Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 17 / 15 524
Schriftliche Anfrage

17. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Lompscher (LINKE)

vom 11. Februar 2015 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 12. Februar 2015) und **Antwort**

Bezirkliche Wohnungsbaukonzepte nach dem StEP Wohnen

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft teilweise Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Fragen zukommen zu lassen und hat daher die Bezirksämter zu den Fragen 6 bis 9 um Stellungnahme gebeten, die dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde.

Frage 1: Welche Bezirke haben Wohnpotenzialanalysen, Bereichsentwicklungspläne Wohnen bzw. Wohnungsbaukonzepte anknüpfend an den Stadtentwicklungsplan Wohnen erstellt?

Antwort zu 1.: Die vorliegenden Bezirklichen Wohnungsbaupotentialstudien wurden vor dem Senatsbeschluss des Stadtentwicklungsplans (StEP) Wohnen 2025 am 08.07.2014 erarbeitet. Lediglich von zwei Bezirken liegen keine solchen Studien vor: Der Bezirk Pankow beabsichtigt, im Frühjahr 2015 ein Wohnbaukonzept zu erstellen. Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf verfügt über eine grobe Wohnungsbaupotenzialerfassung.

Frage 2: Was unternimmt der Senat, damit die Bezirke, die bisher noch keine konkretisierenden Planungen aufgestellt haben, das tun?

Antwort zu 2.: Der Senat hat allen Bezirken finanzielle Unterstützung für die Erarbeitung bezirklicher Wohnkonzepte angeboten. Die meisten Bezirke haben davon Gebrauch gemacht oder ein Konzept ohne finanzielle Unterstützung erarbeitet. Sofern ein Bezirk aus seiner Sicht keine Notwendigkeit für ein bezirkliches Wohnkonzept sieht, hat der Senat keine Möglichkeit, ein solches bezirkliches Konzept einzufordern.

Frage 3: Welche Potenziale haben die Bezirke insgesamt ermittelt und wie hoch ist der Anteil auf zusätzlichen Bauflächen (bitte nach Anzahl Wohnungen und Bezirken auflisten)?

Frage 4: Wo weichen die bezirklichen Konzepte vom StEP Wohnen ab und in welcher Größenordnung (bitte nach Standorten, Anzahl Wohnungen und Bezirken auflisten)?

Antwort zu 3. und 4.: Der StEP Wohnen 2025 hat die Aufgabe, die gesamtstädtisch wichtigsten Wohnbaupotenzialflächen und -standorte darzustellen und zu priorisieren. Die kartografisch dargestellten Potenzialflächen des StEP Wohnen 2025 erfassen deshalb Flächen ab einer Mindestgröße von 250 Wohneinheiten je Standort, in den 24 Großen Neubaubereichen auch kleinere Einzelstandorte. Lediglich in die Gesamtbilanz des Flächenpotenzials wurden auch kleinere Flächen mit einbezogen. Die Methodik dazu ist im StEP Wohnen 2025 ausführlich erläutert.

Demgegenüber erfassen die einzelnen bezirklichen Konzepte Flächen und Potenziale mit deutlich kleineren Mindestgrößen. Darüber hinaus liegen von den Bezirken Pankow und Charlottenburg-Wilmersdorf keine bezirklichen Konzepte vor.

Die Drucksachen des Abgeordnetenhauses sind bei der Kulturbuch-Verlag GmbH zu beziehen.
Hausanschrift: Sprosserweg 3, 12351 Berlin-Buckow · Postanschrift: Postfach 47 04 49, 12313 Berlin, Telefon: 6 61 84 84; Telefax: 6 61 78 28.

Frage 5: Für welche Potentialflächen ist eine Änderung des Flächennutzungsplans nötig (bitte nach Standorten und Bezirken auflisten)?

Anwort zu 5.: Für die nachfolgenden Flächen ist die Einleitung von Flächennutzungsplan (FNP)-Änderungsverfahren erfolgt. Ziel der Änderungsverfahren ist u.a., Wohnungsbau auf den Flächen zu ermöglichen.

Lfd. Nr.	Bezeichnung der Fläche
01/15	Barfusstraße / Holländerstraße / Gotthardstraße (Mitte / Reinickendorf)
02/15	Südliche Friedrichstadt (Friedrichshain-Kreuzberg)
03/15	Leonorenstraße (Steglitz-Zehlendorf)
04/15	Wexstraße / Erfurter Straße (Tempelhof-Schöneberg)
05/15	Britzer Straße / Mohriner Allee (Tempelhof-Schöneberg)
06/15	Adlershof: nördl. Rudower Chaussee und östl. Segelfliegerdamm (Treptow-Köpenick)
07//15	Altglienicke – Mohnweg (Treptow-Köpenick)
08/15	Daumstraße / Rhenaniastraße (Spandau)

Die Notwendigkeit und Umsetzbarkeit von FNP-Änderungen bedarf einer sehr sorgfältigen Prüfung. Insbesondere bei kleineren Flächen kann der tatsächliche Änderungsbedarf nicht im Vorfeld, sondern erst im konkreten weiteren Verfahren geklärt werden. Inwieweit sich aus den Potenzialflächen der Bezirke ein Erfordernis für einzelne FNP-Änderungen ergeben kann, kann erst nach detaillierten Vorprüfungen in den konkreten Planungsverfahren im Einzelfall ermittelt werden.

Frage 6: Für welche Potentialflächen müssen Bebauungspläne geändert oder aufgestellt werden (bitte nach Standorten und Bezirken auflisten)?

Antwort zu 6.: Die Zuständigkeit für die Bebauungspläne (B-Pläne) liegt in der Regel bei den Bezirken. Die Bezirke haben folgendes mitgeteilt:

Bezirk Mitte: Für einen großen Teil der Potentialflächen werden bereits B-Planverfahren durchgeführt (z.B. Heidestraße; Lehrter Str., Mauerpark, Lützowufer, Kurfürstenzentrum, Bernauer Straße). Ein generelles Planerfordernis ist bei den übrigen Standorten der Prioritätskategorie I (mögliche Realisierung bis 2020) zzt. nicht erkennbar. Im Einzelfall kann ein planungsrechtlicher Ordnungsbedarf aus der konkreten Planung entstehen.

Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg: Da es sich überwiegend nicht um grundstücksscharfe Untersuchungsergebnisse handelt, ist die Frage nicht im Detail zu beantworten. Potentiale im Bestand wie z.B. Dachraumausbauten werden i.d.R. ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes im Rahmen von Befreiungen nach § 31 bzw. § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu genehmigen sein.

Bezirk Pankow: Diese Angaben können erst nach Abschluss des bezirklichen Wohnbaukonzeptes im Dezember 2015 gemacht werden.

Bezirk Steglitz-Zehlendorf: Im Bezirk Steglitz-Zehlendorf trifft dies für folgende Flächen zu:

- Selerweg
- Dessauerstraße
- Berliner Synchron, Mühlenstraße
- Lichterfelde Süd
- Hildburghauser Straße,
- Potsdamer Chaussee 101
- Sachtlebenstr.60/66 Teltowwerft
- Dahlemer Weg 44
- Hindenburgdamm 1
- Curtiusstraße
- Wiesenschlag 3
- Fischerhüttenstraße
- Fürstenstraße / Bülowstraße
- Marshallstraße / Clayallee Truman Plaza

Bezirk Tempelhof-Schöneberg: Für folgende Potentialflächen des Bezirks Tempelhof-Schöneberg, die im StEP Wohnen 2025 aufgeführt sind, müssen Bebauungspläne aufgestellt werden oder wurden schon aufgestellt:

- Östl. Bautzener Straße: mittelfristig, Bebauungsplan (B-Plan) eingeleitet
- Dudenstr.80/Monumentenstr. 15: im Bau, B-Plan bereits festgesetzt (B-Plan 7-1 VE)
- Kreuzbergstr. 39/40: langfristig, genutzt durch Gewerbe und Einzelhandel, noch kein B-Plan, aber erforderlich
- Schöneberger Linse: mittelfristig, verschiedene B-Pläne eingeleitet
- General-Pape-Str.: langfristig, noch kein B-Plan eingeleitet
- Erfurter Str./Wexstr.: langfristig, teilweise genutzt, B-Plan eingeleitet
- Güterbahnhof Wilmersdorf: mittelfristig, B-Plan eingeleitet
- Bessemer Str./Eythstr.: mittelfristig, B-Plan eingeleitet
- Dreifaltigkeitsfriedhof: mittel-langfristig, noch kein B-Plan eingeleitet
- Britzer Str.10-20/Hugos Wohngärten: mittelfristig, B-Plan eingeleitet

Bezirk Neukölln: In der Wohnbaupotenzialstudie des Bezirks Neukölln wurden 41 Potenzialflächen ermittelt und untersucht. Für 15 dieser 41 Flächen ist die Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplanverfahren zur Schaffung des notwendigen Planungsrechts erforderlich:

Ru 1	Ostburger Weg 44
Ru 6	Klein-Ziethener Weg 11 und 17, 17a+b
G-Ru 26	Köpenicker Str. 152, Neudecker Weg 112
G 11/1	Nachverdichtung Gropiusstadt
G 11/2	Nachverdichtung Gropiusstadt
G 11/3	Nachverdichtung Gropiusstadt
Br 6	Koppelweg 30, Britzer Damm 192
Br 7	Britzer Damm 178
Br 9	Alt-Britz 18, Blaschkoallee 57
Br 11	Buschkrugallee 83/87
Sp 10	Lichtenrader Str. 5, Herrfurthstr. 15
Kh 2	Aronsstr. 82A/82B, Sonnenallee 261
Rd 17	Harzer Str. 78-80, Sinsheimer Weg 12
Rd 24	Ederstr. 11, Sonnenallee 187, Weserstr. 107
Rd 26	Sonnenallee 192

Für weitere 19 Flächen sind die erforderlichen Bebauungsplanverfahren bereits eingeleitet oder inzwischen festgesetzt.

Die Fläche Sp 09 (ehem. Flughafen Tempelhof, Oderstraße), für die die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich gewesen wäre, steht auf Grund des Tempelhof-Gesetzes nicht mehr zur Verfügung.

Bezirk Marzahn-Hellersdorf: Für die Potenzialflächen befinden sich derzeit Bebauungspläne im Verfahren bzw. sind festgesetzt oder die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 34 Baugesetzbuch (Bau GB) zu beurteilen. Ein Planerfordernis zur Aufstellung weiterer Bebauungspläne auf den Potenzialflächen ist nach aktuellem Erkenntnisstand nicht gegeben.

Bezirk Lichtenberg: Im Rahmen der Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Wohnen (Entwurf vom 07.05.2013) wurden 34 Potentialstandorte ermittelt. Für jeden dieser Standorte wurden sog. „Standortpässe“ erarbeitet, die Auskunft über die Erforderlichkeit einer verbindlichen Bauleitplanung geben. Zusammengefasst war / ist für 26 Standorte eine Bebauungsplanung erforderlich.

Bezirk Reinickendorf: Insgesamt wurden im Bezirk Reinickendorf 28 Standorte mit Wohnbaupotentialen mit über 50 Wohneinheiten ermittelt. Für 19 Standorte ist die Durchführung von Bebauungsplanverfahren notwendig.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Für folgende Potenzialflächen sind Bebauungspläne in der Zuständigkeit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt im Verfahren:

- Alexanderplatz (Bezirk Mitte)
- Heidestraße (Bezirk Mitte) (2 B-Pläne)
- Molkenmarkt (Bezirk Mitte)
- Breite Straße (Bezirk Mitte)
- Bernauer Straße (Bezirk Mitte)
- Cuvrystraße (Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg)
- Buckower Felder (Bezirk Neukölln)
- Adlershof (Bezirk Treptow-Köpenick) (3 B-Pläne)

Ob eine Neuaufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen für weitere Potenzialflächen erforderlich wird, ist nach sorgfältiger Prüfung im Einzelfall zu entscheiden und kann nicht im Vorfeld benannt werden.

Frage 7: In welcher Weise ist neben den quantitativen Wohnungsbaupotentialen auch der jeweils notwendige Bedarf an Wohnfolgeinfrastruktur ermittelt worden?

Antwort zu 7: Hierzu haben die Bezirke folgendes mitgeteilt:

Bezirk Mitte: Im Rahmen der Erstellung der bezirklichen Wohnbaupotentialstudie wurde auf Ebene der Bezirksregionen (BZR) ein Abgleich zwischen den zukünftigen Wohneinheiten (durchschnittliche WE-Größe 75m²), dem daraus resultierenden zukünftigen Bedarf an Kita- und Grundschulplätzen (Richtwerte) und der Auslastung bestehender Infrastruktureinrichtungen (Kita; Grundschule) vorgenommen. Weiterhin wurde eine überbezirkliche Inanspruchnahme von Kitaplätzen mit betrachtet.

Der Folgebedarf an sozialer Infrastruktur wurde für den Gesamtbezirk Mitte ermittelt und kann in den entsprechenden Fachplanungen aufgenommen werden. Im Rahmen von Bebauungsplanverfahren werden die konkreten Folgebedarfe von den zuständigen Fachämtern ermittelt.

Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg: Im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg wird gegenwärtig der Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen auf der Basis des ermittelten Wohnungsbaupotentials durch ein Gutachterbüro erarbeitet. Hierbei sind die entsprechenden Fachabteilungen eingebunden. Die Fertigstellung der Studie wird in Kürze erwartet.

Bezirk Pankow: Parallel und in Vernetzung mit dem bezirklichen Wohnbaukonzept wird im Bezirk Pankow derzeit ein bezirkliches Entwicklungskonzept für die grüne und soziale Infrastruktur erarbeitet. Es werden der bestehende Bedarf und der durch geplanten Wohnungsbau verursachte Bedarf an entsprechenden Infrastruktureinrichtungen untersucht sowie Lösungen für die Bedarfsdeckung ermittelt.

Bezirk Steglitz-Zehlendorf: Die notwendige Kita-Ausstattung ist in der Potentialanalyse aufgrund eines Berechnungstools der Jugendhilfeplanung ermittelt worden. Die Schulplätze sind von den zuständigen Verwaltungen auf Bezirks- und Senatsebene erhoben worden und werden in die entsprechenden Prognosen eingearbeitet.

Bezirk Tempelhof-Schöneberg: Sofern Bebauungspläne aufgestellt werden, wird der Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen von den Fachämtern nach gesamtstädtisch vorgegebenen Planungsannahmen ermittelt. Die Fachämter sind in die Bebauungsplanverfahren grundsätzlich eingebunden.

Bezirk Neukölln: Auf Basis der auf den einzelnen Flächen ermittelten Wohneinheitenpotenziale wurden plausible Annahmen zum Zusatzbedarf von Wohnfolgeinfrastruktur getroffen: zum Bedarf an Grundschulen, Kindertagesstätten, weiterführenden Schulen, Jugendfreizeiteinrichtungen, Spielplätzen und wohnungsnahen und siedlungsnahen Grünflächen. Die rechnerische Ermittlung erfolgte auf Grundlage der berlinweit vorgegebenen Planungsannahmen.

Bezirk Marzahn-Hellersdorf: Der notwendige Bedarf an Wohnfolgeinfrastruktur wurde auf der Grundlage der Einwohnerprognose (mittlerer Wert) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt ermittelt und Infrastrukturstandorte wurden räumlich zu geordnet. Aus Mitteln der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung um Umwelt wurde ein bezirkliches Infrastrukturkonzept erarbeitet. In diesem Rahmen findet eine Überprüfung der Infrastrukturstandorte statt.

Bezirk Lichtenberg: In den Standortpässen aller Potentialflächen ist auch der standortbezogene Folgebedarf an Kita- und Grundschulplätzen ausgewiesen worden. Der Berechnungsschlüssel ist in der BEP Wohnen erläutert.

Bezirk Reinickendorf: Die bereits im Verfahren befindlichen Bebauungspläne sind noch nicht so weit vorangeschritten, so dass derzeit noch keine detaillierten Angaben zu den Wohnfolgeeinrichtungen vorliegen.

Frage 8: Welche Kosten wurden dafür jeweils ermittelt (bitte nach Bezirken aufschlüsseln)?

Antwort zu 8: Hierzu haben die Bezirke folgendes mitgeteilt:

Bezirk Mitte: Die Kosten werden im Rahmen des Abschlusses von städtebaulichen Verträgen ermittelt. Abgeschlossene Verfahren seit dem Zeitpunkt der Erstellung der Wohnbaupotentialstudie gibt es bisher nicht. Insofern liegen hierzu keine belastbaren Kosten vor.

Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg: Es werden im Rahmen der o.g. Studie keine Kosten ermittelt.

Bezirk Pankow: Zu Kosten kann vor Abschluss der Entwicklungskonzepte noch keine Aussage abgegeben werden.

Bezirk Steglitz-Zehlendorf: Im Rahmen der Potentialstudie wurden keine Kosten ermittelt. Die Kostensätze für Kita und Schule sind bekannt und entsprechend anzusetzen. Kitaplätze werden teilweise über Städtebauliche Verträge von Investoren finanziert.

Bezirk Tempelhof-Schöneberg: Derzeit sind die Kosten für die o.g. Bebauungspläne noch nicht konkret genug oder noch nicht ermittelt.

Bezirk Neukölln: Die ermittelten Werte gehen über eine rechnerische Betrachtung nicht hinaus und dienen lediglich einer ersten Einschätzung der Flächen. Sie ersetzen nicht die konkrete Betrachtung bei der Umsetzung der einzelnen Standorte. Kostenannahmen bzw. -ermittlungen wurden daher auf dieser Ebene nicht getroffen.

Bezirk Marzahn-Hellersdorf: Bisher können noch keine Aussagen über die Höhe der Kosten getroffen werden.

Bezirk Lichtenberg: Eine Kostenberechnung liegt noch nicht vor.

Bezirk Reinickendorf: Die bereits im Verfahren befindlichen Bebauungspläne sind noch nicht so weit vorangeschritten, so dass derzeit noch keine detaillierten Angaben zu den Wohnfolgeeinrichtungen vorliegen.

Frage 9: Für welche Planungs- und Bauvorhaben soll das Modell der Kooperativen Baulandentwicklung angewandt werden?

Antwort zu 9: In den Bezirken soll bei den Planungsvorhaben, bei denen neues Baurecht geschaffen wird, das Modell der Kooperativen Baulandentwicklung angewandt werden. Bei bereits laufenden Planungsvorhaben erfolgt eine Einzelfallprüfung mit Blick auf den Verfahrensstand.

Berlin, den 25. Februar 2015

In Vertretung

Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup

.....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 04. Mrz. 2015)