

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Sandra Brunner und Katalin Gennburg (LINKE)

vom 13. Juni 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 13. Juni 2022)

zum Thema:

Neues Stadtquartier Buch Am Sandhaus

und **Antwort** vom 27. Juni 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 29. Juni 2022)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Sandra Brunner (Linke) und 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. 19/12157
vom 13.06.2022
über Neues Stadtquartier Buch Am Sandhaus

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

Frage 1:

Was sagt der Flächennutzungsplan zum Areal Am Sandhaus in Buch aus; welche Änderungen des Flächennutzungsplans erfolgten in den letzten Jahren, welche weiteren Änderungen sind geplant?

Antwort zu 1:

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) stellt für das Areal Am Sandhaus eine Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5) dar. Im Ortsteil Buch wurde der FNP neben der Änderung 05/98 „Buch V/ Am Sandhaus/ ehem. Krankenhäuser“ (abgeschlossen 27.09.2019) mit den wirksamen Änderungsverfahren 06/11 „Berlin-Buch / an der Karower Chaussee“ (abgeschlossen 01.10.2013) und 06/07 Bereich „Dr. Heim“ Buch (abgeschlossen 30.05.2014) zuletzt geändert. Weitere Änderungen sind gegenwärtig nicht beabsichtigt.

Frage 2:

Welche Einwendungen wurden im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans für das Areal Am Sandhaus in Buch vorgetragen?

Antwort zu 2:

Zur öffentlichen Auslegung der Änderung 05/98 „Buch V/ Am Sandhaus/ ehem. Krankenhäuser“ von 28.05. bis 29.06.2018 sind insgesamt 37 Stellungnahmen von Behörden, Trägern öffentlicher Belange sowie Bürgerinnen und Bürgern eingegangen. Die vorgetragenen Hinweise beziehen sich insbesondere auf die Abgrenzung und Nutzungsart der Bauflächen, die Dichte der Wohnbauflächen, die erforderliche soziale Infrastruktur, die Freiflächen und den Wald sowie die äußere und innere Erschließung.

Frage 3:

Wie groß ist die Fläche, auf der das Neue Stadtquartier Buch Am Sandhaus entstehen soll? Wie viel Fläche soll versiegelt werden?

Antwort zu 3:

Die Entwicklung des Neuen Stadtquartiers Am Sandhaus ist auf der im FNP als Wohnbaufläche (W2) dargestellten Fläche mit ca. 27 ha sowie der als gemischten Baufläche (M1) mit Einzelhandelskonzentration dargestellten Fläche mit ca. 4 ha geplant. Zum jetzigen Planungsstand wird eine Versiegelung durch die geplanten Gebäude in der Größenordnung von ca. 7 ha vorgesehen. Dazu kommt eine noch nicht abschließend bestimmte Fläche für die Erschließungs- und Nebenanlagen.

Frage 4:

Wie groß ist die Fläche im Eigentum des Landes bzw. landeseigener Unternehmen, wie groß die Fläche privater Eigentümer; wer sind die Eigentümer der Flächen?

Antwort zu 4:

Von der im FNP als W2 dargestellten Fläche befinden sich etwa 18 ha im Eigentum des Landes Berlin oder landeseigener Unternehmen, ca. 6,7 ha im Eigentum der Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH, ca. 1,5 ha im Eigentum eines privaten Entwicklers sowie ca. 1,3 ha mit verschiedenen privaten Grundstückseigentümern.

Frage 5:

Warum soll laut Drs. 18/1627 „Änderungen des Berliner Flächennutzungsplans (FNP Berlin)“ vom 24.01.2019 auf eine Inanspruchnahme von Waldflächen nicht vollständig verzichtet werden, „um eine sinnvolle Quartiersentwicklung zu erreichen“? Wie kann eine Quartiersentwicklung ohne Inanspruchnahme des Waldes erfolgen?

Antwort zu 5:

Mit der FNP-Änderung 05/98 wurden statt Gemeinbedarfsflächen etwa 26,5 ha Wald zusätzlich im FNP dargestellt. Die mögliche Inanspruchnahme von Waldflächen bezieht sich auf vorhandenen Waldbaumbestand innerhalb der generalisiert dargestellten Wohnbaufläche W2, auf der die Entwicklung eines kompakten Quartiers möglich sein soll. In welchem Umfang ein Eingriff in Waldbaumbestand erfolgt, wird erst in der weiteren Projektplanung konkretisiert.

Frage 6:

Warum soll angesichts des Klimawandels und der Folgen eine Fläche von 8,24 Hektar Wald gerodet werden?

Antwort zu 6:

Ein ökologischer Eingriff ist auch vor dem Hintergrund des Klimawandels erforderlich, um den Bedarf nach Wohnungsbau zu decken. Das Neue Stadtquartier bietet jedoch die Möglichkeit, Eingriffe auf den angrenzenden ehemaligen Riesefeldern auszugleichen. Die amtliche Waldfeststellung erfolgt noch, sodass das genaue Ausmaß des Waldeingriffs nicht bekannt ist. Die in der Frage genannte Flächengröße kann zum jetzigen Verfahrensstand nicht bestätigt werden.

Frage 7:

Wie findet der Waldausgleich statt; findet er ausschließlich vor Ort als Gesamtkompensation durch Aufforstung statt?

Antwort zu 7:

Teilflächen der aktuell landwirtschaftlich genutzten Flächen sollen als Waldausgleichsfläche genutzt werden. Ggf. sind zusätzliche (Wald-)Ausgleichsflächen erforderlich.

Frage 8:

Wie ist aus den Änderungen des Flächennutzungsplans ein Masterplanverfahren entwickelt worden?

Antwort zu 8:

Die vom Abgeordnetenhaus beschlossene Änderung des FNPs Nr. 05/98 bildet den Rahmen der städtebaulichen Entwicklung des Neuen Stadtquartiers. Statt einer vor der FNP-Änderung vorgesehen flächigen Bebauung auf den Riesefeldern wird die Baumasse nahe des S-Bahnhofes, entlang der Straße Am Sandhaus und auf dem Standort des ehemaligen Krankenhauses der Staatssicherheit als kompaktes Quartier geplant.

Zur Vorbereitung des B-Planverfahrens wird seit 2020 zunächst ein Rahmenplanverfahren durchgeführt. Dabei wurde eine Analyse des Bestands durchgeführt, bei der die vorliegenden planerischen Rahmenbedingungen ausgewertet und für das diskursive städtebauliche Gutachterverfahren im letzten Jahr aufbereitet wurden. Mit einer mehrstufigen Einbeziehung der Öffentlichkeit wurde im Gutachterverfahren eine städtebauliche Zielvorstellung für das Neue Stadtquartier entwickelt und im Nachgang überprüft und weiterentwickelt. Die städtebauliche Vertiefung wurde mit einem Ausgleichs- und Gestaltungskonzept für die ehemaligen Rieselfelder ergänzt (Masterplan). Zur Überleitung in das Bebauungsplanverfahren werden nun im abschließenden Rahmenplan die planerischen Grundaussagen sowie die geplanten (Ausgleichs-)Maßnahmen festgehalten. Der Rahmenplan bildet die Grundlage für den Vorentwurf des Bebauungsplans.

Frage 9:

Wie ist der aktuelle Stand zum Masterplanverfahren? Welche Beteiligungsschritte erfolgten, inwieweit wurde der Masterplan durch die Öffentlichkeitsbeteiligung, durch Hinweise, Anregungen und Kritik angepasst? Ist der Masterplan bereits abgeschlossen und festgesetzt?

Antwort zu 9:

Das Masterplanverfahren im Anschluss an das städtebauliche Gutachterverfahren ist abgeschlossen. Im Masterplanverfahren fanden von August bis Dezember 2021 vier Beteiligungswerkstätten für die Öffentlichkeitsbeteiligung statt. Das Rahmenplanverfahren dessen Bestandteil der städtebauliche Masterplan ist, befindet sich in der Phase der Endabstimmung. Wesentliche Änderungen durch die Bürgerbeteiligung waren z.B. der Erhalt des Abenteuerspielplatzes und des Naturerfahrungsraumes, darüber hinaus sind Hinweise zur Gestaltung im öffentlichen Raum eingeflossen. Das Rahmenplanverfahren, dessen Bestandteil der städtebauliche Masterplan nun ist, befindet sich in der Phase der Endabstimmung und wird Grundlage für das weiterführende Bauleitplanverfahren. Innerhalb dessen wird die Öffentlichkeitsbeteiligung weitergeführt werden. Die Inhalte des Rahmenplans fließen in das B-Planverfahren ein, werden der Abwägung unterzogen und durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu verbindlichen Baurecht.

Frage 10:

Wie arbeitet der Senat mit der örtlichen Bürgerinitiative zusammen; wie reagiert der Senat auf die Kritik am Ausmaß der Planung und am Eingriff in den schützenswerten Naturraum?

Antwort zu 10:

Es besteht ein Austausch mit der Bürgerinitiative Am Sandhaus. Es gab enge Abstimmungen innerhalb des Gutachterverfahrens und der weiterführenden Werkstätten, in denen Hinweise und Anregungen von der Bürgerinitiative Am Sandhaus eingebracht worden sind. Diese wurden in den erfolgten Planungsphasen beachtet und werden bei der Abwägung im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Die Hinweise aus der Bürgerschaft hatten bereits erhebliche Auswirkungen auf die Planung durch den Erhalt des Abenteuerspielplatzes und Naturerfahrungsraumes. Die Bedenken der Anwohnerschaft z.B. insbesondere zu den Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt werden im Bebauungsplanverfahren vertieft untersucht werden.

Frage 11:

Ist der Senat der Auffassung, dass die Grundlagen der Planung durch den Masterplan nun trotz der in der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragenen Kritik vorliegen und nicht mehr überarbeitet werden müssen, so dass der Bebauungsplan auf der Grundlage des Masterplans erstellt werden kann?

Antwort zu 11:

Die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens wird aktuell vorbereitet. Die Planung erfolgt auch weiterhin als iterativer Prozess, sodass Anpassungen auf Grundlage weiterer Fachuntersuchungen möglich sind. Der Rahmenplan bzw. der in ihm enthaltene Masterplan

wird im Bebauungsplanverfahren fortgeschrieben und konkretisiert. Der Bebauungsplan setzt die städtebaulichen Grundaussagen der Vorzugsvariante des Gutacherverfahrens fest, soll aber im Sinne eines Angebotsbebauungsplans Spielräume für eine weitere Entwicklung haben.

Frage 12:

Wie wird aus dem Masterplan ein Bebauungsplan entwickelt; wie sieht der Zeitplan für den Bebauungsplan aus?

Antwort zu 12:

Das Land Berlin stellt einen Bebauungsplan gem. § 1 Abs. 3 BauGB auf. Grundlage ist der Rahmenplan mit der Zusammenführung aus städtebaulichen Masterplan und Ausgleichskonzept. Die Planungsziele werden aus dem vorbereitenden Rahmenplanverfahren übernommen. Die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB soll in diesem Jahr stattfinden. Mit einer Festsetzung des Bebauungsplans wird bis 2025 gerechnet.

Frage 13:

Welche Abstimmungen erfolgen mit den Eigentümern? Wie hoch soll der Anteil mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen sein; welchen Anteil daran erbringen die privaten Investoren?

Antwort zu 13:

Die Planung wird mit den Grundstückeigentümern abgestimmt. Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung sieht aktuell einen Anteil von 30% von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen vor. Es gilt der Gleichbehandlungsgrundsatz. Davon unabhängig gilt die jeweilige Kooperationsvereinbarung mit dem landeseigenen Wohnungsunternehmen.

Frage 14:

Wo soll der Bestand der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen im Quartier liegen; soll er sich gleichmäßig auf das Neue Stadtquartier verteilen; wenn nein, warum nicht?

Antwort zu 14:

Das Ziel einer sozialen und städtebaulichen Mischung wird von Beginn an verfolgt. Eine gleichmäßige Verteilung ist daher beabsichtigt. Der genaue Grundstückszuschnitt und die entsprechende Zuordnung erfolgen in einem freiwilligen Umlegungsverfahren, das auf Grund der zersplitterten Grundstückssituation erforderlich ist.

Frage 15:

Wie bewertet der Senat die fachliche Stellungnahme des NABU Landesverbands Berlin, dass die jetzige Grenze des Landschaftsschutzgebietes, in dem sich die Moorlinse befindet, viel zu eng gefasst ist, weil die angrenzenden Flächen eine enge räumliche und funktionale Verflechtung mit der Moorlinse bilden und wesentlich zum naturschutzfachlichen Wert des Gebietes beitragen?

Antwort zu 15:

Der Abstand der geplanten Bebauung zu den besonders schützenswerten Bereichen der Moorlinse ist das Ergebnis einer Abwägung zwischen den naturschutzfachlichen und den städtebaulichen Belangen. Die Bebauung hält einen Abstand von über 100 m zur großen Moorlinse ein.

Frage 16:

Wie ist der Stand des Antrags des NABU Landesverband Berlin vom 02.02.2022 zur Ausweisung eines Naturschutzgebietes (NSG) „Moorlinse Buch“, welches den Bereich der „Kleinen Moorlinse“ miteinschließt?

Antwort zu 16:

Durch die zwingend erforderliche rechtliche Sicherung der an die EU-Kommission gemeldeten Berliner Natura-2000-Gebiete, die zur Abwendung von Strafzahlungen infolge des Vertragsverletzungsverfahrens gegen die Bundesrepublik Deutschland absolute Priorität hatte, konnten über mehrere Jahre keine Unterschutzstellungen auf der Grundlage des Landschaftsprogramms / Artenschutzprogramms (LaPro) für andere schützenswerte Flächen erfolgen. Kapazitätsmäßig noch nicht abgedeckt ist dabei der Bedarf an naturschutzfachlicher Vorbereitung und Begleitung eines jeden Unterschutzstellungsverfahrens. Aus den Erfahrungen der vergangenen Jahre ergibt sich, dass – je nach Größe des Gebietes, Komplexität der fachlichen Zusammenhänge, dort stattfindenden Nutzungen – ein bis zwei Unterschutzstellungsverfahren pro Person / pro Jahr parallel durchführbar sind, wobei die Verfahren regelmäßig zwei bis drei Jahre in Anspruch nehmen. Auf dieser Grundlage hatte der zuständige Fachbereich der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz die Prioritäten für die anstehenden Unterschutzstellungen herausgearbeitet, die es zunächst abzuarbeiten gilt. Hinsichtlich des Zeithorizontes für die Ausweisung eines Naturschutzgebietes Moorlinse ist deshalb gegenwärtig keine konkrete Planung möglich.

Frage 17:

Warum hält der Senat an der Planung von rund 2.500 Wohnungen Am Sandhaus fest, mit der die neue Wohnbebauung nur wenige Meter vom Landschaftsschutzgebiet und potenziell künftigen Naturschutzgebiet entstehen soll, obwohl der Schutzraum für die Moorlinse aus naturschutzfachlicher Sicht räumlich weiter gefasst werden müsste?

Antwort zu 17:

Das Land Berlin verfolgt mit dem Neuen Stadtquartier Buch-Am Sandhaus das Ziel, dringend benötigten, insbesondere bezahlbaren Wohnraum für die Stadt zu schaffen. Dazu wurde der FNP entsprechend geändert. Unvermeidliche Eingriffe in Natur und Landschaft werden ausgeglichen. Der Abstand der geplanten Bebauung zu den besonders schützenswerten Bereichen der Moorlinse ist das Ergebnis einer Abwägung zwischen den naturschutzfachlichen und den städtebaulichen Belangen. Der abschließende gutachterliche Nachweis erfolgt im Bebauungsplanverfahren.

Der Senat setzt damit den Auftrag des Abgeordnetenhauses von Berlin zur zügigen Schaffung von neuem Wohnraum unter besonderer Berücksichtigung landeseigener Flächen und eines

entsprechenden Anteils preisgebundener Wohnungen in integrierten und erschlossenen Lagen um.

Frage 18:

Wer wird wann hydrologische Gutachten zu dem Areal in Auftrag geben?

Antwort zu 18:

Sobald die Beschlussfassung des Berliner Landeshaushaltes durch das Abgeordnetenhaus erfolgt ist, beginnt die Ausschreibung zur Vergabe notwendiger Gutachterleistungen durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen.

Frage 19:

Welche naturräumlichen und insbesondere hydrologischen Auswirkungen erkennt der Senat durch den erheblichen Eingriff der Wasserströme aus dem Norden zur Moorlinse, wenn dazwischen wie ein Riegel ein Neubaugebiet mit rund 2.500 Wohnungen und Gewerbe entsteht?

Antwort zu 19:

Es sind zum jetzigen Stand keine negativen Auswirkungen nachgewiesen. Eine Untersuchung der Auswirkungen auf das Grundwasser wird Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung im Plangebiet sind durch die dezentrale Versickerung nicht zu erwarten.

Frage 20:

Warum hält der Senat an dem Maß der Planungen fest, obwohl eine Reduzierung der Baumasse für den angrenzenden Naturraum verträglicher wäre? Warum wird die Planung nicht an den naturschutzfachlich begründeten Bedarf angepasst?

Antwort zu 20:

Die naturschutzfachlichen Belange sowie der dringende Bedarf nach Wohnraum sind beides wesentliche Punkte für die Planungen und wurden bisher und werden auch im kommenden Bebauungsplanverfahren immer wieder gegeneinander abgewogen und überprüft. Der jetzige Planungsansatz stellt einen Kompromiss im Sinne einer gerechten Abwägung dar. Dies setzt auch den Auftrag aus den Richtlinien der Regierungspolitik um.

Frage 21:

Warum soll eine Planung mit weniger Bruttogrundfläche unrentabel sein?

Antwort zu 21:

Die wirtschaftliche Angemessenheit wird über das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung nachgewiesen und ist abhängig vom Verhältnis der infrastrukturellen Aufwendungen zu der geschaffenen Bruttogeschossfläche an rentierlichen Nutzungen. Vor dem

Hintergrund der benötigten Infrastrukturaufwendungen (Verkehrerschließung, Ver- und Entsorgung), der Aufwendungen für den Ausgleich, dem Betrieb eines effizienten ÖPNV (Buszubringer S-Bahn) und der Wirtschaftlichkeit wünschenswerter gewerblicher Nutzungen (Läden, Cafés, wohnortnahe Dienstleistungen) wird eine Mindestanzahl von 2.500 WE angestrebt, die in etwa dem entspricht, was ursprünglich auf einer weit größeren Fläche als verdichteter Einfamilienhausstandort geplant war und die kleine Moorlinse vollständig überbauen sollte.

Frage 22:

Warum lässt sich der Senat von privaten Investoren vorschreiben, aus Rentabilitätsabwägungen eine bestimmte Masse an Bruttogrundfläche erreichen zu müssen, da andernfalls die privaten Bauherren in Buch nicht bauen werden?

Antwort zu 22:

Dem Senat wurde von privaten Investoren nichts vorgeschrieben. Die wirtschaftlichen Überlegungen gelten für landeseigene Wohnungsunternehmen ebenso wie für den wirtschaftlichen Betrieb des ÖPNV. Der Senat folgt hier den Beschlüssen des Abgeordnetenhauses.

Frage 23:

Wie sorgt der Senat vor, dass der festgesetzte Bebauungsplan nicht am Ende von einem Naturschutzverband beklagt wird und sich die Bebauung des Areals durch langwierige Gerichtsverfahren verzögert?

Antwort zu 23:

Der Einsatz von Rechtsmitteln ist Ausdruck des Rechtsstaatsprinzips und kann niemanden verwehrt werden. Die ordnungsgemäße Durchführung des Bebauungsplanverfahrens und eine fehlerfreie Abwägung tragen dabei dem Bestand des Bebauungsplanes in einem Normenkontrollverfahren Rechnung.

Frage 24:

Welche Anpassungen an die ÖPNV-Infrastruktur und das ÖPNV-Angebot erfolgen durch die Planung von ca. 30.000 neuen Wohnungen entlang der S-Bahn-Trasse S 2?

Antwort zu 24:

Um den wachsenden Bedarf aufzufangen, sollen zukünftig alle Züge der S2 mit acht Wagen fahren. Weiterhin ist die Führung einer zusätzlichen S-Bahn-Linie nach Buch geplant, die von Buch über Bhf. Friedrichstraße nach Teltow Stadt verkehrt. Zudem soll die S2 nach Bernau im

10-Minuten-Takt fahren, was zu einer gleichmäßigeren Auslastung der Linie führen wird.

Berlin, den 27. Juni 2022

In Vertretung

Christian Gaebler

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen