

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Kristian Ronneburg (LINKE)**

vom 18. März 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 19. März 2024)

zum Thema:

**Zum verkauften BImA-Grundstück Landsberger Allee 378 / Alte Rhinstr. /
Pyramidenring (II)**

und **Antwort** vom 4. April 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 8. April 2024)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Kristian Ronneburg (LINKE)

über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/ 18 620

vom 18. März 2024

über Zum verkauften BImA-Grundstück Landsberger Allee 378 / Alte Rhinstr. /
Pyramidenring (II)

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 Fragen zukommen zu lassen und hat daher das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt wurde. Die Stellungnahme ist in die Beantwortung eingeflossen.

Frage 1:

Hat sich sieben Jahre nach dem Verkauf die Annahme bestätigt, dass diese Fläche durch eine private Entwicklung als Gewerbestandort entwickelt werden sollte?

Antwort zu 1:

Die Annahme, dass diese Fläche durch eine private Entwicklung als Gewerbestandort entwickelt werden soll, besteht weiterhin.

Frage 2:

Ist der Bedarf aus der Sicht der Wirtschaftsverwaltung weiter gegeben und wie wird dies begründet?

Antwort zu 2:

Das Plangebiet ist Teil des größten zusammenhängenden Industrie- und Gewerbestandortes Berlins. Die Flächen haben erhebliches Baulandpotenzial in qualitativ hochwertiger Lage. Im Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 werden dementsprechend die Flächen des Geltungsbereiches mit dem Ziel der Sicherung und Entwicklung gewerblicher Bauflächen in Verbindung mit der Stärkung des Produktionsschwerpunktes dargestellt. Ergänzt wird die Darstellung mit der Kennzeichnung als Vorzugsraum für innenstadtaffines Gewerbe.

Frage 3:

Welchen Sachstand gibt es bei den Gesprächen mit dem Eigentümer?

Antwort zu 3:

Der Eigentümer hat 2022 auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes ein Vor-konzept für die Entwicklung des Quartiers "Campus Pyramidenring" vorgelegt, das vorrangig die Entwicklung von Büro und Gewerbe sowie ergänzenden Nutzungen (Kita, Gastronomie, Service) vorsieht.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren (zuletzt öffentliche Auslegung) wurden Stellungnahmen abgegeben und Gespräche geführt. Diese bezogen sich vorrangig auf die möglichen Nutzungsmaße (Gebäudehöhen und Dichten) in Bezug auf die Belange des Denkmalschutzes. Die diesbezüglichen Abstimmungen im Rahmen der Abwägung sind noch nicht abgeschlossen.

Frage 4:

Gibt es mittlerweile konkrete Nutzungsabsichten durch den Eigentümer?

Antwort zu 4:

Nein.

Frage 5:

Welchen Sachstand gibt es bei der Aufstellung des Bebauungsplans?

Antwort zu 5:

Im Oktober / November 2023 erfolgte die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zeitgleich die erneute Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB. Derzeit erfolgt die Auswertung dieser Beteiligungen. Schwerpunkt der Abwägung sind der Denkmalschutz, die wirtschaftliche Nutzbarkeit privater Grundstücke in Bezug auf Gebäudehöhen und -dichten und die Überprüfung der Festsetzungen zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten. Es ist absehbar, dass aufgrund erforderlicher Änderungen nach Auswertung der

erfolgten Beteiligungen jeweils eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung und TÖB erforderlich werden.

Frage 6:

Welche Ergebnisse brachte die geplante Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, insbesondere bezogen auf den Denkmalschutz, den Wald und die Abwicklung des Verkehrs (siehe Drs. 19/11772)?

Antwort zu 6:

In Bezug auf den Denkmalschutz wird eine weitere Reduzierung von Gebäudehöhen, insbesondere im unmittelbar an den Denkmalbereich grenzenden GE 5, gefordert. Die konkrete Umsetzung dieser Forderung befindet sich noch in der fachlichen Abstimmung.

In Bezug auf die beiden Waldflächen im Geltungsbereich gab es keine Äußerungen im Rahmen der aktuellen Trägerbeteiligung. Die Waldumwandlung zum Zeitpunkt des konkreten Baugenehmigungsverfahrens und auf Grundlage des vorliegenden bzw. zu aktualisierenden waldfachlichen Gutachtens wurde durch die Berliner Forsten in Aussicht gestellt. Hierzu enthält der Bebauungsplan einen Hinweis.

Verkehr: Die mit den Festsetzungen des Bebauungsplans gesicherten Straßenverkehrsflächen der umgebenden Erschließungsstraßen (Alte Rheinstraße, Pyramidenring und Landsberger Allee) sind ausreichend dimensioniert, um den bestehenden und zu erwartenden Gewerbe- und Industrieverkehr abwickeln zu können. Im Rahmen eines erstellten Verkehrsgutachtens konnte bestätigt werden, dass durch die bestehenden als auch geplanten baulichen Entwicklungen keine Beeinträchtigungen der umgebenden Verkehrsinfrastruktur zu erwarten sind. Hierfür bedarf es jedoch Anpassungen am Knoten der Landsberger Allee / Pyramidenring, da bereits aufgrund der ansteigenden Verkehre bedingt durch die Prognose 2030 Leistungsdefizite zutage treten, die durch die geplanten baulichen Entwicklungen auf Basis des Bebauungsplanes XXI-23 noch deutlicher werden. In den Bebauungsplan wurden daher geringfügige Ausweitungen der Straßenverkehrsflächen im Bereich der Landsberger Allee in den Bebauungsplan aufgenommen. Das Verkehrsgutachten hat anhand der Beurteilung der Verkehrssituation in der Prognose 2030 festgestellt, dass für einen sicheren und leistungsfähigen Verkehrsablauf eine weitere Fahrspur auf der Landsberger Allee geschaffen werden sollte. Es wird jedoch auch deutlich gemacht, dass diese Knotenpunktanpassung nicht allein durch die Planungen des Bebauungsplanes XXI-23 verursacht werden, sondern bereits auf Basis der gegenwärtigen Bestandsnutzungen in Verbindung mit den künftig ansteigenden allgemeinen Verkehrszahlen auf der Landsberger Allee begründet werden. Mit der im Verkehrsgutachten aufgeführten Ausbauempfehlung kann neben den bestehenden Geradeauspuren eine weitere separate Rechts-Abbiegespur eingeplant werden, die sowohl den Verkehrsablauf des motorisierten Individualverkehrs verbessert als auch der Sicherheit von Fußgängern und Radfahrern maßgeblich zugutekommt.

Frage 7:

Sind aufgrund von Änderungen der Bedarfe am Markt bezüglich Büroflächen oder Produktionsflächen Änderungen an den Zielen des B-Planes in Erwägung genommen worden?

Frage 8:

Gibt es Aussagen, dass der Entwickler das Projekt ruhen lässt und nicht weiterverfolgt?

Frage 9:

Hat der Senat zur Entwicklung am Standort etwas hinzuzufügen?

Antwort zu 7 - 9:

Nein.

Berlin, den 04.04.2024

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen