

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katalin Gennburg und Niklas Schenker (LINKE)

vom 21. März 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 22. März 2023)

zum Thema:

**Ehemaliges Krankenhausareal St. Marien in Neukölln: Bauen mit Hochhaus,
ohne Hochhausleitbild, stattdessen mit überhohen Mieten?**

und **Antwort** vom 03. April 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 04. April 2023)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katalin Gennburg und
Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (Linke)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/15131
vom 21.03.2023

über Ehemaliges Krankenhausareal St. Marien in Neukölln: Bauen mit Hochhaus, ohne
Hochhausleitbild, stattdessen mit überhohen Mieten?

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 Neukölln um eine Stellungnahme gebeten, welche von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde.

Frage 1:

Welche Inhalte zu Art und Maß der Bebauung gibt der Bebauungsplan-Nr. XIV - 293a Mariendorfer Weg, Eschersheimer Straße, Silbersteinstraße – das Grundstück der ehemaligen Brandenburgischen Hebammen-Lehranstalt und Frauenklinik St. Marien – mit einer Fläche von rund 37.500 m² im Bezirk Neukölln, vor?

Antwort zu 1:

Der Bebauungsplan XIV-293a sieht die Festsetzung von zwei Allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) gemäß § 4 BauNVO mit einer Geschossfläche GF von 35.150 m² (WA1) bzw. 14.150 m² (WA2) vor. Die überbaubare Grundstücksfläche leitet sich aus einer Baukörperfestsetzung mittels Baugrenzen und Baulinien ab. Die Gebäudehöhe wird teilweise durch die zulässige

Anzahl der Vollgeschosse und teilweise durch Festsetzung der Oberkanten in Meter über NHN begrenzt.

Frage 2:

Wann erlangte der Bebauungsplan mit Aufstellungsbeschluss vom 03.06.1997 Rechtskraft?

Antwort zu 2:

Der Bebauungsplan ist bisher nicht in Kraft getreten. Der Bebauungsplanentwurf wurde am 25. Oktober 2016 bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen zur Rechtsprüfung gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB eingereicht. Die Rechtsprüfung ergab Beanstandungen (Abwägungsdefizit Lärm), die dem Bezirk mit Schreiben vom 3. Februar 2017 mitgeteilt wurden. Der Bebauungsplan ist zu überarbeiten und erneut zur Rechtsprüfung vorzulegen.

Frage 3:

Ist das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung angewendet worden; falls ja, mit welchem seinerzeit gültigen Modellstatus?

Antwort zu 3:

Es erfolgte keine Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung im Bebauungsplan XIV-293a (Stand: Begründung zum Bebauungsplan vom 22. März 2016, Unterlagen Rechtsprüfung).

Frage 4:

Welche Investoren haben das B-Plan-Areal bebaut?

Antwort zu 4:

Dazu kann mit Verweis auf den Datenschutz keine Auskunft erteilt werden.

Frage 5:

Mit welchen Investoren sind Grundsatzvereinbarungen und städtebauliche Verträge mit welchen Inhalten abgeschlossen worden?

Antwort zu 5:

Ein städtebaulicher Vertrag wurde zwischen dem Land Berlin und der Petruswerk GmbH und Co. Mariendorfer Weg KG mit folgenden Inhalten abgeschlossen:

- Beseitigung von Bodenbelastungen
- Durchführung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen
- Regelung des Ausgleichs für den aus der Planung resultierenden Verlust von ganzjährig geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch Anbringung von Nisthilfen
- Regelung von Maßnahmen zum Ausgleich für die aus der Planung resultierenden nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Umwelt

- Errichtung einer Kita für den durch das Vorhaben von Wohnungsbau ausgelösten Bedarf von 50 Plätzen.

Frage 6:

Wie bewerten der Senat und der Bezirk die Tatsache, dass nach der Rechtskontrolle des Bebauungsplans durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen und mit Erklärung der Planreife (Planreife gem. § 33 BauGB bezieht sich auf die Zulässigkeit von Bauvorhaben während der Aufstellung eines Bebauungsplanes) das Planareal bereits bebaut und die Wohnungen bezogen sind, der Bebauungsplan jedoch bis heute nicht festgesetzt und rechtskräftig ist?

Antwort zu 6:

Die Anwendung des § 33 BauGB – Planreife – wurde der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen nicht angezeigt. Steht unzweifelhaft fest, dass das geplante Vorhaben die dringenden Gesamtinteressen Berlins gem. § 7 AGBauGB nicht berührt, kann das zuständige Bezirksamt die Voraussetzungen einer Planreife in eigener Zuständigkeit ohne Beteiligung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen prüfen (AV Unterrichtung). Nach Anwendung des § 33 BauGB – Planreife – ist ein Bebauungsplan unverzüglich der Festsetzung zuzuführen.

Der Bebauungsplan wurde nach abgeschlossenem Verfahren im Oktober 2016 bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen gem. § 6 Abs. 2 AGBauGB zur „Rechtskontrolle“ angezeigt. Die Überprüfung hat ergeben, dass der Bebauungsplan wegen einer Beanstandung zu Lärmauswirkungen noch nicht festgesetzt werden konnte.

Die Bezirksverordnetenversammlung hatte im Juli 2016 bereits den Beschluss über das Vorliegen der Voraussetzungen für eine planungsrechtliche Beurteilung gem. § 33 Abs. 1 des Baugesetzbuchs („Planreife“) gefasst. Auf dieser Grundlage und dem daraus bestehenden Rechtsanspruch wurden die Baugenehmigungen erteilt.

Das Verfahren zur Beseitigung der Beanstandung und zur Festsetzung des Bebauungsplanes wurde bisher wegen anderer dringender Prioritäten und dem Vertragsende des beauftragten Planungsbüros nicht weiterbetrieben. Der Bebauungsplan wird zur Festsetzung gebracht werden; die Dringlichkeit ist wegen der Realisierung aller Bebauungsplaninhalte jedoch gegenüber anderer Prioritäten derzeit nicht gegeben.

Frage 7:

Wie hoch war die in Anspruch genommene Förderung mit welchem Förderstatus gemäß Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB)?

Frage 8:

Wie viele geförderte Wohnungen mit wie vielen Quadratmetern sind entstanden? Wie hoch ist der Anteil in WE und m² in Relation zur Gesamtzahl des realisierten Projektes?

Antwort zu 7. bis 8.:

Im Bauvorhaben Mariendorfer Weg 48 (Bezirk Neukölln) wurden von den insgesamt 214 geplanten Wohnungen im Neubauvorhaben 54 Wohnungen nach den Verwaltungsvorschriften WFB 2015 Nr. 9.2. Baudarlehensförderung ohne Tilgungsverzicht mit ergänzenden EOZ (einkommensorientierten Zuschüssen) bewilligt. Der Bezirk hat keine Kenntnis von einer Inanspruchnahme von Wohnungsbauförderung. Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und des städtebaulichen Vertrages war dies nicht.

Frage 9:

Wie hoch sind die Mieten in den übrigen nicht geförderten Wohnungen?

Frage 10:

Wie viele Eigentumswohnungen zu welchen Quadratmeterpreisen gibt es?

Frage 11:

Wie hoch sind die Mieten im „Studentenwohnhaus“ mit 137 Appartements?

Antwort zu 9. bis 11:

Informationen zur Höhe der Mieten oder zur Art der Wohnungen liegen nicht vor und waren auch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Frage 12:

In welchem Status befand sich das Projekt, als das Hochhausleitbild für Berlin vom Senat am 25. Februar 2020 beschlossen wurde?

Antwort zu 12:

Die Baumaßnahme (inkl. Hochhaus) war mit Bescheid vom 06.03.2017 genehmigt und befand sich in Umsetzung. Nach der Beanstandung des Bebauungsplanentwurfs im Rahmen der Rechtsprüfung im Jahr 2017 war das Bezirksamt Neukölln aufgefordert den Bebauungsplan zu überarbeiten und nach ggf. notwendiger Wiederholung von Verfahrensschritten diesen bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen zur erneuten Rechtsprüfung einzureichen.

Frage 13:

Gab es Nachverhandlungen zur Umsetzung des Projektes gemäß Hochhausleitbild?

Antwort zu 13:

Wie im Hochhausleitbild (Kap. 2 – Anwendungsbereich des Hochhausleitbildes) erläutert, sind alle Vorhaben, für die bereits verbindliches Bauplanungsrecht oder eine rechtskräftige Baugenehmigung vorliegen, von dessen (nachträglicher) Anwendung ausgenommen. Das Hochhausleitbild kann nur zur Anwendung kommen, wenn es bereits im Planungsprozess, d.h. insbesondere im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt wurde.

Frage 14:

Welche Abstimmungen fanden mit der Unteren Denkmalschutzbehörde, dem Landesdenkmalamt, der Obersten Denkmalschutzbehörde, dem Bezirks- und dem Landesdenkmalrat statt?

Antwort zu 14:

Sowohl die Untere Denkmalschutzbehörde als auch das Landesdenkmalamt wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und nach § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Über weitere Abstimmungen kann anhand der vorliegenden Unterlagen keine weitere Aussage getroffen werden.

Frage 15:

Wie integriert sich das Hochhaus als Solitär mit 21 Obergeschossen in einer Stadtlandschaft mit typischer Berliner Traufhöhe in den Bestand?

Frage 16:

Wie wurde das neue Hochhaus als weithin sichtbare Landmarke (ein auffälliges, weithin sichtbares topographisches Objekt) insbesondere von der Stadtautobahn A 100 und dem S-Bahn-Ring in diesen und anderen Gremien beurteilt?

Antwort zu 15. bis 16:

Das Gesamtprojekt wurde mit den Denkmalbehörden umfangreich während des Bebauungsplanverfahrens abgestimmt. Die Denkmalbehörden waren intensiv an der Ausgestaltung der den Denkmalschutz betreffenden Festsetzungen des Bebauungsplanes beteiligt. Die Denkmalbehörden haben auch bei der Realisierung der Vorhaben intensiv mitgewirkt und die Bauvorhaben kontrolliert. Zur Planung des Hochhauses wurden keine Bedenken vorgebracht. Im Rahmen der Abstimmung des städtebaulichen Konzeptes und des Bebauungsplanverfahrens wurden vor allem die Anbauten an den denkmalgeschützten Altbau des Krankenhauses sowie der Umbau und die Sanierung desselben intensiv mit den Denkmalschutzbehörden abgestimmt. Das Hochhaus stellt ansonsten, wie in der Frage dargestellt, eine sichtbare Landmarke dar, die einen Kontrast zu der umgebenden Bebauung bildet.

Frage 17:

Welche Abstimmungen erfolgten zur militärischen Anlage (Radarturm) der Luftwaffe der Bundeswehr auf dem Tempelhofer Feld am Columbiadamm 76?

Antwort zu 17:

Aus der Begründung zum Bebauungsplan (Stand: Begründung zum Bebauungsplan vom 22. März 2016, Unterlagen Rechtsprüfung) ist ersichtlich, dass eine Radar-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt wurde.

Frage 18:

Welche Abstimmungen gab es mit dem auf der anderen Straßenseite der Eschersheimer Straße unmittelbar angrenzenden Bezirk Tempelhof-Schöneberg?

Antwort zu 17. bis 18:

Die Bundeswehr und das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung bzw. nachbarbezirklichen Abstimmung zum Bebauungsplanverfahren XIV-293a beteiligt. Die eingegangenen Hinweise wurden im Verfahren berücksichtigt.

Frage 19:

Gab es eine Verschattungsstudie; gab es ein Windgutachten zur Gestaltung im Hinblick auf das bodennahe Windklima im Fußgänger- und Aufenthaltsbereich; falls ja, was besagen diese; wie werden die Wohngebäude auf der Tempelhofer Seite der Straße geschützt; falls nein, mit welcher Begründung ist darauf verzichtet worden?

Antwort zu 19:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden Gutachten zur Verschattung und zur Veränderung der Windströmungen erstellt. In Bezug auf die Windströmungen ergaben sich demnach Veränderungen im Vorgartenbereich der Wohngebäude an der Westseite der Eschersheimer Straße, an der Fassade ist jedoch kein Unterschied zur damaligen Bestandssituation festgestellt worden.

Im Ergebnis werden im Gutachten zur Verschattung keine Anhaltspunkte dafür gesehen, dass das gesunde Wohnen innerhalb als auch angrenzend außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs erheblich beeinträchtigt wird.

Im Weiteren wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Gutachten zu luftgetragenen Schadstoffen, Mikroklima und Luftschall am Hochhaus erstellt, um mögliche negative Auswirkungen durch luftgetragene Schadstoffe, zu Auswirkungen auf das Mikroklima sowie durch Schallemissionen, die am Hochhaus entstehen, beurteilen zu können. Im Ergebnis kommt es im Plangebiet zu geringfügigen Veränderungen für NO₂, PM₁₀-Staub- und PM_{2,5}-Staubkonzentrationen in der Luft gegenüber dem Bestand. Die maßgeblichen Grenzwerte der 39. BImSchV werden aber im Bezugsjahr 2025 an keinem relevanten Immissionsort innerhalb des Plangebiets erreicht oder überschritten.

Im gesamten Untersuchungsgebiet werden durch die geplante Bebauung die Windgeschwindigkeiten, die potentiellen Lufttemperaturen und die PMV-Werte nur gering beeinflusst. Mit Ausnahme räumlich eng umgrenzter Bereiche mit höheren Windgeschwindigkeiten und potentiellen Temperaturen sind im Plangebiet keine erheblichen Veränderungen der mikroklimatischen Situation verbunden.

Aus den vorliegenden Gutachten resultieren keine weiteren notwendigen Maßnahmen. (Stand: Begründung zum Bebauungsplan vom 22. März 2016, Unterlagen Rechtsprüfung)

Frage 20:

Wäre das Hochhaus nach den heute gültigen Kriterien des Hochhausleitbildes – grundlegende, allgemeine Kriterien mit räumlichem Bezug, die bei der Standortwahl vorrangig zu prüfen und zu berücksichtigen sind – zu befürworten gewesen und heute genehmigungsfähig?

Antwort zu 20:

Das Hochhaus war zum Zeitpunkt der Genehmigung zulässig.

Frage 21:

Wie viele geförderte Wohnungen gibt es im Hochhaus?

Antwort zu 21:

Es wird auf die Antwort zu 7-8 verwiesen.

Frage 22:

Gibt es öffentliche Bereiche im Hochhaus, z.B. im obersten Geschoss, eine öffentlich zugängliche Dachterrasse o.ä.; falls nein, warum nicht; warum ist dem Hochhausleitbild nicht gefolgt worden?

Antwort zu 22:

Zur Nicht-Berücksichtigung des Hochhausleitbildes wird auf die Antwort zu 13 verwiesen.

Frage 23:

Gab es eine Parkraumstudie; falls ja, was sagt sie aus; falls nein, aus welchen Gründen ist darauf verzichtet worden?

Antwort zu 23:

Der ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage auf dem Grundstück untergebracht, insofern war eine Parkraumstudie, die den öffentlichen Parkraum untersucht, entbehrlich. Die verkehrlichen Auswirkungen wurden in einem Verkehrsgutachten untersucht. Die Leistungsfähigkeit aller Knotenpunkte wurde im Planfall als gegeben beurteilt.

Frage 24:

War die Tiefgarage eine verpflichtende Vorgabe; falls ja, warum; falls nein, warum ist sie errichtet worden?

Antwort zu 24:

Der § 9 BauGB ermächtigt nicht zu der Festsetzung einer solchen Bauverpflichtung im Bebauungsplan. Eine Bauverpflichtung für eine Tiefgarage wurde nicht in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Die Tiefgarage konnte und kann durch fehlende Rechtsgrundlage keine verpflichtende Vorgabe sein. Sie wurde durch den Bauherren zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs geplant und errichtet. Ihre Zulässigkeit wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt. Die Planung der Tiefgarage war auch Bestandteil der Gesamtabwägung zum Bebauungsplan, die auch die verkehrlichen Auswirkungen der Planung berücksichtigt hat.

Frage 25:

Fällt der Eigentümer, die Petruswerk Katholische Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft mbH, unter das Gesetz zur Überführung von Wohnimmobilien in Gemeineigentum (Vergesellschaftungsgesetz – VergG) laut Gesetzesentwurf, Stand Mai 2021?

Antwort zu 25:

Dazu kann keine Aussage getroffen werden.

Frage 26:

Wie bewertet der Bezirk und wie bewertet der Senat den Wohnpark St. Marien hinsichtlich der sozialen Wohnraumversorgung, des Gemeinwohlbezugs, der Integration in den Sozialraum, der Gentrifizierungseffekte?

Antwort zu 26:

Es wird auf die Antwort zu 7. bis 8. verwiesen.

Frage 27:

In welchem Zusammenhang steht das realisierte Projekt mit einer großen Anzahl an fertiggestellten und bezogenen Wohnungen zum unmittelbar angrenzenden Bauprojekt der BUWOG/Vonovia Bebauungsplan-Nr.: XIV - 286a, Bezirk: Neukölln, Aktueller Status: im Verfahren, Aufstellungsbeschluss: 25.06.1991, "Emmauskirchhof West" – mit voraussichtlich rund 500 Wohnungen hinsichtlich der Nutzung der sozialen Infrastruktur (insbesondere Kita- und Schulplätze, Jugendclubs, Senior*innen-Einrichtungen, Kiez-Begegnungsstätten) und der benachbarten Grünflächen (insbesondere der Parkanlagen über dem Britzer Tunnel)? Welche Auflagen sind für die Investoren beider Bebauungspläne bereits umgesetzt, welche noch geplant?

Antwort zu 27:

Die beiden Projekte stehen in keinem unmittelbaren Zusammenhang. Sie sind allerdings beide Folge der damaligen Aufgabe des Krankenhausstandortes durch Vivantes und des darauf erfolgten Verkaufs der Grundstücke. Durch die Aufgabe des Krankenhauses entstand eine der größten Wohnungsbaupotenzialflächen im Bezirk Neukölln, die durch die eingeleiteten Bebauungsplanverfahren zur Umsetzung gelangt ist bzw. gelangen soll.

Die erforderlichen Kitaplätze sind durch die Bauträger in beiden Projekten bereits hergestellt und in Betrieb, für den Bebauungsplan XIV-286a sollen darüber hinaus Schulplätze an der Hermann-Sander-Grundschule geschaffen und durch den Investor finanziert werden.

Berlin, den 03.04.2023

In Vertretung

Gaebler

.....

Senatsverwaltung für

Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen