

19. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katalin Gennburg (LINKE)

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

zum Thema:

**Neue Stadtquartiere: Dreieck Späthsfelde**

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. 19/19886  
vom 2. August 2024  
über Neue Stadtquartiere: Dreieck Späthsfelde

---

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 Dreieck Späthsfelde?

Antwort zu 1:

Das „Dreieck Späthsfelde“ ist mit dem Beschluss der Richtlinien der Regierungspolitik durch das Abgeordnetenhaus von Berlin am 25.05.2023 eines der Neuen Stadtquartiere (NSQ). Ein Exposéé (vgl. Drucksache 18/3954) liegt für das „Dreieck Späthsfelde“ daher nicht vor. Die vorliegenden und durch den Senat bzw. das Abgeordnetenhaus beschlossenen 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 Dreieck Späthsfelde? (Bitte Verlaufsschema/Zeitplan bis Baubeginn mit wesentlichen Meilensteinen und aktuellen Herausforderungen konkret aufführen.)

Antwort zu 2:

Zur Entwicklung eines neuen Stadtquartiers wurden bisher keine Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

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 aufführen.)

Antwort zu 3:

Die Thematik wird Gegenstand der Vorbereitenden Untersuchungen.

Frage 4:

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

Antwort zu 4:

Dies ist Gegenstand der Vorbereitenden Untersuchungen. Alle relevanten Aspekte werden im weiteren Projektverlauf betrachtet.

Frage 5:

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

Antwort zu 5:

Die Eigentumsverhältnisse im Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen im „Dreieck Späthsfelde“ stellen sich folgendermaßen dar:

Eigentumsverhältnis	Flächen in Prozent
Land Berlin (landeseigene Flächen, Gesellschaften und Unternehmen)	ca. 26 %
Bund (bundeseigene Flächen, Gesellschaften und Unternehmen)	ca. 12 %
Private Eigentümerinnen und Eigentümer	ca. 62 %

Frage 6:

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

Frage 7:

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

Frage 8:

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

Antwort zu 6 - 8:

Angaben sind frühestens im Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen möglich. Die Bereitstellung von Flächen für Genossenschaften wird im weiteren Prozess geprüft.

Frage 9:

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

Antwort zu 9:

Aufgrund des frühen Planungsstandes sind noch keine konkreten Aussagen zu Terminen zur Bezugfertigkeit möglich.

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)?

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 10 und 11:

Die jeweiligen Bedarfe, die Bestandteil einer integrierten Quartiersentwicklung sind, werden im Zuge der weiteren Konkretisierung der Planungsüberlegungen ermittelt. Eine bedarfsgerechte soziale und grüne Infrastruktur wird in der weiteren Planung berücksichtigt.

Frage 12:

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

Antwort zu 12:

Die genannten Themen sind alle ein wichtiger Aspekt der künftigen Quartiersentwicklung.

Frage 13:

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

Antwort zu 13:

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen und der nachfolgenden Bauleitplanung ermittelt. Ziel ist es, diese nach Möglichkeit im Gebiet umzusetzen.

Frage 14:

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

Antwort zu 14:

Die Bodenrichtwerte werden jährlich vom Gutachterausschuss ermittelt und sind über das „Bodenrichtwertinformationssystem Berlin“ abrufbar. Im Jahr 2023 betrug der Bodenrichtwert im VU-Gebiet gemäß der Angaben des Gutachterausschusses 10,00 Euro/m<sup>2</sup> für „Sonstige Flächen – Kleingartenflächen“, 40,00 Euro/m<sup>2</sup> für „Sonderbauflächen – Wochenendhäuser“ sowie 450,00 Euro/m<sup>2</sup> für „Wohngebiete“.

Frage 15:

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

Antwort zu 15:

Am 20.06.2023 ist die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen (VU) gemäß § 165 Abs. 4 BauGB durch den Senat von Berlin beschlossen worden. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen erfolgt eine ergebnisoffene Prüfung, welches Instrument des Städtebaurechts zur Entwicklung des Neuen Stadtquartiers in Frage kommt. Hierzu wird ein Bericht erstellt, auf dessen Grundlage eine Entscheidung getroffen wird, ob eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme erforderlich ist.

Frage 16:

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

Antwort zu 16:

Sollte sich im Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen die Durchführung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme als erforderlich erweisen, können im Fall eines Beschlusses über die förmliche Festlegung eines Städtebaulichen Entwicklungsbereiches als Rechtsverordnung betroffene Grundstücke zum entwicklungsunbeeinflussten Wert durch das Land Berlin erworben werden. Für die Bestimmung des entwicklungsunbeeinflussten Wert ist der Zeitpunkt der Bekanntmachung über den Beschluss zur Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen maßgeblich. Eigentümer eines im Geltungsbereich einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gelegenen Grundstücks haben nach § 154 BauGB zur Finanzierung der Maßnahmen einen Ausgleichsbeitrag in Geld zu entrichten, der der durch die Entwicklungsmaßnahme bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstücks entspricht.

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:

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen (VU) werden Aufwand und Nutzen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme quantifiziert und bewertet. Hierzu wird im Rahmen der VU eine Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi) erstellt.

Frage 18:

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 18:

Aussagen zu erforderlichen Ordnungsmaßnahmen können erst im weiteren Projektverlauf, frühestens im Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen gemacht werden.

Frage 19:

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

Frage 20:

Wie soll die Verkehrslast des stark anwachsenden Südostens mit erheblichem Transitverkehr durch das Plangebiet zur A 113 abgedeckt werden? Wann käme eine Straßenbahn oder eine U-Bahn an?

Frage 21:

Ist ein in Mobilitätskonzept in Auftrag gegebenes, das wesentliche Grundlagen zur Entwicklung eines autoarmen Quartiers aufzeigen soll und sinnvolle Maßnahmen mit Fokus auf den Verkehrsträgern des Umweltverbunds (ÖPNV, Rad- und Fußverkehr) formuliert?

Antwort zu 19 - 21:

Das Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen ist bereits verkehrlich hoch belastet. Wesentliche Voraussetzung für eine städtebauliche Entwicklung im „Dreieck Späthsfelde“ ist die Klärung der künftigen Erschließung des Gebiets auf Grundlage des Mobilitätsgesetzes unter Berücksichtigung übergeordneter Anforderungen.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen werden die Themen des Verkehrs und der Mobilität zur Klärung und Detaillierung der verkehrlichen Rahmenbedingungen einer Gebietsentwicklung vertiefend untersucht. Insbesondere wird auch die Anbindung an einen schienengebundenen ÖPNV in den Blick genommen. Dies wird Gegenstand eines Mobilitätskonzeptes.

Berlin, den 19.08.2024

In Vertretung

Prof. Kahlfeldt

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen