

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katalin Gennburg (LINKE)

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

zum Thema:

Neue Stadtquartiere: Schöneberger Linse

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. 19/19902
vom 02.August 2024
über Neue Stadtquartiere: Schöneberger Linse

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

Vorbemerkung der Verwaltung:

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 das Bezirksamt und den Vorhabenträger um Stellungnahmen gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie werden nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Was steht im Steckbrief und in den verwaltungsbindenden Planwerken zum Neuen Stadtquartier Schöneberger Linse?

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:

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

Antwort zu 2:

Die ersten Planungsüberlegungen zur Entwicklung des Neuen Stadtquartiers (NSQ) Schöneberger Linse begannen in den 1990er Jahren. Daher befindet sich das Quartier im Vergleich zu anderen Berliner Stadtquartieren in einem sehr heterogenen Planungs- und Entwicklungsprozess. Die Schöneberger Linse wird entsprechend in vielen Einzelvorhaben auch durch einzelne Bebauungsplanverfahren überplant. Sechs Bebauungspläne wurden bereits festgesetzt und sind Großteiles auch bereits umgesetzt (7-47, 7-73 VE, 7-74, 7-75, 7-81 VE, XI-231aba). Zwei Bebauungspläne befinden sich derzeit im Verfahren (7-100 VE, XI-231abb; nächster Verfahrensschritt jeweils öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB). Für zwei weitere Bebauungsplanverfahren wird derzeit ein Aufstellungsbeschluss vorbereitet. Darüber hinaus gibt es zwei Altverfahren aus dem ehem. Bezirk Schöneberg (B-Pläne XI-231aa und XI-231abc), hier sind dem Bezirk allerdings keine konkreten Entwicklungsüberlegungen der Eigentümer und Eigentümerinnen bekannt.

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:

Für das NSQ Schöneberger Linse mit Betrachtung der nördlich angrenzenden Roten Insel wird derzeit ein Verkehrskonzept/ Mobilitätsplan von dem Ingenieurbüro VCDB erarbeitet, welches verschiedene Varianten zur zukünftigen Verkehrsführung prüft. Dabei wurden alle Baumaßnahmen, Planungen und die daraus resultierenden Verkehre mitbetrachtet. Ziel dieses Verkehrskonzeptes ist die Schaffung einer modernen und leistungsfähigen Infrastruktur für alle Verkehrsteilnehmende zu schaffen und die jeweiligen Verkehrsabläufe zu optimieren. Vorrangig sind hierbei die Verringerung des Durchgangsverkehrs (MIV), die Optimierung der Radverkehrsrouten und die Schaffung sicherer Schul- und Kitawege in dem genannten Untersuchungsbereich.

Nach dem Workshop mit den Anwohnenden im Januar 2024 wurden die Ziele weiter konkretisiert und in 3 Szenarien festgehalten. Diese wurden weiter qualifiziert (z.B. durch Ausweisung relevanter Begleitmaßnahmen). Die Ausweisungen der Szenarien wurden in einer makroskopischen Berechnung und Leistungsfähigkeitsbetrachtung der relevanten Knotenpunkte betrachtet und gegenübergestellt. Derzeit wird der Kriterienkatalog erarbeitet, der zur Bewertung der qualifizierten Szenarien dienen soll. Die Ergebnisse der Studie sind im November 2024 zu erwarten. Genauere Aussagen zum aktuellen und zukünftigen Verkehrsaufkommen werden voraussichtlich in diesem Gutachten dargestellt sein.

Frage 4:

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

Antwort zu 4:

Das NSQ Schöneberger Linse ist ein innerstädtisch gelegenes, sehr gut angebundenes verdichtetes Stadtquartier, das derzeit noch durch eine heterogene Bebauungs- und Nutzungsstruktur geprägt wird. Ziel ist die Entwicklung zu einem lebendigen städtischen Quartier mit einer klassischen Berliner Blockrandbebauung und einer Mischnutzung aus Dienstleistungs- und Wohnfunktionen. Aufgrund der Lage und der überwiegend gewerblichen Vornutzung waren und sind natur- und landschaftsräumliche Aspekte keine maßgebenden Parameter im Rahmen der Entwicklung des Masterplans. Die Ella-Barowsky-Straße soll zu einer als Allee angelegten fußgängerfreundlichen Stadtstraße mit angelagerten Stadtplätzen angelegt werden. Es sind blockinterne öffentlich nutzbare Räume vorgesehen.

Frage 5:

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

Antwort zu 5:

Im Eigentum des Bezirksamtes befinden sich die Flächen des Campus Schöneberger Linse, sowie des sogenannten Baufelds 9 (Ella-Barowsky-Straße 5-8, Sachsendamm 87-89). Zwei Gebäudekomplexe befinden sich im Eigentum einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft, die restlichen Grundstücke befinden sich im Privateigentum. Eine Angabe in Prozent ist aufgrund des Gesamtumfangs der Anfrage und der kurz gesetzten Frist zur Beantwortung nicht möglich.

Frage 6:

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

Antwort zu 6:

Auf der Schöneberger Linse ist kein Ein- und Zweifamilienhausbau vorgesehen. Alle Wohnbauten sind in Geschossbauweise vorgesehen.

Frage 7:

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

Antwort zu 7:

Sofern durch die jeweiligen Bebauungsplanverfahren Wohnungsbau von mehr als 5.000 m² Geschossfläche Wohnen ermöglicht wird/wurde, wird/wurde auch das Berliner Modell entsprechend der jeweils geltenden Leitlinie angewandt.

Frage 8:

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

Antwort zu 8:

Auf der Schöneberger Linse wurde bisher im Rahmen des Konzeptverfahrens insg. ein Gebäude durch eine Genossenschaft errichtet.

Frage 9:

Für wann ist die letzte Bezugsfertigkeit im Neuen Stadtquartier vorgesehen?

Antwort zu 9:

Die letzte Bezugsfertigkeit ist für das IV. Quartal 2026 geplant.

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:

Es ist beabsichtigt, den Grundschulstandort Ella-Barowsky-Straße als Campus Schöneberger Linse zu reaktivieren und zu erweitern und durch Sport- und Spielflächen ergänzt. Darüber hinaus soll auf dem sogenannten Bau Feld 9 ein Standort für soziale, kulturelle und sportliche Infrastruktur entwickelt werden (u.a. VHS, Musikschule, jugendkulturelle Angebote, Inklusionssporthalle, Stadtteilbibliothek).

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:

Der Bedarf an sozialen Wohnfolgeeinrichtungen wird und wurde im Rahmen der einzelnen Bebauungsplanverfahren geprüft. Ggf. bestehenden Defiziten in Hinblick auf Kitaplätze, Grundschulplätze und öffentliche Spielplätze wird durch entsprechende Regelungen in den jeweiligen städtebaulichen Verträgen begegnet.

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 auf der Schöneberger Linse umgesetzten und noch in Planung befindlichen Einzelvorhaben verfolgen teils eigenständige Nachhaltigkeitskonzepte. Neben der mittlerweile rechtlich verpflichtenden Installation von Photovoltaikanlagen sowie der Versickerung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück, der Anlage von Gründächern ist teils auch die Nutzung von Geothermie geplant. Einzelne Projektträger*innen haben sich verpflichtet, ihre Gebäude entsprechend den Anforderungen des Zertifizierungssystems der Deutschen

Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) nach den Kriterien des Gold-Zertifikats zu errichten.

Auf dem neu zu gestaltenden Charlotte-Wolff-Platz werden Schwammstadtaspekte umgesetzt. Beim Neubau des Sportplatz Bildungscampus Schöneberger Linse wurden besonders nachhaltige Materialien verwendet, außerdem wurde ein Filtersystem für Microplastic verbaut. Beim Neubau des Spielplatzes Bildungscampus Schöneberger Linse wurde die Planung nach Nachhaltigkeitskriterien überarbeitet, die Versickerungsfläche erhöht und die Pflanzenauswahl angepasst.

Für das Baufeld 9 wird u.a. einen inklusiver tiefergelegten Bolzplatz als Regenauffangbecken für Oberflächenwasser vorgesehen. Weiteren Maßnahmen zur Klimaanpassung (vertikale und horizontale Begrünungen, Photovoltaik, Durchlüftungsgestaltungen durch Luftgeschosse usw.) sind ebenfalls vorgesehen.

Frage 13:

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

Antwort zu 13:

Gem. § 1a Abs. 3 Satz 6 Baugesetzbuch ist ein Ausgleich nicht erforderlich ist, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Nahezu die gesamte Fläche der Schöneberger Linse wäre gem. bestehendem Baurecht (Baunutzungsplan) überbaubar gewesen, da es keine Einschränkung hinsichtlich der Versiegelung durch Nebenanlagen und Stellplätze gab. Im Rahmen festgesetzter B-Pläne wurden daher nur für den Bebauungsplan 7-47 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB geregelt. Entsprechende Baumpflanzungen in der Grünanlage Cheruskerpark Gasag Nordspitze wurden bereits umgesetzt. Die vereinbarte Blumen- und Wiesenansaat auf dem Mittelstreifen Sachsendamm und Rheinstraße werden noch umgesetzt.

Frage 13:

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

Antwort zu 14:

Erste Überlegungen zur Entwicklung der Schöneberger Linse wurden bereits 1993 in einem städtebaulichen Wettbewerb entwickelt. Der Bodenrichtwert betrug am 21.12.1992 1.500 DM/m² für dienstleistungsorientiertes Gewerbe bei einer gebietstypischen GFZ von 1,5.

Frage 15:

Gab oder gibt es eine Maßnahme nach Besonderem Städtebaurecht (etwa eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme)?

Antwort zu 15:

Die Schöneberger Linse ist Teil des 2005 durch den Senat festgesetzten Städtebaufördergebietes Nachhaltige Erneuerung, ehemals Stadtumbau. Im Rahmen der Förderung wurden/ werden verschiedene Projekte umgesetzt, z.B. investive Projekte, wie

Straßenbauprojekte in der Ella-Barowsky-Str, der Neubau eines Sportplatzes, der Neubau eines Spielplatzes und nicht investive Projekte, wie ein Verkehrs- und Mobilitätskonzept, die Machbarkeitsstudie für die Errichtung eines Mehrfachnutzungsstandorts für soziale Infrastruktur und die Aktualisierung des Masterplans Schöneberger Linse

Frage 16:

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

Antwort zu 16:

Nein.

Frage 17:

Wurde 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 noch vorgesehen?

Antwort zu 18:

Ordnungsmaßnahmen betreffen nur die bis dato noch nicht entwickelten Grundstücke. In welchem Umfang Ordnungsmaßnahmen notwendig werden, ist im Rahmen der noch ausstehenden Bebauungsplan- bzw. Genehmigungsverfahren zu klären und entsprechend von den jeweiligen Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern umzusetzen. Die Erschließung der gesamten Schöneberger Linse kann als gesichert angenommen werden, weshalb weitere Ordnungsmaßnahmen diesbezüglich nicht zu erwarten sind.

Frage 19:

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

Antwort zu 19:

Die Entwicklung der Schöneberger Linse war und ist stark vom Entwicklungsinteresse privater Vorhabenträgerinnen und Vorhabenträgern abhängig. Die Finanzierung des Ankaufs von Flächen zur Umsetzung der Straßenerweiterung der Ella-Barowsky-Straße stellt eine weitere Herausforderung dar.

Frage 20:

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

Antwort zu 20:

Nein.

Frage 21:

Wie ist der Stand zum projektierten Hochhaus auf dem BSR-Gelände?

Antwort zu 21:

Im Bebauungsplan XI-231abb, dessen Geltungsbereich den ehemaligen Recyclinghof der BSR umfasst und der sich noch im Verfahren befindet, ist weiterhin ein ca. 65 m hohes Hochhaus vorgesehen. Nächster Verfahrensschritt ist die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB.

Berlin, den 19.08.2024

In Vertretung

Prof. Kahlfeldt

.....

Senatsverwaltung für

Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen