

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Lisa Knack (CDU)

vom 20. August 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. August 2026)

zum Thema:

Stand des Bebauungsplanverfahrens 9-63

und **Antwort** vom 3. September 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 4. September 2026)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Lisa Knack (CDU)
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/26995
vom 20. August 2026
über Stand des Bebauungsplanverfahrens 9-63

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 den Bezirk Treptow-Köpenick um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Nachdem bereits im Jahr 2016 ein entsprechender Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst wurde, wie bewertet das Bezirksamt Treptow-Köpenick das bisherige Verfahren zur Aufstellung des B-Plans 9-63, insbesondere den Stand des Verfahrens?

Antwort zu 1:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 11.09. bis 25.09.2017 statt, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 09.10.2017 bis zum 09.11.2027 statt. Der Bebauungsplan 9-63 sieht bisher im überwiegenden Teil des Plangebiets als wesentlichste Planungsziele die Festsetzung von Gewerbegebieten nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Ausweisung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen auf derzeit nicht in Landeseigentum stehenden Teilflächen mit einer neuen Anbindung an das Adlergestell südlich des derzeit bereits stark verkehrsbelasteten Knotenpunktes Adlergestell/ Glienicke Weg vor. Die Voraussetzungen

zur Durchführung der nächsten Verfahrensschritte der Beteiligungen nach den §§ 4 Abs. 2 und 3 Abs. 2 BauGB konnten bisher aufgrund verschiedener Sachzwänge (siehe Antwort zu Fragen 3 und 4) noch nicht erreicht werden. Das Bezirksamt bewertet ihre Ausräumung als wesentlich für die zielgerichtete Weiterführung des Aufstellungsverfahrens (siehe auch Antwort zu Frage 2)“.

Frage 2:

Mit welcher Priorität wird das Verfahren durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick betrieben? Wann rechnet das Bezirksamt Treptow-Köpenick mit einem Abschluss des Verfahrens?

Antwort zu 2:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Aus Sicht des Bezirksamts ist die Weiterführung und der Abschluss des Verfahrens von der Ausräumung der Sachzwänge abhängig, so dass gegenwärtig kein verbindlicher Zeithorizont bestimmt werden kann. Aus aktueller Sicht der GESA mbH wird erwartet, dass eine rechtsverbindliche Festsetzung des Bebauungsplans 9-63 möglichst bis zum 31.12.2028 erfolgt, um mit dem Verkauf der GESA-eigenen Flächen starten zu können.“

Frage 3:

Welche größten Hindernisse standen aus Sicht des Bezirksamtes Treptow-Köpenick in den letzten 10 Jahren im Weg?

Antwort zu 3:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Erschließung

Um die verkehrliche Erschließung des Plangebiets zu sichern, ist eine direkte Anbindung des Plangebiets an das Adlergestell erforderlich. Seit 2017 hat das Bezirksamt die Variantenuntersuchung für die Neuschaffung von erforderlichen öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Planstraßen) vorangetrieben. Eine Vorzugsvariante der Erschließungsplanung, zu deren baulicher Umsetzung neben Flächenanteilen der GESA mbH insbesondere für die neue Anbindung weiterer private Teilflächen, vor allem auf dem Grundstücksteil Adlergestell 337/ 339 (Bildungseinrichtung) und nachrangig der Grundstücksteil Adlergestell 341 (Teil des sog. Handwerkerhofs), benötigt werden, wurde nach umfangreichen Abstimmungen, insbesondere mit den betroffenen Grundstückseigentümern und den Naturschutzbehörden, auch mit Behandlung in außerordentlichen Sitzungen der berührten bezirklichen Ausschüsse der Bezirksverordnetenversammlung Mitte 2019 entwickelt. Zur Umsetzung der Vorzugsvariante ist ein freiwilliger Flächentausch zwischen GESA mbH und den beiden betroffenen Grundstückseigentümern erforderlich. Eine Übertragung der benötigten Flächen an die GESA mbH (bzw. an den Bezirk) ist die entscheidende Voraussetzung, um im Bebauungsplanverfahren die nächsten förmlichen Verfahrensschritte angehen zu können. Die Abstimmungen dazu muss die GESA bilateral mit ihren Grundstücksnachbarn vornehmen. Eine Einigung über die Bereitstellung der benötigten Teilflächen konnte leider zwischen der GESA

mbH und den beiden Grundstückseigentümern bis heute nicht erreicht werden (siehe auch Antwort zu Frage 4). Daher ist auch bis zur Klärung einer Flächenübertragung die abschließende Erarbeitung der Beteiligungsunterlagen (u. a. Fachgutachten, z. B. Fortschreibung der Verkehrsuntersuchung und der Querschnitte der geplanten öffentlichen Erschließungsstraßen) für die nächsten Verfahrensschritte ausgesetzt.

Bis 2023 wurde das Aufstellungsverfahren durch weitere Sachzwänge verzögert, die inzwischen ausgeräumt werden konnten:

Retentionsbodenfilter

Die Wasserbehörde und die Berliner Wasserbetriebe (BWB) sahen seit 2012 im südöstlichen Teil des Plangebiets zwischen planfestgestellten Bahnbetriebsanlagen und Teltowkanal einen öffentlichen Retentionsbodenfilter (RBF) zur plangebietsübergreifenden Niederschlagswasser- verbringung vor. Diese Planung war zunächst im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen. Die Planung wurde zwischenzeitlich aufgegeben.

Dies hatte dennoch eine Anpassung der Erschließungsplanung zur Folge: Im Bebauungsplan 9-63 wird seitdem auf die ursprünglich geplante Anbindung der Planstraßen an den Uferbereich Teltowkanal als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung/ Wegeverbindung für Zufußgehende und Radfahrende in Nord-Süd-Richtung und parallel zum Teltowkanal verzichtet. Stattdessen wird nunmehr ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, die auch langfristig als Wegeverbindung dienen kann.

Zauneidechsen

Durch die brachgefallene Nutzung auf dem Gelände der GESA mBH erfolgte eine Ausbreitung von Zauneidechsen im Plangebiet. Eine Nachnutzung steht diesem artenschutzrechtlichen Belang entgegen. Im Nordosten des Plangebietes wird daher ein Habitat entwickelt, um einen Ersatzlebensraum herzustellen und artenschutzrechtliche Konflikte aufzulösen.

Altlasten/ Regenwasserentwässerung

Die Altlastensituation steht einer Versickerung von Niederschlagswasser entgegen. Auch hierfür soll eine Lösung für das gesamte Plangebiet geschaffen werden. U. a. sollen südlich der Bahnanlagen eine Teilfläche der GESA mBH zur Niederschlagswasserrückhaltung und -versickerung sowie nördlich und südlich der Bahnanlagen eine Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger vorgehalten werden. Südlich der Bahnanlagen sind bereits auf einer Fläche, die als bestehende Zufahrt für einen bestehenden Betrieb nördlich der Bahnanlagen dient, Dienstbarkeiten zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der BWB eingetragen, da sich hier anschließend im Uferbereich ein bestehender Regenwasserauslauf in den Teltowkanal befindet. Durch die Planung werden auch Flächen in Anspruch genommen, die einen naturschutzrechtlichen und waldrechtlichen Ausgleichbedarf auslösen. Dieser Bedarf soll auch im Plangebiet gedeckt werden. Es werden daher auch die genannten Flächen für Wald festgesetzt, die sowohl bestehende Flächen erhalten als auch den erforderlichen Ausgleichsbedarf sichern sollen.“

Frage 4:

Mit welchen Hindernissen wird durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick bis zum Abschluss des Verfahrens gerechnet? Wie soll diesen effizient begegnet werden?

Antwort zu 4:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Entscheidendes Hindernis sind die bisher fehlenden, bilateralen Einigungen zum Flächentausch bzw. zur Bereitstellung der für die im Bebauungsplan 9-63 vorgesehene öffentliche Straßenanbindung an das Adlergestell benötigten Teilflächen, die zwischen der GESA mbH und der betroffenen Grundstückseigentümern noch nicht erreicht worden sind (siehe auch Antwort zu Frage 3).“

Frage 5:

Wie viele Grundstücke mit wie vielen verschiedenen Eigentümern sind von der Aufstellung des B-Plans auf dem ca. 42 ha großen Gelände betroffen? Wie viele davon, mit welcher Fläche, sind der öffentlichen Hand zuzurechnen?

Antwort zu 5:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Der ca. 42 ha große Geltungsbereich umfasst das Gelände zwischen Glienicker Weg im Norden, bestehenden Bahnbetriebsflächen im Osten, dem Nordufer des Teltowkanals im Süden und eines Abschnittes des Adlergestells (unter Ausnahme der Grundstücke Adlergestell 327, 331 und Glienicker Weg 95, 105, 107, 125, 185) im Westen.

Die im Geltungsbereich befindlichen, bestehenden bzw. nach AEG planfestgestellten Bahnbetriebsflächen mit rund 7,3 ha sind im Eigentum der Deutschen Bahn. Das parallel zum Teltowkanal und südlich der im Plangebiet befindlichen Bahnbetriebsflächen liegende Grundstück Adlergestell 363 ist Eigentum der genannten WSA Berlin (rund 1,7 ha) und ist nach WaStrG planfestgestellt. Die im Geltungsbereich befindlichen, nach Berliner Straßengesetz (BerlStrG) öffentlich gewidmeten Straßenverkehrsflächen des Adlergestells mit ca. 1,1 ha befinden sich im Eigentum des Landes Berlin, ansonsten sind innerhalb des Plangebietes keine weiteren Flächen im Landeseigentum vorhanden.

Die Grundstücke Adlergestell 333, 337 und 339 mit rund 1,3 ha befinden sich im Eigentum der genannten Bildungseinrichtung. Die Grundstücke 341, 343 (343A, 343B), 345, 349, 351 und 361 (letzteres einschließlich des Flurstücks 8049, Flur 180, Gemarkung Treptow, einer südlich der Bahnanlagen bzw. nördlich des Teltowkanals befindlichen Zufahrtsfläche) mit insgesamt rund 5,7 ha befinden sich im privaten Eigentum von 6 verschiedenen, juristischen (und/ oder natürlichen) Personen.

Der weitaus größte Flächenanteil bzw. die im Plangebiet ansonsten vorhandenen Grundstücke mit rund 24,7 ha Glienicker Weg 149, 151, 155, 159, 161, 163, 165, 167 und 181, Adlergestell 335 sowie weitere Teilflächen (einschließlich des genannten, südlich der Bahnanlage isoliert

befindlichen Grundstücks - Flurstücke 8008, Flur 180, Gemarkung Treptow, und 2037, Flur 2, Gemarkung Grünau) befinden sich im Eigentum der GESA mbH.“

Frage 6:

Steht das Bezirksamt Treptow-Köpenick mit allen Eigentümern der betroffenen Grundstücke im Austausch?

Antwort zu 6:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Nein, mit bestimmten privaten Eigentümern des sog. Handwerkerhofes bzw. der Grundstücke Adlergestell 343 (343A, 343B), 345 und 351 fanden bisher außerhalb der in der Antwort zu Frage 1 genannten frühzeitigen Beteiligungen keine direkten Abstimmungen zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans statt, da diese Grundstücke bereits gewerblich genutzt werden, als Gewerbegebiet im Bebauungsplan bestätigt und insbesondere nicht von der Neuschaffung von erforderlichen öffentlichen Straßenverkehrsflächen (siehe Antwort zu Frage 3) betroffen sind.“

Frage 6.1:

Wenn ja, was sind die Vorstellungen und Wünsche in Bezug auf die zukünftige Nutzung der Eigentümer?

Antwort zu 6.1:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Mit Anpassung des Erschließungskonzeptes im Jahr 2023, insbesondere bezüglich der Wegeverbindung für Zufußgehende und Radfahrende in Nord-Süd-Richtung und parallel zum Teltowkanal (siehe Antworten zu Fragen 3 und 7), konnte ein Ausgleich mit den Eigentümern im südlichen Plangebiet zwischen Bahnanlagen und Teltowkanal bereits erreicht werden.

Insbesondere den von der geplanten verkehrlichen Anbindung an das Adlergestell betroffenen Eigentümern wurden seit 2021 federführend seitens der GESA mbH benötigten Teilflächen für die Anbindung verhandelt (siehe auch Antworten zu Fragen 3 und 4). Mit dem Eigentümer des Grundstücksteils Adlergestell 341 (Teil des sog. Handwerkerhofs) konnte die GESA mbH bereits eine Vorvereinbarung über die Bereitstellung der benötigten Flächen erreichen. Dessen bereits gewerblich genutztes Grundstück entspricht bezogen auf die Nutzung im Übrigen der im Bebauungsplan geplanten Festsetzung eines Gewerbegebietes. Im Rahmen von Bauantragsverfahren wurden hier bereits Vorhaben auch in Abgleich mit den geplanten Einzelfestsetzungen des Bebauungsplans nach § 34 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 2 BauNVO zugelassen.

Mit der Bildungseinrichtung, dem betroffenen Eigentümer des Grundstücksteils Adlergestell 337/ 339, steht eine Inaussichtstellung einer Vereinbarung über den freiwilligen Flächentausch/ -ausgleich für die Anbindung Adlergestell aus. Auch für die Bildungseinrichtung wurden bereits Vorhaben zur baulichen Erweiterung und Ertüchtigung (außerhalb des Grundstücksteils Adlergestell 337/ 339) auch in Abgleich mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans

nach § 34 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zugelassen. Die bestehende Nutzung wurde damit auch bezogen auf den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan bestätigt. Zudem fanden mit der GESA mbH auch ergänzende Abstimmungen zur Erhöhung der baulichen Nutzungsmaße (als Baumassenzahl - BMZ) statt.“

Frage 6.2:

Wenn nein, welche Gründe hat der fehlende Austausch?

Antwort zu 6.2:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Die in der Antwort zur Frage 6 genannten Grundstücke sind bereits gewerblich im Bestand genutzt, werden als Gewerbegebiet (GE) im Bebauungsplan bestätigt und sind insbesondere nicht von der geplanten Neuschaffung der erforderlichen öffentlichen Straßenverkehrsflächen (siehe Antwort zu Frage 3) betroffen.“

Frage 6.3:

Wenn nein, wie sehr beeinträchtigt der fehlende Austausch das Vorankommen, in Bezug auf die Aufstellung des B-Planverfahrens?

Antwort zu 6.3:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Es gibt keinen fehlenden Austausch mit den Eigentümern. Das Aufstellungsverfahren ist dahingehend nicht beeinträchtigt.“

Frage 7:

Welche Nutzungen strebt das Bezirksamt Treptow-Köpenick aus eigenem Interesse (z.B. Entwicklung der bezirklichen Infrastruktur) auf dem gesamten Gelände an?

Antwort zu 7:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Das Plangebiet ist gemäß Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 Bestandteil des EpB-Gebietes Nr. 28 „Adlershof“ (Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich). Es liegt im räumlichen Zusammenhang zu dem EpB-Gebiet 29 Grünauer Straße, das außerhalb des Plangebietes östlich der Bahnanlagen anschließt. Das Plangebiet ist grundsätzlich durch eine gute Lage in der Nähe zum Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort Adlershof gekennzeichnet und geeignet für kleinere Produktionsbetriebe, sonstige produktionsorientierte Dienste und forschungsorientierte Unternehmen. Um das Ziel einer gewerblichen Weiterentwicklung zu erreichen, sollen Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO entsprechend den Orientierungswerten nach § 17 BauNVO festgesetzt werden.

Ziel des Bebauungsplans ist auch die Sicherung und Weiterentwicklung bestehender Nutzungen. Am Adlergestell befindet sich die genannte Bildungseinrichtung nebst dazugehöriger

Stellplatzanlagen. Diese Nutzung soll gesichert werden. Südlich der Bildungseinrichtung befindet sich der sog. Handwerkerhof. Dieser ist durch kleinteiliges Gewerbe geprägt und wird teilweise intensiv genutzt (z. B. Handwerkerbetrieben wie einem Tischler, Kfz-Werkstatt, Bootshandel, Betrieb zur Herstellung von Alkohol).“

Frage 8:

Wie sehr stimmen die Vorstellungen des Bezirksamtes Treptow-Köpenick mit den Vorstellungen der Eigentümer überein?

Antwort zu 8:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Die Vorstellungen des Bezirksamtes stimmen weitestgehend bzw. grundsätzlich mit den Nutzungsvorstellungen der Eigentümer überein. Ein Ausnahmefall stellt der angestrebte Ausgleich zur Bereitstellung der für die Anbindung an das Adlergestell benötigten Teilfläche der Bildungseinrichtung dar: Die Umsetzung einer in unmittelbar räumlicher Nähe bzw. im Plangebiet Wohnnutzung (Unterkunft für ca. 50 Auszubildende) ist aufgrund der auszuräumenden Nutzungskonflikte mit der geplanten Ausweisung von Gewerbegebieten schwierig.“

Frage 9:

Welche Vorteile sieht das Bezirksamt Treptow-Köpenick in der Entwicklung dieses Geländes für den Bezirk?

Antwort zu 9:

Der zuständige Bezirk hat wie folgt geantwortet:

„Das Land Berlin hat weiterhin einen hohen Bedarf an Gewerbeflächen. Die Lage des GESA-Grundstücks zwischen dem Entwicklungsgebiet Adlershof, dem Flughafen BER und dem bestehenden Unternehmen Berlin Chemie eignet sich hervorragend für eine gewerbliche Entwicklung. Die vorgesehenen Flächen eignen sich insbesondere für kleinere Produktionsbetriebe, produktionsorientierte Dienstleistungen und forschungsorientierte Unternehmen.“

Frage 10:

Welche Nutzungen sind auf welchen Grundstücken möglich oder auch nicht? Was sind die Gründe dafür?

Antwort zu 10:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Die innerhalb des Geltungsbereichs nördlich bzw. westlich der planfestgestellten Bahnflächen befindlichen Flächen sind gegenwärtig gemäß § 34 BauGB innerhalb einer bebauten Ortslage durch eine gewerbliche Nutzung im Sinne des § 8 BauNVO (vor-)geprägt und als faktisches Gewerbegebiet nach § 34 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Die unter Antwort zu Frage 5 genannten Flächen der 7 Eigentümer (mit Ausnahme des rund 2.485 qm großen Flurstücks 8049, Flur 180, Gemarkung Treptow) und der GESA mbH (mit Ausnahme der rund 5.340 qm großen Flurstücke

8008, Flur 180, Gemarkung Treptow, und 2037, Flur 2, Gemarkung Grünau) befinden sich in diesem Bereich. Ohne rechtsverbindlichen oder zumindest nach § 33 BauGB planreifen Bebauungsplan richtet sich die Zulassung von Nutzungen hier auf Grundlage der Bestandssituation maßgeblich derzeit nach § 34 BauGB i. V. m. § 15 BauNVO.

Die innerhalb des Geltungsbereichs befindlichen Flächen zwischen Teltowkanal und den Bahnanlagen befinden sich gemäß § 35 BauGB im Außenbereich und sind (mit Ausnahme des rund 2.485 qm großen Flurstücks 8049, Flur 180, Gemarkung Treptow und der rund 5.340 qm großen Flurstücke 8008, Flur 180, Gemarkung Treptow, und 2037, Flur 2, Gemarkung Grünau) nach WaStrG planfestgestellt.

Insbesondere zur Weiterentwicklung der nicht unter die Planfeststellung fallenden Flächen im Plangebiet ist zur Erhöhung des nach § 34 BauGB gering gegebenen Nutzungsmaßes und zur Herstellung einer tragfähigen Erschließung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.“

Frage 11:

Welche Nutzungen auf welchen Grundstücken sind beabsichtigt?

Was sind die Gründe dafür?

Antwort zu 11:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Der Stand des Bebauungsplanentwurfes 9-63 (11/ 2024) sieht die nachrichtliche Übernahme der genannten, nach AEG und WaStrG planfestgestellten Flächen und der bestehenden, im Plangebiet befindlichen Straßenverkehrsfläche Adlergestell vor.

Der nördlich bzw. westlich der Bahnbetriebsflächen befindliche Kernbereich des Plangebietes ist mit anteilig festzusetzender Flächen für zur Erschließung notwendiger, künftiger öffentlicher Straßenverkehrsflächen (ca. 0,67 ha) und für zwei beidseitig der geplanten Erschließungsstrasse in der Nähe des Adlergestells gelegener, räumlich getrennter Flächen für Wald (insgesamt ca. 0,67 ha, siehe auch Antwort zu Frage 3 und 4) zusammen mit dem südlich der Bahnbetriebsanlagen befindlichen Flurstück 8049, Flur 180, Gemarkung Treptow, für die Ausweisung von Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO vorgesehen. Neben der südlich der Bahnbetriebsanlagen im Eigentum der GESA GmbH befindlichen, isolierten Fläche (Flurstücke 8008, Flur 180, Gemarkung Treptow, und 2037, Flur 2, Gemarkung Grünau), die im Bebauungsplan als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen ist, ist im äußersten Nordosten (zwischen dem heute noch bestehenden Betriebsgelände der Berlin Chemie und den Bahnanlagen) eine weitere, ca. 0,69 ha umfassende Teilfläche im Eigentum der GESA als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Trockenlebensraum (als artenschutzbedingtes Ersatzhabitat für Zauneidechsen) vorgesehen.

Die vorgesehenen Nutzungen entsprechen den Anforderungen der nachrichtlichen Übernahme planfestgestellter Fläche, dem Stand der vorgesehenen Gewerbegebietsplanung und den damit verbundenen Erhaltungs- sowie Eingriffs- und Ausgleichsanforderungen entsprechend den eingriffs-, artenschutz- und naturschutzrechtlichen Bedingungen.“

Frage 12:

Gibt es Nutzungsabsichten, welche eine Änderung des F-Plans notwendig machen?

Antwort zu 12:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Nein.“

Frage 12.1:

Wenn ja, wie steht das Bezirksamt Treptow-Köpenick zu diesen Nutzungsabsichten?

Antwort zu 12.1:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Entfällt“

Frage 12.2:

Wenn ja, inwiefern drängt das Bezirksamt auf die Änderung des F-Plans? Welche Maßnahmen wurden dahingehend eingeleitet?

Antwort zu 12.2:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Entfällt“

Frage 13:

Durch welche vertragliche oder andere Vereinbarung ist die Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH, eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), (nachfolgend GESA mbH) Eigentümerin eines 25 ha großen Grundstücks am Glienicker Weg/Adlergestell gekommen, welche sich im B-Plan Gebiet 9-63 befindet?

Antwort zu 13:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Das ist dem Bezirksamt nicht bekannt.“

Frage 14:

Welche wesentlichen Bestandteile enthält diese vertragliche Vereinbarung in Bezug auf Erwerb, Nutzung, Veräußerung bzw. ggf. Rückgabe?

Antwort zu 14:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Entfällt“

Frage 15:

Welche Kontaminationen von Boden, Bodenluft und Grundwasser wurden durch die GESA mbH auf diesem Gelände in den vergangenen Jahren festgestellt?

Antwort zu 15:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Die Grundstücke im Bebauungsplan 9-63 sind fast vollständig im Bodenbelastungskataster Berlin unter verschiedenen Teilflächen registriert (ausgenommen sind lediglich geringe Flächenanteile südlich und südöstlich der bestehenden Bildungseinrichtung am Adlergestell). Die im Eigentum der GESA mbH befindlichen Grundstücke (des ehem. VEB Berlin Chemie) befinden sich als größte Teilfläche mit der Nr. 7582 fast vollständig im Bodenbelastungskataster. Diese Teilfläche gilt als eine der am stärksten kontaminierten Standorte innerhalb Berlins. Sie war nahezu vollständig (bzw. ist noch) mit verschiedenen Schadstoffen wie Chlorbenzole (CLB), Organochlorpestizide (COP, BTEX, LHKW, MKW) und von Schwermetallen wie Arsen und Quecksilber in Folge der vormals industriellen Nutzung als Chemiestandort belastet. Ausgehend von der Belastung der Böden war in der Folge auch eine flächige und massive Schädigung des Grundwassers eingetreten.“

Frage 16:

Welche der unter 15. genannten Kontaminationen wurden durch die GESA mbH bereits vollständig beseitigt? Welche Maßnahmen waren dazu erforderlich?

Frage 17:

Welche der unter 15. genannten Kontaminationen sind durch die GESA mbH noch nicht vollständig beseitigt? Welche Maßnahmen sind dafür erforderlich? Wie lange werden die dafür erforderlichen Maßnahmen andauern?

Antwort zu 16 und 17:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Ansprechpartnerin ist die zuständige obere Bodenschutzbehörde der Senatsverwaltung (SenMVKU Referat II C). Dem Bezirksamt (bzw. dem bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamt) liegen daher keine Informationen zum Stand der Bodensanierungsmaßnahmen auf den GESA-eigenen Flächen vor. Daher können hierzu keine weiteren Aussagen seitens des Bezirksamtes erteilt werden.“

Frage 18:

Wie ist der Stand in Bezug auf die Untersuchung, Bewertung und Sanierung sogenannter Hochlasteintragungsflächen durch die GESA mbH auf dem Gelände?

Antwort zu 18:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Auf den Flächen der GESA mbH wurden seit 1996 (nach Angaben SenMVKU Referat II C, Stand 2024) fortlaufend Maßnahmen zur Gefahrenabwehr in Form eines Rückbaus baulicher Anlagen, Bodensanierungen (u. a. Aushub und Entsorgung) und zur Sanierung des Grundwassers durchgeführt. Seit 2004 ist eine Grundwasserreinigungsanlage (GWRA) im Osten der GESA-eigenen Flächen in Betrieb. Ziel ist insbesondere die Verbesserung der Grundwasserqualität und die Fixierung des Grundwasserschadens, um eine gebietsübergreifende Verunreinigung des Grundwasserleiters zu verhindern. Eine Erkundung der sog. Haupteintragsflächen (HE-Flächen) für den gesamten ehem. Chemiebetriebsstandort (bezüglich Boden, Bodenluft, Grundwasser) mit Bestimmung unterschiedlicher Bearbeitungsprioritäten („hoch“, „mittel“ und „gering“) fand 2010 bis 2013 statt. Im Rahmen dieser Priorisierung werden die Maßnahmen zur Gefahrenabwehr auf Teilflächen fokussiert durchgeführt. Aufgrund andauernder Maßnahmen hat sich die Grundwasserqualität bereits verbessert, dennoch wird derzeit davon ausgegangen, dass insbesondere die Grundwassersanierung über einen noch nicht absehbaren Zeitraum weiter zu betreiben ist. Auch weitere Bodensanierungsmaßnahmen sollen durchgeführt werden. Zum aktuellen Stand der Boden- und Grundwassersanierung siehe Antwort zu Frage 16.“

Frage 19:

Wie ist der Stand in Bezug auf den Rückbau der Bestandsgebäude durch die GESA mbH auf dem Gelände?

Antwort zu 19:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Die GESA mbH hat aktuell informiert, dass der Abriss von 90 Gebäuden auf ihren Flächen – als vorlaufende investive Maßnahme zur Entwicklung des Grundstücks – begonnen hat und voraussichtlich Anfang 2029 beendet sein wird. Es finden aktuell Abstimmungen zum Arten- und Biotopschutz bezüglich dem Rückbau der Bestandsgebäude zwischen der bezirklich Unteren Natur-, der Oberen Naturschutzbehörde und GESA mbH statt.“

Frage 20:

Kann nach Einschätzung der GESA mbH das Gelände nach Abschluss jeder beliebigen Nutzung zugeführt werden?
Kann durch die GESA mbH ausgeschlossen werden, dass z.B. eine Freizeit- oder Wohnnutzung oder auch eine andere Nutzung wegen verbleibender Kontamination nicht möglich ist?

Antwort zu 20:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Eine Einschätzung der GESA mbH zu dieser Frage liegt dem Bezirksamt aktuell nicht vor. Das Bezirksamt geht davon aus, dass zumindest sensible Nutzungen wie Wohnen aufgrund der Altlastensituation und des in der zum Bebauungsplanverfahren notwendigen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu untersuchenden Wirkungspfades Boden-Mensch auf dem Gelände

der GESA mbH unter vertretbarem Aufwand nicht generell möglich sind. Diese sind auch nicht geplant.“

Frage 21:

Ist aus Sicht der GESA mbH eine verlässliche Planung im Rahmen eines B-Planverfahrens vor dem Abschluss der Beseitigung aller Kontaminationen von Boden, Bodenluft und Grundwasser möglich, oder steht es zu befürchten, dass aufgrund noch nicht absehbarer, verbleibender Kontaminationen eine spätere Änderung des B-Plans notwendig werden kann?

Antwort zu 21:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Eine Einschätzung der GESA mbH zu dieser Frage liegt dem Bezirksamt aktuell nicht vor. Das Bezirksamt geht davon aus, dass die seit 2016 vorgesehene und abgestimmte Planung der Weiterentwicklung des GESA-Geländes in Form von Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO bezogen auf den Wirkungspfad Boden-Mensch auch im Hinblick auf das noch nicht vorliegende Ergebnis der verfahrensimmanenten Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit der Altlastensituation vereinbar ist. Von einer später notwendigen Änderung des Bebauungsplans aufgrund von verbleibenden Kontaminationen wird derzeit - unter dem Vorbehalt der Ergebnisse der perspektivisch zu erfolgenden Beteiligungen nach den §§ 4 Abs. 2 und 3 Abs. 2 BauGB - nicht ausgegangen.“

Frage 22:

Was beabsichtigt die GESA mbH nach Abschluss der Sanierungen mit dem Grundstück? Wird das Grundstück veräußert, verpachtet oder selbst genutzt? Welche Ideen und Gespräche mit Dritten wurden seitens der GESA mbH in Bezug auf Veräußerung, Verpachtung oder Eigennutzung bislang geführt bzw. stehen in Aussicht?

Antwort zu 22:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Informationen zu weiteren Absichten oder Verhandlungen mit Dritten zur Veräußerung, Verpachtung oder Eigennutzung der GESA mbH liegen dem Bezirksamt nicht vor bzw. es können keine Angaben gemacht werden (siehe auch Antwort zu Frage 13).“

Frage 23:

Steht die GESA mbH in Bezug auf die Aufstellung des B-Plans 9-63 mit dem Bezirksamt Treptow-Köpenick im Austausch?

Antwort zu 23:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Ja.“

Frage 23.1:

Wenn ja, welche Vorstellungen einer zukünftigen Nutzung wurden durch die GESA mbH bereits an das zuständige Bezirksamt Treptow-Köpenick herangetragen?

Antwort zu 23.1:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Siehe Antworten zu Fragen 6 und 8.“

Frage 23.2:

Welche Schwierigkeiten gibt es aus Sicht der GESA mbH beim Austausch?

Antwort zu 23.2:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Inwieweit die GESA mbH im Austausch mit dem Bezirksamt Schwierigkeiten sieht, kann das Bezirksamt nicht beantworten. Seitens des Bezirksamts bestanden bisher keine Schwierigkeiten im Austausch, der allerdings von der Problematik der oben dargelegten Sachzwänge zu trennen ist.“

Frage 23.3:

Wenn nein, warum beteiligt sich die GESA mbH nicht, obwohl sie Eigentümerin eines Großteils der Fläche ist, die von der Aufstellung des B-Plans 9-63 betroffen ist?

Antwort zu 23.3:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Die GESA mbH ist bereits seit 2017 und wird auch im weiteren Aufstellungsverfahren beteiligt, siehe auch Antwort zur Frage 23.“

Berlin, den 03.09.2026

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen