19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katalin Gennburg (LINKE)

vom 2. August 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 2. August 2024)

zum Thema:

Neue Stadtquartiere: Blankenburger Süden

und **Antwort** vom 19. August 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 20. August 2024)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katalin Gennburg (Linke)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/19884
vom 02.08.2024
über Neue Stadtquartiere: Blankenburger Süden

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

Frage 1:

Was steht im Steckbrief und in den verwaltungsbindenden Planwerken zum Neuen Stadtquartier Blankenburger Süden?

Antwort zu 1:

Die Exposés zur Entwicklung der Neuen Stadtquartiere (vgl. Drucksache 18/3954) wurden in der aktuellen Legislaturperiode nicht fortgeschrieben. Die vielfältigen fachbezogenen Planwerke enthalten fachbezogene, strategische Zielstellungen für einzelne sektorale Aspekte. Sie werden im Rahmen der Konkretisierung der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes berücksichtigt.

Frage 2:

Wie ist der aktuelle Stand der Bauleitplanung für das Neue Stadtquartier Blankenburger Süden? (Bitte Verlaufsschema/Zeitplan bis Baubeginn mit wesentlichen Meilensteinen und aktuellen Herausforderungen konkret aufführen.)

Antwort zu 2:

Für den Projektverbund Blankenburger Süden sind verschiedene Bebauungsplanverfahren mit unterschiedlichen Zeitplanungen je nach Projektfortschritt geplant bzw. bereits in Aufstellung

oder abgeschlossen. Für den Bereich der Teilfläche Alte Gärtnerei in Heinersdorf besteht ein Aufstellungsbeschluss für den B-Plan 3-72. Die frühzeitigen Beteiligungsschritte nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB sind dafür im Jahr 2025 und die Beteiligungsschritte nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB ab dem Jahr 2026 geplant.

Für die Errichtung „Grundschule Heinersdorfer Straße“ erfolgte die Schaffung von Planungsrecht mit dem Bebauungsplan 3-65. Nach dem Beschluss des Abgeordnetenhauses erfolgt im September 2024 die Festsetzung des Bebauungsplanes. Alle weiteren Bebauungsplanverfahren werden nach Abschluss der nach § 165 Baugesetzbuch derzeit laufenden Vorbereitenden Untersuchungen (VU) starten.

Frage 3:

Wie ist der aktuelle Stand der Verkehrserschließungsplanung für das Neue Stadtquartier? (Bitte Planung für MIV, ÖPNV, Radverkehr und Fußverkehr konkret mit zugrundeliegendem Modal Split für Ziel-/Quellverkehr sowie quartiersinternem Verkehr benennen mit angestrebter Kapazität/Taktung/Bemaßung der Verkehrswege, deren angestrebtem Baubeginn und Inbetriebnahmezeitpunkt sowie Flächen für das Abstellen von Fahrzeugen konkret auführen.)

Antwort zu 3:

Das Neue Stadtquartier Blankenburger Süden soll durch die geplante Verlängerung der Straßenbahnlinie M2 in das Quartier sehr gut durch den ÖPNV erschlossen werden. Es wird daher autoarm geplant. Demnach befinden sich im öffentlichen Raum lediglich Parkmöglichkeiten für mobilitätseingeschränkte Personen, alle anderen Fahrzeuge werden gesammelt in mehreren integrierten Quartiersgaragen untergebracht. Als Erschließungsvoraussetzung ist der Neu- bzw. Umbau von mehreren Netzelementen für den MIV im Bereich Heinersdorf (Verkehrslösung Heinersdorf) sowie eine neue übergeordnete Straßenverbindung in der Teilfläche Nord vorgesehen (Verkehrerschließung Blankenburg). Der Rad- und Fußverkehr wird gemäß StEP MoVe und Berliner Mobilitätsgesetz geplant. Ein konkreter Modal Split wird erst im weiteren Projektverlauf festgelegt.

Frage 4:

Welche naturräumlichen, landschaftsräumlichen und raumplanerischen Aspekte sind für das Neue Stadtquartier zu beachten?

Antwort zu 4:

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen werden mehrere Grundlagenkonzepte bezüglich Freiraum und Kompensation, Klimaschutz und Klimaanpassung sowie zum Wasserhaushalt erstellt. Die Ergebnisse werden im weiteren Planungsprozess berücksichtigt. Auch in den anschließenden Bebauungsplanverfahren sollen alle Themen bezüglich Eingriff und Ausgleich sowie von ökologischen und landschaftsplanerischen Kompensationsbedarfen berücksichtigt werden. Insgesamt soll ein klimaresilienter und grün geprägter Stadtbereich mit hohen freiraumbezogenen und ökologischen Standards entstehen.

Frage 5:

Wie sind die Eigentumsverhältnisse (bitte nach Eigentümer*innen in Prozent der Fläche angeben)?

Antwort zu 5:

Große Teile (ca. 50 Prozent der Flächen) befinden sich derzeit im Eigentum des Landes Berlin. Die weiteren Flächen verteilen sich derzeit auf private Eigentümer sowie untergeordnet auf Flächen im Eigentum landeseigener Wohnungsbauunternehmen.

Frage 6:

Wie hoch ist der Anteil Geschosswohnungsbau und Ein- und Zweifamilienhausbau projektiert?

Antwort zu 6:

Der Anteil an Geschosswohnungsbau liegt bei 100 %, es sind keine Ein- und Zweifamilienhäuser projektiert.

Frage 7:

Wie hoch ist der Anteil geförderter Mietwohnbaufäche sowie der Anteil geförderter Wohnungen (WE) am Gesamtvorhaben projektiert?

Antwort zu 7:

Die abschließende Festlegung des Anteils von geförderten Mietwohnungsflächen erfolgt erst im weiteren Projektverlauf. Gemäß der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ mit den städtischen Wohnungsgesellschaften sind bei Neubauprojekten mit Baubeginn ab 01. Juli 2017 grundsätzlich mindestens 50 % des Neubauanteils mitpreis- und Belegungsgebunden an WBS-Berechtigte zu vermieten.

Frage 8:

Wie hoch ist der Anteil genossenschaftlicher Flächen und der Anteil genossenschaftlicher Wohnbaufäche am Gesamtprojekt projektiert?

Antwort zu 8:

Die Festlegung des Anteils von genossenschaftlichen Flächen ist zum derzeitigen Projektstand noch nicht erfolgt.

Frage 9:

Für wann ist die erste, die mittlere und die letzte Bezugfertigkeit im Neuen Stadtquartier vorgesehen?

Antwort zu 9:

Erste Fertigstellungen sollen in Teilflächen ab dem Jahr 2028 erfolgen. Eine Fertigstellung des Projektverbunds wird in Etappen angestrebt.

Frage 10:

Wie ist die soziale Infrastruktur projektiert (Anzahl neu entstehender Kitaplätze; neu entstehender Schulen, neu entstehender Schulplätze, aufgeteilt in Grundschulen und weiterführende Schulen; Jugendklubs; Seniorenklubs;

Nachbarschaftszentren; Kultureinrichtungen wie Volkshochschulen, Musikschulen, Stadtteilbibliotheken u.ä.m.; Sportflächen gedeckt und ungedeckt)?

Antwort zu 10:

Im Projektverbund sind derzeit 2 Grundschulen, 2 weiterführende Schulen, ein Förderzentrum geistige Entwicklung sowie weitere Bildungs- und Sozialeinrichtungen wie z.B. Räume für Musikschule, Volkshochschule, Senioren und Jugendeinrichtungen bzw. Nachbarschaft- und Familienzentrum geplant. Die konkrete Festlegung erfolgt erst im weiteren Projektfortschritt. Die Anzahl der Kitaplätze ergibt sich aus dem geplanten Anzahl der Wohneinheiten.

Frage 11:

Wie ist die Versorgung in diesem Neuen Stadtquartier im Verhältnis zu den allgemein im Städtebau und in der Stadtplanung anerkannten Kenn- und Richtwerten der Versorgung mit sozialen Wohnfolgeeinrichtungen?

Antwort zu 11:

Das Vorhaben wird nach den anerkannten Richtwerten mit sozialen Wohnfolgeeinrichtungen im Quartier und unmittelbaren Umfeld ausgestattet.

Frage 12:

Welche Konzepte werden in diesem Neuen Stadtquartier für folgende Zukunftsaufgaben verfolgt, projiziert und umgesetzt: Wasserhaushalt/Schwammstadt; Klimafolgenanpassung; Wärmeversorgung; Stromerzeugung; nachhaltige und nachwachsende Baustoffe?

Antwort zu 12:

Zu allen genannten sektoralen Themen sind Konzepte in Arbeit. Diese sollen anspruchsvolle Ziele zur Berücksichtigung der genannten Themen formulieren. Im weiteren Projektfortschritt sollen diese beispielsweise durch städtebauliche Qualifizierungsverfahren sowie in der Bauleitplanung gesichert werden.

Frage 13:

Welche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind für den ökologischen Eingriff (u.a. Versiegelung) vorgesehen; wo und wann werden diese umgesetzt?

Antwort zu 13:

Zurzeit werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen des Grundlagenkonzepts Freiraum- und Kompensation zur Beurteilung von Eingriffen in Natur- und Landschaft im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen erarbeitet und vorgeplant. In den geplanten Bauleitplanungsverfahren werden Eingriffe ermittelt, bewertet bzw. kompensiert und ausgeglichen.

Frage 14:

Wie hoch ist der Bodenrichtwert zu Beginn der Projektierung des Neuen Stadtquartiers?

Antwort zu 14:

Die Bodenrichtwerte werden jährlich vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt und sind über das „Bodenrichtwertinformationssystem Berlin“ abrufbar. Der Bodenrichtwert für die Maßnahme variiert wegen der Größe und der vielfältigen Bestandsnutzungen des Gebiets stark und teilte sich 2016 auf 17 Bodenrichtwertzonen auf. Gemäß den Angaben des Gutachterausschusses sind die Bodenrichtwerte im Folgenden in der Reihenfolge der Identifikationsnummer der jeweiligen Bodenrichtwertzone aufgelistet:

- ohne Identifikationsnummer und ohne Bodenrichtwert: 6 x SF („Sonstige Flächen“)
- 1061: 30 €/m² (G)
- 1234: 280 €/m² (W 0,8) (bildet zusammen mit 1659 eine Bodenrichtwertzone)
- 1490: 340 €/m² (W 1,0)
- 1495: 340 €/m² (W 1,0)
- 1571: 190 €/m² (W 0,6)
- 1557: 160 €/m² (W 0,3)
- 1659: 180 €/m² (W 0,4) (bildet zusammen mit 1234 eine Bodenrichtwertzone)
- 1744: 60 €/m² (G)
- 1901: 120 €/m² (G)
- 2182: 140 €/m² (W 0,3)
- 2183: 140 €/m² (W 0,3)
- 20038: 2,50 €/m² (LW-A)

Frage 15:

Gibt es bereits eine Maßnahme nach Besonderem Städtebaurecht (etwa eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme) oder ist diese vorgesehen?

Antwort zu 15:

Zurzeit finden Vorbereitende Untersuchungen (VU) nach § 165 Baugesetzbuch im Bereich des Projektverbunds Blankenburg er Süden statt. Nach Abschluss dieser Maßnahme kann auf Grundlage der VU über die förmliche Festlegung und Abgrenzung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme entschieden werden.

Frage 16:

Wird der Bodenrichtwert zu Beginn der Maßnahme „eingefroren“ und werden die Wertsteigerungen durch Ausgleichsbeträge abgeschöpft?

Antwort zu 16:

Die Bodenrichtwerte bestimmen sich für den Projektverbund innerhalb der Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen nach den Regelungen des Baugesetzbuchs im Rahmen des besonderen Städtebaurechts.

Frage 17:

Wird eine Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi) erstellt, welche die Grundlage für eine geordnete und zielgerichtete Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme bildet (Kostenübersicht für die Ausgaben und eine Finanzierungsübersicht für die Einnahmeseite) und welche Aufschluss über die finanzielle Durchführbarkeit der Gesamtmaßnahme gibt?

Antwort zu 17:

Ja, im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen.

Frage 18:

Wie ist der Mittelabfluss im Haushalt 2024/25 Einzelplan 12 in Kapitel 1220 Titel 89384 411 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme für das neue Stadtquartier "Blankenburger Süden" bis heute? Welche Pauschale Minderausgabe wird angesetzt?

Antwort zu 18:

Als pauschale Minderausgaben wurden aus dem Titel 1.000.000 Euro angesetzt. Als Mittelabfluss sind Stand 08/2024 für Planungskosten ca. 2.000.000 Euro für 2024 sowie Festlegungen für 2025 über ca. 900.000 Euro geplant.

Frage 19:

Welche Ordnungsmaßnahmen (Boden-Neuordnung Grunderwerb, Umzug von Bewohnerinnen und Bewohnern und Betrieben, Freilegung von Grundstücken / Altlastensanierungs- und Abrisskosten, Herstellung von Erschließungsanlagen) sind vorgesehen?

Antwort zu 19:

Entscheidungen über Ordnungsmaßnahmen erfolgen erst im weiteren Projektverlauf im Rahmen der Zeit- Maßnahmenplanung als Teil der Vorbereitenden Untersuchungen. Ergebnisse hierzu liegen derzeit noch nicht vor.

Frage 20:

Welche Umplanungen gab es seit Projektbeginn bis heute?

Antwort zu 20:

Seit 2021 wird das Struktur- und Nutzungskonzept im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen überarbeitet. Dies beinhaltet auch das städtebauliche Grundkonzept für die Teilflächen Nord und Süd.

Frage 21:

Wie wird mit den Siedler*innen von Blankenburg umgegangen?

Antwort zu 21:

Dem Senat ist nicht bekannt auf welche Personengruppe oder auf welche konkreten Sachverhalte sich die Frage bezieht. Im Rahmen des Planverfahrens hat eine umfängliche und kontinuierliche Beteiligung der Öffentlichkeit in verschiedenen Formaten stattgefunden. In allen weiteren Teilschritten des Planverfahrens ist dies kontinuierlich weiter vorgesehen.

Frage 22:

Wie lauten die acht Leitziele, die (so die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen) „als Kompass und Prüfsteine für alle am Projekt Beteiligten“ dienen? Inwiefern sind sie „lernend“ und bleiben offen für Anpassungen?

Antwort zu 22:

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden 2019 acht Leitziele für die Entwicklung des Blankenburger Südens erarbeitet. Sie stellen den konzeptionellen Rahmen für die Entwicklung der Teilflächen in Gänze dar. Die Leitziele sind offen für sektorale oder fachliche Anpassungen im Detail, die sich aus der tatsächlichen Sachlage vor Ort im Projektverlauf ergeben. In den globalen Zielen sind sie jedoch Grundlage für die Entwicklung des Neuen Stadtquartiers. Folgende Leitziele wurden erarbeitet: Ziel 1: Im „Blankenburger Süden“ wird ein Mehrwert für die angrenzenden Nachbarschaften entstehen. Ziel 2: Im „Blankenburger Süden“ werden bis zu 8.000 Wohnungen für eine vielfältige Bewohnerschaft entwickelt. Ziel 3: Im „Blankenburger Süden“ wird Raum für Wohnen, Arbeiten sowie soziale und kulturelle Nutzungen zur Verfügung gestellt. Ziel 4: Im „Blankenburger Süden“ werden innovative Gewerbeflächen geschaffen. Ziel 5: Im „Blankenburger Süden“ wird eine hohe Lebensqualität durch attraktive Stadt- und Grünräume entstehen. Ziel 6: Im „Blankenburger Süden“ wird ein autoarmes Leben mit umweltfreundlicher Mobilität ermöglicht. Ziel 7: Im „Blankenburger Süden“ wird ein klima- und umweltschonendes Stadtquartier entstehen. Ziel 8: Im „Blankenburger Süden“ werden gemeinsame und partizipative Prozesse die Basis für ein lebendiges Quartier sein.

Frage 23:

Wie soll die Verkehrslast des Nordostens abgedeckt werden, wenn mit dem Blankenburger Süden weitere rund 12.000 Bewohner*innen hinzuziehen, zudem weitere Neue Stadtquartiere im Nordosten (Buch – Am Sandhaus, Alte Schäferie, Karow Süd, Pankower Tor) entstehen? Wann käme eine angedachte U-Bahn im Blankenburger Süden an? Ist die Projektierung einer U-Bahn mit wesentlich längeren Planungszeiträumen als eine Straßenbahn die bessere Verkehrsmittelwahl?

Antwort zu 23:

Die Planwerke des Senats sehen eine Vielzahl an Maßnahmen für die Entwicklungsgebiete im Bezirk Pankow vor. Der Senat verfolgt für eine verkehrliche Anbindung der Wohnungsneubaugelände im Nordosten der Stadt eine Kombination aus Maßnahmen mit verschiedenen Verkehrsmitteln.

SenStadt stellt die für den Entwicklungsraum Nordost notwendigen Koordinationskonzepte auf und schreibt diese in Abstimmung mit SenMVKU laufend fort. Die Koordinierungsplanung hat dazu ein Multiprojektmanagement aufgebaut, das die Planungen und Projekte der zuständigen Senatsverwaltungen und Bezirksämter zusammenführt, Prozesse synchronisiert, Konflikte früh erkennen lässt und dadurch hilft, sie zu klären oder zu vermeiden.

Für die integrierte Entwicklung der Neuen Stadtquartiere (NSQ) stellt eine adäquate verkehrliche Anbindung grundsätzlich eine Voraussetzung dar. Daraus gehen folgende Prioritäten und Handlungserfordernisse für Verkehrserschließungsprojekte hervor:

In Vorbereitung zu einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme für das NSQ Blankenburger Süden (Baubeginn ab 2030):

- Straßenbahnneubaustrecke Blankenburger Süden/ Verlängerung M2: Ziel der Maßnahme der M2-Verlängerung ist die ÖPNV-Erschließung des geplanten Stadtquartiers Blankenburger Süden und die Anbindung des neuen Straßenbahn-Betriebshofs. Die Vorplanung wurde aufgenommen. Im Doppelhaushalt 24/25 sind die Finanzierung der Vor- und Teile der Entwurfsplanung enthalten.
- Verkehrslösung Heinersdorf/ Netzelement N 1: Die Machbarkeitsuntersuchung zum Netzelement N1 ist abgeschlossen. Die weitere Planung erfolgt mit Zielsetzung als planfeststellungsersetzender Inhalt im Rahmen des B-Plans 3-72 „Alte Gärtnerei“.
- Verkehrslösung Heinersdorf/ Netzelemente N 2 und N 4: Vor dem Hintergrund der Weiterentwicklung des Struktur- und Nutzungskonzeptes Blankenburger Süden wurde die Machbarkeitsuntersuchung des sogenannten Schlüsselknoten Heinersdorf (Knotenpunkt der Netzelemente N1, N2 und N4) aktualisiert. Weitere Planungsphasen werden eingeleitet.
- Verkehrserschließung Blankenburg inkl. Doppelknoten Blankenburg: Eine Machbarkeitsuntersuchung liegt vor. Weitere Planungsschritte erfolgen nach Abschluss der Vorbereitenden Untersuchung und entsprechender Senatsvorlage bzgl. der geplanten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.

Die Grundlagenuntersuchung für die Verlängerung der U-Bahnlinie U2 Pankow – Pankow Kirche gemeinsam mit der U9 Osloer Straße - Blankenburger Süden befindet sich aktuell im Vergabeverfahren und wird voraussichtlich im vierten Quartal 2024 starten. Erst nach Abschluss der Grundlagenuntersuchung wird der Senat über die Fortführung der Planung entscheiden. Der Zeitpunkt der Inbetriebnahme ist abhängig von den Dauern der vorherigen Planungsphasen, insbesondere des Planfeststellungsverfahrens.“

Im Rahmen der Grundlagenuntersuchung wird ein Verkehrsmittelvergleich durchgeführt. Dieser identifiziert das für den relevanten Korridor geeignetste Verkehrsmittel zwischen den in Berlin etablierten Verkehrsmitteln. Die Verlängerung der Straßenbahnlinie M2 wird eine Direktverbindung in Richtung Alexanderplatz bieten und somit gemeinsam mit der U9 in Richtung Zentrum Pankow/ City West eine attraktive Anbindung des Blankenburger Südens schaffen. Beide Verkehrsmittel bedienen somit andere Ziele und ergänzen sich.

Frage 24:

Welche spezifischen Problemlagen zeichnen das Neue Stadtquartier Blankenburger Süden aus Sicht der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen aus? Wo hakt es noch, welche Hürden sind zu überwinden?

Antwort zu 24:

Ziel der laufenden Vorbereitenden Untersuchung ist unter anderem die Erstellung einer spezifischen Umsetzungskonzeption die alle möglichen Problemlagen und deren zeitgerechte

Lösung berücksichtigt. Diese ist zurzeit in Arbeit. Nach Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen kann über den Umgang mit möglichen Problemlagen entschieden werden.

Berlin, den 19.08.2024

In Vertretung

Prof. Kahlfeldt

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen