Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 18 / 28 507
Schriftliche Anfrage

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Mario Czaja (CDU)

vom 01. September 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 02. September 2021)

zum Thema:

Bebauung Bisamstraße/ Landsberger Straße in Berlin-Mahlsdorf (Teil I)

und **Antwort** vom 16. September 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 17. Sep. 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 Mario Czaja (CDU)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/28507
vom 01. September 2021
über Bebauung Bisamstraße/ Landsberger Straße in Berlin Mahlsdorf (Teil I)

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 den Bezirk Marzahn – Hellersdorf von Berlin um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Vorbemerkung des Abgeordneten:
Die Fragen beziehen sich auf den Bebauungsplan XXIII-15b-1. In ihm heißt es: „… er schafft die planungsrechtlichen Grundlagen zur Entwicklung einer aufgelockerten Bebauung, die sich hinsichtlich der Bautypologie in die vorhandene bauliche Struktur des Planumfeldes einfügt und sichert zugleich die öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen entsprechend der neu ausformulierten Vorgaben und Anforderungen im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung."
Dabei wurde durch verschiedene Untersuchungen eine "eine[r] erhebliche[n] Reduzierung der Gesamtzahl der Wohneinheiten" als Ziel des B-Plans festgelegt.
Die Planungen der Errichtung von Mehrfamilienhäusern sowie deren Anordnung in einer Schlucht entlang der Bisamstraße widersprechen diesem Ziel des B-Plans in vielerlei Hinsicht.

Frage 1:
Wie begründen Sie diese massive Abweichung vom Ziel des B-Plans und welche Maßnahmen sind geplant, um die Ziele des B-Plans einzuhalten?

Antwort zu 1:
Die Aussage, dass massive Abweichungen von den Zielen des B-Planes durch das geplante Vorhaben der degewo erfolgen, ist nicht zutreffend. Der Bebauungsplan setzt durch Baugrenzen Bauflächen fest, die durch die geplante Bebauung eingehalten werden. Der Bebauungsplan setzt weiter eine mögliche Zweigeschossigkeit fest und eine offene Bauweise. Dies wird ebenfalls durch die geplante Bebauung eingehalten. Die Baukörper überschreiten auch die festgesetzte Baukörperlänge von 18 m nicht. Eine geringfügige Überschreitung ist hinsichtlich der GRZ durch die geplante Bebauung zu erwarten. Die

festgesetzte GRZ von 0,25 wird in Teilbereichen um 0,01 überschritten. Aufgrund der Geringfügigkeit sind die Grundzüge der Planung unter Berücksichtigung der Einhaltung der übrigen Festsetzungen nicht in Frage gestellt.

Weitere Bemerkung des Fragestellers:
Die Begründung des B-Plans beschreibt den Charakter des Gebietes wie folgt: "Insgesamt ist das Planumfeld durch eine kleinteilige Wohnbebauung geprägt. Es handelt sich bei der umgebenden Bebauung um das größte zusammenhängende Einfamilienhausgebiet Berlins. [...] Die durchschnittliche GFZ liegt bei ca. 0,15.".

Frage 2:
Auf welchen Argumentationen basieren die Annahmen, dass die von der degewo veröffentlichten Planungen den Gebietscharakter nicht beeinträchtigen?

Antwort zu 2:
Für das Plangebiet selbst sind die Festsetzungen des B-Planes maßgeblich und nicht eine mögliche planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB, das gesamte Siedlungsgebiet betreffend.
Die durch die degewo geplante Bebauung hält die Festsetzung, die mit dem B-Plan im Sinne der Umsetzung einer kleinteiligen Bebauung entsprechend dem Gebietscharakter des Siedlungsgebietes getroffen wurden, ein. Dies betrifft insbesondere die Festsetzungen zur Bauweise, zu Baukörperlängen und der Geschossigkeit.

Frage 3:
Wurde die Beeinträchtigung des Gebietscharakters im Vorfeld geprüft?

Frage 4:
Wenn ja, mit welchem Ergebnis und wenn nicht, warum nicht?

Antwort zu 3 und 4:
Eine Beeinträchtigung des Gebietscharakters ist nicht nachvollziehbar.

Weitere Bemerkung des Fragestellers:
Der Teilplan “Naturhaushalt/Umweltschutz” (vgl. S. 9 der Begründung zum B-Plan) gibt u.a. folgendes vor: “Bodenversiegelung ist zu vermeiden bzw. auszugleichen”, Die Planungen der degewo avisieren die im Rahmen des B-Plans maximal mögliche Bodenversiegelung. Ein Mehrfamilienhaus versiegelt dabei etwa die doppelte Bodenfläche als bpw. 3 Reihenhäuser. Trotzdem bieten 3 Reihenhäuser für jeweils vierköpfige Familien nahezu genauso vielen Menschen Wohnraum wie ein Mehrfamilienhaus.

Frage 5:
Wie begründen Sie die Versiegelung der doppelten Bodenfläche durch Mehrfamilienhäuser?

Antwort zu 5:
Die überbaubare Grundstücksfläche wird im B-Plan mit einer GRZ von 0,25 festgesetzt. D.h., die geplanten baulichen Hauptanlagen dürfen maximal 25 % der Grundstücksfläche in Anspruch nehmen. Das gilt sowohl für Mehrfamilienhäuser, als auch für Reihenhäuser. (Wenn also ein Mehrfamilienhaus, wie durch den Fragesteller angenommen wird, einen doppelt so großen Footprint wie ein Reihenhaus hat, dürften nur halbsoviele Mehrfamilienhäuser errichtet werden.) Unter Berücksichtigung der Festsetzungen des B-Planes kann es also nicht zur Verdopplung der versiegelten Fläche führen.

Frage 6:
Wurde in Erwägung gezogen Reihenhäuser statt Mehrfamilienhäuser zu errichten?

Antwort zu 6:
Nein.

Frage 7:
Wenn nein, warum nicht?

Antwort zu 7:
Die degewo hat hier in Übereinstimmung mit dem Bezirksamt zum einen die Einordnung von Einfamilienhäusern beabsichtigt, zum anderen sollen im Sinne der sozialen Mischung in einigen Bereichen Wohngebäude angeboten werden, die auch als Mietwohnung zur Verfügung stehen. Gerade diese soziale Mischung wurde auch durch das Bezirksamt sowie die Senatsverwaltung positiv gesehen.

Frage 8:
Wenn ja, warum wurden diese Planungen nicht weiterverfolgt, obwohl gerade Wohnraum für Familien in Berlin knapp ist?

Antwort zu 8:
entfällt

Weitere Bemerkung des Fragestellers:
Der Teilplan "Arten- und Biotopschutz" (vgl. S. 9 der Begründung zum B-Plan) gibt u.a. folgendes vor: "Das Plangebiet liegt im Obstbaumsiedlungsbereich, der gekennzeichnet ist durch kleine Wohn-, Nutz- und Ziergärten sowie Kleingärten. Insbesondere in den östlichen Stadtbezirken zeichnen sich die Gärten durch einen hohen Anteil an Obstgehölzen und alten Kulturpflanzen aus."
Wohn-, Nutz- und Ziergärten sowie Kleingärten für die Mehrfamilienhäuser sind derzeit in den Plänen der degewo nicht vorgesehen.

Frage 9:
Warum sind Wohn-, Nutz und Ziergärten sowie Kleingärten nicht vorgesehen?

Antwort zu 9:
Eingangs ist festzustellen, dass es sich dabei um eine Aussage aus dem LaPro handelt. Nicht alle Ziele des LaPro's können an allen Stellen des Siedlungsgebietes berücksichtigt werden. Auf die Festsetzung von Kleingärten wurde im B-Plan XXIII-15b-1 aufgrund der privaten Belange, nämlich der wirtschaftlichen Verwertbarkeit der Flächen für eine Wohnbebauung, verzichtet. Hinsichtlich der Einordnung von Wohn-, Nutz und Ziergärten lassen auch die beabsichtigten Mehrfamilienhäuser ausreichend Spielraum.

Frage 10:
Wie beabsichtigen Sie dieses Ziel des B-Plans zu erreichen?

Antwort zu 10:
Die verbleibenden 75 % der Grundstücksfläche, abzüglich der möglichen Einordnung von Nebenanlagen, lassen ausreichend Spielraum für das Anlegen von gärtnerischen Nutzungen. Die getroffenen Festsetzungen des B-Plans hinsichtlich der erforderlichen Baum- und Strauchpflanzungen, der wasser- und luftdurchlässigen Gestaltung von Wegen und Zufahrten sowie der Gliederung von Stellplätzen sind weiterhin umzusetzen.

Weitere Bemerkung des Fragestellers:
Laut dem Teilplan "Erholung und Freiraumnutzung" ist das: "Herstellen erholungswirksamer zusammenhängender Grünflächen bzw. Parkanlagen, nutzbarer privater und halböffentlicher Räume sowie die Anbindung an übergeordnete Grünzüge vorgesehen."
Mit der seit Jahren laufenden Besiedelung dieses Gebietes ist der Bedarf an diesen Grün- und Erholungsflächen gegeben.

Frage 11:
In welcher Ausprägung, wo und wann sollen diese Flächen erstellt werden?

Antwort zu 11:
Der B-Plan hat öffentliche Grünflächen planungsrechtlich gesichert. Dabei wurden die Bedarfe über das Plangebiet hinaus berücksichtigt. Ein wesentlicher Gesichtspunkt war darüberhinaus die Verknüpfung unterschiedlicher Freiflächen mit unterschiedlichen Funktionen, um weiter bestehende Bedarfe reduzieren zu können. Innerhalb dieser Flächen wurden die im B-Plan festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch die degewo durchgeführt. Die weitere Planung und Umsetzung ist durch das Bezirksamt durchzuführen.

Frage 12:
Ist die Erstellung dieser Flächen im Rahmen der Bauabschnitte geplant?

Antwort zu 12:
nein

Frage 13:
Wenn nein, warum nicht und wann dann?

Antwort zu 13:
siehe Antwort Frage 11.

Weitere Bemerkung des Fragestellers:
Im Teilplan "Landschaftsbild" (vgl. S. 9 der Begründung zum B-Plan): "Das Landschafts- und Artenschutzprogramm setzt für das Plangebiet die folgenden wichtigsten Prämissen: [...] Sicherung eines hohen Grünanteils und einer geringen Versiegelung im Übergangsbereich zu freien Landschaftsräumen, [...] Behutsames Einfügen von Siedlungserweiterungen in die Landschaftsräume".
Insbesondere die geplanten massiven Mehrfamilienhäuser mit 18x18m Grundfläche entlang der gebietsprägenden Bisamstraße sowie der Seidenschwanzstraße und Stralsunder Straße wären in der geplanten Häufigkeit, Enge und Monotonie einmalig im B-Plangebiet und den umgebenden Siedlungen. Sie grenzen direkt an freie Landschaftsräume und Einfamilienhäuser.

Frage 14:
Wie sollen hier die Vorgaben des Landschafts- und Artenschutzprogramms eingehalten werden?

Antwort zu 14:
Das Landschafts- und Artenschutzprogramm stellt im Rahmen des B-Planverfahrens abwägungsrelevante Vorgaben dar. Diese wurden im Ergebnis der Abwägung bei der Festsetzung des B-Planes berücksichtigt.

Frage 15:
Wurden zur Einhaltung dieser Ziele die Auflockerung der Mehrfamilienhausmonotonie durch Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser geprüft?

Antwort zu 15:
Es ist nicht nachvollziehbar, welche Mehrfamilienhausmonotonie hier gemeint ist und welche Art von Prüfung hier angestrebt werden sollte. Darüberhinaus wird nochmals betont, dass es sich hier um Mehrfamilienhäuser entsprechend den Festsetzungen des B-Planes handelt.

Frage 16:
Wenn nein, warum nicht?

Antwort zu 16:
Siehe Antwort zur Frage 15.

Frage 17:
Wenn ja, mit welchem Ergebnis und warum wurde dies nicht weiterverfolgt?

Antwort zu 17:
Siehe Antwort zur Frage 15.

Frage 18:
Warum sehen die Planungen zum Erhalt der gebietsprägenden Achse, zum “behutsamen Einfügen” und zur Einhaltung des Landschafts- und Artenschutzprogramms nicht vor, einige wenige Mehrfamilienhäuser in der Mitte des Baufeldes zu platzieren, statt entlang der gebietsprägenden Hauptachsen?

Antwort zu 18:
Der festgesetzte Bebauungsplan sieht entlang der öffentlichen Grünfläche explizit eine Bebauung im Sinne einer räumlichen Fassung adäquat zur westlichen Seite der Grünfläche vor. Diese Bebauung erfolgt hier unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes mit zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern.

Weitere Bemerkung des Fragestellers:
Die Bebauung soll das Ziel verfolgen - Der Gartenstadtcharakter wurde insbesondere durch die Synthese einer verdichteten Wohnbebauung und großzügigen öffentlichen und privaten Freiflächen bestimmt. Ziel des B-Plans ist eine stark aufgelockerte Bebauung: “... wird sichergestellt, dass unterschiedliche Bautypologien [...] möglich sind (z.B. Einzelhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser), jedoch das städtebauliche bzw. gestalterische Ziel einer stark aufgelockerten Bebauung zugleich eingehalten wird.“ Der derzeitige Plan der degewo sieht entlang der Bisamstraße eine massive und ausschließliche Bebauung von 38 gleichartigen Mehrfamilienhäusern vor. Das Ziel einer “stark aufgelockerten Bebauung” ist damit nicht erreicht.

Frage 19:
Welche Maßnahmen beabsichtigen Sie zur Erreichung dieses Zieles umzusetzen?

Antwort zu 19:
Diese Aussage beruht auf einem Missverständnis. Entsprechend den vorliegenden Planungen sind westlich entlang der Grünfläche der Bisamstraße 10 Mehrfamilienhäuser geplant und auf der östlichen Seite 8, allerdings nicht der gleichen Art, Mehrfamlienhäuser geplant. Im Mauswiesel-, Ringeltauben-, Wildkatzen- und im Seidenschwanzweg sind Einfamilienhäuser vorgesehen, bevor dann entlang der Landesgrenze wieder Mehrfamilienhäuser errichtet werden, selbstverständlich unter Berücksichtigung der Festsetzung des Bebauungsplanes. Durch die unterschiedlichen Bautypologien wird dem städtebaulichen bzw. gestalterischen Ziel einer stark aufgelockerten Bebauung Rechnung getragen.

Weitere Bemerkung des Fragestellers:
Für die ungedeckten Sportanlagen ist ein Richtwert von 2,5 m²/Einwohner zu berücksichtigen. Nach den aktuellen Planungen werden mindestens 300 zusätzliche Personen angesiedelt. Daraus ergibt sich ein Bedarf an 750 m² Fläche, zusätzlich zu den bereits im B-Plan beschriebenen Flächen an ungedeckten Sportanlagen.

Frage 20:
Wo werden diese zusätzlichen Flächen geschaffen?

Antwort zu 20:
Diese Flächen wurden bei der Erstellung des Bebauungsplanes XXIII-15b-1 bereits berücksichtigt.

Frage 21:
Warum wurde mit der Schaffung der im B-Plan bisher beschriebenen Sportanlagen noch nicht begonnen?

Antwort zu 21:
Zur Errichtung von Sportanlagen sind sowohl investive Mittel, als auch personelle Ressourcen erforderlich. Diese standen bisher für diese Maßnahme nicht zur Verfügung.

Weitere Bemerkung des Fragestellers:
Derzeit liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans in einem statistischen Sozialraum (zwischen Landesgrenze, S-Bahntrasse und Hönower Straße) und weist ein gravierendes Versorgungsdefizit an Jugendfreizeiteinrichtungen auf. Durch die geplante Verdichtung der Bevölkerung wird sich dieses Defizit verstärken.

Frage 22:
Wie planen Sie die Kompensation dieses Defizits?

Antwort zu 22:
Um dieses Defizit zu reduzieren, wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-15b-1 die notwendige Fläche für eine Jugendfreizeiteinrichtung festgesetzt. Die Maßnahme ist in der Investitionsplanung berücksichtigt.

Frage 23:
Wann wird mit der Umsetzung begonnen?

Antwort zu 23:
Das Vorhaben ist seit 2019 in der I-Planung berücksichtigt.

Bemerkung des Fragestellers:
Ziel des B-Plans ist, die “Schaffung eines hochwertigen Wohnumfeldes durch Anbindung der privaten Grünflächen an die öffentlichen Grünflächen;" Der überwiegende Teil der Wohneinheiten wird in Mietwohnungen abgebildet.

Frage 24:
Wie beabsichtigen Sie diese Anbindung privater Grünflächen an öffentliche Grünflächen zu realisieren, wenn die Mieter der Wohnungen nicht über private Grünflächen verfügen, aber die Wohneinheiten trotzdem unmittelbar an die öffentlichen Grünflächen anschließen?

Antwort zu 24:
Die Gebäude entlang der öffentlichen Grünflächen verfügen, auch wenn hier einzelne Wohnungen vorgesehen sind, über private Grünflächen, die gärtnerisch anzulegen sind. Diese stehen im optischen Zusammenhang mit den öffentlichen Freiflächen.

Bemerkung des Fragestellers:
Der B-Plan verfolgt u.a. folgende Ziele: “Die bauliche Dichte und Bauweise soll sich an den vorhandenen baulichen Strukturen im Planumfeld orientieren." "Auf der Grundlage der modifizierten städtebaulichen Konzeption wird für alle Baugebiete grundsätzlich eine einheitliche Struktur und Bautypologie angestrebt."

Frage 25:
Wie werden diese Ziele des B-Plans erreicht/ eingehalten, wenn die seitens der degewo geplanten Mehrfamilienhäuser, für diese Gegend hinsichtlich Häufigkeit, Größe, Monotonie und Enge einmalig, negativ herausragend und unüblich sind?

Antwort zu 25:
Der Flächennutzungsplan sieht eine durchschnittliche Geschossflächenzahl für das Plangebiet bis 0,8 vor. Unter Berücksichtigung der Bebauungsmöglichkeiten in den gewachsenen Siedlungsgebieten, für die der FNP eine durchschnittliche Geschossflächenzahl bis 0,4 vorsieht, wurde im Geltungsbereich entsprechend der Orientierung an den vorhandenen Strukturen im Planumfeld eine GFZ von 0,5 festgesetzt.

Außerdem wurden hinsichtlich der Geschossigkeit und Kubatur der Gebäude Festsetzungen getroffen. Grundsätzlich sind für alle Baugebiete einheitliche Strukturen und Bautypologien vorgesehen. In welchen Größenordnungen zueinander die Typologien errichtet werden, regelt der Bebauungsplan nicht. Außerdem wird darauf verwiesen, dass die Größe und Dichte der baulichen Anlagen den Festsetzungen des B-Planes entsprechen.

Frage 26:
Wurden kleinteilige Alternativen betrachtet?

Antwort zu 26:
Ja.

Frage 27:
Wenn ja, welche? Wenn nein, warum nicht?

Antwort zu 27:
Grundsätzlich wäre eine Bebauung auch mit Ein- und Zweifamilienhäusern zulässig. Der Bauherr hat hier jedoch auf der Grundlage der Festsetzungen des B-Planes die Einordnung von Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Insbesondere unter Berücksichtigung einer sozialen Mischung wird diese Bebauung durch das Bezirksamt unterstützt.

Bemerkung des Fragestellers:
Der B-Plan sieht als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung eine 4 m breite Zuwegung zum S-Bahn Birkenstein vor.

Frage 28:
Laufen hier bereits gemeinsame Planungen mit der Gemeinde Hoppegarten?

Antwort zu 28:
Nein.

Frage 29:
Wenn nein, warum nicht?

Antwort zu 29:
Bisher sind keine Mittel für die Umsetzung dieser Fußwegeverbindung in der I-Planung durch das zuständige Fachamt berücksichtigt.

Bemerkung des Fragestellers:
Die geplante Zuwegung endet mit einem Höhenunterschied von ca. 2 m.

Frage 30:
Wie soll dieser barrierefrei überwunden werden?

Antwort zu 30:
Das ist im Rahmen der Umsetzungsmaßnahme mit den Bauplanungen zu klären.

Frage 31:
Wie ist die konkrete Umsetzung der fußläufigen Anbindung an Birkenstein geplant?

Antwort zu 31:
Ist hier nicht bekannt.

Frage 32:
Ist diese mit der Gemeinde Hoppegarten abgestimmt?

Antwort zu 32:
Die Gemeinde Hoppegarten war im Rahmen des B-Planverfahrens als Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Berlin, den 16.9.2021

In Vertretung

Christoph
.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen