

18. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Maik Penn (CDU)**

vom 11. Juni 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 11. Juni 2021)

zum Thema:

**Fünfte Anfrage zur Entwicklungsmaßnahme „Ehemaliger Güterbahnhof Köpenick“ - Sachstände, Zeitplan, Bürgerbeteiligung, Verkehr und Infrastrukturentwicklung**

und **Antwort** vom 23. Juni 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 24. Juni 2021)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Maik Penn (CDU)  
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/27902  
vom 11. Juni 2021

über Fünfte Anfrage zur Entwicklungsmaßnahme „Ehemaliger Güterbahnhof Köpenick“ -  
Sachstände, Zeitplan, Bürgerbeteiligung, Verkehr und Infrastrukturentwicklung

---

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

Vorbemerkung des Abgeordneten:

Um öffentliche und private Belange im Rahmen städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, ist es gemäß § 165 Abs. 4 (4) BauGB erforderlich, die §§ 137-141 BauGB entsprechend anzuwenden. Laut § 141 (1) BauGB sollen sich die vorbereitenden Untersuchungen auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.

Frage 1:

Auf der Internetseite der Senatsstadtentwicklungsverwaltung ist auch mit tagesaktuellem Stand noch angekündigt, dass „bis Anfang Mai 2021 eine Dokumentation aller eingegangenen Bürgerhinweise zusammen mit einer Auswertung veröffentlicht wird, wie diese Hinweise in die Planung einfließen sollen.“ Für wann ist diese Veröffentlichung nunmehr vorgesehen und warum gab es bisher keine Transparenz zu den bereits 2017 zweifach sowie fortfolgend vor Ort durchgeführten Beteiligungsveranstaltungen?

Antwort zu 1:

Die angekündigte Dokumentation der eingegangenen Bürgerhinweise wird Ende Juni / Anfang Juli 2021 veröffentlicht. Sie hat sich aufgrund von pandemiebedingten Personalengpässen verzögert.

Die Dokumentation und Auswertung der am 19.09.2017 durchgeführten Bürgerwerkstatt kann abgerufen werden unter:

<https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/gueterbahnhof-koepenick/de/beteiligung/buergerwerkstatt/index.shtml>.

Eine zusammenfassende Darstellung der seit 2017 im Rahmen der Beteiligung und der durchgeführten Bürgerveranstaltungen eingegangenen Hinweise kann ausführlich Kapitel 7 des öffentlich zugänglichen Berichts über die vorbereitenden Untersuchungen entnommen werden; entweder über den Link der Internetseite zum Projekt:

<https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/gueterbahnhof-koepenick/de/download.shtml>  
oder über den direkten Link: <https://www.parlament-berlin.de/ados/18/IIIPlen/vorgang/d18-2269.pdf>.

Frage 2:

Welche wesentlichen Erkenntnisse und Auswirkungen ergeben sich bereits heute klar aus der Auswertung zu 1.?

Antwort zu 2:

Unter den eingegangenen Bürgerhinweisen fanden insbesondere Fragestellungen zur Verkehrs-, Umwelt- und Gemeinbedarfsplanung sowie zur weiteren Beteiligung der Bürgerschaft besonderes Interesse. Dabei gab es zu den meisten Themenbereichen kein einheitliches Meinungsbild. Die gemäß der Auswertung gewünschte umfassende Beteiligung wird entsprechend in das Beteiligungskonzept und die weiteren Beteiligungsschritte einfließen.

Frage 3:

Welche in den vergangenen über vier Jahren eingegangenen Bürgerhinweise wurden bzw. werden aufgegriffen und welche mit welcher Begründung nicht? Wird die Onlineveröffentlichung ebenso in dieser transparenten und für alle Beteiligten klar nachvollziehbaren Form erfolgen?

Antwort zu 3:

Es wurden vor allem Bürgerhinweise mit konstruktiven sowie konkreten Beiträgen aufgegriffen. Die Bürger- bzw. Betroffenenhinweise waren insbesondere ausschlaggebend für folgende Änderungen der vorgestellten Planungsüberlegungen:

- Reduzierung des Geltungsbereichs der Entwicklungsmaßnahme, unter anderem um die in die vorbereitenden Untersuchungen einbezogene Siedlung Elsengrund sowie um ein Bestandsgewerbegebiet an der östlichen Seelenbinderstraße.
- Sicherung eines Großteils des östlichen Entwicklungsbereichs als Grün- und Freiraum und Verzicht auf eine Bebauung dieser Gebietsteile.
- Vermeidung von Nutzungskonflikten in Verbindung mit Sportfreiflächen des geplanten Schulstandorts auf dem ehemaligen Gaswerkgelände.
- Berücksichtigung der Wünsche der Bürgerschaft im Rahmen der Gemeinbedarfsplanung.
- Berücksichtigung der berechtigten Interessen von Gewerbetreibenden bei der zeitlichen Abfolge einzelner geplanter Maßnahmen.

Grundsätzlich wurden sämtliche Hinweise „aufgegriffen“. Wenn und soweit ihre Umsetzung mit den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nicht im Einklang standen oder in Einklang zu bringen waren, mussten sie in der Abwägung jedoch zurückstehen. Siehe hierzu ausführlich Kapitel 7 des öffentlich zugänglichen Berichts über die vorbereitenden Untersuchungen ( <https://www.parlament-berlin.de/ados/18/IIIPlen/vorgang/d18-2269.pdf> ).

Die geplante Onlineveröffentlichung zu der letzten Bürgerbeteiligung wird transparent und in einer klar nachvollziehbaren Form dargestellt werden.

Frage 4:

Wann werden die individuellen Fragen und Hinweise aus der Bürgerbeteiligung und insbesondere den persönlichen Anfragen zum gesamten Entwicklungsgebiet direkt gegenüber den Fragestellern und Betroffenen beantwortet?

Antwort zu 4.

Eine Einzelbeantwortung der inzwischen vorliegenden mehr als 300 Bürgerhinweise ist nicht geplant und bei städtebaulichen Planungen auch nicht üblich bzw. leistbar. Im weiteren Verlauf der Entwicklungsmaßnahme und der gleichzeitig durchgeführten Bürgerbeteiligung wird in Verbindung mit dem jeweiligen Planungsfortschritt über die Abwägung der hierfür jeweils relevanten Bürgerhinweise kontinuierlich berichtet.

Frage 5:

Gibt es unterschiedliche Verfahrensweisen bei der Beantwortung zur Beteiligung per Papierform und bei digitaler Beteiligung? Wenn ja, welche?

Antwort zu 5.

Nein.

Frage 6:

Wie viele Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind an welchen genauen Stellen (Bezirk, Senat und Dritte) mit den Planungen befasst? Wie hat sich die Stellenzahl seit 2017 entwickelt? Welche Kosten für Drittleistungen sind dem Land Berlin bisher entstanden?

Antwort zu 6:

Mit Stand Ende Mai 2021 sind beim Senat (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen) 4,5 Mitarbeitende, beim Bezirk 1 Mitarbeitender und bei Dritten 12,5 Mitarbeitende mit den Planungen befasst. 2017 bis Ende des Jahres 2019 bzw. bis zum Start der Entwicklungsmaßnahme (Zeitraum der vorbereitenden Untersuchungen) waren es beim Senat (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen) durchschnittlich 3 Mitarbeitende, beim Bezirk 1 Mitarbeitender und bei Dritten durchschnittlich 4 Mitarbeitende. Seit Start der vorbereitenden Untersuchungen im August 2016 bis Stand 31. Mai 2021 sind dem Land Berlin Kosten für Drittleistungen für den ehemaligen Güterbahnhof Köpenick in Höhe von gerundet 4,5 Mio. € entstanden.

Frage 7:

Welchen weiteren Zeitplan – einschließlich konkreter Termine – zur Bürgerbeteiligung gibt es hinsichtlich der einzelne Beteiligungsbausteine?

Antwort zu 7:

Im Spätherbst 2021 und im ersten Quartal 2022 sind die nächsten Bürgerbeteiligungen unter anderem im Zusammenhang mit der Vorbereitung eines städtebaulichen Qualifizierungsverfahrens im Rahmen von Info-Cafés geplant.

In Verbindung mit dem städtebaulichen Qualifizierungsverfahren sind mehrere Beteiligungsschritte vorgesehen, die voraussichtlich im Rahmen von zwei weiteren Bürgerwerkstätten und einem weiteren Info-Café sowie parallel als Online-Beteiligung durchgeführt werden.

Frage 8:

Wie viele Interessierte haben sich bereits für die Wahl des 15-köpfigen Gebietsbeirats gemeldet, wie wird das weiter beworben, wann und wie soll die Wahl erfolgen und mit welchen Kompetenzen wird dieses Gremium ausgestattet sein?

Antwort zu 8:

Im Rahmen des Info-Cafés am 11. September 2020 wurde auf die Möglichkeit hingewiesen, das Interesse an einer Kandidatur für die Wahl des Gebietsbeirats bereits frühzeitig unverbindlich anmelden zu können. Diese Möglichkeit haben bisher 28 Personen genutzt. Ein formeller Aufruf zur Kandidatur des Gebietsbeirats sowie Informationen zu den Aufgaben und dem Wahlablauf sollen voraussichtlich im 1. Quartal 2022 als Briefwurfsendung an knapp 5.000 Haushalte sowie an Gewerbebetriebe, Schulen, Kitas, soziale Einrichtungen, Vereine und Kirchengemeinden im Umfeld der Entwicklungsmaßnahme verteilt werden.

Der voraussichtlich 12-köpfige Gebietsbeirat soll als Interessenvertretung der im Entwicklungsbereich und dessen Umfeld Lebenden und Arbeitenden bei allen Beteiligungsveranstaltungen sowie am geplanten städtebaulichen Qualifizierungsverfahren aktiv mitwirken können.

Ein Gebietsfonds soll für Bürgerprojekte zur Förderung des Gemeinsinns der Entwicklungsmaßnahme eingerichtet werden, über dessen Mittelverwendung der Gebietsbeirat im Zusammenwirken mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen verfügt.

Frage 9:

Wer bzw. welche Personengruppen, Institutionen, etc. sind im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungsmaßnahmen als Betroffene erkannt und definiert worden? Inwieweit wurden bei der Auswahl dieser Betroffenen die Auswirkungen dieses Entwicklungsprojektes auf den gesamten Bezirk Treptow-Köpenick (z.B. Entwicklung der Verkehrsdichte, vorhandene Infrastruktur) berücksichtigt?

Antwort zu 9:

Als Betroffene wurden Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer, Mietende und Pachtende innerhalb des Gebiets der vorbereitenden Untersuchungen sowie Anwohnerinnen und Anwohner in dessen unmittelbarem Umfeld erkannt und definiert.

Die Auswirkungen auf das weitere Umfeld der Entwicklungsmaßnahme sowie die Interessen der gesamten Öffentlichkeit wurden in Verbindung mit den vorbereitenden Untersuchungen im Rahmen von Ortsteilkonferenzen und einer Bürgerwerkstatt öffentlich erörtert und berücksichtigt.

Frage 10:

Inwieweit wurden bei der Auswahl der betroffenen Personen auch Personenkreise berücksichtigt, die nicht in der unmittelbaren Nachbarschaft des Sanierungsgebietes wohn- oder sesshaft sind? Wie groß ist dieser Personenkreis, wie hoch ist die Zahl der betroffenen Haushalte und sonstiger gewerblicher Einrichtungen?

Antwort zu 10:

In der Nachbarschaft des Gebiets der vorbereitenden Untersuchungen wurden rund 3.600 Haushalte über die dort geplante Entwicklung informiert und in die Erörterung der Ziele und Maßnahmen einbezogen. Gewerbliche Einrichtungen wurden nur einbezogen, soweit sie im Untersuchungsgebiet ansässig waren. Siehe auch Frage 9.

Frage 11:

Wie ist man an die Betroffenen herangetreten und welche Möglichkeiten ist den Beteiligten gegeben worden, Hinweise zu geben, entsprechende Bedenken zu äußern und Einwände zu erheben?

Antwort zu 11:

Mit allen Eigentümerinnen und Eigentümern im Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen fanden Einzelgespräche zur Betroffenenbeteiligung statt. Die Anwohnerschaft im Umfeld

des Gebiets der vorbereitenden Untersuchungen sowie die Gewerbetreibenden, Mietenden und Pachtenden im Gebiet selbst hatten im Rahmen mehrerer Betroffenenveranstaltungen sowie auf Wunsch auch in Einzelgesprächen Gelegenheit, ihre Bedenken und Anregungen vorzutragen. Ergänzend bestand die Möglichkeit, schriftlich Stellung zu nehmen. Diese Hinweise und Stellungnahmen wurden im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen berücksichtigt. Siehe hierzu ausführlich Kapitel 7 des öffentlich zugänglichen Berichts über die vorbereitenden Untersuchungen (<https://www.parlament-berlin.de/ad0s/18/IIIPlen/vorgang/d18-2269.pdf>).

Frage 12:

Wie wurden die evtl. auftretenden negativen Auswirkungen berücksichtigt, wie sind hier konkret öffentliche und private Interessen gegeneinander und untereinander abgewogen worden? Wurde den Beteiligten ein Dialog angeboten, um sich an der Erörterung der erfassten Auswirkungen zu beteiligen? Wenn ja, wie und in welcher Form wurde der Dialog gesucht bzw. angeboten?

Antwort zu 12:

Sämtliche im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen bekannt gewordene private und öffentliche Belange bzw. Interessen wurden nach dem ihnen jeweils zukommenden Gewicht in die Abwägung eingestellt. Ein Ziel der Abwägung war bzw. ist, die negativen Auswirkungen der Entwicklungsmaßnahme für die Betroffenen auf das erforderliche Minimum zu beschränken. Unvermeidbare bzw. nicht im Wege der Abwägung zu überwindende negative Auswirkungen wurden im Rahmen der vorgenannten Veranstaltungen sowie in Einzelgesprächen mit den Betroffenen erörtert.

Frage 13:

Für jedes Grundstück, das in einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme liegt, ist gutachterlich zu prüfen, ob eine Bodenwertsteigerung entwicklungsbedingt zu verzeichnen ist. In welchem Umfang sind diese Prüfungen vorangeschritten und welche Ergebnisse haben diese erbracht? (Bitte Anzahl der Grundstücke und Werteentwicklungen angeben).

Antwort zu 13:

Die Prüfungen sind in dem Umfang vorangeschritten, dass ein fortgeschriebenes Gutachten zu den zonalen Anfangswerten und prognostizierten Endwerten mit Stand Dez. 2020 vorliegt. Die Bewertung des Anfangswertes für die einzelnen Grundstücke erfolgte durch Zuordnung zu den gutachterlich ermittelten zonalen Anfangswerten. Die für die Ermittlung der Endwerte maßgebliche Grundstücksqualität wurde anhand der voraussichtlichen Entwicklung auf Basis des aktuellen Strukturkonzepts bestimmt. Im städtebaulichen Entwicklungsbereich sind grundbuchlich 62 Grundstücke (inklusive Bahnflächen und Straßenland) zu verzeichnen. Die entwicklungsbedingten Wertentwicklungen über alle bewerteten Grundstücke liegen im Durchschnitt bei rd. 225 % bzw. dem 2,25-fachen.

Frage 14:

Welche Verfahrensart wurde für die Vergabe der Leistung „Durchführung des Vergabeverfahrens“ gewählt, die die Vorbereitung der Ausschreibung vom 22. Februar 2021 umfasste? (Die Ausschreibung umfasste Projektsteuerungs- und Beratungsleistungen, Landschaftsökologie und Freiraumplanung zum ehem. Güterbahnhof Köpenick).

Antwort zu 14:

Ein Ausschreibungsverfahren zur „Durchführung des Vergabeverfahrens“ gemäß Frage 14 war nicht erforderlich. Die Ausschreibung „Projektsteuerungs- und Beratungsleistungen Landschaftsökologie und Freiraumplanung - AHO Heft 9, Referenznummer der Bekanntmachung: GBK 21-02“ (in den folgenden Antworten „Ausschreibung gem. Punkt 14“

genannt) wurde am 22. Februar 2021 von der WISTA.Plan GmbH, Entwicklungsträger als Treuhänder des Landes Berlin für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ehemaliger Güterbahnhof Köpenick, über das Bekanntmachungsorgan der EU veröffentlicht.

Frage 15:

Gab es bei der Erstellung der o.g. Ausschreibungen (Ausschreibung zur Durchführung des Vergabeverfahrens, Projektsteuerungs- und Beratungsleistungen und Vergabeverfahren für Projektsteuerungs- und Beratungsleistungen) externe Unterstützung? Wenn ja, welche?

Antwort zu 15:

Die Vorbereitung und Durchführung der Ausschreibung gem. Punkt 14 gehört zum beauftragten Leistungsumfang der WISTA.Plan GmbH. Es bedurfte keiner externen Unterstützung.

Frage 16:

Gab es zu den o.g. ausgeschriebenen Leistungen (Ausschreibung zur Durchführung des Vergabeverfahrens, Projektsteuerungs- und Beratungsleistungen und Vergabeverfahren für Projektsteuerungs- und Beratungsleistungen) inhaltliche Vorarbeiten durch Externe? Wenn ja, welche?

Antwort zu 16:

Nein, es gab keine inhaltlichen Vorarbeiten durch Externe, siehe Antwort zu 15. Zu Inhalten der Ausschreibung wurden die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme von UrbanPlan+Partner (Sept. 2019) herangezogen.

Frage 17:

Nach welchen konkreten Kriterien und mit welcher Gewichtung wurde der Bestbietende zur Durchführung des Vergabeverfahrens ausgewählt?

Antwort zu 17:

Siehe Antworten zu 14 – 16.

Frage 18:

Wie wird die lange Laufzeit (12,5 Jahre) der Leistung begründet?

Antwort zu 18:

Die Fertigstellung der mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme verbundenen Ausgleichsmaßnahmen und öffentlichen Freiräume ist nach derzeitigem Planungsstand für Ende des Jahres 2033 terminiert. Bis zu diesem Zeitpunkt ist eine kontinuierliche Gesamtkoordination der Ausgleichsmaßnahmen sowie der Planung und Realisierung der öffentlichen Freianlagen erforderlich. Dafür ist entsprechend eine Laufzeit von 12,5 Jahren angesetzt, um die benötigte Projektkontinuität sowie die stringente Umsetzung und Fertigstellung der geplanten Maßnahmen zu gewährleisten.

Die inzwischen aufgehobene Ausschreibung sah eine Beauftragung für zweieinhalb Jahre vor, mit der Option, anschließend nach Projektstufen mit jeweils definiertem Zeithorizont (mind. 2 Jahre) zu verlängern.

Frage 19:

Weshalb wurde das Vergabeverfahren vom 22. Februar 2021 am 24. März 2021 wieder aufgehoben? Erfolgt eine erneute Ausschreibung und wenn ja, wann?

Antwort zu 19:

Das Vergabeverfahren wurde am 24. März 2021 aufgehoben, da sich Grundlagen / Rahmenbedingungen wesentlich geändert hatten und die Vergabeunterlagen daher überarbeitet werden müssen. Das Vergabeverfahren wird nach Überarbeitung der Unterlagen unter Beachtung der neuen Rahmenbedingungen erneut gestartet.

Frage 20:

Kommt es aufgrund der Aufhebung der Ausschreibung zu einem Zeitverzug bei der Entwicklung des ehem. Güterbahnhofs Köpenick? Welchen Zeitplan gab und gibt es insgesamt für welchen Teilbereich?

Antwort zu 20:

Nein, es kommt nicht zu einem Zeitverzug bei der Gesamtentwicklung des ehemaligen Güterbahnhofs Köpenick. Die übergeordnete Aufgabenstellung passt sich in den gesamtzeitlichen Kontext der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ein. Ggf. verschieben sich die Zeitplanungen für Teilbereiche, diese befinden sich in der Aktualisierung und können durch entsprechend optimierte Schnittstellenkoordination im Gesamtzusammenhang ausgeglichen werden.

Frage 21:

Welche Planungen gibt es für die Entwicklung der Verkehrswege, Infrastruktur und den ÖPNV, um den stark steigenden Einwohnerzahlen gerecht zu werden? Wie hoch wird der zusätzliche Bedarf an Schulplätzen, Kitaplätzen, Freizeiteinrichtungen für junge und ältere Menschen, Formen betreuten Wohnens und der Nahversorgung eingeschätzt und welche konkreten Planungen stehen dem gegenüber?

Antwort zu 21:

Das neue Stadtquartier soll zu einem autoarmen Quartier entwickelt und vor allem durch verbesserte Angebote des Umweltverbunds erschlossen werden. In diesem Zusammenhang wird der S-Bahnhof Köpenick um einen Regionalbahnsteig erweitert und erhält zum Gebiet hin einen neuen östlichen Zugang, der sowohl die Bereiche nördlich als auch südlich der Bahn erschließt. Der S-Bahnhof Hirschgarten erhält einen neuen barrierefreien Zugang. Die Tramwendschleife in der Hirtestraße muss perspektivisch ersetzt werden. Voruntersuchungen, wie dies geschehen soll, sind in Arbeit. Es ist geplant, auf der das Gebiet durchquerenden Ostumfahrung Bahnhofstraße eine Buslinie mit mehreren Haltepunkten verlaufen zu lassen.

Der Bedarf an Schulplätzen, bezogen auf die prognostizierte Neubewohnerzahl, beläuft sich auf etwa 240 - 250 Plätze an Grundschulen sowie auf etwa die gleiche Platzzahl an weiterführenden Schulen. Die Anzahl der notwendigen Kitaplätze beträgt etwa 160 - 170. Die entsprechenden Standorte sind im Strukturkonzept vorgesehen. Die Bedarfe für Freizeiteinrichtungen wurden vom Bezirk bislang nur grob angemeldet und werden im Zusammenhang mit der fortschreitenden Planung konkretisiert. Standorte für diese Einrichtungen sind auf dem ehemaligen Gaswerksgelände im Norden des Entwicklungsbereichs sowie im südlichen Teilgebiet geplant.

Ein Bedarf für betreutes Wohnen wurde von Seiten des Bezirks nicht angemeldet.

Nahversorgungseinrichtungen sind sowohl im Umfeld des Brandenburgplatzes als auch im Bereich des Stellingdamms geplant.

Frage 22:

Im Oktober 2017 wurde mir auf meine parlamentarische Anfrage mitgeteilt, dass „nach derzeitigem Stand keine Enteignungsmaßnahmen erforderlich“ seien. Können Enteignungen nach heutigem Stand vollständig ausgeschlossen werden oder wo und in welchem Umfang kommen die ggf. in Betracht, wie ist ggf. der Verfahrensstand?

Antwort zu 22:

Es gibt keinen neuen Verfahrensstand. Die Gespräche zur Verkaufsbereitschaft bzw. Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer werden aktuell bzw. zeitnah geführt.

Enteignungen sind im städtebaulichen Entwicklungsbereich grundsätzlich nur möglich, wenn und soweit der freihändige Erwerb eines Grundstücks zu angemessenen Bedingungen scheitern und die Eigentümerin / der Eigentümer auch nicht freiwillig dazu bereit sein sollte, die Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme auf ihrem / seinem Grundstück selbst zu verwirklichen. Derzeit kann dies noch nicht abschließend beurteilt werden.

Frage 23:

Wer ist zuständig für den Bebauungsplan 9-80, speziell die Planung der Erschließung über das Flurstück 240, Gemarkung 515 Köpenick und damit der hinteren Zufahrt zu den Grundstücken der Wolfsgartenstraße - Bezirk und/ oder Land, wer koordiniert und entscheidet was?

Antwort zu 23:

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ist für die Durchführung des Bebauungsplanverfahren 9-80 zuständig, zu dem auch das Flurstück 240 gehört, da es im Geltungsbereich des Bebauungsplans enthalten ist. Die Abstimmung zum weiteren Umgang mit dem Erschließungsweg (Sommerweg) erfolgt in intensiven Gesprächen zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (Sonderreferat Wohnungsbau) und dem Bezirksamt Treptow-Köpenick. Die Entscheidung soll einvernehmlich getroffen werden. Die Koordination obliegt hierzu dem Sonderreferat Wohnungsbau der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen.

Frage 24:

Wie wird sichergestellt, dass alle Anlieger der Wolfsgartenstraße weiterhin ihr Eigentum rückwärtig und uneingeschränkt erreichen können?

Antwort zu 24:

Es ist Gegenstand der aktuellen Bauleitplanung, die bisher ungeklärten verkehrlichen Fragen des rückwärtigen Weges (Sommerweg) einer Lösung zuzuführen. Eine Entscheidung über den zukünftigen planungsrechtlichen Status (siehe 23) kann erst nach Vorlage einer Machbarkeitsuntersuchung, die aktuell durchgeführt wird und insbesondere unter Beachtung der Erschließungsbedürfnisse der zukünftigen Schule getroffen werden.

Frage 25:

Welchen Zeitplan gibt es für das Gelände des ehem. Gaswerks Köpenick; welche Maßnahmen bezüglich der vorhandenen Gebäude, ebenso geplanten Neubauten (Schule usw.) sollen wann beginnen und wann abgeschlossen sein?

Antwort zu 25:

Der derzeitige Planungsstand sieht folgenden Zeitplan für das Gelände des ehemaligen Gaswerks Köpenick vor: Ab 2022 Bodensanierung des Gesamtstandorts und Baufeldvorbereitung des Schulgrundstücks im nördlichen Bereich, ab Anfang 2023 Neubau Grundschule und denkmalgerechte Sanierung und Umbau eines Bestandsgebäudes für eine schulbezogene Mehrfachnutzung, Herbst 2025 Inbetriebnahme der Schule, ab 2025 denkmalgerechte Sanierung und Umbau der Bestandsgebäude, Fertigstellung und Inbetriebnahme der Bestandsgebäude sukzessiv, Fertigstellung des Gesamtstandorts mit Freiflächen und Neubau Bibliothek ca. 2032.

Frage 26:

Welchen Sachstand gibt es bei der Unterstützung des Köpenicker Hofs hinsichtlich eines neuen Standortes für den Wohnmobilplatz, der aus touristischer und wirtschaftlicher Sicht für den Südostens Berlins sehr wichtig ist, aber auch dem Erhalt von Arbeitsplätzen dient?

Antwort zu 26:

Von Seiten der Entwicklungsmaßnahme sind keine Ersatzflächen für die bestehende Wohnmobilplatznutzung bereitzustellen. In Abstimmung mit dem Bezirk Treptow-Köpenick wird die Betreiberin des Wohnmobilplatzes KTG Tourismus GmbH nach Möglichkeit bei der Suche nach einem neuen Standort unterstützt.

Frage 27:

Muss neben dem Wohnmobilplatz noch wer im Bereich des Entwicklungsgebietes weichen oder umziehen, etwa im Zuge von Abriss- oder Sanierungsmaßnahmen? Wen betrifft das, wann werden die Betroffenen zur Planungssicherheit informiert und welche Alternativen werden ihnen räumlich geboten?

Im Zuge der Umsetzung von Neuordnungsmaßnahmen ist die schrittweise Verlagerung mehrerer Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe im Umfeld der Seelenbinderstraße innerhalb der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme geplant. Mit den betreffenden Betrieben werden hierzu seit 2017 kontinuierlich Gespräche geführt.

Frage 28:

Wie wird der Verkehr gestaltet, wie wird sichergestellt, dass alle Altanlieger und Neuanlieger reibungslos das Wohngebiet Märchenviertel/ Elsengrund erreichen und verlassen können?

Antwort zu 28:

Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sind bauliche Anpassungen am Stellingdamm insbesondere im Zusammenhang mit der geplanten Ostumfahrung Bahnhofstraße sowie im Bereich der Hirtestraße erforderlich. Die Erschließung und Erreichbarkeit der tangierten Wohngebiete wird auch zukünftig in guter Verkehrsqualität gewährleistet sein.

Frage 29:

Wann, wie und wo wird die notwendige Westumfahrung der Bahnhofstraße realisiert?

Antwort zu 29:

Der Baubeginn ist ab 2025 nach Abschluss des Planfeststellungsverfahrens mit rechtskräftigem Beschluss vorgesehen.

Frage 30:

An welchen Stellen sind konkret in welchem Umfang welche Ausgleichsflächen vorgesehen? Unter welcher Beteiligung wurden diese ausgewählt, inwieweit stehen diese fest oder können noch geändert werden?

Antwort zu 30:

Seit Festlegung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme im Mai 2020 werden die bereits als Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen vorgesehenen Ausgleichflächenpotenziale bzw. das grobe Ausgleichflächenkonzept vertiefend geprüft und weiterentwickelt. Zudem werden in intensiver Abstimmung mit dem Bezirksamt Treptow-Köpenick sowie der für das gesamtstädtische Ökokonto zuständigen Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz weitere Potenzialflächen in den Prüfprozess einbezogen. Fachbehörden auf Bezirks- und Senatsebene sowie die Berliner Naturschutzverbände wurden und werden in diesen Prüfprozess intensiv einbezogen, insbesondere im Rahmen der von Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen koordinierten verschiedenen Abstimmungsrunden und Vor-Ort-Termine. Für die ersten Umsetzungsstufen stehen die Ausgleichflächen im Nordosten des Entwicklungsgebiets fest; eine Gesamt-Ausgleichskonzeption unter Einbeziehung auch externer Flächenpotenziale ist in Bearbeitung und wird auf Basis des vorgesehenen städtebaulichen Qualifizierungsverfahren unter Beteiligung der zuständigen Behörden und Berliner Naturschutzverbände weiterentwickelt und abgestimmt.

Frage 31:

Welche konkreten Verkehrsplanungen und Einschränkungen wird es während der Baumaßnahmen und nach Fertigstellung für die Bahnhofstraße geben?

Antwort zu 31:

Verkehrsplanerisches und städtebauliches Ziel für die Bahnhofstraße ist eine nachhaltige Entlastung vom Durchgangsverkehr. In diesem Zusammenhang soll es zukünftig eine paarige barrierefreie Haltestelle in unmittelbarer Bahnhofsnähe direkt vor dem Forum geben. Hierdurch sollen die Umsteigebeziehungen zwischen Bus, Straßenbahn, S- und Regionalbahn deutlich verbessert werden. Zudem soll durch eine Straßenraumneuaufteilung mehr Platz für zu Fuß Gehende und Radfahrende in der Bahnhofstraße geschaffen und die Sicherheit für alle am Verkehr Teilnehmenden erhöht werden. Somit wird die Attraktivität dieser Straße als Haupt- Geschäftsstraße und Subzentrum von Köpenick erhöht. Zu konkreten Einschränkungen während der Baumaßnahmen sind aktuell keine Aussagen möglich.

Frage 32:

Im Oktober 2017 teilte der Senat auf meine parlamentarische Anfrage mit, dass die bestehenden Kleingärten im südlichen Voruntersuchungsgebiet planungsrechtlich nicht gesichert seien, die Pachtverträge kurzfristig gekündigt werden können und eine Evaluation zu alternativen Standorten durchgeführt werden wird. Wie ist hier der Sachstand und Zeitplan, welche Alternativen konnten in den vergangenen dreieinhalb Jahren entwickelt werden?

Antwort zu 32:

Der Evaluierungsprozess zu Ersatzstandorten für die voraussichtlich betroffenen Kleingärten wird laufend fortgeführt mit dem Ziel, zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme (nach derzeitigem Planungsstand nicht vor 2028 / 2029) geeignete Ersatzflächen bereitzustellen. Dazu werden sowohl die Anlage von Flächen zur gärtnerischen Nutzung innerhalb des Entwicklungsgebiets als auch verschiedene Potenzialflächen im Umfeld des Entwicklungsgebiets geprüft.

Frage 33:

Welche Baumaßnahmen sind konkret zwischen den bereits vorhandenen städtischen Wohnanlagen des „Beamtenwohnungsverein zu Köpenick e.G.“ in der Thürnagelstraße und den dahinter befindlichen

Gleisanlagen vorgesehen; sind hier weitere Wohneinheiten geplant? Falls ja, wie viele Meter wird der Abstand der neuen Wohneinheiten zu den bereits vorhandenen betragen und wie ist dieser berechnet worden?

Antwort zu 33:

Durch den geplanten neuen östlichen Bahnhofszugang ergeben sich an diesem künftig hervorragend mit dem ÖPNV erschlossenen Standort zusätzliche Wohnungsbaupotenziale. Da noch keine verbindliche Planung, sondern nur ein städtebaulicher Testentwurf vorliegt, ist derzeit noch keine präzise Aussage zum Abstand der neuen Wohneinheiten zu den vorhandenen Wohngebäuden möglich. Der Abstand der Neubebauung richtet sich nach den in der Landesbauordnung vorgegebenen Abstandsflächen und variiert je nach Gebäudehöhe.

Im Testentwurf beträgt der Abstand zwischen den hier genannten Bestandsgebäuden und den Neubauten 16 bis 31 m.

Frage 34:

Welche Baumaßnahmen sind konkret zwischen den bereits vorhandenen städtischen Wohngebäuden des „Beamtenwohnungsverein zu Köpenick e.G.“ in der Gelnitzstraße 3-13 und den dahinter befindlichen Gleisanlagen vorgesehen? Sind hier weitere Wohneinheiten geplant? Falls ja, wie viele Meter wird der Abstand der neuen Wohneinheiten zu den bereits vorhandenen betragen und wie ist dieser berechnet worden?

Antwort zu 34:

Hier gilt im Grundsatz auch die Beantwortung zu Fragenkomplex 33. Im Testentwurf beträgt der Abstand zwischen den genannten Bestandsgebäuden und den Neubauten 19 bis mehr als 30 m.

Frage 35:

Inwieweit wurde geprüft, ob durch Baumaßnahmen in diesem Umfeld bereits vorhandene Bausubstanz Schaden nehmen könnte? Wer hat ggf. die in diesem Zusammenhang notwendigen Maßnahmen durchgeführt, welche Untersuchungsmaßnahmen wurden hier angewandt und zu welchem abschließenden Ergebnis ist man gekommen?

Antwort zu 35:

Im Rahmen der Festsetzung der Bebauungspläne sowie des noch bevorstehenden Baugenehmigungsverfahrens werden alle bauordnungsrechtlich relevanten Sachverhalte geprüft und ggf. notwendigen Maßnahmen durchgeführt.

Frage 36:

Welchen Zeitplan gibt es aktuell für den Regionalbahnhof Köpenick, wie fügt sich das in die Planung zum Entwicklungsgebiet, inwieweit sind hier bereits ein neuer zusätzlicher hinterer Zugang auf Höhe der Hirtestraße, eine Unterführung Richtung Brandenburgplatz oder andere Pläne geklärt bzw. mit welchem Sachstand in welcher Phase?

Antwort zu 36:

Der Baubeginn ist ab 2022 nach dem erforderlichen Planfeststellungsbeschluss des Eisenbahnbundesamtes Ende 2021 vorgesehen. Die Inbetriebnahme ist für das Jahr 2027 geplant. Der Bau des Regionalbahnhofs Köpenick erfolgt dabei zeitlich unabhängig von der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ehem. Güterbahnhof Köpenick. Am östlichen Rand des Bahnsteigs entsteht eine neue Personenunterführung (PU Ost), die zusätzlich eine Querungsmöglichkeit für zu Fuß Gehende und Radfahrende bietet.

Im Zuge der Ostumfahrung Bahnhofstraße ist eine weitere Querung der Bahntrasse vorgesehen, deren genaue Lage noch nicht abschließend feststeht.

Frage 37:

Welche Planungen gibt es hinsichtlich des Standortes des bisherigen Netto-Supermarktes in der Seelenbinder Straße – bleibt dieser Standort für die Nahversorgung erhalten und welche Pläne gibt es für dieses Areal?

Antwort zu 37:

Die Planung sieht für den Standort eine viergeschossige Wohnbebauung (plus Staffelgeschoss) in einer Blockrandbebauung für ca. 150 Wohneinheiten (einschließlich miet- und belegungsgebundene Wohnungen) vor. Der vorhandene Nahversorgungsbetrieb soll in der Erdgeschosszone in den Neubau integriert werden, so dass die Nahversorgung hier weiter gesichert ist.

Frage 38:

Mit wie vielen Neuanwohnern wird im Entwicklungsgebiet gerechnet, wie viele zusätzliche Parkmöglichkeiten für Autos, motorisierte und nicht motorisierte Zweiräder werden eingeplant und an welchen Stellen berücksichtigt?

Antwort zu 38:

Die Anzahl der Neuanwohnerinnen und Neuanwohner im Entwicklungsbereich ist abhängig von der Anzahl der Wohnungen und dem Wohnungsschlüssel. Bei den geplanten ca. 1.800 Neubauwohnungen ist, unter Zugrundelegung einer durchschnittlichen Wohnungsbelegung mit 2,2 Einwohnern, von rund 4.000 Neuanwohnerinnen und -anwohnern auszugehen. Das Gebiet soll aufgrund seiner guten Anbindung durch den ÖPNV als autoarmes Quartier entwickelt werden. Es sind mehrere Quartiersgaragen vorgesehen. In Ergänzung dazu ist an allen Bahnhofszugängen sowie an weiteren, noch zu konkretisierenden Standorten im Quartier eine ausreichende Zahl an Zweiradabstellanlagen geplant.

Frage 39:

Inwieweit kommt es für den Senat in Betracht, sämtliche Haushalte im Entwicklungsgebiet regelmäßig durch Briefwurfsendungen über wesentliche Sachstände, Beteiligungsmöglichkeiten und Termine zu informieren? Warum wurde dieses Instrument bisher nur sehr zurückhaltend genutzt, geht man davon aus, dass die Betroffenen sich selbst im Internet informieren? Wie häufig gab es seit 2017 Briefwurfsendungen, die über reine Terminankündigungen hinausgingen?

Antwort zu 39:

Es ist beabsichtigt, die Haushalte im Entwicklungsbereich während der Laufzeit der Entwicklungsmaßnahme kontinuierlich über den Fortgang der Planung und die Beteiligungsmöglichkeiten zu informieren. Dies wird durch Newsletter erfolgen, die per Email – und auf Wunsch ergänzend auf dem Postweg – versandt werden. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass sich der überwiegende Anteil der Betroffenen über das Internet informiert. Auf Wunsch können alle Informationen auch postalisch zugestellt werden.

Gegenwärtig ist ein Faltblatt mit Informationen über die weiteren Beteiligungsmöglichkeiten in Vorbereitung. Es soll im August 2021 an rund 5.000 Haushalte, Schulen, Kitas, soziale Einrichtungen und Kirchengemeinden im Umfeld des Entwicklungsbereichs sowie an die dort ansässigen Gewerbebetriebe verteilt werden.

Frage 40:

Ab wann wird es einen regelmäßigen proaktiven Austausch und Informationsflüsse mit den gewählten Bezirksverordneten und Abgeordneten sowie ansässigen Interessenvertretern (Bsp. Bürgerverein) geben, die für diesen Bereich zuständig sind oder wird die bisherige Zusammenarbeit bereits als ausreichend erachtet?

Antwort zu 40:

Nach der Konstituierung des Gebietsbeirats voraussichtlich im Frühjahr 2022 wird dieser mindestens dreimal jährlich tagen. Im Gebietsbeirat werden verschiedene Interessengruppen wie Bewohnerinnen und Bewohner, soziale Einrichtungen und Vereine sowie Gewerbetreibende und Beschäftigte vertreten sein. Bezirksverordnete und Abgeordnete haben jederzeit Gelegenheit, sich im Rahmen öffentlicher Veranstaltungen und ergänzend im Rahmen der ab der Aufhebung der pandemiebedingten Kontakteinschränkungen geplanten regelmäßigen Bürgersprechstunden in dem Vor-Ort-Büro der Entwicklungsmaßnahme über den Fortgang der Planungen und Umsetzung zu informieren. Der Senat steht wie auch bei anderen Projekten und Verfahren im Bezirk auch für Berichterstattungen in der BVV Treptow-Köpenick bei Bedarf zur Verfügung.

Berlin, den 23.06.2021

In Vertretung

Christoph

.....  
Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen