

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Danny Freymark (CDU)

vom 16. März 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 17. März 2023)

zum Thema:

Entwicklung des Wohnquartiers „Mein Falkenberg“

und **Antwort** vom 05. April 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 05. April 2023)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Danny Freymark (CDU)
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19 / 15 085
vom 16. März 2023
über Entwicklung des Wohnquartiers „Mein Falkenberg“

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher zu den Fragen den Bezirk Lichtenberg sowie den Vorhabenträger um eine Stellungnahme gebeten, welche von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde.

Frage 1:

Wie bewertet der Senat den Erfolg des neugeschaffenen Wohnquartiers „Mein Falkenberg“ hinsichtlich Vermietungsstand, Wohnqualität, Infrastruktur (Kita, Schule, Nahversorgung, Ärzte und sozialer Treffpunkte), Verkehrssituation, Parkplätzen für Fahrräder und PKW, Spielplätzen, Schaffung des öffentlichen Platzes, Beleuchtung und Anbindung am ÖPNV ein? Was fehlt aus Sicht des Senates noch?

Antwort zu 1:

Das teilweise noch im Bau befindliche neue Wohnquartier an der Ahrensfelder Chaussee leistet mit ca. 1.740 Wohneinheiten schon jetzt einen wichtigen Beitrag zur Deckung des dringend notwendigen Wohnraumbedarfs in Berlin und bietet aufgrund seiner vielfältigen Architektur (Geschosswohnungsbauten und 175 Reihenhäusern) ein breites Spektrum diverser Wohnformen.

Das Wohnquartier „Mein Falkenberg“ wird von der Berliner Wohnbau GmbH & Co. KG als Bauherr in mehreren Bauabschnitten realisiert und sukzessive an die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften Howoge, Gewobag und Gesobau übertragen. Die Gewobag hat für ihren Teil der bereits fertig gestellten Wohneinheiten eine Vollvermietung vorzuweisen.

Mit dem Neubau von Wohneinheiten gehen stets (soziale) Folgebedarfe für die zuziehenden Personen einher. Mit Einführung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung im August 2014 schaffte das Land Berlin die Möglichkeit, Bauinvestoren an den Kosten zur Herstellung von Wohnfolgeeinrichtungen zu beteiligen. Die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens „Mein Falkenberg“ erfolgte jedoch zu einem früheren Zeitpunkt, sodass eine Verpflichtung zur Umsetzung der Richtwerte des Berliner Modells noch nicht möglich war.

Neben der Vielzahl an Wohngebäuden (inkl. 5 Gewerbeeinheiten) ist zugleich die Errichtung einer Kita mit 90 Plätzen durch die Howoge vorgesehen.

Mit Umsetzung der Kita im Gebiet „Mein Falkenberg“ und mit der vollumfänglichen Inbetriebnahme der Kita Dorfstr. 19 (Wartenberg) wird für die Bezirksregion „Malchow, Wartenberg, Falkenberg“ eine bedarfsgerechte Kitaplatzversorgung prognostiziert.

Der Schulplatzbedarf ist außerhalb des Wohnquartiers „Mein Falkenberg“ abzudecken, da keine Gemeinbedarfsfläche „Schule“ im Bebauungsplan XXII-39 festgesetzt wurde.

Auf dem Stadtplatz Karl-Moritz-Weg/Am Gehrensee wird aktuell ein öffentlicher Spielplatz errichtet.

Sowohl der Ausbauzustand, als auch die Nutzung der öffentlichen Verkehrsflächen entsprechen den zugrundeliegenden Planungen. Somit ist und wird im Rahmen der Bauvorhaben ein rechtssicherer und den Gesetzmäßigkeiten entsprechender Zustand geschaffen. Eine abschließende Bewertung der verkehrlichen Erschließung kann erst mit der Umsetzung des Gesamtvorhabens erfolgen.

Die Anbindung des Wohngebietes an den ÖPNV ist mit

- dem nahegelegenen S-Bahnhof Ahrensfelde, der zugleich Regionalbahnhof ist,
- der Buslinie 197 (die zum S- und Regionalbahnhof Hohenschönhausen führt)
- und die Tramlinien M4 und M17

gesichert. Ob weitere Angebote geschaffen werden können, bedarf einer Prüfung.

Mit der Umsetzung der Bauvorhaben wurden und werden auch die nach der Berliner Bauordnung erforderlichen Abstellplätze für Fahrräder errichtet. Für die Errichtung von Kfz-Stellplätzen ist die Verpflichtung seit langem entfallen. Dennoch errichtet der Vorhabenträger Kfz-Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken.

Die Nahversorgung ist mit dem an der Ahrensfelder Chaussee gelegenen Lebensmitteldiscounter grundsätzlich gewährleistet.

Die Ansiedlung von Nutzungen, die dem Wohnen dienen, wie z.B. Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, aber auch Ärzten ist planungsrechtlich zulässig. Ein Baugebot kann nicht ausgesprochen werden.

Grundsätzlich waren und sind der Realisierungsfortschritt, das Realisierungstempo und damit der Bau weiterer Erschließungsanlagen (inkl. Spielplätzen), der Neubau der sozialen Infrastruktur (Kita, Nachbarschaftstreff) sowie die Ansiedlung von Einrichtungen der Nahversorgung und der medizinischen Versorgung durch die laufenden Planungen und fortwährenden behördlichen Abstimmungen - u.a. zur Klärung und Umsetzung artenschutzrechtlicher Kompensationsmaßnahmen - bestimmt und abhängig.

Frage 2:

Wann ist mit der Fertigstellung und Eröffnung der Henriette-Herz-Allee zur besseren Verbindung des Wohnquartiers zur Ahrensfelder Chaussee zu rechnen?

Antwort zu 2:

Die Fertigstellung und Eröffnung der Henriette-Herz-Allee ist zum aktuellen Zeitpunkt nicht absehbar. Um den Anwohnern von „Mein Falkenberg“ entgegenzukommen, hat die Berliner Wohnbau GmbH & Co. KG eine provisorische Ein- und Ausfahrt hergestellt.

Es liegt eine Anschlussplanung beim SGA vor, die eine temporäre Anbindung an die Ahrensfelder Chaussee vorsieht. Durch den Fachbereich Straßenaufsicht und -unterhaltung wurde einer provisorischen Gehwegüberfahrt als Verbindung von der Ahrensfelder Chaussee zur Henriette-Herz-Allee zugestimmt. Die Herstellung erfolgte bereits. Von Seiten der SenUMVK wird allerdings der Nachweis der verkehrlichen Leistungsfähigkeit für das gesamte Gebiet verlangt, um feststellen zu können, ob die Errichtung einer Lichtsignalanlage maßgebend wird.

Frage 3:

Wann ist mit der Fertigstellung des öffentlichen Platzes an der Straße „Am Gehrensee“ zu rechnen und was ist auf dem Platz konkret geplant?

Antwort zu 3:

Die Fertigstellung des öffentlichen Platzes ist derzeit für Ende April 2023 geplant. Die Eröffnung des Platzes kann nach der erfolgten behördlichen Abnahme voraussichtlich Anfang/Mitte Mai 2023 erfolgen.

Die Planungen sehen neben befestigten Wegeverbindungen mit Sitzbänken auch diverse Vegetationsflächen vor, welche zwei Spielbereiche integrieren. Ein Spielbereich wird mit Sandschüttung, Kleinspielgeräten (wie Federwipptieren, Hüpfplatten) und einer Wippe ausgestattet. Der zweite Spielbereich wird mit Trampolinen, Tischtennisplatten und einem Klettergerüst ausgeführt.

Frage 4:

Ist geplant, eine Lichtsignalanlage am südlichen Ende der Henriette-Herz-Allee zur sicheren Überquerung der Ahrensfelder Chaussee einzurichten? Wenn ja, bis wann? Wenn nein, warum nicht und was wird, stattdessen im Hinblick auf die Verkehrssicherheit geplant?

Antwort zu 4 :

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum neuen Wohngebiet wurde ein Verkehrsgutachten im Auftrag des Vorhabenträgers erarbeitet, welches am Knoten Ahrensfelder Chaussee / Henriette-Herz-Allee – Spinatweg die Notwendigkeit einer Lichtsignalanlage, insbesondere zur Schulwegsicherung, nachweist. Erst die weiteren Planungen werden zeigen, ob sich mit einer Fußgängeranforderungsanlage die erforderlichen Ziele erreichen lassen oder ggf. der gesamte Knoten signalisiert werden muss. Eine konkrete Zeitschiene für die Errichtung der Lichtsignalanlage kann derzeit noch nicht benannt werden.

Frage 5:

Wann soll das Wohngebiet „Mein Falkenberg“ insgesamt und mit welcher Anzahl von Wohnungen und Gewerbeeinheiten sowie weiterer Infrastruktur u. a. Kita, Ärzten und Nahversorgung fertiggestellt sein?

Antwort zu 5

Das Vorhaben der Berliner Wohnbau GmbH & Co. KG umfasst 1.239 Wohneinheiten. Für die Umsetzung weiterer ca. 500 Wohnungen inkl. Nahversorgung entlang der Ahrensfelder Chaussee sollen - durch zwei Änderungsverfahren zum festgesetzten Bebauungsplan XXII-39 - noch die ergänzenden planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Die Fertigstellung des Wohngebiets ist, aufgrund der Klärung artenschutzrechtlicher Kompensationsmaßnahmen, zum aktuellen Stand nicht konkret absehbar.

Frage 6:

Wie bewertet der Senat den Vorschlag, im Wohngebiet Temposchwellen zur Verkehrsberuhigung einzusetzen?

Antwort zu 6:

Grundsätzlich liegt es im Interesse des Landes Berlin, dass die Flächen des öffentlichen Straßenlandes den Verkehrsteilnehmern und Anliegern gleichermaßen zur Verfügung stehen. Sowohl seitens der Straßenaufsicht als auch seitens der Straßenverkehrsbehörde des Straßen- und Grünflächenamtes müsste die Verkehrssituation vorab geprüft werden, um festzustellen, ob eine Konfliktsituation zwischen den Verkehrsteilnehmenden besteht.

Der öffentliche Straßenraum unterliegt aber auch den unterschiedlichen Nutzungsinteressen und -rechten, die alle Verkehrsteilnehmenden ebenso berücksichtigen müssen. Bei den Straßen im Wohngebiet „Mein Falkenberg“ handelt es sich um Wohngebietsstraßen mit geringem Fahrbahnquerschnitt. In der Projektentwicklung wurde bewusst auf die Großzügigkeit von öffentlichen Verkehrsflächen verzichtet, um die Attraktivität für den Fahrzeugverkehr zu mindern und Durchgangsverkehre etc. zu vermeiden.

Der Einbau von Fahrkissen ist hinsichtlich seiner Wirkweise kritisch zu hinterfragen. Da Schwellen lediglich eine punktuelle in Erscheinung tretende Wirkung erzielen, rufen sie zugleich

eine unstetige Fahrweise hervor, die sich in einem zusätzlichen Brems- und Beschleunigungsverhalten bemerkbar machen. Der hierdurch entstehende Feinstaub (Bremswirkung und Abgase), temporäre Erschütterungen und die Lärmbelästigung (Anfahr- und Abbremsverhalten) sind nachgewiesener Maßen festzustellen und für die unmittelbare Anwohnerschaft bemerkbar. Besonders kritisch ist die Erschwerung für die Notfalldienste (Rettungsdienst, Polizei, Feuerwehr) zu bewerten, deren schnelle Einsätze dadurch beeinträchtigt oder gar behindert werden.

Frage 7:

Wie viele Verkehrsgeschwindigkeitskontrollen haben mit welchem Ergebnis im Wohngebiet selbst stattgefunden?

Antwort zu 7:

Die Überwachung und die Kontrollen des Fließverkehrs fallen in die Zuständigkeit der Berliner Polizei.

Frage 8:

Wie bewertet der Senat die Idee der Anwohnerinnen und Anwohner einen zentralen und modernen Spielplatz u. a. mit Skaterpark mit Ballsportfläche zu schaffen?

Antwort zu 8:

Der Senat befürwortet diesen Vorschlag und setzt sich wie bereits mehrfach bekundet damit auseinander. Es wurden speziell eine Pumptrack-Anlage oder Ballspielangebote gewünscht, die sich aus Platzmangel und Lärmschutzgründen nicht im Wohnquartier realisieren lassen. Das geringe Flächenpotential östlich des Wohnquartiers ist Teil des kurz vor der Festsetzung stehenden Landschaftsschutzgebietes Wartenberger und Falkenberger Feldflur. Die Schutzgebietsverordnung (Artenschutz- und Naturschutzbelange) erschwert eine Umsetzung von Ballspielanlagen oder Ähnlichem. Der Bezirk ist derzeit bei der Abwägung aller Belange. Weitere geeignete Flächenpotentiale stehen im Gebiet leider nicht zur Verfügung. Eine Verpflichtung zur Realisierung weiterer Spielflächen durch die Bauträger ergibt sich rechtlich nicht aus dem festgesetzten Bebauungsplan XXII-39.

Frage 9:

Ist seitens der Gewobag geplant, für die Region einen eigenen Mieterbeirat oder einen ähnlichen Zusammenschluss zu ermöglichen oder zu befördern? Wenn ja, welche Unterstützung ist möglich?

Antwort zu 9:

Aufgrund der kürzlichen Anpassung des WoVG Berlin sind die landeseigenen Wohnungsunternehmen verpflichtet, innerhalb von 5 Jahren nach Inkrafttreten des Gesetzes in ihren Beständen weitestgehend flächendeckend Mieterbeiräte zu wählen. Die Umsetzung wird aktuell geprüft. Konkrete Planungen für das hier in Rede stehende Quartier liegen noch nicht

vor.

Berlin, den 5.4.23

In Vertretung

Prof. Kahlfeldt

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen