Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 18 / 23 906
Schriftliche Anfrage

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Stefan Förster (FDP)

vom 30. Juni 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 30. Juni 2020)

zum Thema:
FNP-Änderung für das Areal Rhenaniastraße 35 in Spandau

und **Antwort** vom 16. Jul. 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 20. Jul. 2020)

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 Stefan Förster (FDP)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18 / 23 906
vom 30. Juni 2020
über FNP-Änderung für das Areal Rhenaniastraße 35 in Spandau

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

Frage 1:
Welche Planungen verfolgt der Senat hinsichtlich des Areals Rhenaniastraße 35 in Spandau, wo die dortigen Gewerbetreibenden momentan um ihre Existenz bangen?

Antwort zu 1:
Auf der Fläche ist der Bau von bis zu 900 WE, der Bau eines Gymnasiums, einer Kita, die Anlage wohnungsnaher Grünflächen und die Realisierung eines Mobility Hubs vorgesehen.

Frage 2:
Wie stellen sich die aktuellen und künftigen Eigentumsverhältnisse des Geländes dar?

Antwort zu 2:
Die Fläche befindet sich aktuell im Eigentum der Gewobag. Das ehemalige landeseigene Grundstück wurde mit Zustimmung des Abgeordnetenhauses zum 17.01.2018 per Einbringungsvertrag an die Gewobag übertragen, verbunden mit der Maßgabe, hier dringend benötigte preiswerte Mietwohnungen zu realisieren. Die zukünftig öffentlichen Flächen wie z.B. die Schulfläche werden von der Gewobag an die jeweiligen Fachbehörden übertragen, die Wohngebiete verbleiben im Eigentum der Gewobag.

Frage 3:
Ist es zutreffend, dass der Senat das Gewerbe auf diesem Grundstück komplett und ersatzlos vertreiben und stattdessen ausschließlich auf Wohnungsbau setzen will? Wenn ja, mit welcher Begründung?

Antwort zu 3:
Das Grundstück wurde – mit Zustimmung des Abgeordnetenhauses - in die Gewobag zum Zwecke der Errichtung von Wohnungsneubau eingebracht. Damit wurde die künftige Nutzung der Fläche als Wohnungsbaustandort im Sinne eines Allgemeinen Wohngebiets als planerisches Ziel formuliert. Hinsichtlich der geplanten Entwicklung als Wohnungsbaustandort, die im Übrigen bereits lange vor der Übertragung des Grundstückes an die Gewobag, angestrebt wurde (ehemalige Entwicklungsmaßnahme Wasserstadt Berlin-Oberhavel), hat das Land Berlin, bzw. die BIM und nachfolgend die Gewobag mit den Mietern zeitlich befristete Mietverträge zu oftmals sehr günstigen Mietkonditionen abgeschlossen („Zwischennutzer"). D.h., dass mit einer Kündigung im Fall der Entwicklung des Standortes als Wohnbaufläche jederzeit zu rechnen war und dieser Umstand den Gewerbetreibenden bei Abschluss der Mietverträge auch bekannt war.
Aber auch eine Entwicklung der Fläche als Mischgebiet oder Urbanes Gebiet würde die Existenz der Gewerbetreibenden nicht zwangsläufig sichern, weil in jedem Fall die vorhandenen Gebäude / Baracken abgerissen und eine tiefgreifende Altlastensanierung durchgeführt werden muss, bevor die Fläche nachhaltig und langfristig nutzbar wird.

Frage 4:
Welche Zukunft haben die jetzigen Gewerbetreibenden an diesem Standort und wer kümmert sich konkret um sie?

Antwort zu 4:
Ersatzflächen für die Gewerbetreibenden auf dem Grundstück selbst sind nur nach erfolgter Neubebauung und in sehr untergeordnetem Umfang in Form von kleineren Gewerbeeinheiten im Erdgeschossbereich der künftigen Wohngebäude denkbar. Die noch am Standort verbliebenen Gewerbetreibenden wurden und werden bei der Suche nach Ersatzflächen / -standorten vom Bezirksamt Spandau, der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe und von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen unterstützt. Dies gestaltet sich im Umfeld der Gesamtentwicklung in Berlin allerdings schwierig. Den Gewerbetreibenden wurde bereits Ende 2018 fristgerecht zum 31.12.2019 gekündigt, und diese Frist wurde aufgrund der sich für die Gewerbetreibenden schwierigen Suche nach adäquaten Ersatzflächen wiederholt verlängert, letztmalig bis zum 30.06.2020.

Frage 5:
Ist es zutreffend, dass der Senat für das Areal eine Änderung des Flächennutzungsplans anstrebt, der statt einer gewerblichen Nutzung (Mischgebiet) künftig ausschließlich Wohnen erlauben soll? Wenn ja, wann wurden diese entsprechenden Planungen eingeleitet und durch wen?

Antwort zu 5:
Nein.

Frage 6:
Wie ist der aktuelle Bearbeitungsstand der FNP-Änderung und wann wird der zuständige Ausschuss im Abgeordnetenhaus darüber endlich informiert?

Antwort zu 6:
Die Öffentliche Auslegung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.11. bis 06.12.2019 durchgeführt. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wohnen wurde mit Schreiben vom 25.10.2019 informiert.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wohnen des Abgeordnetenhauses wird routinemäßig immer parallel zur Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger gem. §§ 3 und 4 BauGB nachrichtlich über den Verwaltungsverteiler über anstehende Verfahrensschritte informiert. Dies ist zur Öffentlichkeitsbeteiligung im November – Dezember 2019 Ende oktober erfolg (Anlage 1 und 2). Der Ausschuss hatte damit alle Informationen und hatte die Gelegenheit, eine politische Diskussion zu führen.

Frage 7:
Wie sehen die weiteren Verfahrensschritte bei dieser FNP-Änderung auch hinsichtlich der Zeitschiene aus?

Antwort zu 7:
Das Verfahren soll zu gegebener Zeit durch Senatsbeschluss abgeschlossen werden.

Berlin, den 16.07.2020

In Vertretung

Scheel
.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen