Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 18 / 27 547
Schriftliche Anfrage

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Dr. Turgut Altuğ und Daniela Billig (GRÜNE)

vom 06. Mai 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 10. Mai 2021)

zum Thema:

Prüfprozess von Wohnungsbau-Potentialgebieten im Rahmen von StEP Wohnen 2030

und **Antwort** vom 18. Mai 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 19. Mai 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 Dr. Turgut Altug und
Frau Abgeordnete Daniela Billig (Grüne)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/27547
vom 06. Mai 2021
über Prüfprozess von Wohnungsbau-Potenzialgebieten im Rahmen von StEP Wohnen 2030

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

Frage 1:
Im Rahmen des StEP Wohnen 2030 wurde vereinbart zu prüfen, ob Flächen, die im StEP Wohnen als Potentialgebiete für Wohnungsbau aufgeführt sind und aktuell als Kleingärten genutzt werden, tatsächlich in Anspruch genommen werden müssen. Dieser Prüfprozess sollte bis Ende 2020 konzipiert sein. Wie ist der Stand der Dinge, wie wird der Prüfprozess von statten gehen?

Frage 2:
Wann soll der konkrete Prüfprozess beginnen?

Antwort zu 1 und 2:

Der Prüfprozess ist im Grundsatz konzipiert. Er ist aufgrund der Diskussion um das Kleingartenflächensicherungsgesetz vorerst zurückgestellt.

Frage 3:
Welche Potentialgebiete sind davon konkret betroffen? Wie viele Wohneinheiten sind überschlagsmäßig betroffen (bitte nach Gebiet einzeln aufführen)? Welche Kleingartenanlagen (KGA) mit wie vielen Parzellen sind davon betroffen (bitte nach Gebiet einzeln aufführen)? Welche Potentialgebiete befinden sich im Landesbesitz?

Antwort zu 3:
Die Kleingartenanlagen, für die ein Prüfprozess vorgesehen ist, sind der folgenden Liste zu entnehmen. Es handelt sich dabei ausschließlich um landeseigene Kleingärten. Für eine seriöse Einschätzung der möglichen Wohnungen auf diesen Flächen bedarf es städtebaulicher Untersuchungen für jeden spezifischen Einzelfall in Abhängigkeit von der jeweiligen konkreten städtebaulichen Situation. Auch eine ggfs. erforderliche Unterbringung

von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur hat Einfluss auf die Anzahl möglicher Wohnungen. Insgesamt ist von einer Größenordnung von bis zu 7.000 gemeinwohlorientierten Wohnungen auszugehen.

Kleingartenanlagen (KGA) mit Prüfauftrag	Bezirk	Anzahl Parzellen
KGA Am Steinberg	Pankow	73
KGA Grüne Wiese	Pankow	178
KGA Straße vor Schönholz	Pankow	21
KGA Bornholm II	Pankow	149
KGA Am Hohenzollerndamm	Charl.-Wilmersdorf	121
KGA Kreuztal	Treptow-Köpenick	71
KGA Sorgenfrei	Treptow-Köpenick	42
KGA Am Heidekampgraben	Treptow-Köpenick	77
KGA Fortuna	Treptow-Köpenick	61
KGA Am Mississippi	Treptow-Köpenick	30
KGA Parkstraße	Treptow-Köpenick	100
KGA Mariengrund	Treptow-Köpenick	70
KGA Paulsborn - Kudowa	Charlottenburg-Wilmersdorf	37
KGA Wiesbaden	Charlottenburg-Wilmersdorf	13
KGA Am Fenn	Charlottenburg-Wilmersdorf	32
KGA Durlach	Charlottenburg-Wilmersdorf	20
KGA Friedenstal	Neukölln	30
KGA Wilhelmsruh	Neukölln	26
KGA Alte Sternwarte	Treptow-Köpenick	38
KGA Forsthausallee	Treptow-Köpenick	43
Summe		**1232**

Frage 4:
Teilt der Senat die Auffassung, dass der Prüfprozess darauf ausgerichtet werden soll, wie die in Inanspruchnahme von KGA für Wohnungsbau verhindert werden kann und nicht darauf, ob überhaupt auf die Realisierung von Wohnungsbau auf KGA verzichtet werden kann?

Antwort zu 4:
Der Prüfauftrag, der gleichlautend im Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 und im Kleingartenentwicklungsplan 2030 enthalten ist, hat folgenden Wortlaut:

„Das Mengengerüst des StEP Wohnen 2030 enthält auch eine Auswahl für Wohnungsbau besonders geeigneter landeseigener Flächen, die im FNP als Bauflächen dargestellt sind und aktuell als Kleingärten genutzt werden. Diese Kleingartenanlagen sollen nach Möglichkeit nicht in Anspruch genommen werden. Schutzfristen vor einer Inanspruchnahme werden über den Kleingartenentwicklungsplan festgelegt. Im Kleingartenentwicklungsplan ist eine Schutzfrist bis 2030 vorgesehen. Wenn ein weitergehender Schutz nicht möglich ist, sind Ersatzgärten in räumlicher Nähe zu schaffen. Es ist zu prüfen, inwieweit der erforderliche Wohnungsbau auf anderen Flächen möglich ist. Dazu wird bis Ende des Jahres 2020 ein strukturierter Prüfprozess konzipiert, der zügig Klarheit schaffen soll, ob Wohnungsbaupotentiale nach Auslaufen der Schutzfrist in Anspruch genommen werden müssen bzw. wo Möglichkeiten einer dauerhaften Sicherung bisher ungesicherter

landeseigener Kleingärten bestehen. Dabei ist die Notwendigkeit zu berücksichtigen, im Land Berlin in ausreichendem Umfang gemeinwohlorientierten Wohnraum zu errichten. Durch eine aktive Ankaufspolitik müssen zusätzlich neue Grundstücke für Wohnungsbau und Ersatzgärten gewonnen werden."

Ein Verzicht auf die Inanspruchnahme für gemeinwohlorientierten Wohnungsbau bzw. soziale Infrastruktur setzt neben dem gesetzlich geboteten Planungs- und Abwägungsverfahren voraus, dass landeseigene Flächen in gleich guter Qualität in Bezug auf die stadträumliche Lage, die Erschließung und die Eignung für gemeinwohlorientierten Wohnungsbau und soziale Infrastruktur vorhanden wären.

Frage 5:
Welche Auffassung hat der Senat zu einer grundlegenden Überarbeitung des FNP, damit die Kleingärten, die auf im FNP Bauflächen ausgewiesen sind, über das Jahr 2030 hinweg geschützt werden könnten?

Antwort zu 5:
Das Berliner Stadtgebiet ist begrenzt und muss die Bedürfnisse seiner Bewohnerinnen und Bewohner u.a. für ausreichenden Wohnraum, Arbeitsplätze, Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, Erholungsflächen erfüllen. Aufgabe der vorbereitenden Bauleitplanung ist es, für die vielfältigen Belange der wachsenden Stadt Entwicklungsmöglichkeiten offen zu halten. Dabei sind die Nutzungen untereinander abzuwägen. Eine grundlegende Überarbeitung des FNP ist für einen über das Jahr 2030 hinausgehenden Schutz der Kleingärten, die auf im FNP dargestellten Bauflächen liegen, nicht erforderlich, da Änderungen der im FNP dargestellten Nutzungen über das im BauGB bundesrechtlich vorgeschriebene Verfahren mit seinem strengen Abwägungsgebot erfolgen können.

Frage 6:
Welche Möglichkeiten zur Sicherung der Kleingärten über Bodenrecht sieht der Senat?

Antwort zu 6:
Landeseigene Kleingärten sind durch das Bundeskleingartengesetz (BKleinG) grundsätzlich geschützt. Dort ist in den Überleitungsvorschriften bestimmt, dass vor Inkrafttreten des Gesetzes bzw. vor Wirksamwerden des Beitritts geschlossene Pachtverträge über Kleingärten wie Verträge über Dauerkleingärten zu behandeln sind, wenn die Gemeinde Eigentümerin der Grundstücke ist. Es handelt sich dann um sogenannte „Fiktive Dauerkleingärten". Eine Inanspruchnahme für einen anderen Nutzungszweck ist nur möglich, wenn ein entsprechender Bebauungsplan festgesetzt wird. Dafür sind zuvor die entsprechenden Planverfahren einschließlich der umfangreichen Beteiligungen durchzuführen.

Frage 7:
Wie schätzt der Senat die Möglichkeiten und Kosten für eine aktive Ankaufpolitik für Kleingartenanlagen ein, die sich auf privaten Flächen befinden?

Antwort zu 7:
In Berlin befinden sich rd. 600 ha Kleingartenfläche in privaten Besitz. Davon sind rd. 95 ha als Dauerkleingärten in Bebauungsplänen festgesetzt. Für rd. 300 ha besteht keine dringende Notwendigkeit des Ankaufs, da die Flächen im Außenbereich liegen und im FNP als Grünfläche – Kleingärten dargestellt sind.

125 ha befinden sich im Eigentum der Bahn und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben. Das Land Berlin verhandelt bereits mit beiden Einrichtungen im Rahmen der aktiven Ankaufspolitik über den Ankauf von Flächen, darunter vereinzelt auch über kleingärtnerisch genutzte Flächen.
Aufgrund der planungsrechtlichen Ausweisung gefährdet sind rd. 80 ha Kleingartenfläche in Privatbesitz. Die Flächen gehören Einzeleigentümern, Erbengemeinschaften, kirchlichen Einrichtungen und Immobilienfirmen. Eine Sicherung der Flächen über einen Ankauf ist problematisch, da die Eigentümer in der Regel nicht verkaufen wollen. Sofern die Eigentümer die Flächen verkaufen, werden Baulandpreise aufgerufen. Eine Finanzierung des Flächenerwerbs zur Sicherung der Kleingartenflächen wäre in Abhängigkeit von der Höhe des Kaufpreises zu prüfen.

Berlin, den 18.05.2021

In Vertretung

Lüscher
.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen