

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katalin Gennburg (LINKE)

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

zum Thema:

Bebauungsplan Müller Erben

und **Antwort** vom 19. Juli 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. Juli 2021)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete Katalin Gennburg (LINKE)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/28061
vom 01.07.2021
über Bebauungsplan Müller Erben

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

Frage 1.

Was ist der derzeitige Stand zum Bebauungsplanverfahren 9-15a Müller Erben im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Johannisthal?

Antwort zu 1:

Vom 04.05. bis 04.06.21 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch durchgeführt. Nach Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen und Erarbeitung eines Abwägungsvorschlags wird das Verfahren fortgesetzt.

Frage 2.

Wie lauten die wesentlichen Einwendungen gegen den Bebauungsplan?

Antwort zu 2:

Schwerpunktmäßig befassen sich die Stellungnahmen mit dem Umgang mit der denkmalgeschützten Bausubstanz und der historischen Bedeutung des Orts. Weitere wesentliche Themen sind bauliche Dichte, Wohnungsbau, Verkehr, ÖPNV, ruhender Verkehr, sozialer Infrastruktur, Grün- und Nahversorgung, Natur, Arten- und Klimaschutz, Verfahren und Abstimmung mit den Eigentümern.

Frage 3.

Wie weit waren und sind die Untere Denkmalschutzbehörde und das Landesdenkmalamt in das Bebauungsplanverfahren eingebunden und welche Einwendungen wurden von diesen Behörden vorgetragen?

Antwort zu 3:

Untere Denkmalschutzbehörde und Landesdenkmalamt sind als Träger öffentlicher Belange in das Bebauungsplanverfahren eingebunden. Aktuell besteht Einvernehmen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde (UD) und dem Landesdenkmalamt (LDA) über den

Umfang der erhaltenswerten Gebäude und den ansonsten nicht mehr zu erhaltenden Hallen und Gebäuden.

Frage 4.

Wie kam es zum Einvernehmen zwischen der unteren Denkmalschutzbehörde und der Denkmalfachbehörde (Landesdenkmalamt Berlin), so dass die Oberste Denkmalschutzbehörde in diesem Genehmigungsverfahren nicht die Entscheidung fällen musste?

Antwort zu 4:

Die gemeinsam geführten Gespräche und Vor-Ort-Begehungen und die von den Denkmalschutzbehörden in 2015 festgestellte Bestandssituation haben sicherlich dazu beigetragen, dass Einvernehmen zwischen den beiden Behörden hergestellt werden konnte.

Frage 5.

Wie weit war der Landesdenkmalrat Berlin, der in Denkmal- und denkmalpolitischen Angelegenheiten berät, eingebunden?

Antwort zu 5:

Der Landesdenkmalrat ist kein Träger öffentlicher Belange und wurde auch nicht beratend hinzugezogen.

Frage 6.

Warum wird der Denkmalschutz nicht vollumfänglich für alle Denkmale gewährt; für welche Bauten liegen denkmalrechtliche Befreiungen zum Abriss vor?

Antwort zu 6:

Nach jahrzehntelanger Vernachlässigung sind bestimmte Baudenkmale in einem sehr schlechten baulichen Zustand, weshalb die Denkmalfachbehörden einem Abriss bestimmter Baudenkmale bereits 2015 zugestimmt haben. Anträge zum Abbruch von Gebäuden, die eine Zustimmung der Denkmalschutzbehörden bedürfen, wurden noch nicht gestellt.

Frage 7.

Welches Denkmalverständnis liegt der Entscheidung zugrunde, alte Gebäudekanten als Baugrenzen festzusetzen, die Gebäude aber nicht zu erhalten?

Antwort zu 7:

Die Sicherung des Baukörpers durch Baugrenzen mit ergänzender Festsetzung von maximal zulässigen baulichen Höhen ermöglicht sowohl den Erhalt des Bestandsbaus wie auch die Errichtung eines Neubaus mit besserer Nutzbarkeit (Raumhöhe, Belichtung, etc.). Ein Bebauungsplan kann den Erhalt eines Denkmals nicht abschließend absichern. Hierfür sind die Denkmalfachbehörden zuständig.

Frage 8.

Trifft es zu, dass der prämierte Entwurf des Büros Freie Planungsgruppe Berlin den Erhalt der Halle 4 vorsah, schließlich aber vom Erhalt der Halle abgesehen wurde; wie kam es zu dieser Entscheidung und wer hat es entschieden?

Antwort zu 8:

Ja, es trifft zu, der prämierte Entwurf sah einen Erhalt der Halle 4 als eine von drei Varianten vor. Da bereits 2015 mit den Denkmalfachbehörden Einvernehmen über den Nicht-Erhalt der Halle 4 bestand, wurde seitens der Senatsverwaltung in Abstimmung mit dem Eigentümer der zwingende Erhalt der Halle 4 nicht weiterverfolgt.

Frage 9.

In welchem Maße wird der Planungsgewinn durch die erhebliche Bodenwertsteigerung infolge der Umwandlung von Gewerbeflächen in Wohnbauflächen durch die investorenseitige Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind, abgeschöpft?

Antwort zu 9:

Im Gebiet der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Johannisthal / Adlershof greifen die Regelungen des besonderen Städtebaurechts gem. §§ 169 ff Baugesetzbuch. Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung findet hier keine Anwendung. Die Eigentümer sind gemäß § 166 Absatz 3, Satz 4 Baugesetzbuch zur Zahlung des Ausgleichsbetrags bzw. einer Ablöse verpflichtet, der der durch die Entwicklungsmaßnahme bedingte Erhöhung des Bodenwerts seiner Grundstücke entspricht. Das Maß der Erhöhung des Bodenwerts ergibt sich aus der Differenz von Anfangs- und Endwert. Anfangs- und Endwert werden gutachterlich ermittelt.

Frage 10.

Wie wird die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen gewährleistet?

Antwort zu 10:

Mit dem Abschluss einer Abwendungsvereinbarung wird das Land Berlin zugleich einen Kaufvertrag über den Erwerb einer Wohnbaufläche schließen. Auf dieser soll eine städtische Wohnungsbaugesellschaft Wohnungen errichten, die auch den Wohnbedarf von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen berücksichtigt.

Frage 11.

Welche soziale Infrastruktur und welche Wohnfolgeeinrichtungen werden mit dem Projekt entstehen und welchen Anteil trägt hierfür der Investor?

Antwort zu 11:

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Bedingungen für die Errichtung einer Kindertagesstätte, einer weiteren sozialen Einrichtung, eines Spielplatzes und einer öffentlichen Grünfläche. Ein weiterer Spielplatz soll unmittelbar angrenzend im Landschaftspark geschaffen werden. Der derzeitige Eigentümer trägt nur indirekt einen Anteil daran, nämlich über den Ausgleichs- bzw. Ablösebetrag.

Frage 12.

Gibt es in diesem Planungsraum ein Grünflächendefizit; wie wird der in Folge des Projektes erhöhte Bedarf an wohnortnahe Grün und an siedlungsnahem Grün gedeckt?

Antwort zu 12:

Nein. Ergänzend zu der geplanten Grünfläche am Segelfliegerdamm wird mit der „Grünfuge“ zwischen Gewerbe- und Wohngebiet als private Grünfläche mit öffentlicher Zugänglichkeit ein Beitrag zur Bedarfsdeckung an wohnungsnahen Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans geleistet.

Frage 13.

Welche Auswirkungen hat das Projekt auf den Verkehr; welche Maßnahmen werden zur Verstärkung der Verkehrsinfrastruktur ergriffen?

Antwort zu 13:

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen anforderungsentsprechenden Ausbau der bestehenden und geplanten Straßenflächen geschaffen. Der Nachweis, dass die durch die Planung generierten zusätzlichen Verkehre

vom Bestandsnetz aufgenommen werden können, wurde gutachterlich erbracht. Zur Steigerung der Kapazitäten soll der Kreuzungsbereich Segelfliegerdamm / Groß-Berliner Damm ausgebaut werden. Der Einmündungsbereich Planstraße B / Segelfliegerdamm wird mit einer LSA ausgestattet.

Frage 14.

Wurde der Bezirksdenkmalrat Treptow-Köpenick in das Verfahren mit einbezogen und liegt seine Stellungnahme vor? Wenn nein, warum nicht und wenn ja, was besagt diese?

Antwort zu 14:

Nein. Der Bezirksdenkmalrat ist kein Träger öffentlicher Belange und berät ausschließlich den Bezirk. Insofern ist davon auszugehen, dass die UD den Rat bei Bedarf einbezieht.

Berlin, den 19.7.21

In Vertretung

Lüscher

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen