

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katalin Gennburg (LINKE)**

vom 26. Juli 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 27. Juli 2021)

zum Thema:

Kommt das Hochhaus an der Elsenstraße? (Nachfrage zu den Drs. 18/19833 und 18/24657)

und **Antwort** vom 09. August 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 10. Aug. 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. 18/28241

vom 26.07.2021

über Kommt das Hochhaus an der Elsenstraße? (Nachfrage zu den Drs. 18/19833 und 18/24657)

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft in Teilen 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 den Bezirk - Treptow-Köpenick um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Die Antworten zu den Fragen 2, 4, 8, 9, 11 bis 13 und 16 basieren auf dieser Stellungnahme.

Frage 1:

Wann fand der letzte Eigentümerwechsel des Grundstücks Elsenstraße 115 (Kino am Treptower Park) statt?

Antwort zu 1:

Der letzte im Grundbuch eingetragene Eigentümerwechsel fand am 15.06.2016 statt.

Frage 2:

Hat der Eigentümerwechsel beim Park Center Treptow, dem Schwestergrundstück nebenan, an die Joint-Venture-Partnerschaft zwischen Angelo Gordon und Kintyre Einfluss auf die Situation des Kinos und die zukünftigen Planungen?

Antwort zu 2:

Verbindungen bzw. Einflussnahmen auf Planungen zwischen den Eigentümern der Grundstücke Elsenstraße 115 (Kino am Treptower Park) und Elsenstraße 111-113 (Park Center Treptow) sind dem Bezirksamt und dem Senat nicht bekannt.

Frage 3:

Verfolgt die derzeitige Eigentümer:in weiterhin den Bau eines Hochhauses am Standort?

Antwort zu 3:
Ja.

Frage 4:

Gibt es gegenüber den Schriftlichen Anfrage Drs. 18/24657 und Drs. 18/19833 Veränderungen a) bei der angestrebten Gebäudehöhe und b) beim Nutzungskonzept? (bitte jeweils ausführen)

Antwort zu 4:

a) Der Vorhabenträger hat seine Pläne geändert. Um Sichtbeziehungen im Bereich des in der Nähe befindlichen Sowjetischen Ehrenmales nicht zu beeinträchtigen, wurde die ursprünglich vorgesehene Gebäudehöhe des Vorhabens von 77 m ü. NHN nach Vorabstimmung mit den Denkmalfachbehörden auf ca. 38 m ü. NHN begrenzt.

b) Der Vorhabenträger strebt folgende Nutzungen an:

Das Vorhaben soll die gesamte Grundstücksfläche des Grundstücks Eisenstraße 115 umfassen. Es sollen insgesamt ca. 28.000 m² Bruttogrundfläche entstehen. Das gegenüber den ca. 3,70 m hohen acht Obergeschossen ca. 4,50 m hohe Erdgeschoss soll vor allem dem Einzelhandel und einem Fitnessbereich dienen und mit dem Zugangsbereich zu den Büro- und Hotelnutzungen einschließlich einer Lobby mit Gastronomie ausgestattet sein. In den Obergeschossen eins bis acht des Bauwerkes sind Hotel- und Büronutzungen geplant. Im obersten 9. Geschoss ist neben Technikräumen die Einrichtung einer öffentlichen Gastronomie (Restaurant) mit Terrassen vorgesehen.

Frage 5:

Welche Flächen sollen im Hochhaus für welche Nutzungen vorgesehen werden?

Antwort zu 5:

Siehe Antwort zu 4.

Frage 6:

Liegen dem Senat inzwischen Daten zur Bodenwertveränderung vor, die mit dem Hochhausbau einhergehen würden?

Antwort zu 6:

Hierzu liegen dem Senat keine Erkenntnisse vor.

Frage 7:

Liegen dem Senat inzwischen Daten zur Veränderung von Zahl und Struktur der auf dem Grundstück lokalisierten Arbeitsplätze vor?

Antwort zu 7:

Hierzu liegen dem Senat keine Erkenntnisse vor.

Frage 8:

Wurde mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans bereits begonnen? Falls ja: Welcher Verfahrensschritt ist derzeit in Bearbeitung und wann ist dieser bzw. die Aufstellung des Bebauungsplans abgeschlossen? Falls nein: Gibt es Pläne, mit der Aufstellung des Bebauungsplans zu beginnen und wann wird dies der Fall sein?

Frage 9:

Wann ist mit Beginn der obligatorischen Bürger*innenbeteiligung in der frühen Planungsphase beim Übergang von der Ideenfindung zur Konzepterarbeitung zu rechnen (entsprechend Hochhausleitbild Kap 5.2.1)?

Antwort zu 8 und 9:

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin hat in seiner Sitzung am 13. April 2021 beschlossen, für das Grundstück Elsenstraße 115 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Alt-Treptow, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Bezeichnung 9-70 VE aufzustellen. Grundlage des Beschlusses war das städtebauliche Konzept des Vorhabenträgers, in das die im Rahmen der Mitteilung der Planungsabsicht geäußerten denkmalfachlichen Belange eingeflossen sind. Vom 21. Juni bis 6. Juli 2021 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit statt.

Aufgrund personeller Engpässe hat das Bezirksamt Treptow-Köpenick entschieden, das Bebauungsplanverfahren 9-70 VE nicht in erster Priorität zu bearbeiten. Die Durchführung der weiteren Verfahrensschritte ist daher unter anderem vom Fortschritt parallel laufender Bebauungsplanverfahren abhängig. Derzeit werden die Unterlagen für die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Absatz 1 BauGB erarbeitet.

Frage 10:

Haben sich gegenüber der Antwort auf die Schriftliche Anfrage Drs. 18/24657 Veränderungen in Bezug auf die Denkmalschutzbedenken ergeben und wie wurden diese von Bezirksamt und Vorhabenträger bearbeitet?

Antwort zu 10:

Siehe Antwort 4a).

Frage 11:

Welche Besucher*innenströme werden für das Hochhaus erwartet? (Bitte getrennt nach Anreise per ÖPNV, Fahrrad, zu Fuß, MIV angeben.)

Antwort zu 11:

Da sich das Bebauungsplanverfahren erst in einem frühen Stadium befindet, sind hier noch keine belastbaren Aussagen möglich. Im Hinblick auf die bestehenden verkehrsplanerischen Herausforderungen im Kreuzungsbereich bzw. in der Elsenstraße wird seitens des Vorhabenträgers stark auf alternative Mobilitätsformen gesetzt (ÖPNV, Rad). Inwieweit hier tragfähige Lösungen zu erwarten sind, wird im weiteren Verfahren gutachterlich untersucht werden (Verkehrs-/ Mobilitätskonzept). Die Zielsetzung Berlins zur Stärkung des Mobilitätsverbundes ist hierbei ein wesentlicher Aspekt. ebenso Lösungen im Zusammenhang mit der Ertüchtigung der Erschließung / Andienung des Vorhabengrundstücks auch in Hinblick auf die Schaffung von Stellplätzen sowie das Parkcenter (letzteres bezogen auf den ruhenden Verkehr).

Frage 12:

Welche Konflikte werden durch den möglichen Neubau im Zusammenhang mit der Verkehrssituation auf der Elsenstraße samt Brückensanierung und der geografischen Lage des Objektes Höhe Abschluss BAB A100 entstehen?

Antwort zu 12:

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird ein Verkehrsgutachten erstellt. Konflikte, die sich mit der Fortführung der BAB A 100 ergeben können, werden im weiteren Verfahren untersucht.

Frage 13:

Wann wird für diesen Verkehrsbereich auf der Bezirksgrenze zwischen Kreuzberg, Friedrichshain und Treptow ein Verkehrskonzept erarbeitet und durch wen?

Antwort zu 13:

Im Aufstellungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist bislang lediglich eine vorhabenbezogene Verkehrsuntersuchung gutachterlich vorgesehen.

Frage 14:

Welche Auswirkungen auf Grün- und Räumphasen für den Fußverkehr der Knoten Elsenstraße / Puschkinallee und Elsenstraße / Am Treptower Park sowie AS Am Treptower Park der BAB 100 sind unter Berücksichtigung der Gesetzeslage Berlins (Mobilitätsgesetz) zu erwarten?

Frage 15:

Wie lang wird dadurch der Rückstau auf der A100 werden? Welche zusätzliche Belastung durch Lärm, Feinstaub und Abgase sind für die Anwohner*innen der A100 zu erwarten? (Bitte Prognosen im Tagesverlauf mit und ohne Hochhaus an der Elsenstraße tabellarisch gegenüberstellen.)

Antwort zu 14 und 15:

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird ein Verkehrsgutachten erstellt. Die sehr detaillierten Fragen können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht beantwortet werden.

Frage 16:

Welche Auswirkungen werden erwartet auf:

Wohnumfeld

Mikroklima

Kaltluftversorgung

Durchlüftung

Schattenwurf / Besonnung

umliegendes Gewerbe (z.B. Treptower Park Center)?

Antwort zu 16:

Da sich das Bebauungsplanverfahren erst in einem frühen Stadium befindet, sind hier noch keine belastbaren Aussagen möglich. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt, in der die Auswirkungen im Umweltbericht nach § 2a BauGB auf diverse Schutzgüter untersucht werden. Im Bebauungsplanverfahren werden des Weiteren die städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens auf das Wohnumfeld und das umliegende Gewerbe untersucht, nicht jedoch dessen unmittelbare wirtschaftliche Auswirkungen. Wirtschaftliche Belange können nach § 1 Absatz 6 BauGB im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung finden.

Frage 17:

Hat sich oder wird sich das Baukollegium erneut mit dem Vorhaben beschäftigen? Falls ersteres: Mit welchem Ergebnis? Falls zweiteres: Wann?

Antwort zu 17:

Nein, nicht mehr seit dem 29.04.2019.

Frage 18:

Hat der Senat seinen Ausführungen noch etwas hinzuzufügen?

Antwort zu 18:
Nein.

Berlin, den 09.08.2021

In Vertretung

Christoph

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen