

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katalin Gennburg (LINKE)

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

zum Thema:

Neue Stadtquartiere: Neue Mitte Tempelhof

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. 19/19894
vom 2. August 2024
über Neue Stadtquartiere: Neue Mitte Tempelhof

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 Neue Mitte Tempelhof?

Frage 4:

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

Antwort zu 1 und 4:

Die Exposés zur Entwicklung der Neuen Stadtquartiere (vgl. Drucksache 18/3954) wurden in der aktuellen Legislaturperiode nicht fortgeschrieben. Die Aussagen der relevanten Planwerke, die in die Abwägung der Bebauungspläne 7-82a und 7-82b eingegangen sind, sind in den jeweils veröffentlichten Planbegründungen in Kapitel I dargestellt. Der Planbegründungsentwurf des Bebauungsplans 7-82a und die Fassung der Planbegründung zur Festsetzung (§ 9 Abs. 8 BauGB) des Bebauungsplan 7-82b sind hier abrufbar:

Planbegründungsentwurf 7-82a:

https://datenbox.stadt-berlin.de/ssf/s/readFile/share/30520/-4888437050103887714/publicLink/B7-82a_2024-01-15_3_Begruendung_dig_gez18012024.pdf

Planbegründung 7-82b:

https://www.berlin.de/ba-tempelhof-schoeneberg/assets/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/bebauungsplanung/festgesetzte-bebauungsplaene/tempelhof-schoeneberg/7-82b_begruendung.pdf

Die Aussagen zu den Aspekten der Raumordnung sowie Natur und Landschaft, die in die Abwägung eingegangen sind, sind beim Planbegründungsentwurf 7-82a in Kapitel I und II und bei der Planbegründung des 7-82b in Kapitel I dargestellt.

Frage 2:

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

Antwort zu 2:

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan 7-82a (Neue Mitte Tempelhof) fand vom 29.01.2024 bis einschließlich 28.02.2024 statt. Gegenwärtig wird der Senatsbeschluss vorbereitet. Nach Beschlussfassung im Senat wird der Bebauungsplan dem Abgeordnetenhaus zur Zustimmung vorgelegt. Nach erfolgter Zustimmung des Abgeordnetenhauses erfolgt die Festsetzung.

Der Bebauungsplan 7-82b (Neubau Polizeidienststelle) wurde am 18. Juli 2022 festgesetzt. Baubeginne der öffentlichen Maßnahmen sind abhängig von zur Verfügung zu stellenden Haushaltsmitteln. Baubeginne auf privaten Grundstücken sind nach Festsetzung des Bebauungsplans möglich. Nach Kenntnis des Senates strebt ein LWU auf seinem Grundstück einen Baubeginn in 2026 an.

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:

Das Neue Stadtquartier (NSQ) Neue Mitte Tempelhof befindet sich in einem sehr gut erschlossenen innerstädtischen Gebiet. Insgesamt ist mit einem Modal Split von mindestens 75 % für den Umweltverbund und bis zu 25 % für den MIV auszugehen. Verkehrserschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Frage 5:

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

Antwort zu 5:

Das Plangebiet befindet sich mit ca. 86,5 % überwiegend im Landeseigentum bzw. im Eigentum seiner Gesellschaften und Unternehmen. Nur ca. 13,5 % des Plangebietes befinden sich in privatem Eigentum.

Frage 6:

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

Antwort zu 6:

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes 7-82a wird ausschließlich die Errichtung von Geschosswohnungsbau (rd. 52.500 m²) ermöglicht.

Frage 7:

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

Antwort zu 7:

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes muss im allgemeinen Wohngebiet ein Geschossflächenanteil von mindestens 30 % so errichtet werden, dass dieser mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte. Darüber hinaus gilt für landeseigene Wohnbauunternehmen, sofern sie im Plangebiet zum Zuge kommen, die Kooperationsvereinbarung mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften Berlins 2024 "Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung".

Frage 8:

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

Antwort zu 8:

Die Vergabe der Grundstücke ist bisher nicht abschließend entschieden. Es könnten bis zu 350 WE für gemeinwohlorientierte Dritte (u.a. Genossenschaften) bereitgestellt werden. Dies würde einem Anteil der Wohnbaufächen von bis zu 66 % entsprechen.

Frage 9:

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

Antwort zu 9:

Die erste Bezugfertigkeit für einen kleinen Teil des Wohnungsbaus wäre bis Ende 2028 möglich. Aufgrund der Abhängigkeit des weiteren Wohnungsbaus von der Umsetzung der Neubauten für öffentliche Einrichtungen, deren Finanzierung derzeit noch nicht gesichert ist, sind derzeit keine Angaben zur mittleren und letzten 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:

Der Bedarf aus dem Plangebiet an zusätzlichen Grundschulplätzen soll in vorhandenen Einrichtungen im Umfeld gedeckt werden. Der Bedarf an Kitaplätzen kann durch die Neuerrichtung einer Kita im allgemeinen Wohngebiet sowie der Ermöglichung weiterer Kitaausbauten (Betriebskita Rathaus Tempelhof und Erweiterung Kita evangelischer Kirchenkreis) gedeckt werden. Darüber hinaus wird mit dem Bebauungsplan der Neubau eines Kultur- und Bildungshauses am Tempelhofer Damm insbesondere mit Bezirkszentralbibliothek, Musikschule, Volkshochschule, Verwaltung, Kunst, Kultur, Museen etc. ermöglicht. Als weitere Bausteine werden im Plangebiet der Ersatzneubau des Stadtbades, die Errichtung einer Jugendfreizeiteinrichtung und der Neubau Pfadfinderheim als Haus der Jugendverbandsarbeit planungsrechtlich gesichert. Für bestehende sonstige Einrichtungen im Plangebiet (Gemeindezentrum evangelischer Kirchenkreis und Pflege- und Seniorenheim) werden durch die Planung zudem Ausbaumöglichkeiten geschaffen. In der öffentlichen Parkanlage können Bedarfe an öffentlichen Kinderspielplatzflächen und die wohnungsnaher Grünversorgung abgedeckt sowie diverse Sport- und Bewegungsangebote ergänzt werden. Insgesamt ist damit eine ausreichende Versorgung gegeben.

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:

Die (beabsichtigten) Festsetzungen der Bebauungspläne 7-82a und 7-82b enthalten umfangreiche Regelungen unter anderem zum Umgang mit Regenwasser (u.a. Retentionsdächer) sowie der verschiedenen Begrünungen (Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung) und berücksichtigen damit das Prinzip der Schwammstadt sowie die Anforderungen an die Klimafolgenanpassung. Stromerzeugung und Wärmeversorgung sind Themen der Bewirtschaftung. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die die Nutzung erneuerbarer Energien unterstützen. Von Seiten des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg wurde zudem ein integriertes Quartierkonzept für eine nachhaltige Strom- und Wärmeversorgung erarbeitet.

Die Entscheidung zur Umsetzung sowie zur Verwendung nachhaltiger und nachwachsender Baustoffe ist Teil nachgelagerter Schritte zum Bebauungsplanverfahren.

Frage 13:

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

Antwort zu 13:

Nach der Eingriffsbilanzierung sind wegen des geltenden Planungsrechts (Bebauungsplan XIII-80) und aufgrund der Regelungen des BauGBs keine Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderlich. Im Vergleich zum derzeitigen Planungsrecht wird der Anteil an zulässiger Versiegelung reduziert.

Frage 14:

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

Antwort zu 14:

Der jeweilige Bodenrichtwert ergibt sich aus den vom Gutachterausschuss jährlich ermittelten Grundstückswerten in Berlin. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanverfahrens 7-82 – vor der Teilung in die Verfahren 7-82a und 7-82b – im Jahr 2018 lag der Bodenrichtwert im Bereich des NSQs bei 1.500 EUR/m² für gebietstypische Wohngebiete mit einer GFZ von 2,0.

Frage 15:

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

Antwort zu 15:

Das neue Stadtquartier liegt im Stadtumbaugebiet „Neue Mitte Tempelhof“ gemäß § 171b BauGB nach besonderem Städtebaurecht.

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:

Im Zuge der Umsetzung der städtebaulichen Neuordnung sind Grundstücksneuordnungen sowie der Abriss von Gebäuden notwendig. Die Verantwortlichkeiten für deren Durchführung sind Einzelfallspezifisch unterschiedlich. Darüber hinaus sind Plätze und Grünanlagen anzulegen.

Frage 19:

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

Antwort zu 19:

Die Umsetzung des Konzeptes für die Neue Mitte Tempelhof, mit dem eine städtebauliche Neuordnung des Plangebiets erfolgen soll, erfordert den Einsatz erheblicher Mittel aus dem Landeshaushalt. Die entsprechende Finanzierung ist bisher nicht über den Landeshaushalt bzw. die Finanzplanung/ das Investitionsprogramm gesichert. Die Finanzierung der Gesamtmaßnahme Neue Mitte Tempelhof wird Gegenstand der Beratungen zur Finanzplanung/zum Investitionsprogramm 2024-2028.

Frage 20:

Wie wird mit 20 Projekten in fünf Handlungsfeldern die Umsetzung der Neuen Mitte Tempelhof konkret, wenn der Senat selbst für Verzögerungen im Projektverlauf verantwortlich ist?

Antwort zu 20:

Aktuell werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des neuen Stadtquartiers, welches einen wesentlichen Teil der 20 Projekte umfasst, durch die Festsetzung des Bebauungsplanes 7-82a geschaffen. Über den Bebauungsplan 7-82b sind bereits die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Projekt (Neubau Polizeidienststelle) an den fünf Handlungsfeldern geschaffen worden. Ein Teil der 20 Projekte kann auch unabhängig von den Projekten mit Bezug zu den Bebauungsplanverfahren umgesetzt werden.

Frage 21:

Was fand in diesem Jahr bislang außer einem bunten Bühnenprogramm statt?

Antwort zu 21:

Für den Bebauungsplan 7-82a fand vom 29.01.2024 bis einschließlich 28.02.2024 die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB statt.

Berlin, den 19.08.2024

In Vertretung

Prof. Kahlfeldt

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen