

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katalin Gennburg (LINKE)

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

zum Thema:

Neue Stadtquartiere: Ehemaliger Güterbahnhof Köpenick

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. 19/19891
vom 02.08.2024
über Neue Stadtquartiere: Ehemaliger Güterbahnhof Köpenick

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 Ehemaliger Güterbahnhof Köpenick?

Antwort zu 1:
Die Exposés zur Entwicklung der Neuen Stadtquartiere (vgl. Drucksache 18/3954) wurden in der aktuellen Legislaturperiode nicht fortgeschrieben. Die vielfältigen 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 Ehemaliger Güterbahnhof Köpenick? (Bitte Verlaufsschema/Zeitplan bis Baubeginn mit wesentlichen Meilensteinen und aktuellen Herausforderungen konkret aufführen.)

Antwort zu 2:

Das Verfahren zum Bebauungsplan 9-80 (ehemaliger Gaswerkstandort, Planreife Grundschule) ist weitgehend abgeschlossen; die Festsetzung ist im I. Quartal 2025 avisiert. Der Bebauungsplan 9-83 VE (nicht einbezogen in den städtebaulichen Entwicklungsbereich nach § 165 BauGB, siehe Frage 15) soll bis Ende 2024 Planreifestatus erhalten und bis Ende 2025 festgesetzt werden. Für die Bearbeitung des Hauptanteils der Bebauungspläne für den städtebaulichen Entwicklungsbereich (siehe Frage 15), davon wurde für drei Bebauungspläne bereits ein Aufstellungsbeschluss gefasst, ist eine vom Senat beschlossene Rahmenplanung Voraussetzung für die weitere Bearbeitung bzw. die weiteren Aufstellungsbeschlüsse sowie eine belastbare Zeitplanung mit Meilensteinen. Nach dem Senatsbeschluss über den Rahmenplan im IV. Quartal 2024 werden entsprechende Zeitpläne erstellt.

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 Mobilitätskonzept für den ehemaligen Güterbahnhof wurde mit entsprechenden Untersuchungsaufträgen beauftragt und befindet sich in Erarbeitung. Die Fertigstellung ist für Ende des I. Quartals 2025 avisiert.

Frage 4:

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

Antwort zu 4:

Ausgleich und Ersatz bei Eingriff im Rahmen des Natur- und Artenschutzes, die Anknüpfung an bestehende Natur- und Landschaftsräume, die Neuschaffung von Grün- und Freiflächen sowie von Wegeverbindungen und die übergeordneten raumplanerischen Aspekte werden im Kontext der Gebietsentwicklung umfassend beachtet.

Frage 5:

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

Antwort zu 5:

Land Berlin	33 %
Bund	37 %
Private	31 %

Frage 6:

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

Antwort zu 6:

Der Anteil an Geschosswohnungsbau beträgt 100 %. Es ist kein Ein- und Zweifamilienhausbau projektiert.

Frage 7:

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

Antwort zu 7:

Von den 1.800 geplanten Wohneinheiten (WE) sollen mind. 40 % mietpreisgebundener Wohnungsbau realisiert werden. Das entspricht ca. 720 WE.

Frage 8:

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

Antwort zu 8:

Der Anteil genossenschaftlicher Wohnbaufäche beträgt ca. 25 % und entspricht damit etwa 450 WE.

Frage 9:

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

Antwort zu 9:

Prognostiziert wird die erste Bezugsfertigkeit ab 2027, die mittlere Bezugsfähigkeit ab 2028 und die letzte Bezugsfertigkeit bis Anfang der 2030er Jahre.

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 NSQ Ehemaliger Güterbahnhof Köpenick sind eine Grundschule und eine Gemeinschaftsschule mit insgesamt 720 Grundschulplätzen, 600 Schulplätzen in der Sekundarstufe I

und 300 Schulplätzen in der Sekundarstufe II geplant. Es sind zwei große Kitastandorte mit insgesamt ca. 200 Kitaplätzen und weitere kleine integrierte Kitaerichtungen vorgesehen. Im Quartier sollen außerdem eine Jugendfreizeiteinrichtung, eine Stadtteilbibliothek, ein Kiez Klub, eine Volkshochschule und Musikschulräume entstehen. Gedeckte und ungedeckte Sportflächen werden im Rahmen der Schulstandorte realisiert.

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 Quartier wird nach den anerkannten Kenn- und Richtwerten mit sozialen Wohnfolgeeinrichtungen versorgt. Mit der Grundschule und ersten zeitnahen Realisierungen von sozialen Infrastruktureinrichtung auf dem ehemaligen Gaswerkstandort werden vor der Realisierung des überwiegenden Anteils des Wohnungsbaus auch bereits bestehende Bedarfe der umliegenden Bereiche im Rahmen von vorgezogenen Maßnahmen gedeckt.

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 dem Neuen Stadtquartier ehemaliger Güterbahnhof Köpenick sollen die für die Klimaneutralität und –Anpassung zentralen Zukunftsaufgaben geplant und umgesetzt werden:

- Wasserhaushalt/ Schwammstadt (vollständige Regenwasserrückhaltung)
- Klimafolgenanpassung
- klimaneutrale Wärmeversorgung
- klimaneutrale Stromerzeugung

Mit Fortschreiten der Planung sollen auch Vorgaben zu nachhaltigen und nachwachsenden Baustoffen definiert und eingesetzt werden. Die geltenden gesetzlichen Vorgaben und Vorschriften zu den genannten Zukunftsaufgaben sind grundsätzlich zu beachten.

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 wird eine Gesamtausgleichskonzeption erarbeitet, die dann in den Umweltberichten zu den einzelnen Bebauungsplänen konkretisiert wird. Der aktuelle Arbeitsstand lässt noch keine konkreten Aussagen zu einzelnen Maßnahmen zu.

Frage 14:

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

Antwort zu 14:

Zu Beginn der Projektierung war zum Stichtag 01.01.2020 für den überwiegenden Teil des ehem. Güterbahnhofsareals kein Bodenrichtwert ermittelt, da es sich um „Sonstige Flächen“ d.h. Nicht-baugebietsflächen handelte. Im Bereich um die Seelenbinderstraße lag der Bodenrichtwert bei 200 €/m² und für den Gaswerkstandort bei 430 €/m². (Quelle: Boris, Bodenrichtwertnr.: SF 30127, 2162, 1222)

Frage 15:

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

Antwort zu 15:

Der Senat von Berlin hat mit Rechtsverordnung vom 12. Mai 2020 die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs ehemaliger Güterbahnhof Köpenick beschlossen (GVBl. 2020 Nr. 23, Seite 327 bis 331 vom 26. Mai 2020). Der städtebauliche Entwicklungsbereich wurde mit Verordnung vom 14. Juni 2022 angepasst, d.h. teilweise aufgehoben (GVBl. 2022 Nr. 33, Seite 380 bis 384 vom 25. Juni 2022).

Frage 16:

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

Antwort zu 16:

Bodenrichtwerte werden nicht eingefroren. Es handelt sich um durchschnittliche Lagewerte für den Boden einzelner Gebiete, die jährlich durch den Gutachterausschuss ermittelt werden. Ausgleichsbeträge werden im Entwicklungsbereich nach den gesetzlichen Grundlagen und Maßgaben, insbesondere §§ 165, 169 Abs. 1 Nr. 6 und 7 i.V.m. §§ 153 bis 156 BauGB, ermittelt und sind von den Eigentümerinnen und Eigentümern im Entwicklungsbereich, deren Grundstücke nicht vom Land Berlin erworben werden, zu entrichten. Der Ausgleichsbetrag entspricht der durch die Maßnahme bedingten Erhöhung des Bodenwerts eines Grundstücks.

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 für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme wurde gemäß den Vorgaben von § 165 ff. BauGB eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufgestellt, die nach Festlegung des Entwicklungsbereichs in den Folgejahren fortgeschrieben wurde und weiter fortgeschrieben wird. Hierzu wird dem Hauptausschuss jährlich berichtet (HA-Berichte Rote Nummer 0894A, 0894B, 1592). Vor dem Beschluss über die Rechtsverordnung zur Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs hat der Senat mit nachfolgender zustimmender Kenntnisnahme des Abgeordnetenhauses die finanzielle Durchführbarkeit bestätigt.

Frage 18:

Wie ist der Mittelabfluss im Haushalt 2024/25 Einzelplan 12 in Kapitel 1220 Titel 89385 411 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme für das Areal des ehemaligen Güterbahnhofs Köpenick bis heute? Welche Pauschale Minderausgabe wird angesetzt? Trifft es zu, dass mit der Umsetzung der Pauschalen Minderausgaben in diesem Titel für das laufende Jahr 4.468.834 Euro gekürzt werden? Falls ja, welche Auswirkungen hat dies auf das Projekt? Falls nein, um welchen Betrag handelt es sich?

Antwort zu 18:

Der bisherige Mittelabfluss Kapitel 1220, Titel 89385 beträgt im HH-Jahr 2024 ca. 3,1 Mio. € (Stand 01.08.2024).

Die erfolgte Auflösung der Pauschalen Minderausgaben in Höhe von 4.468.834 € für 2024 betrifft keine konkreten Stellen im Projekt ehem. Güterbahnhof Köpenick. Mit dem aktuellen Ansatz für Ausgaben in 2024 ist im Bedarfsfall und je nach Projektfortschritt eine Umverteilung von Mitteln zwischen den Teilprojekten möglich. Insgesamt ist nicht zu erwarten, dass dadurch nachteilige Auswirkungen für die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme und die Erreichung der Entwicklungsziele in diesem Haushaltsjahr entstehen.

Frage 19:

Was ist bezüglich der Pauschalen Minderausgaben im Haushalt für das Jahr 2025 geplant?

Antwort zu 19:

Aktuell bestehen nur vorläufige Überlegungen zur Belegung der PMA 2025. Ein abschließender Beschluss ist im 4. Quartal 2024 zu erwarten.

Frage 20:

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 20:

Die potenziellen Ordnungsmaßnahmen sind in § 147 BauGB i. V. m. § 169 BauGB aufgeführt. Nach dem derzeitigen Stand sind in dem städtebaulichen Entwicklungsbereich innerhalb unterschiedlicher Flächenkulissen/ Einzelprojekte/ Bebauungsplanverfahren umfassende Ordnungsmaßnahmen erforderlich, die in der Fortschreibung der KoFi dargestellt sind. (siehe hierzu HA-Berichte Rote Nummer 0894 A und 1592)

Frage 21:

Welche Umplanungen gab es seit Projektbeginn bis heute?

Antwort zu 21:

- Reduzierung des Entwicklungsbereichs aufgrund eines potentiellen Flächenbedarfs der DB AG für den Güterbahnverkehr, was zur Teilaufhebung des Entwicklungsbereichs geführt hat (s. Antwort zu 15).
- Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurde das Strukturkonzept als Planungsgrundlage entwickelt. Dieses Strukturkonzept wird durch das qualifizierte Ergebnis des Werkstattverfahrens Köpenick für den ehemaligen Güterbahnhof Köpenick (Herbst 2022 bis Herbst 2023) bzw. der Weiterentwicklung zu einem Rahmenplan abgelöst. Für den Rahmenplan wird im 4. Quartal 2024 ein Senatsbeschluss angestrebt.

Frage 22:

Wie wird mit den Siedler*innen im nördlich angrenzenden Märchenviertel umgegangen?

Antwort zu 22:

Die Bewohnerinnen und Bewohner des Märchenviertels werden im Rahmen der projektbezogenen Öffentlichkeitsarbeit beteiligt. Es wurden unterschiedliche Formate für eine kontinuierliche Information und Beteiligung der Öffentlichkeit, insbesondere der Bewohnerinnen und Bewohner aus dem nahen Umfeld eingerichtet. Dazu gehören insbesondere der Gebietsbeirat als Vertretung und Sprachrohr der Öffentlichkeit, Projektwebsite und –Newsletter sowie Veranstaltungen, Ausstellungen und Online-Beteiligungen im Rahmen des Werkstattverfahrens und zum Rahmenplanentwurf. Hinweise, die im Rahmen der Beteiligung eingehen, werden dokumentiert und nach Abwägung im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.

Frage 23:

Was passiert mit den existierenden Discountern?

Antwort zu 23:

Angrenzend an den Entwicklungsbereich existiert nördlich der Seelenbinderstraße ein Discount-Markt. Auf dem Standort wird Wohnungsbau entstehen, in den in der Erdgeschosszone der Markt wieder integriert wird.

Im Entwicklungsbereich existiert südlich der Seelenbinderstraße ebenfalls Discounter-Markt. Das Grundstück befindet sich im Privateigentum. Ziel ist die Umsetzung des Rahmenplans, der für diesen Standort Wohnungsbau vorsieht.

Im Entwicklungsbereich ist ein weiterer integrierter Standort für Einzelhandel vorgesehen.

Frage 24:

Wird es einen neuen Projektnamen geben? Falls ja, wie wird dieser gefunden?

Antwort zu 24:

Es soll zum gegebenen Zeitpunkt einen neuen Projektnamen geben.

Frage 25:

Was sieht der städtebauliche Siegerentwurf des niederländischen Planungsbüros ADEPT & Karres en Brands mit PGT Umwelt & Verkehr für das Neue Stadtquartier Ehemaliger Güterbahnhof Köpenick vor?

Antwort zu 25:

Der Siegerentwurf des Planungsteams ist auf folgender Seite einsehbar:

<https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/neue-stadtquartiere/ehemaliger-gueterbahnhof-koepenick/>

Frage 26:

Was sieht der städtebaulich-freiräumliche Rahmenplan vor? Wann ist dieser fertig?

Antwort zu 26:

Der Arbeitsstand des Rahmenplans ist auf folgender Seite einsehbar:

<https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/neue-stadtquartiere/ehemaliger-gueterbahnhof-koepenick/>

Der Rahmenplan soll im IV. Quartal 2024 vom Senat beschlossen werden.

Frage 27:

Warum erfolgt die Ostumfahrung Bahnhofstraße mittels eines planfeststellungsersetzenden Bebauungsplans?

Antwort zu 27:

Für den Bau der Ostumfahrung Bahnhofstraße ist eine Planfeststellung erforderlich. Die Entscheidung für einen planfeststellungsersetzenden Bebauungsplan wurde getroffen, um zum einen eine bessere Abstimmung mit den ebenso aufzustellenden angrenzenden Bebauungsplänen durchführen zu können und zum anderen, um neben den verkehrlichen auch städtebaulichen Anforderungen, die für das Neue Stadtquartier anstehen, stärker zu berücksichtigen. Die Schaffung von Planungsrecht durch einen planfeststellungsersetzenden Bebauungsplan ist mit SenMVKU abgestimmt.

Frage 28:

Wie ist der Zeitplan für den planfeststellungersetzenden B-Plan?

Antwort zu 28:

Es ist vorgesehen, den Bebauungsplan ab Ende 2024 aufzustellen.

Frage 29:

Trifft es zu, dass von der zu bestimmenden Lage der Ostumfahrung und dem planfeststellungersetzenden Bebauungsplan die gesamte weitere Entwicklung des Neuen Stadtquartiers abhängt? Falls ja, was bedeutet dies für die Entwicklung; inwieweit verzögern sich die weiteren Planungsschritte? Falls nein, wie ist beides unabhängig voneinander planbar?

Antwort zu 29:

Es trifft nicht zu, dass die gesamte weitere Entwicklung des Neuen Stadtquartiers von dem planfeststellungersetzenden Bebauungsplan abhängt. Teilbereiche können unabhängig von der Ostumfahrung Bahnhofstraße entwickelt werden. Grundsätzlich handelt es sich vorliegend um eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, die nach der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 165 BauGB das geeignete und erforderliche planungsrechtliche Instrument für die komplexe Gebietsentwicklung ist. Dazu gehört auch die Verknüpfung der erforderlichen übergeordneten Erschließung mit der Gebietserschließung. Mit dem Instrumentarium des Entwicklungsrechts können diese Verknüpfungen integriert geplant und umgesetzt werden.

Frage 30:

Ist die Einigung mit der Deutschen Bahn AG nunmehr erfolgt? Wenn ja, worin besteht sie; wenn nein, für wann ist sie zu erwarten und was bedeutet dies für die Planverzögerung?

Antwort zu 30:

Der „Rahmenvertrag zu Zielen, Kooperation und Flächeninanspruchnahme im Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ehemaliger Güterbahnhof Köpenick“ zwischen dem Land Berlin und der DB Netz AG wurde am 06.10.2021 abgeschlossen.

Frage 31:

Welcher Lärmschutz ist vorgesehen, insbesondere für die geplante Wohnbebauung, die bis an die Bahngleise reicht; werden die Bestandsbauten Stellingdamm beim Lärmschutz einbezogen?

Antwort zu 31:

Für den Lärmschutz sind Maßnahmen entsprechend der erforderlichen Lärmschutzanforderungen vorgesehen (z. B. Lärmschutzwände i. V. m. gestalteten öffentlichen Grünflächen). Die Lärmschutzmaßnahmen werden konkret im Rahmen von schalltechnischen Untersuchungen im Zuge der Bebauungsplanverfahren i. V. m. den ebenfalls zu konkretisierenden städtebaulichen und gestalterischen Vorgaben der Gebietsentwicklung im weiteren Verfahren entwickelt und festgelegt.

Für den Schallschutz der Bestandsbauten am Stellingdamm ist die Deutsche Bahn AG zuständig.

Frage 32:

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

Antwort zu 32:

Herausforderungen sind:

- Die Neufassung des § 23 AEG, die zu einer Verzögerung der Freistellung der noch gewidmeten Bahnflächen führen kann (zu keiner relevanten Verzögerung des Projekts).
- Sicherung der Natur- und Artenschutzmaßnahmen.

Berlin, den 19.08.2024

In Vertretung

Prof. Kahlfeldt

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen