Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 18 / 27 799
Schriftliche Anfrage

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Christian Zander (CDU)

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

zum Thema:
Wohnungsbauvorhaben in Marienfelde

und **Antwort** vom 16. Juni 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 17. Jun. 2021)

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.

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Christian Zander (CDU)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/27799
vom 01. Juni 2021
über Wohnungsbauvorhaben in Marienfelde

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

Vorbemerkung der Verwaltung:
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 das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg und die degewo um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:
Wie viele Wohnungen wurden in der Großsiedlung Marienfelde-Süd durch Verdichtung insbesondere von der degewo in den vergangenen zehn Jahren neu errichtet und wie hat sich die Leerstandsquote in der Großsiedlung seit 2010 verändert?

Antwort zu 1:
degewo teilt mit:
In den vergangenen zehn Jahren hat degewo 134 Wohnungen in Marienfelde-Süd neu errichtet (Waldsassener Str. 51 – 51B wurden 2014, Tirschenreuther Ring 8, 8A).
Die Leerstandsquote (bezogen auf die Anzahl der Wohnungen) stellt sich folgendermaßen dar:

2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
4,63	6,72	8,78	6,7	3,62	2,27	0,85	1,37	0,68	0,68	1,00

Frage 2:
Welche Wohnungsbaumaßnahmen sind im Bereich Marienfelde-Süd (in dem Gebiet zwischen Lichterfelde, Hildburghauser Straße und Marienfelder Allee) in den nächsten Jahren in welchem Umfang geplant, in welchem Planungsstadium befinden sich diese und wann ist mit der Fertigstellung zu rechnen?

Antwort zu 2:
Für die Grundstücke Lichterfelder Ring 113/121 befindet sich ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung 7-92 in Aufstellung. Die frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB befinden sich derzeit in der Auswertung. Die Planung sieht ca. 340 Wohneinheiten vor.
Für die Grundstücke Hildburghauser Str. 17/19 A-C und Luckeweg 31/33 (tlw.), 35/43, 38 befindet sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-94 VE in Aufstellung. Die frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB sind abgeschlossen. Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung und Neuordnung der Grundstücke Hildburghauser Straße 17/19 A-C, Luckeweg 35/43, 38 und einer Teilfläche des Grundstücks Luckeweg 31/33. Aus dem gegenwärtig vorliegenden städtebaulichen Entwurf leitet sich der Neubau von ca. 292 Wohnungen ab, wobei 48 Wohnungen auf dem Grundstück Luckeweg 31/37 rückgebaut werden sollen. Der derzeit im Plangebiet vorhandene Wohnungsbestand liegt bei 228 Wohneinheiten. Somit wären nach Umsetzung des Vorhabens ca. 532 Wohneinheiten im Planungsgebiet vorhanden. Wann mit einer Fertigstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu rechnen ist, ist aufgrund des frühen Verfahrensstandes nicht einschätzbar.

degewo teilt ergänzend mit:
Im Berich Marienfelde-Süd plant degewo zwei weitere Wohnungsbaumaßnahmen:
In der Greizer Str. 2 – 30 ger. plant degewo die eingeschossige Dachgeschoss-Aufstockung auf fünf Bestandsgebäuden (insgesamt 30 neue Wohnungen und zwei Wohngemeinschaften). Im März 2021 wurden beide Baugenehmigungen erteilt. Die Ausführung soll noch in 2021 beginnen, die Fertigstellung ist für 2023 geplant.

Das Grundstück Lichterfelder Ring 113 wurde degewo zu Wohnbauzwecken eingebracht. Die Fertigstellung ist für 2025 geplant.

Frage 3:
Wie viele Wohneinheiten sind in Marienfelde-Nord (nördlich von Hildburghauser Straße und Nahmitzer Damm) in den letzten zehn Jahren neu errichtet worden und wie viele Wohnungsbaumaßnahmen sind derzeit mit welcher Anzahl von Wohneinheiten im Bau oder in Planung?

Antwort zu 3:
Für das Gelände zwischen Friedenfelser Straße, Malteserstraße und Straße 427 sowie für die Grundstücke Friedenfelser Straße 13/15 und Marienfelder Straße 144/146 befindet sich der Bebauungsplan 7-61B in Aufstellung. Die frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB sind abgeschlossen. Ziel des Bebauungsplanes 7-61B ist die bestandsorientierte Sicherung von Wohngrundstücken und kleingewerblich genutzten Grundstücken im Bereich Friedenfelser-, Malteserstraße und Marienfelder Allee, die derzeitig als Kerngebiete festgesetzt sind.

Die Frage nach den im Bereich Marienfelde-Nord in den letzten 10 Jahren errichteten bzw. derzeit im Bau befindlichen Wohnungen kann nicht beantwortet werden. Zum einen differenziert das elektronische Bearbeitungssystem für bauaufsichtliche Vorgänge eBG nicht unterhalb der Ebene der Ortsteile. Zum anderen wird bei der Erfassung der Vorgänge im eBG nicht differenziert nach Wohnungsbau, sondern nach Vorgangsarten.

degewo teilt ergänzend mit:
In Marienfelde Nord hat degewo in den vergangenen zehn Jahren keine Wohnungen neu errichtet. In Planung befindet sich das Wohnungsbauprojekt Welterpfad / Beyrodtstraße mit 25 Wohnungen.

Frage 4:
Wie hat sich die Einwohnerzahl in Marienfelde seit 2011 bis heute entwickelt und in welchem Verhältnis haben sich seit 2011 die Flächen von zur Verfügung stehenden Sport- und Spielplätzen je Einwohner verändert?

Antwort zu 4:
Die Einwohnerzahl der Bezirksregion Marienfelde betrug am 31.12.2011 insgesamt 29.886 Personen und ist bis zum 31.12.2020 (letzter vorliegender Stand) auf insgesamt 32.264 Personen gestiegen. Das bedeutet einen absoluten Zuwachs von 2.378 Personen (+8,0%).

Sowohl zu den Sportflächen als zu den Flächen der Spielplätze kann jedoch keine derartige zeitliche Aussage aus den vorliegenden Datenbeständen vollzogen werden.
Die Kernindikatoren für integrierte Stadtteilentwicklung weisen zum Stand 31.12.2011 den Wert von 35.702 m² Spielfläche in der Bezirksregion auf. Der letzte Stand der Kernindikatoren, der gegenwärtig vorliegt, ist 2018, in diesem Datensatz wird für die BZR Marienfelde eine Gesamtfläche der öffentlichen Spielflächen von 30.528 m² angegeben. Die tatsächliche Entwicklung der Flächen der öffentlichen Spielplatzflächen in der Bezirksregion muss durch das Grünflächenamt dargestellt werden, die Datenbestände der Datenkoordination ermöglichen keine wirkliche Beantwortung der Schriftlichen Anfrage.

Zu den Sportflächen liegen gegenwärtig nur die Werte der Sportflächenstatistik von 2015 vor, hierbei werden lediglich die Sportflächen (also nicht die Grundstücksflächen der Sportanlagen) zu gedeckten und ungedeckten Sportanlagen angegeben. Hieraus lassen sich keine Informationen gewinnen, die für die Beantwortung der schriftlichen Anfrage benötigt werden. Die Frage nach der Entwicklung der Sportflächen in der Bezirksregion muss durch das Schul- und Sportamt beantwortet werden, die Datenbestände der Datenkoordination ermöglichen keine wirkliche Beantwortung der Schriftlichen Anfrage.

Frage 5:
Welches Potential für Wohnungsneubau besteht in Marienfelde und in welchem Umfang, insbesondere für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften auf den ihnen gehörenden Flächen?

Antwort zu 5:
Grundsätzlich obliegt die Inanspruchnahme des Baurechtes auf unbebauten Grundstücken der Eigentümerin des jeweiligen Grundstücks. Auf die tatsächliche Inanspruchnahme des Baurechtes bzw. der Ausnutzung des Potentials hat das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg keinen Einfluss. Die Informationen zur abschließenden Beantwortung dieser Frage können in einem vertretbaren zeitlichen Rahmen nicht ermittelt werden.

degewo teilt ergänzend mit:
Über weitere Potenzialflächen, außer den unter 2. und 3. genannten Flächen, verfügt degewo aktuell nicht.

Frage 6:
Trifft es zu, dass die Errichtung eines weiteren Gebäuderiegels entlang der Kaiserallee zwischen Beyrodtstraße und Welterpfad auf einem überwiegend baumbestandenen Gelände geplant ist? Wie viele Wohnungen sollen dort entstehen, weshalb sind dort entweder 1-Zimmer-Wohnungen oder aber sogleich 4-5-Zimmerwohnungen vorgesehen und von welcher Miethöhe wird derzeit für die Erstvermietung ausgegangen?

Antwort zu 6:
degewo teilt mit:
Das geplante Baufenster für das Bauvorhaben Welterpfad / Beyrodtstraße liegt etwa zur Hälfte auf einem Parkplatz und etwa zur Hälfte auf einer Grünfläche. Die Grünfläche besteht aus Zierrasen und Bäumen. Es sind 25 Wohnungen geplant, davon sollen 13 Wohnungen als geförderter Wohnraum für 6,50 €/m² vermietet werden. Der Wohnungsmix aus 1-Zimmer- und 4-/5-Zimmer-Wohnungen ist bewusst gewählt, um den Bestand vor Ort zu ergänzen.

Frage 7:
Ist die Errichtung dieses Gebäudes nach dem auf diesem Gebiet liegenden Bebauungsplan XIII-12 aus dem Jahr 1958 (damals noch als Gelände für das Notaufnahmelager vorgesehen) zulässig oder muss erst noch Baurecht geschaffen werden? Inwieweit werden die Festlegungen nach Art und Maß der Bebauung (hohe Bebauungsdichte) überschritten? Weshalb ist dieses Gebäude höher als die direkt angrenzenden degewo-Häuser und die gegenüberliegende Bebauung?

Antwort zu 7:
Bei dem i.R. stehenden Grundstück handelt es sich nicht um die Flächen des ehem. Notaufnahmelagers, sondern um das Grundstück Beyrodetstr. 50, 50A,50B- Kaiserallee – Welterpfad 53,55. Das geplante Gebäude kann im Rahmen des geltenden Planungsrecht unter Erteilung einer Befreiung gem. §31 Abs.2 BauGB genehmigt werden. Im o.g. Vorbescheid wurde einem Baukörper mit 3 Vollgeschossen und einem allseitig zurückgesetzten Staffelgeschoss zugestimmt. Damit bleibt es innerhalb der Traufhöhe des Gebäudes Welterpfad 53 und unterhalb der Firsthöhe des Gebäudes Beyrodtstr. 50.

Frage 8:
Wie viele der diversen dort stehenden Laub- und Nadelbäume (Anzahl, Alter, Schutzstatus und Baumart) müssen für diesen Neubau gefällt werden und wie viel Quadratmeter „Grünfläche“ werden dadurch versiegelt?

Antwort zu 8:
degewo teilt mit:
Für den Neubau ist die Fällungen von 13 Bäumen geplant. Die vorhandene Parkplatzfläche wird komplett entsiegelt, der Neubau erhält ein Gründach und weitere biotopflächenverbessernde Maßnahmen. Der Biotopflächenfaktor bleibt trotz Neubau nahezu unverändert.

Frage 9:
Welche schützenswerten Tierarten wurden in der Bestandsaufnahme 2020 festgestellt, auch Fledermäuse?

Antwort zu 9:
degewo teilt mit:
Der Gutachter konnte vor Ort nur ein geringes Lebensraumpotential für Fledermäuse feststellen. Fledermäuse konnten nicht gesichtet werden. Es konnten 10 geschützte Vogelarten festgestellt werden.

Frage 10:
Liegt ein Lärmgutachten zu den Auswirkungen vor, die sich durch den neuen Gebäuderiegel und den damit stark verengten Straßenraum ergeben? Wie groß ist der Abstand zwischen dem neuen Gebäude und dem parallel dahinterstehenden Gebäude sowie dem Neubau und dem Gehweg bzw. der Straße geplant und werden Ersatzpflanzungen von Schatten spendenden Bäumen am nördlichen Gehwegbereich vorgesehen?

Antwort zu10:
Nein, da es sich um einen der Umgebung entsprechenden Gebäuderiegel handelt und keine negativen Auswirkungen durch einen Wohnungsneubau zu erwarten sind. Da im Rahmen des Vorbescheides noch kein amtl. Lageplan vorliegt, kann hierzu nur ein ca. Angabe gemacht werden. Der Abstand vom Neubau zum parallel liegenden Gebäude Beyrodtstr. 50,A,B beträgt ca. 15m. Hinsichtlich Ersatzpflanzungen kann der FB Stadtplanung keine Aussage machen.

Frage 11:
Steht dieses Bauvorhaben mit konträrem Vorgehen dadurch nicht im Widerspruch zu den Grundsätzen der Charta für das Berliner Stadtgrün, wo es unter anderem heißt: „Da sich wenig begrünte Straßenräume schnell aufheizen, spielt ihre Umgestaltung für die Klimaanpassung eine wichtige Rolle. Der Anteil an Straßengrün und besonders an Straßenbäumen ist dort, wo es sinnvoll und möglich ist, deutlich zu erhöhen."

Antwort zu 11:
degewo teilt mit:
Siehe Antwort 8 und 10.
Der Neubau erhält ein Gründach und weitere biotopflächenverbessernde Maßnahmen. Der Biotopflächenfaktor bleibt trotz Neubau nahezu unverändert. Mehrere schattenspendende Bäume im Straßenraum bleiben erhalten. Das Gebäude wird in Holzhybridbauweise errichtet und wirkt aufgrund der geringen spezifischen Wärmespeicherfähigkeit einer Aufheizung des Straßenraumes entgegen.

Frage 12:
Erfolgte eine Abwägung zwischen Klimaschutzaspekten und Wohnungsbaubelangen oder genießt der Wohnungsbau stets Priorität auch unabhängig vom Gebietscharakter? Oder gibt es eine Priorisierung, an welchen Standorten Wohnungsbau vorrangig erfolgen soll, da die Eingriffe und die Verdichtung geringer als an anderen potentiellen Standorten sind?

Antwort zu 12:
degewo teilt mit:
Die Abwägung erfolgt in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde im Zuge von einzuhaltenden gesetzlichen Vorgaben.

Frage 13:
Sind eine Dachbegrünung und/oder Photovoltaikanlagen vorgesehen? Mit welchen Baukosten rechnet man insgesamt je Quadratmeter?

Antwort zu 13:
degewo teilt mit:
Es ist eine Dachbegrünung vorgesehen. Die Montage von Photovoltaikanlagen wird derzeit noch geprüft.

Berlin, den 16.06.2021

In Vertretung

Christoph
.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen