

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katalin Gennburg (LINKE)

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

zum Thema:

Neue Stadtquartiere: Hohenschönhauser Straße / Weißenseer Weg

und **Antwort** vom 20. August 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. 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. 19/19904
vom 02.08.2024
über Neue Stadtquartiere: Hohenschönhauser Straße

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 Hohenschönhauser Straße / Weißenseer Weg?

Frage 5:

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

Antwort zu 1 und 5:

Das Bebauungsplanverfahren 11-168 „Hohenschönhauser Straße – Weißenseer Weg“ ist gemäß den Richtlinien der Regierungspolitik kein neues Stadtquartier.

Aussagen zu den relevanten Planwerken, die in die Abwägung eingegangen sind, sind im veröffentlichten Planbegründungsentwurf dargestellt:

(<https://datenbox.stadt-berlin.de/filr/public-link/file-download/ff8080828e663cb0018e7ffcd5f90a73/32258/-1570794445118063472/Begrue-dung-zum-Bebauungsplan-11-168.pdf>) und in den Kapiteln I.3. und II beschrieben. Entsprechendes gilt für die Aspekte zu Raumordnung sowie Natur und Landschaft.

Frage 2:

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

Antwort zu 2:

Derzeit wird die Auswertung der formellen TÖB gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Anschließend wird die formelle Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Absatz 2 BauGB vorbereitet, die im 4. Quartal 2024 vorgesehen ist. Nach Abschluss und Auswertung wird der Planentwurf dem Abgeordnetenhaus zur Zustimmung vorgelegt, nach der die Festsetzung erfolgen kann. Der Hochbau (Schule und LWU) kann damit dann in 2025 beginnen.

Frage 3:

Wie werden das bereits begonnene Teilprojekt nach § 34 des Baugesetzbuchs („Bauen im unbeplanten Innenbereich“) und das Teilprojekt nach Bebauungsplan 11-168 synchronisiert und harmonisiert?

Antwort zu 3:

Die vorliegende Baugenehmigung wurde in die Abwägung eingestellt. Maßgebliche Parameter (GFZ, GRZ, OK, Baugrenzen) entsprechen den städtebaulichen Zielen und widersprechen nicht der Baugenehmigung.

Frage 4:

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 4:

Das Gebiet ist mit den Metro-Tram-Linien M5, M6, M13 und der Straßenbahnlinie 16, dem Nachtbus 50 sowie dem 1,5 km entfernten S-Bahnhof Landsberger Allee (S8, S41, S42, S85) hervorragend mit dem ÖPNV erreichbar.

Die Straßenverkehrsflächen sind so dimensioniert, dass dort auch künftig Fuß- und Radwege gem. MobG inkl. Entwässerungsbereiche eingerichtet werden können. Ein Umbau der vorhandenen übergeordneten Straßen ist für die Erschließung des Gebietes nicht erforderlich. Die Straßenbegrenzungslinien sollen so festgesetzt werden, dass auch künftig für den Rad- und Fußverkehr die nach dem MobG Berlin erforderlichen Breiten zur Verfügung stehen.

Als Modal Split wurde der für den Bezirk Lichtenberg bestehende Modal Split von Fußverkehr 29,7 %, Fahrrad 13,7 %, ÖPNV 30,5 % und MIV 26,1 % zugrunde gelegt.

Der quartiersinterne Verkehr soll nur über Stichstraße (Breite 16,5 bis 19,8 m) und einen verkehrsberuhigten Bereich (Breite 4,7 bis 10,8 m) abgewickelt werden. Zur Schaffung autoarmer Bereiche auf den Baugrundstücken werden ebenerdige Stellplätze mit Ausnahme der Stellplätze für Fahrzeuge von mobilitätseingeschränkten Personen nicht zugelassen. Die Pkw- Stellplätze

soll in einem Sondergebiet SO Quartiersgarage und Tiefgaragen (WA 2) konzentriert untergebracht werden. Radabstellanlagen sind gem. AV Stellplätze herzustellen.

Zur Herstellung einer neuen Fuß- und Radwegeverbindung vom Weißenseer Weg in Richtung Stellerweg ist eine Fläche in einer Breite von 4,5 m mit einem Geh- und Radahrrecht zu belasten. Eine weitere Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ und einer Breite von 5 m ergänzt südlich der Fläche für Gemeinbedarf das interne Erschließungsnetz.

Der Baubeginn und die Inbetriebnahme der quartiersinternen Verkehrsflächen erfolgen im Zuge der Baumaßnahmen.

Frage 6:

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

Antwort zu 6:

Der Anteil des Landes Berlin beträgt inkl. LWU 89 %. Der Anteil privater Eigentümer beträgt 11 %.

Frage 7:

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

Antwort zu 7:

Es wird ausschließlich Geschosswohnungsbau zugelassen.

Frage 8:

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

Antwort zu 8:

Der Bebauungsplan trifft hierzu keine Festsetzungen. Im städtebaulichen Vertrag mit dem LWU soll vereinbart werden, dass der Anteil der geförderten Wohnungen 30 % der Geschossfläche beträgt. Darüber hinaus gilt die Kooperationsvereinbarung "Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung".

Frage 9:

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

Antwort zu 9:

Flächen für Genossenschaften können aufgrund der Eigentumssituation nicht zur Verfügung gestellt werden.

Frage 10:

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

Antwort zu 10

Es ist vorgesehen, im städtebaulichen Vertrag mit dem LWU zu vereinbaren, dass innerhalb von 12 Monaten nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans die notwendigen Bauanträge zu stellen

bzw. Bauvorlagen einzureichen, innerhalb von 12 Monaten nach Vollziehbarkeit der Baugenehmigungen bzw. nach Zulässigkeit der Bauausführung gemäß § 62 Absatz 3 BauOBl mit der Baumaßnahme zu beginnen ist. Die Bezugsfertigkeit soll dann innerhalb von 60 Monaten nach Vollziehbarkeit der Baugenehmigung bzw. Zulässigkeit der Bauausführung gegeben sein.

Frage 11:

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 11:

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule laufen die Planungen für eine Grundschule mit 431 Grundschulplätzen. Darüber hinaus sollen durch den Bebauungsplan rd. 14.500 m² ungedeckte Sportflächen und rd. 1.350 m² gedeckte Sportfläche planungsrechtlich gesichert werden.

Frage 12:

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 12:

Sowohl der Bedarf an zusätzlichen Grundschulplätzen als auch der Bedarf an Kita-Plätzen kann gedeckt werden.

Frage 13:

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 13:

Die Belange eines nachhaltigen Wasserhaushaltes und der Klimafolgenanpassung sind mit einer hohen Gewichtung in die Abwägung eingegangen Aufgrund der begrenzten Sickerfähigkeit des Bodens sollen Festsetzungen zu Retentionsdächern getroffen werden. Die Errichtung eines monoenergetischen Quartiers wird angestrebt. Das LWU beabsichtigt die Nutzung erneuerbare Energien. Im Bebauungsplan wird dieses durch verschiedene Festsetzungen (z.B. Zulässigkeit von entsprechenden Dachaufbauten) unterstützt. Rechtsgrundlagen zur Regelung der Verwendung bestimmter Baustoffe bestehen nicht.

Frage 14:

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

Antwort zu 14:

Im Vergleich zum zulässigen Bestand werden künftig weniger Flächen versiegelt sein, sodass ein unmittelbarer Ausgleich für einen Eingriff in den Boden nicht erforderlich ist. Für den weiteren

Eingriff werden sowohl aus städtebaulichen Gründen, als auch zum Ausgleich für Eingriffe das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Frage 15:

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

Antwort zu 15:

Der Bodenrichtwert beträgt laut Bodenrichtwertkarte 15 € / m², da noch eine Einstufung als Sonderfläche erfolgt. (Abfragestand: 06.08.2024)

Frage 16:

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

Antwort zu 16:

Nein.

Frage 17:

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

Antwort zu 17:

Nein.

Frage 18:

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 18:

Nein. Es handelt sich nicht um eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme.

Frage 19:

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 19:

Ordnungsmaßnahmen nach besonderem Städtebaurecht im Sinne von § 147 BauGB sind nicht vorgesehen. Etwaige weitere Ordnungsmaßnahmen obliegen überwiegend den Vorhabenträgern bzw. Bauherren. Insbesondere für den Neubau der Stichstraße soll ein Erschließungsvertrag mit dem LWU abgeschlossen werden.

Frage 20:

Welche spezifischen Problemlagen zeichnen das Neue Stadtquartier Hohenschönhauser Straße / Weißenseer Weg aus Sicht der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen aus? Wo hakt es noch, welche Hürden sind zu überwinden?

Antwort zu 20:

Eine besondere Herausforderung stellt die Zulassung von Wohnungsbau in einem durch Verkehrs- und Gewerbelärm vorbelasteten Bereich dar. Durch Festsetzungen und Regelungen im städtebaulichen Vertrag ist eine angemessene Bewältigung des Problems möglich. Aufgrund der schlechten Sickerfähigkeit des Bodens müssen, um einen Umgang mit dem Niederschlagswasser im Gebiet zu gewährleisten, besondere Festsetzungen getroffen werden.

Berlin, den 20.08.2024

In Vertretung

Prof. Kahlfeldt

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen