 28. April 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 29. Apr. 2020)

Frau Abgeordnete Bettina Domer (SPD)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/23128
vom 06. April 2020
über Wohnungsneubau in Hakenfelde: Maselakepark

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Frage zukommen zu lassen und hat daher den Bezirk Spandau um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Treffen Presseberichte vom 01.04.2020 (Berliner Woche /Spandauer Volksblatt) zu, dass im Maselakepark in Hakenfelde 270 Wohnungen auf dem Grundstück Am Maselakepark 40A entstehen sollen, und wie viele Wohnungen können maximal laut Bebauungsplan dort errichtet werden?

Nach vorliegendem Sachstand treffen die entsprechenden Berichte zu.

Eine maximale Anzahl an Wohneinheiten ist im Bebauungsplan aber nicht festgeschrieben. Vielmehr werden im Bebauungsplan VIII-545b, festgesetzt am 04.07.2006, auf dem Grundstück Am Maselakepark 40 A unter der Flächenbezeichnung WA 3 und WA 4 zwei Baugebiete festgesetzt:

- das WA 3, ein allgemeines Wohngebiet mit definiertem Baufenster, max. 4 Vollgeschossen, einer GFZ von 1,0 und einer GRZ von 0,6.
- das WA 4, ein allgemeines Wohngebiet mit definiertem Baufenster, max. 3 Vollgeschossen, einer GFZ von 1,0 und einer GRZ von 0,4.

Der Bebauungsplan setzt somit nur die maximale zulässige Geschossfläche und die maximal überbaubare Grundfläche in den jeweiligen Baugebieten und nicht die Anzahl der dort maximal zulässigen Wohnungen fest.

Die Anzahl der Wohneinheiten ergibt sich schließlich aus der Grundrissplanung des Vorhabenträgers, da hierfür die Anzahl der Wohneinheiten und die jeweilige Wohnungsgröße entscheidend sind, die im Rahmen der maximalen Grund- bzw. Geschossfläche untergebracht werden.

Frage 2:

Trifft es zu, dass laut Presseartikel, auf dem Grundstück im Zuge der Bauvorbereitung dutzende Bäume gefällt wurden? Wenn ja, wie viele und wird es Ausgleichspflanzungen geben, wenn ja, wo?

Antwort zu 2:

Nach Auskunft des Umwelt- und Naturschutzamtes Spandau werden / wurden auf privatem Bauland 6 Bäume gefällt. Der Ausgleich erfolgt vor Ort nach Fertigstellung des Bauvorhabens im Rahmen der Herstellung der neuen Grünanlage.

Frage 3:

Sieht der B-Plan die Errichtung von Grünflächen und PKW-Stellflächen im Zuge des Wohnungsneubaus vor?

Antwort zu 3:

Der hier geltende Bebauungsplan VIII-545 b umfasst das gesamte Quartier Maselake-Zentrum und wurde im Rahmen der – ehemaligen – städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Wasserstadt Berlin-Oberhavel bereits im Jahr 2006 festgesetzt. Der Plan umfasst das gesamte Quartier und setzt auch öffentliche Straßen und öffentliche Grünflächen – u.a. den Maselakepark – fest. Gesonderte PKW-Stellplatzanlagen wurden auf den hier in Rede stehenden Baugebieten WA 3 und WA 4 nicht festgesetzt

Frage 4:

Das ehemalige landeseigene Grundstück wurde 2013 verkauft, gibt es aktuell gültige Auflagen zur Errichtung von Spielplätzen, Kindertagesstätten oder Sozialwohnungen oder sonstige Auflagen oder Vereinbarungen mit dem derzeitigen Eigentümer?

Antwort zu 4:

Es handelt sich hier nicht um ein ehemaliges landeseigenes Grundstück. Im Zuge der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wurde der Bebauungsplan VIII-545b aufgestellt. Hier hat - wie bei allen weiteren Bebauungsplänen der Wasserstadt - eine entsprechende Abwägung aller Belange stattgefunden.

Eine Neubetrachtung hinsichtlich des Berlin Modells oder etwaiger Städtebaulicher Verträge würde erst bei einer Überplanung bzw. Änderungen des aktuellen Baurechts/Bebauungsplanes in Betracht kommen können. Zudem wurden im Rahmen der damaligen Planung zur Wasserstadt und der damit verbundenen Aufstellung des Bebauungsplanes VIII-545b die erforderlichen Maßnahmen bereits ausgeglichen. Entsprechend den Festsetzungen des B-Planes wurde mit dem damaligen privaten Eigentümer – unter noch gänzlich anderen städtebaulichen Rahmenbedingungen – eine Abwendungsvereinbarung geschlossen. Alle dort getroffenen Vereinbarungen – u.a. umfängliche Grundstücksübertragungen an das Land Berlin - wurden erfüllt, aktuell ggf. bestehende Auflagen oder Ansprüche des Landes Berlin gegenüber dem Eigentümer der Baugebiete könnten nur aus zwischen BA und Eigentümer geschlossenen Vereinbarungen zum konkreten Bauprojekt resultieren.

Frage 5:

Falls nicht, besteht die Möglichkeit und der Wille, vom Senat oder Bezirk mit dem Eigentümer einen zusätzlichen städtebaulichen Vertrag zur nachträglichen Sicherung eines Mindestanteils von Sozialwohnungen abzuschließen?

Antwort zu 5:

Es besteht kein rechtlicher Anspruch und keine Handhabe des Landes Berlins bei bereits bestehendem Baurecht und derartige Forderungen zu stellen und ggf. einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag abzuschließen.

Frage 6:

Sind vom Senat oder Bezirk Maßnahmen zur Schaffung von weiteren Grünflächen, Sportanlagen oder Spielplätzen in dem Planungsraum vorgesehen, vor dem Hintergrund der geplanten Nachverdichtungen und der damit verbundenen Bevölkerungszunahme in der Wasserstadt und im Umfeld des Carossa Quartiers?

Antwort zu 6:

Es gibt gemeinsame Bestrebungen des Bezirks und des Berliner Senats in der Wasserstadt oder im näheren Umfeld Grundstücke zu erwerben und diese für den weiteren Gemeinbedarf (öffentliches Grün, Sport, Kultur, etc.) zu nutzen. Als aktuelles Beispiel bemüht sich das Land Berlin gegenüber der bundeseigenen BIMA um den Ankauf der rd. 4 ha großen Nordhälfte der Insel Eiswerder im Zentrum der Wasserstadt.

Frage 7:

Sind vom Senat oder Bezirk weitere Maßnahmen vorgesehen, um die Aufenthalts- und Erholungsqualität im Maselakepark, auch nach der Errichtung von weiteren Wohnungen, im Planungsraum aufrechtzuerhalten?

Frage 8:

Wenn ja, welche konkreten zusätzlichen Maßnahmen beispielsweise aus den Bereichen Bepflanzung, Grünpflege, Müllvermeidung und Beleuchtung wären aus Sicht des Bezirksamtes Spandau im Maselakepark und in den angrenzenden Planungsräumen mittelfristig denkbar?

Frage 9:

Welche landeseigenen Flächen in Hakenfelde könnten mittelbar als Ausgleichsflächen, Naherholungsflächen, Grünflächen und Sportflächen aktiviert werden, um dem Wohnungsneubau und dem damit einhergehenden Bevölkerungsanstieg in Hakenfelde auch die benötigten Frei- und Grünflächen an die Seiten zu stellen?

Antworten zu 7 - 9:

Der Maselakepark wird – wie auch die übrigen öffentlichen Grün- und Parkanlagen im Bezirk entsprechend dem Bedarf und Nutzungsdruck gepflegt und unterhalten. Die zwischen den beiden Baugebieten WA 3 und WA 4 gelegene öffentliche Grünfläche wird nach Fertigstellung des Bauprojektes neu angelegt.

Nutzungsfreie – landeseigene – Flächen sind in der Wasserstadt nicht mehr verfügbar, die vorhandenen landeseigenen – unbebauten – Flächen werden bereits heute als Ausgleichsfläche, öffentliche Grünfläche, Sport- oder Vereins- und Kleingartenfläche genutzt. Ungenutzte Brachen sind so gut wie nicht mehr vorhanden.

Berlin, den 28.04.2020

In Vertretung

Sebastian Scheel

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen