

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katalin Gennburg (LINKE)

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

zum Thema:

Neue Stadtquartiere: Lichterfelde Süd

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. 19/19888
vom 2. August 2024
über Neue Stadtquartiere: Lichterfelde Süd

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 Frage zukommen zu lassen und hat daher die Groth Gruppe (Eigentümerin) und das Bezirksamt um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Was steht im Steckbrief und in den verwaltungsbindenden Planwerken zum Neuen Stadtquartier Lichterfelde Süd?

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 Lichterfelde Süd? (Bitte Verlaufsschema/Zeitplan bis Baubeginn mit wesentlichen Meilensteinen und aktuellen Herausforderungen konkret auführen.)

Antwort zu 2:

Der Bebauungsplan 6-30 ist seit dem 31.07.2024 in Kraft gesetzt. Derzeit laufen Abstimmungen mit dem Investor zum weiteren Verfahren. Zunächst sollen bauvorbereitende Maßnahmen stattfinden.

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 verkehrsplanerischen Intentionen, die den Inhalten des Bebauungsplans 6-30 zugrunde liegen, sind ausführlich der Begründung und dem Umweltbericht zu entnehmen. Die Erschließungsplanung erfolgt in mehreren Erschließungsabschnitten. Derzeit werden die vertraglichen Grundlagen für den 2. Erschließungsabschnitt erarbeitet.

Frage 4:

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

Antwort zu 4:

Auf Grund der Kürze der Zeit verweist der Bezirk zur Beantwortung der Frage nach den genannten Aspekten auf die Begründung und den Umweltbericht zum Bebauungsplan 6-30. Daraus geht hervor, dass insbesondere zu folgenden Aspekten umfangreiche Untersuchungen, Konzepte und Maßnahmen erarbeitet wurden und in die Planung eingeflossen sind: Baumbestände und Wald, Landschaftsbild und Erholung, Grünflächenversorgung, Niederschlagswasserbewirtschaftung, Bodenschutz, Klimaschutz- und Klimaanpassung, Biotop- und Artenschutz, nachhaltige Mobilität und ÖPNV, Fuß- und Radwege, Immissionsschutz, Denkmalschutz, Übergangsbereiche zu anderen Nutzungen, Soziale Infrastrukturversorgung, Nahversorgung, nachhaltige Energieversorgung, Erschließung, Städtebau u.v.a.m.

Frage 5:

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

Antwort zu 5:

Die Groth u-invest Zehnte GmbH & Co Lichterfelde Süd KG ist zu 100% Eigentümerin.

Frage 6:

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

Antwort zu 6:

Von den insgesamt ca. 2 500 Wohneinheiten sind ca. 420 als Reihenhäuser vorgesehen, die verbleibenden Einheiten werden im Geschosswohnungsbau errichtet.

Frage 7:

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

Antwort zu 7:

Gemäß Städtebaulichem Vertrag werden 539 Wohnungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau errichtet.

Frage 8:

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

Antwort zu 8:

Es ist vertraglich kein „Anteil genossenschaftlicher Wohnbaufäche“ vereinbart.

Frage 9:

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

Antwort zu 9:

Im Städtebaulichen Vertrag ist die letzte Bezugfertigkeit für das 2. Quartal 2036 vereinbart.

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:

In dem Neuen Stadtquartier entstehen min. 310 Kitaplätze, eine Grundschule mit 312 Schulplätzen, Sportanlagen gedeckt und ungedeckt, sowie ein Jugendzentrum. Im weitesten Sinne kann "Kultur" im geplanten Umweltbildungszentrum und im Rahmen eines - noch zu definierenden - Konzepts für einen Gedenkort zum ehem. Kriegsgefangenenlager stattfinden.

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:

Die Versorgung des Neuen Stadtquartiers mit sozialer Infrastruktur erfolgt nach den im Land Berlin geltenden Kenn- und Richtwerten. Sie liegen der Angemessenheitsbetrachtung nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung zugrunde.

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:

In den Bebauungsplan und den städtebaulichen Vertrag sind viele Ansätze nachhaltiger Stadtentwicklung eingeflossen. Hierzu gehören beispielsweise das auf möglichst hohe Versickerungsanteile abzielende Regenwasserkonzept sowie Regelungen zu Baustoffen, Fassadenbegrünungen und Fassadenfarben. Zudem wurde ein Mobilitätskonzept mit dem Ziel der Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs vereinbart. Im Rahmen des Planvollzugs sollen die Maßnahmen durch den Investor aufgegriffen und weiter konkretisiert 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:

Im Bebauungsplan und dem Städtebaulichen Vertrag wurden basierend auf dem Umweltbericht verschiedene Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets festgesetzt und vereinbart, darunter Dachbegrünungen, Baumpflanzungen, Maßnahmen zur Regenwasserversickerung, zum langfristigen Erhalt und der Sicherung von ökologisch wertvollen Flächen u.v.a.m. Diese Maßnahmen sind Teil eines Integrierten Kompensationskonzepts mit unterschiedlichen Umsetzungszeiträumen. Die Maßnahmen innerhalb des Plangebiets müssen parallel zu den Baumaßnahmen in den jeweiligen Bauabschnitten umgesetzt und spätestens in der Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude abgeschlossen sein.

Frage 14:

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

Antwort zu 14:

Gemäß der Anlagen des Städtebaulichen Vertrags wurde in der Angemessenheitsprüfung zum Berliner Modell mit einem Eingangswert (~Bodenrichtwert) von 650 EUR/m² kalkuliert.

Frage 15:

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

Antwort zu 15:

Für das Neue Quartier gab es eine derartige Maßnahme nicht. Es ist derzeit auch nicht angedacht, eine solche durchzuführen.

Frage 16:

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

Antwort zu 16:

Nein.

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:

Nein.

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:

Gemäß dem Städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich der Investor zur Freilegung des Vertragsgebiets, zur Vermessung und Grundstücksneubildung, zur Durchführung von Boden- und Grundwasseruntersuchungen und zur Beseitigung schädlicher Bodenveränderungen und Grundwasserbelastungen oder Altlasten im erforderlichen Umfang.

Frage 19:

Welche spezifischen Problemlagen zeichnen das Neue Stadtquartier Gelände der ehemaligen Karl-Bonhoeffer-Nervenklinik aus Sicht der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen aus? Wo hakt es noch, welche Hürden sind zu überwinden?

Antwort zu 19:

Für den Bezirk liegt der Fokus in der Schaffung von Kapazitäten und Strukturen für die Begleitung der Umsetzung.

Frage 20:

Gibt es ein Nachbarschaftsmanagements und wenn ja, welche Aufgaben erfüllt es; wird das Management evaluiert?

Antwort zu 20:

Derzeit gibt es (noch) kein „Nachbarschaftsmanagement“. Im Städtebaulichen Vertrag hat sich jedoch der Investor bereits verpflichtet, einen Quartierstreffpunkt dauerhaft vorzuhalten und zu sichern.

Dieser soll als Anlaufstelle für die Bewohnerinnen und Bewohner dienen, die dort unter Einbeziehung künftiger Akteure im Wohngebiet Freizeitangebote, soziale Angebote sowie Beratung und Hilfe im Alltag in Anspruch nehmen können. Zur Umsetzung des Quartiers-treffpunkts wird der Investor einen Dienstleister mit entsprechend nachgewiesener Expertise beauftragen.

Berlin, den 19.08.2024

In Vertretung

Prof. Kahlfeldt

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen