

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Bernd Schlömer (FDP)**

vom 14. Januar 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 14. Januar 2019)

zum Thema:

Arbeiten, Leben und Wohnen in Friedrichshain-Kreuzberg – Wie geht es weiter am SEZ (Teil II)?

und **Antwort** vom 24. Januar 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 01. Feb. 2019)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Bernd Schlömer (FDP)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/17480

vom 14. Januar 2019

über Arbeiten, Leben und Wohnen in Friedrichshain-Kreuzberg - Wie geht es weiter am
SEZ (Teil II)

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

Frage 1:

In welcher Weise werden zukünftig die Interessen des derzeitigen Eigentümers des SEZ, Herrn Löhnitz, in das B-Planverfahren einbezogen, zumal in den letzten drei Jahren kein einziges unmittelbares Gespräch mit Herrn Löhnitz geführt worden ist?

Antwort zu 1:

Der Bebauungsplan 2-43 ist festgesetzt, das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen. Die Interessen des Eigentümers sind aufgrund seiner ausführlichen Stellungnahmen in das Bebauungsplanverfahren eingeflossen.

Frage 2:

Hat es im laufenden aktuellen Vorgang eine schriftliche Nachfrage nach den Interessen des Eigentümers Löhnitz gegeben? Wenn nicht, wie kommt der Senat zu seiner Einschätzung, dass im B-Planverfahren die öffentlichen und privaten Interessen objektiv miteinander abgewogen werden?

Antwort zu 2:

Der Eigentümer hat seine Belange während des Bebauungsplanverfahrens im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der öffentlichen Auslegung und im Rahmen weiterer Stellungnahmen eingebracht. Diese sind in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander eingegangen. In der Planbegründung sind insbesondere auf Seite 209 ff. die Belange des Eigentümers, die in die Abwägung eingegangen sind, dargestellt.

Frage 3:

Das SEZ liegt gemäß Schulplan des Bezirks Friedrichshain Kreuzberg im Schulbezirk 5. Gemäß der Einteilung der Einschulbereiche ist die gesamte Landsberger Alle bis zur Nummer 77 Stadt auswärts links gelegen der Spartacus Grundschule im Schulbezirk 5 zugeordnet.

- a) Wie kann im B-Planentwurf behauptet werden, dass das SEZ im Schulbezirk 6 liegt?
- b) Wie kann der Grundschulbedarf des Schulbezirk 6 dem SEZ zugeordnet werden, wenn es im Schulbezirk 5 liegt und dieser Schulbezirk keinen weiteren Grundschulbedarf hat?

Antwort zu 3:

- a) Im Schuljahr 2017/18, zum Zeitpunkt der erneuten Beteiligung der Behörden und der öffentlichen Auslegung (Juni 2018), lag das Grundstück Landsberger Allee 77 in der Schulregion VI – wie in der Begründung dargelegt.
- b) Im Rahmen der Anpassung an die gesetzlichen Regelungen für Einschulbereiche der Staatlichen Europa-Schule Berlin (hier für die Hausburg-Schule) wurde das Grundstück des SEZ zum Schuljahr 2018/2019 in die Schulregion V verlagert. Allerdings spielt das für die Berechnung der Schulplatzbedarfe keine Rolle, da bei der Berechnung die Schulregionen V und VI im Zusammenhang berücksichtigt worden sind und nur die Abgrenzungen intern verschoben wurden. Demzufolge hat diese Änderung keine Auswirkungen auf die Abwägung, da nach wie vor ein Bedarf an der Schaffung von Grundschulplätzen besteht.

Frage 4:

Bei der Beschreibung „Fläche für Gemeinbedarf B-Plan“ Seite 218/219 wird erklärt, dass es keine Alternativstandorte im Schulbezirk 5 und 6 gibt.

- a) Da es sich ausschließlich um Schulbedarf aus dem Schulbezirk 6 handelt, hätten bei der Abwägung nicht auch die angrenzenden Schulbezirke 7 und 8 in die Abwägung einbezogen werden müssen?
- b) Wo befindet sich in der Abwägung die Analyse zur Verteilung der Schuleinzugsstraßen nach dem 1500m Grundsatz.?
- c) Wo soll der unterstellte Zuwachs in dem Schulbezirk entstehen und wie kann bei der Grundschulzuordnung der 1500 m Grundsatz eingehalten werden?

Antwort zu 4:

Die Fragen wurden zur Beantwortung an das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg weitergeleitet. Die Beantwortung der Punkte a) bis c) erfolgt auf Basis der Stellungnahme des Bezirksamts.

- a) und b): Im Ergebnis des Monitoring-Verfahrens (Abstimmung zwischen der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie und Bezirk über Schulische Infrastruktur – Grundschulbedarfe, Stand 2018) weist der Ortsteil Friedrichshain in Summe mit den Schulplanungsregionen V bis VIII ein sehr hohes Grundschulplatzdefizit auf. Mittelfristig, bis zum Schuljahr 2026/27, besteht ein Grundschulplatzdefizit in Höhe von 18,9 Zügen und langfristig, zum Schuljahr 2030/31, in Höhe von 14,5 Zügen. In dieser Prognose sind die geplanten 3 Züge Grundschulkapazität aus dem Bebauungsplangebiet nicht mit eingerechnet.

In den Schulplanungsregionen VII und VIII plant der Bezirk mittelfristig Kapazitätserweiterungen. In der mittelfristigen Prognose sind diese

Erweiterungsplanungen bereits enthalten, doch das Grundschulplatzdefizit des Ortsteils Friedrichshain wird dadurch nicht aufgelöst.

Eine „Analyse zur Verteilung der Schuleinzugsstraßen nach dem 1.500m-Grundsatz“ ist in Anbetracht dieser Sachlage nicht angezeigt.

- c) Wo genau der Zuwachs in der Schulplanungsregion VI bzw. in allen Schulplanungsregionen des Bezirks entsteht, ist dem Monitoring-Protokoll zu entnehmen.

In Kenntnis der dynamischen Entwicklungen in den jeweiligen Schulplanungsregionen, passt der Bezirk jährlich die Einschulungsbereiche unter Beachtung der Wohnortnähe an.

Frage 5:

Auf Seite 119 des o.a. Dokumentes wird erklärt, dass das ca. 2,3 ha große Grundstück, welches direkt am Schulbezirk 5 angrenzt, im FNP seit Jahren als Schulstandort festgeschrieben ist, nicht mehr in Betracht kommt, weil der Bezirk Pankow in der Zwischenzeit auf einer Fläche von 10700qm eine Containerschule für die nächsten 10 Jahre plant. Weiter sind von den ca. 23000qm Fläche ca. 6200qm Fläche für eine Feuerwache und weitere ca. 7500 qm als öffentliche Grünfläche für das Bötzowviertel zu sichern.

- a) Warum wurde die Fläche von 10700qm nicht schon vor 2-3 Jahre als Grundschulstandort gesichert, wenn seit 3 Jahren der Bedarf unterstellt wird?
- b) Wenn neben dem Containerschulstandort auf der für Schule gewidmeten städtischen Fläche nach über 12000 qm Fläche für den Verwendungszweck Schule im FNP gesichert sind, wie ist es möglich diese Fläche in einem objektiven Abwägungsprozess nicht in die Abwägung einzubeziehen?
- c) Wie kann ein im FNP gewidmeter Schulstandort für einen Feuerwehrstandort verplant werden?
- d) Wie kann dem Bötzowviertel, was direkt am Friedrichshainer Park gelegen, den Arnswalder Platz einbeziehend und die reichliche Straßenbegrünung berücksichtigend über überdurchschnittlich Grünanteil verfügt, eine Grünfläche auf gewidmeten städtischen Schulland zugeschrieben werden?

Antwort zu 5:

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans und die Planungsvorstellungen des Bezirks Pankow für den Bereich sind in die Abwägung eingegangen, siehe ergänzend auch Seite 119 der Bebauungsplanbegründung.

Die Fragen wurden zur Beantwortung an das Bezirksamt Pankow von Berlin weitergeleitet. Die planungsrechtliche Hoheit für die Werneuchener Wiese hat der Bezirk Pankow. Die Beantwortung der Punkte a) bis d) erfolgt auf Basis der Stellungnahme des Bezirksamts.

a) bis d): Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Stadtgebiet in den Grundzügen, generalisierend und nicht grundstücksscharf die Art der Bodennutzung dar, die in den nachfolgenden Planungsebenen konkretisiert wird. Er stellt Gemeinbedarfsflächen für Einrichtungen dar, die größer als 3 ha sind. Gemeinbedarfsflächen von übergeordneter gesamtstädtischer Bedeutung, z. B. Schulstandorte mit gesamtbezirklicher sowie auch berlinweiter Betrachtung werden zusätzlich durch ein Lagesymbol dargestellt. Dazu zählen aber keine Grundschulen oder Kitas.

Die Werneuchener Wiese ist als Gemeinbedarfsfläche mit einem hohen Grünanteil und mit dem Lagesymbol Schule dargestellt. Das Symbol Schule legt somit aber nicht den genauen Standort fest.

Das Grundstück mit einer Größe von ca. 2,3 ha befindet sich im Fachvermögen des Straßen- und Grünflächenamtes und ist als öffentliche Grünfläche gewidmet. Es handelt sich um eine Außenbereichsfläche, planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage ist § 35 des Baugesetzbuchs. Eine Teilfläche des Grundstücks von 6.150 m² im nordöstlichen Bereich befindet sich im Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin und ist für den Neubau einer dringend benötigten Berufsfeuerwache vorgesehen. Sie ist in der aktuellen Investitionsplanung der Senatsverwaltung für Inneres und Sport enthalten. Diese Fläche steht für bezirkliche Planungen nicht zur Verfügung und wird durch die Berliner Immobilienmanagement GmbH verwaltet.

Das im Jahr 1994 eingeleitete Bebauungsplanverfahren IV-13 befindet sich nach wie vor in Bearbeitung. Ursprüngliches Ziel war die Sicherung eines Schulstandortes und öffentlicher Grünflächen mit pädagogisch betreutem Spielplatz. Im Rahmen der Entwicklung im angrenzenden Bötzowviertel wurde deutlich, dass dringend wohnungsnahes Grün erforderlich ist. Daher wurde das Ziel des Bebauungsplans im Jahr 1997 dahingehend geändert, dass der gesamte Geltungsbereich (abgesehen von den Verkehrsflächen) nunmehr als öffentliche Grünfläche festgesetzt wurde. Im weiteren Verfahren sollte geprüft werden, ob auf der Fläche ein größerer öffentlicher Spielplatz eingeordnet werden kann.

Eine (dauerhafte) Bebauung der Werneuchener Wiese lehnt das Umwelt- und Naturschutzamt generell ab, da sie sowohl Ausgleichsfläche für das dichtbebaute Bötzowviertel als auch wohnungsnahes Grün darstellt.

Für das Schul- und Sportamt ist dieser Standort im großflächigen Bezirk Pankow für die Entwicklung eines flächendeckenden und zukunftssicheren öffentlichen Schulplatzangebotes als dauerhafter Schulstandort aufgrund der oben beschriebenen Problematik absehbar nicht zeitnah realisierbar. Aufgrund der gesamtbezirklichen Betrachtung der Oberschulkapazitäten werden im Zuge des wachsenden Bezirks notwendige Standortplanungen in den Pankower Regionen vorangetrieben, in denen sie für die Pankower Bevölkerung noch dringender gebraucht werden. Darüber hinaus befinden sich derzeit in unmittelbarer Nähe der Werneuchener Wiese bereits 4 von 20 von Pankow verwaltete Oberschulen (2 Gymnasien, eine integrierte Sekundarschule und eine Gemeinschaftsschule).

Allerdings wird diese Fläche aufgrund des dringlichen Sanierungsbedarfs von umliegenden Pankower Bestandsschulen als temporärer schulischer Ausweichstandort notwendig gebraucht. Die Nutzungsdauer des temporären Schulstandortes auf den Werneuchener Wiesen beträgt deshalb ca. 10 Jahre, weil mehrere sanierungsbedürftige Schulen (Grund- und Oberschule) nacheinander ausgelagert werden müssen.

Frage 6:

Auf Seite 153 des o.a. Dokuments wird eine aufschiebende Bedingung für den Bauvorbescheid erläutert. Es wird eine gleichzeitige Realisierung des gesamten Blockrandes an allen begleitenden Außenstraßen gefordert. Solange die Bebauung an der Landsberger Allee nicht gesichert ist, darf wegen unterstellten Lärmschutz das gesamte Grundstück nicht bebaut werden.

- a) Wie berücksichtigt dieser Teil des B-Plans den Bestandsschutz der verschiedenen Bereiche der Bestandsbebauung?
- b) Was geschieht wenn der Eigentümer die Bestandsbebauung an der Landsberger Alle erhält und nur die Danziger Straße, die Langenbeckstraße und die hinten liegende Bebauung realisiert?
- c) Wie berücksichtigt der B-Plan die Bestandsbebauung in der Danziger Straße, wenn der Eigentümer den Altbestand und die Nutzung erhält und nur überbauend den Blockrand errichtet?

Antwort zu 6:

- a) Der vorhandene bauliche Bestand wurde im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Er genießt – auch wenn er den Festsetzungen des Bebauungsplans widerspricht – Bestandsschutz und kann in diesem Rahmen genutzt werden. Dies gilt auch für die ausgeübten Nutzungen.
- b) und c) Dies ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht möglich, da die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewahrt werden können.

Ergänzender Hinweis: Bei der Festsetzung einer aufschiebenden Bedingung und dem Thema Bauvorbescheid handelt es sich um unterschiedliche Vorgänge, zwischen denen kein Zusammenhang besteht.

Frage 7:

In der Danziger Straße, der Langenbeckstraße und der Landsberger Allee sind alle Neubauten nach 1990 sieben- bis acht geschossig gebaut worden. Aktuell wird eine achtgeschossige verdichtende Bebauung direkt im Innenhof der Bestandsbebauung gegenüber dem SEZ in der Landsberger Allee geplant.

- a) Warum wurde all dies in der Gebietsbeschreibung des B-Plans nicht erwähnt. Warum wurden die ausgewiesenen Bauhöhen im B-Plangebiet im Vergleich zur Umgebungsbebauung reduziert?
- b) Wie deckt sich die Reduzierung der Bauhöhen und der Bauflächen mit dem unterstellten Ziel die mögliche bauliche Nutzung zu erhöhen?

Antwort zu 7:

- a) Die Anzahl der Vollgeschosse der Umgebungsbebauung ist in der Bebauungsplanbegründung bezogen auf einzelne Teilbereiche differenziert dargestellt (Seite 13 ff). Beispielsweise wird dargelegt, dass an der Landsberger Allee eine sieben- bis achtgeschossige Bebauung aus der Nachkriegszeit vorhanden ist. Die in den heutigen Blockinnenbereich hineinreichenden achtgeschossigen Zeilenbauten wurden in den 1990er Jahren baulich durch eine straßenbegleitende siebengeschossige Bebauung, die maßgeblich für die Höhenfestsetzung in der Landsberger Allee ist, ergänzt. Die Gebäudehöhen wurden differenziert ermittelt. Im südlich angrenzenden Block befinden sich ein Kindergarten sowie eine Mischung aus fünf- bis siebengeschossigen Wohngebäuden. Diese Gebäudehöhen der Bestandsbebauung sind in die Abwägung eingegangen. Eine Fortsetzung der zehngeschossigen Zeilenbebauung, die sich im weiteren Verlauf der Landsberger Allee nach Norden befindet, war hier bewusst nicht Planungsziel. Gleichwohl wurde auch im Plangebiet eine zehngeschossige Bebauung im Eckbereich an der Kreuzung zugelassen. Die in der Langenbeckstraße festgesetzte Gebäudehöhe wurde in Anlehnung an die Oberkante des späteren Schulgebäudes festgesetzt und lässt Spielraum für die Aufstockung des dortigen Bestandsgebäudes. Die festgesetzten Gebäudehöhen (Trauf- bzw. Oberkanten) fügen sich in die Höhenentwicklung der näheren Umgebung ein.

Die Begründung für die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse für die einzelnen baulichen Anlagen sowie für die festgesetzten Trauf- bzw. Oberkanten ist auf Seite 131 ff der Begründung dargelegt.

An der Danziger Straße wurden gegenüber dem Plangebiet nach 1990 im Übrigen keine Neubauten errichtet.

- b) Ziel des Bebauungsplans ist es, über Regelungen zur Höhenentwicklung und zum Maß der baulichen Nutzung eine städtebaulich vertretbare Dichte festzusetzen. Die künftig

zulässige Dichte ergibt sich aus dem städtebaulichen Konzept einer Blockrandbebauung (die auch aus Immissionsschutzgründen geboten ist), der Ermöglichung gedeckter Sport- und Freizeitnutzungen und einer adäquaten Bebauung im Blockinnenbereich.

Frage 8:

Die soziale Komponente sollte bei der Gestaltung des B-Planes im Vordergrund stehen. Wie im B-Plan nachzulesen ist wird es bei dem B-Plan keine Wohnungen mit Mietpreisbindung geben. Eine Ablösezahlung für Kindergartenplätze oder Grundschulplätze wird auch nirgends festgeschrieben.

- a) Wie können bei der fehlenden Mietpreisfestschreibung bezahlbare Mieten für die 30% förderfähige Wohnungen sichergestellt werden?
- b) Wie kann auf die Belegung dieser Wohnungen Einfluss genommen werden?
- c) Warum ist keine Ablösezahlung für Kindergarten und Grundschulplätze vorgesehen?

Antwort zu 8:

- a) Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung findet Anwendung, soweit neues Planungsrecht Grundlage für die Herbeiführung der Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben mit Wohnnutzung ist. Diese Voraussetzung liegt hier nicht vor. Durch den Bebauungsplan werden städtebauliche Vorgaben gemacht, wie Vorhaben errichtet werden können (Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums). Von besonderer Bedeutung ist hier zudem die Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse.

Der Bundesgesetzgeber sieht allerdings vor, dass aus städtebaulichen Gründen eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 des Baugesetzbuchs getroffen werden kann. Demnach muss der Eigentümer die Wohnungen so errichten, dass sie gefördert werden könnten. Eine Verpflichtung, dass diese Förderung auch in Anspruch genommen wird kann im vorliegenden Fall nicht begründet werden.

- b) Auf die Belegung der Wohnungen kann in diesem konkreten Fall durch das Land Berlin nicht Einfluss genommen werden. Auch bei einer Bebauung auf Grundlage des geltenden Planungsrechts ohne Aufstellung eines Bebauungsplans wäre kein Einfluss möglich gewesen.
- c) Aufgrund der Lage des Plangebietes im unbeplanten Innenbereich nach § 34 des Baugesetzbuchs würde unter Würdigung der Gesamtumstände eine Forderung nach einer Kostenbeteiligung an Kita- und Grundschulplätzen gegen die Regelungen in § 11 des Baugesetzbuchs verstoßen.

Berlin, den 24.01.2019

In Vertretung

Sebastian Scheel

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen