

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Maik Penn (CDU)**

vom 22. Februar 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 23. Februar 2018)

zum Thema:

Dritte Anfrage zur Entwicklungsmaßnahme "Ehemaliger Güterbahnhof Köpenick" - Beteiligung der Anwohnerschaft nur alibihaft?

und **Antwort** vom 09. März 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 15. Mrz. 2018)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Maik Penn (CDU)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18 / 13 578
vom 22. Februar 2018

über Dritte Anfrage zur Entwicklungsmaßnahme „Ehemaliger Güterbahnhof Köpenick“ –
Beteiligung der Anwohnerschaft nur alibihaft?

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

Frage 1:

Nachfrage zur Beantwortung der Frage Nr. 1 (Neuordnung der Kleingärten) aus der Schriftlichen Anfrage/ Drucksache 18/12862: Aufgrund von Gartenhäusern und Garagen sieht der Senat Handlungsbedarf, es soll nichts gegen eine Bebauung mit Reihenhäusern sprechen, letztlich wird aber eine Neuordnung aufgrund der Betroffenenbeteiligung nicht empfohlen. Welche dieser widersprüchlich erscheinenden Aussagen gilt und worauf können sich die Betroffenen definitiv verlassen?

Antwort zu 1:

Es handelt sich nicht um widersprüchliche Aussagen.

Aussage a) Die Grundstücke der denkmalgeschützten Elsengrundsiedlung nördlich des Stellingdamms, des Essensplatzes und des Waldburgeweges werden im Ergebnis der Betroffenenbeteiligung nicht in die geplante städtebauliche Entwicklungsmaßnahme und dementsprechend in eine Neuordnung einbezogen.

Aussage b) Die vorhandene Bebauung der rückwärtigen Gartengrundstücke mit Gartenhäusern und Garagen widerspricht dem Denkmalschutz, der für die Gesamtanlage der Elsengrundsiedlung gilt. Hier sieht der Senat – in Übereinstimmung mit dem Bezirk – ordnungsrechtlichen Handlungsbedarf. Für das Ordnungsrecht u. a. zur Einhaltung des Denkmalschutzes ist der Bezirk verantwortlich.

Frage 2:

Nachfrage zur Beantwortung der Frage Nr. 6 (Finanzierung der Maßnahme) aus der Schriftlichen Anfrage/ Drucksache 18/12862: Inwieweit wird hier gerecht gehandelt und kann durch die Entwicklung des Gebiets zwangsläufig von einer Wertsteigerung ausgegangen werden? Eine dichtere Bebauung und erhöhtes Verkehrsaufkommen sind geeignet, den Wert der Grundstücke im denkmalgeschützten Elsengrund zu mindern. Sollten Eigentümer am Stellingdamm und Essenplatz für Wohnungsbauzwecke enteignet werden, wie wird dann sichergestellt, dass nicht noch zusätzliche fiktive Wertsteigerungsbeträge von den Eigentümern aufgebracht werden müssen?

Antwort zu 2:

Es sollen keine Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken der denkmalgeschützten Elsengrundsiedlung enteignet werden. Im Ergebnis der Betroffenenbeteiligung werden die Grundstücke der denkmalgeschützten Elsengrundsiedlung nördlich des Stellingdamms, des Essensplatzes und des Waldburgeweges nicht in die geplante städtebauliche Entwicklungsmaßnahme einbezogen.

Frage 3:

Nachfrage zur Beantwortung der Frage Nr. 7 (nicht bebaubare Grundstücke) aus der Schriftlichen Anfrage/ Drucksache 18/12862: Die Frage zielte auf Grundstücke, welche nicht bebaut werden können. In der Beantwortung wurde jedoch auf bebaubare Grundstücke eingegangen. Wie ist es nun um die Erschließungsmaßnahmen und -kosten für nicht bebaubare Grundstücke (angrenzende/ betroffene) bestellt?

Antwort zu 3:

Die Frage ist missverständlich und kann deshalb nicht beantwortet werden.

Frage 4:

Nachfrage zur Beantwortung der Frage Nr. 11 (Querung der Bahntrasse) aus der Schriftlichen Anfrage/ Drucksache 18/12862: Inwieweit erfolgte hier auch eine Abstimmung mit der Deutschen Bahn AG bezüglich der Machbarkeit einer möglichst weit westlichen Querung im Zusammenhang mit dem geplanten Regionalbahnhof und entsprechender Standortfestlegung von Weichen?

Antwort zu 4:

Eine Abstimmung zwischen SenStadtWohn und der Deutschen Bahn AG wurde zu allen Planungsphasen und -varianten einschließlich der Machbarkeit einer westlichen Querung der Gleistrassen durch den 2. Bauabschnitt der Ost-West-Trasse (2. BA OWT) durchgeführt. Selbstverständlich wurden dabei die Planungen für den Regionalbahnhof einschließlich der vorhandenen und zukünftigen Weichen berücksichtigt.

Frage 5:

Nachfrage zur Beantwortung der Frage Nr. 13 (Varianten des Strukturkonzeptes) aus der Schriftlichen Anfrage/ Drucksache 18/12862: Wenn es zum vorgestellten Konzept aufgrund vorhandener Rahmenbedingungen keine verschiedenen untersuchten Varianten gibt, die als sinnvoll erachtet werden, zu welchem Zweck werden Zeit und Mittel in welcher Höhe investiert, um den Betroffenen Beteiligungsmöglichkeiten zu suggerieren?

Antwort zu 5:

Den Betroffenen (Eigentümer, Mieter und Pächter) in dem Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 165 BauGB wurden umfassende und vielfältige Beteiligungsmöglichkeiten angeboten, die auch wahrgenommen wurden. Dass Beteiligungsmöglichkeiten „suggeriert“ wurden, ist falsch.

Insbesondere fand mit einem enormen Zeitaufwand und personellem Einsatz von SenStadtWohn und den beauftragten Dienstleistern im November / Dezember 2017 die formale Betroffenenbeteiligung zu den vorbereitenden Untersuchungen statt. Die Betroffenen erhielten weitreichende Informationen und Erläuterungen und hatten die Möglichkeit, ihre Fragen, Hinweise und Anregungen abzugeben. Darüber hinaus gab es im Anschluss an die Bürgerwerkstatt am 19. September 2017 die Beteiligungsmöglichkeit über das Internet sowie telefonisch bzw. per Post / Mail.

Eine Angabe über die Höhe des Mitteleinsatzes kann nur ganz grob geschätzt werden; die Darlegung ist aufgrund der erreichten Ziele hier nicht erforderlich. Die Ergebnisse aus der Betroffenenbeteiligung fließen in die Abwägung zur Festlegung der geplanten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ein.

Frage 6:

Wann (Auflistung bitte nach Monaten seit Festlegung als Untersuchungsgebiet) und wie viele Anträge auf Akteneinsicht wurden bisher gestellt und wie vielen Betroffenen diese inzwischen gewährt? Wie lange dauert durchschnittlich die Bewilligung einer Akteneinsicht in diesem laufenden Verfahren und welche Einschränkungen gibt es hinsichtlich der Einsichtnahme?

Antwort zu 6:

Es wurden bislang ein Antrag auf Akteneinsicht im November 2017 und ein Antrag im Februar 2018 gestellt. Die erste Einsicht wurde gewährt und fand unter anderem aufgrund von Rückfragen zu den Rechtsgrundlagen und zu dem Umgang mit dem Aktenbestand zwei Monate nach Eingang des Antrages statt. Die zweite Einsicht wurde ebenfalls gewährt und konnte innerhalb von ca. drei Wochen durchgeführt werden. Eine durchschnittliche Dauer kann nach zwei Anträgen noch nicht abgeleitet werden.

In Aktenbestandteile, die der internen Abstimmung und dem behördlichen Entscheidungsprozess dienen, wird keine Einsichtnahme gewährt. Angaben über gesetzlich näher bestimmte persönliche Verhältnisse, personenbezogene Daten, sowie Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse dürfen nicht unbefugt offenbart werden.

Frage 7:

Inwieweit erfolgte eine Abwägung, ob es zur Festsetzung als Entwicklungsgebiet Alternativen gibt? Welche Maßnahmen zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele stehen grundsätzlich zur Verfügung und welche wurden mit welcher Begründung im vorliegenden Fall als nicht geeignet bewertet?

Antwort zu 7:

Die Prüfung von Alternativen zur Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereiches ist ein Hauptbestandteil der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 165 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 7 BauGB. Die Begründung und die abschließende Prüfung zur förmlichen Festlegung befinden sich noch in der Bearbeitung.

Alternativen zu einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, die zu prüfen sind, bieten ggf. Bebauungspläne in Verbindung mit städtebaulichen Verträgen, freihändigem Grunderwerb sowie die Umlegung. Für die Begründung / Bewertung von Alternativen wird vorliegend auf den Untersuchungsbericht verwiesen, der zum Zeitpunkt der Entscheidung über die Festsetzung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme veröffentlicht wird.

Frage 8:

Werden Grundstückseigentümer ggf. finanziell in der Höhe entschädigt, die einen Kauf von Ausgleichsflächen in vergleichbarer Lage und Beschaffenheit innerhalb Berlins ermöglichen?

Antwort zu 8:

Die Frage ist unklar bzw. ggf. missverständlich gestellt und kann nur für den Einzelfall konkret beurteilt / beantwortet werden. Grundsätzlich erhalten Grundstückseigentümer und -eigentümerinnen, die bereit sind, ihr Grundstück im Vorfeld bzw. im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme an das Land Berlin zu veräußern, dafür den entwicklungsunbeeinflussten Verkehrswert. Dieser setzt sich zusammen aus dem entwicklungsunbeeinflussten Bodenwert, ggf. grundstückswertmindernden Tatbeständen (z. B. Altlasten, Gebäuderuinen, Grundbuchbelastungen) sowie ggf. wertsteigernden Komponenten (z. B. intaktes vermietetes Gebäude). Der entwicklungsunbeeinflusste Verkehrswert wird gutachterlich ermittelt und von SenStadtWohn plausibel erklärt.

Wenn ein Grundstückseigentümer oder eine -eigentümerin dafür ein Grundstück in vergleichbarer Lage und Beschaffenheit innerhalb Berlins erwerben möchte, wird SenStadtWohn ihn dabei unterstützen. Zahlungen, die über den oben dargelegten entwicklungsunbeeinflussten Verkehrswert hinausgehen, sind nicht möglich.

Frage 9:

Mit Blick auf fortlaufend steigende Grundstückspreise: Entspricht die Entschädigungssumme dem Wert zum Zeitpunkt der Auszahlung? Wenn nein, warum nicht und wird diese Position als gerichtsfest erachtet?

Antwort zu 9:

Wie oben dargelegt, handelt es sich nicht um eine Entschädigung, sondern um den entwicklungsunbeeinflussten Verkehrswert, den das Land Berlin im Fall des Ankaufes eines Grundstückes an den Eigentümer oder die Eigentümerin zu zahlen hat.

Der entwicklungsunbeeinflusste Bodenwert (ohne grundstücksbedingte Abzüge / Aufschläge) ist hinsichtlich der Qualität grundsätzlich für den Tag zu ermitteln, bevor die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 165 Abs. 4 BauGB öffentlich bekannt gemacht werden. Dieser sogenannte Qualitätsstichtag ist für das Areal des ehem. Güterbahnhofes und die angrenzenden Flächen der 21.04.2016 (ein Tag vor Veröffentlichung der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen im Amtsblatt). Der konkrete Wert mit der stichtagsbezogenen Qualität ist dann aktuell zu ermitteln – ohne Entwicklungsaussicht. Damit ist ausgeschlossen, dass Wertsteigerungen von Grundstücken, die durch die Entwicklungsaussicht der vorbereitenden Untersuchungen mit Ziel der Festlegung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme induziert sind, in den entwicklungsunbeeinflussten Bodenwert einfließen. Regelmäßig dynamisch angepasst werden in dem entwicklungsunbeeinflussten Bodenwert allerdings die allgemeine Steigerung der Grundstückspreise im gesamten Stadtgebiet oder durch externe Maßnahmen (z. B. BER, übergeordnete Straßen).

Dieses prinzipielle Verfahren ist gesetzlich festgelegt und deshalb „gerichtsfest“.

Frage 10:

In welchem Umfang gewährt der Senat den Betroffenen die Möglichkeit, städtebauliche Maßnahmen auf ihren Grundstücken selbst umzusetzen? Wie kommt dies ggf. zustande, inwieweit werden Zuschüsse gewährt und wie berechnen sich etwaige Ausgleichsbeträge?

Antwort zu 10:

Für Grundstückseigentümer und -eigentümerinnen, die in der Lage sind (entsprechende wirtschaftliche Verhältnisse vorausgesetzt), das Grundstück binnen angemessener Frist entsprechend der Entwicklungsziele zu nutzen und sich hierzu verpflichten, besteht in der Regel die Möglichkeit, die erforderlichen Maßnahmen selbst durchzuführen (§ 166 Abs. 3 Nr. 2 BauGB). Die Verpflichtung der Eigentümer und Eigentümerinnen wird in einer sogenannten Abwendungsvereinbarung (ggf. mit Ordnungsmaßnahmenvertrag) geregelt. Auch wenn alle gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen, muss sich das Land Berlin in atypischen Fällen, z. B. wenn es sich um nicht privatnützige Bauvorhaben handelt, nicht auf eine Abwendungsvereinbarung einlassen (Soll-Vorschrift).

Der Ausgleichsbetrag bemisst sich an der durch die Entwicklungsmaßnahme bedingten Erhöhung des Bodenwertes des entsprechenden Grundstücks und wird gutachterlich ermittelt. Die Erhöhung des Bodenwertes besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich ergeben würde, wenn die Entwicklungsmaßnahme weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Entwicklungsgebietes ergibt (Endwert) (§ 154 Abs. 2 BauGB). Änderungen in den Wertverhältnissen auf dem allgemeinen Grundstücksmarkt verbleiben bei den Eigentümern und -eigentümerinnen (§ 153 Abs. 1 BauGB). Zuschüsse zu der Zahlung des Ausgleichsbetrages (wird per Bescheid von der Gemeinde erlassen) werden nicht gewährt. Der Ausgleichsbetrag kann allerdings in ein Tilgungsdarlehen umgewandelt werden (§ 154 Abs. 5 BauGB).

Frage 11:

Wie viele Wohnungen (Bitte um Auflistung nach Eigentumswohnungen, frei finanzierten und sozialen Wohnungsbau) und wie viele Firmen mit welcher Anzahl von Arbeitsplätzen befinden sich aktuell und nach Abschluss der Maßnahmen voraussichtlich im Untersuchungsgebiet? Ist es tatsächlich beabsichtigt, den Netto-Markt aus dem Wohngebiet Seelenbinderstraße Richtung Brandenburgplatz in direkter Nachbarschaft zum Norma-Markt zu verlagern und wie werden die weiteren Wege hinsichtlich des hohen Anteils älterer Anwohner bewertet?

Antwort zu 11:

Die vorbereitenden Untersuchungen werden derzeit durchgeführt und der beabsichtigte Entwicklungsbereich wird voraussichtlich nicht deckungsgleich mit dem Untersuchungsgebiet sein. Zu der Anzahl und Art der bestehenden Wohnungen liegen keine genauen Daten vor. Alle Bestandswohnungen werden erhalten. Es ist beabsichtigt, ca. 1.700 neue Wohneinheiten zu errichten. Der Anteil des sozialen Wohnungsbaus soll nach derzeitigem Stand zwischen 30 % und 50 % liegen. Weitere Angaben zur Art der Wohnungen sind derzeit nicht möglich.

Im Untersuchungsgebiet sind ca. 55 Unternehmen ansässig, die an ihrem Standort verbleiben bzw. innerhalb des zukünftigen städtebaulichen Entwicklungsbereiches mit einer langfristigen Perspektive verlagert werden können. Die genaue Anzahl der Arbeitsplätze ist nicht bekannt.

Die Verlagerung des Einzelhandelsstandortes um ca. 400 m in östliche Richtung ist beabsichtigt. Der weitere Weg für die Bewohnerschaft wird in Kauf genommen, da weiterhin eine fußläufige Nahversorgung u. a. durch das Hauptzentrum Bahnhofstraße sowie den Discounter in der Seelenbinderstraße 124 gewährleistet wird. Durch die Verlagerung wird zugleich die Versorgung der in Richtung S-Bahnhof Hirschgarten gelegenen Wohngebiete und auch des neuen Stadtquartiers verbessert.

Frage 12:

Woran scheiterte bisher die seit Jahrzehnten geplante Entlastungsstraße (Brandenburgplatz - Stellingdamm), welche Planungen gibt es hierzu und inwieweit werden diese aktuell berücksichtigt?

Antwort zu 12:

Es ist nicht richtig, dass die seit Jahrzehnten geplante Entlastungsstraße (Brandenburgplatz – Stellingdamm) gescheitert ist. Es liegen zwar seit Mitte der 90er Jahre Planungsansätze für diesen 2. Bauabschnitt der Ost-West-Trasse vor; der konkrete Anlass für eine detaillierte Planung und deren Umsetzung ist allerdings erst durch die geplante Entwicklung des Gebietes des ehem. Güterbahnhofes Köpenick mit ca. 1.700 Wohnungen, drei Schulen und neuen Arbeitsplätzen entstanden.

Selbstverständlich wurden die vorliegenden Planungsansätze, soweit diese überhaupt noch aktuell waren, berücksichtigt bzw. geprüft.

Frage 13:

Wie groß sind die unbebauten Flächen im Untersuchungsgebiet und wie viele Quadratmeter sind davon tatsächlich ungenutzt?

Antwort zu 13:

Ca. 33,8 ha Flächen im Untersuchungsgebiet sind unbebaut (bis auf leerstehende, verfallene Gebäude bzw. Gebäudeteile) und ungenutzt.

Frage 14:

Welche positiven und negativen Entwicklungen gehen nach bisheriger Prüfung mit den geplanten Maßnahmen einher, stehen Arbeitsplätze auf dem Spiel und wie wird dies ggf. verhindert?

Antwort zu 14:

Die Wiedernutzbarmachung von brachgefallenen Flächen in dieser guten stadtstrukturellen Lage ist äußerst positiv zu bewerten. Es soll dringend benötigter bezahlbarer Wohnraum mit der entsprechenden verkehrlichen, sozialen und grünen Infrastruktur entstehen.

Gemäß Prüfung im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen gehen keine negativen Entwicklungen mit den geplanten Maßnahmen einher. Alle Arbeitsplätze werden erhalten (siehe Antwort zu 11.).

Die Auswirkungen auf Natur und Umwelt werden vollständig ausgeglichen; die Lärmbelastung wird durch entsprechende städtebauliche Maßnahmen in den angrenzenden Gebieten deutlich gemindert.

Frage 15:

Vor welchem Hintergrund sind die vorhandenen Wohnbebauungen in der Gelnitzstraße/ Thürnagelstraße/ dem Waldburgweg und Stellingdamm sowie dem Gewerbegebiet an der Seelenbinder Straße und Bellevuestraße Teil der vorbereitenden Untersuchungen? Bitte zu jedem Bereich darauf eingehen, welche Missstände dort gesehen werden oder welche Planungen individuell vorgesehen sind!

Antwort zu 15:

Grundsätzlich dienen vorbereitende Untersuchungen gemäß § 165 BauGB dazu, zu prüfen, ob für ein Gebiet bzw. die darin gelegenen Grundstücke eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme festgelegt wird. Die vorbereitenden Untersuchungen selbst entfalten nur geringe Rechtswirkungen wie die Informationspflicht der Eigentümer und Eigentümerinnen und Mieterinnen und Mieter sowie eine Zurückstellungsmöglichkeit ggf. planungsbefangener Bauanträge und planerische Festlegungen. Wenn für Grundstücke nach Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen keine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme festgelegt wird, fallen diese auf ihr ursprüngliches Planungsrecht zurück. Deshalb ist mit Blick auf die weitgehend abgeschlossenen vorbereitenden Untersuchungen für die unter Frage 15 aufgezählten Gebiete nachfolgend nicht die Rede von „Teil der vorbereitenden Untersuchungen“, sondern von Einbeziehung in die geplante städtebauliche Entwicklungsmaßnahme.

Wohnbebauung Thürnagelstraße:

Hier besteht nach Prüfung im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen kein Neuordnungsbedarf. Die Wohnbebauung wird voraussichtlich nicht in die zukünftige städtebauliche Entwicklung einbezogen.

Wohnbebauung Gelnitzstraße:

Durch den geplanten Schulstandort werden Nachbarschaftskonflikte mit der vorhandenen Wohnbebauung erwartet. Voraussichtlich sind Maßnahmen zum Lärmschutz erforderlich, die ggf. auch auf den Flächen des Wohngebietes realisiert werden müssen. Deshalb wird derzeit noch vertieft geprüft, ob die Grundstücke in die zukünftige Entwicklungsmaßnahme einbezogen werden; wenn ja wird dies in der Begründung bzw. im Untersuchungsbericht entsprechend dargelegt. Für die Bestandsbebauung besteht kein Änderungsbedarf.

Wohnbebauung Waldburgweg / Stellingdamm:

Siehe oben (Antworten zu 1 und 2). Die Grundstücke der denkmalgeschützten Elsengrundsiedlung nördlich des Stellingdamms, des Essensplatzes und des Waldburgweges werden im Ergebnis der Betroffenenbeteiligung nicht in die geplante städtebauliche Entwicklungsmaßnahme und dementsprechend nicht in eine Neuordnung einbezogen.

Gewerbegebiet an der Seelenbinderstraße / Bellevuestraße

Zunächst handelt es sich hier nicht um ein einheitliches, zusammenhängendes Gewerbegebiet, sondern um eine Clusterung von diversen,

zum Teil KFZ-orientierten kleinteiligen Gewerbebetrieben, in der auch andere Nutzungen (Einzelhandel, Büros, Wohnen) vorkommen.

Hier besteht im Zuge der Gesamtbetrachtung für mehrere Grundstücke / Flächen aus städtebaulichen und nutzungsstrukturellen Gründen Planungs- und Neuordnungsbedarf. Die Abstimmungen über die Planungen für die Einbeziehung der Grundstücke bzw. für den Bereich Seelenbinderstraße / Bellevuestraße ist noch nicht abgeschlossen. Grundsätzlich sollen alle Arbeitsplätze erhalten werden (siehe Antwort zu 11.).

Für die Konzeption in diesem Teilbereich und deren Begründung wird auf den Untersuchungsbericht verwiesen, der zum Zeitpunkt der Entscheidung über die Festsetzung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme dargelegt wird.

Frage 16:

Welche neuen Schulstandorte wurden geprüft und mit welchen Begründungen hat man sich für welche Standorte entschieden? Von welchen Schülerzahlen wird hier jeweils je Standort ausgegangen?

Antwort zu 16:

Die Schulstandorte für zwei Grundschulen und eine ISS, die dem beigefügten Strukturkonzept entnommen werden können, wurden aus städtebaulichen und verkehrlichen Gründen, aufgrund der Schulwege und der benötigten Grundstücksgrößen ausgewählt. Sie dienen in erheblichem Umfang der „externen“ Bestandsbebauung. Es wurden ein weiterer ISS-Standort (nahe des S-Bahnhofs Hirschgarten, südlich der Bahntrasse) und weitere Grundschulstandorte (nördlich an der Bahntrasse auf Höhe des Köpenicker Hofes, südlich an der Bahntrasse und östlich der geplanten übergeordneten Straßenverbindung, östlich des ausgewählten ISS-Standortes) geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung und nach Abstimmung mit Bezirk und SenBJF kommen aus städtebaulichen und verkehrlichen Gründen sowie wegen schulischer Belange nur die Schulstandorte entsprechend des Strukturkonzeptes in Betracht.

Die Schülerzahlen schlüsseln sich nach derzeitigem Stand wie folgt auf:

- ISS: ca. 1.000,
- Grundschule Nord (Hirtestraße): ca. 432,
- Grundschule Süd (Seelenbinderstraße): ca. 288.

Frage 17:

Ist es zutreffend und wie erklärt sich der Senat ggf. die Umstände, dass während der laufenden ergebnisoffenen Untersuchungsmaßnahmen bereits konkrete Kaufangebote an Grundstückseigentümer gerichtet wurden und Baumfällungen (in welchem Umfang?) stattgefunden haben? An wie viele Eigentümer gab es dergleichen Angebote und wer veranlasste vor welchem Hintergrund die kürzlichen Baumfällungen vor Beschlussfassung des Abgeordnetenhauses zu den Entwicklungsmaßnahmen?

Antwort zu 17:

Es ist nicht richtig, dass es sich um „ergebnisoffene Untersuchungsmaßnahmen“ handelt. Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 165 BauGB sind ein Prüfinstrumentarium für die Festlegung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.

Im Rahmen der Prüfung im Vorfeld einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sind den Eigentümern und Eigentümerinnen der Grundstücke, die gemäß den zukünftigen Zielen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme entwickelt werden sollen, Kaufangebote durch die Gemeinde (vorliegend Land Berlin, SenStadtWohn) zu unterbreiten. Dies ist durch die Rechtsprechung vorgegeben. Denn wenn ein Großteil der Eigentümer und Eigentümerinnen ihre Grundstücke vor der Festlegung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme der Gemeinde veräußert, wird bereits eine wesentliche Voraussetzung für die Umsetzung der Planungen erreicht, da die Gemeinde selbst Eigentümerin ist und die Planung steuern kann. Ggf. würde für von der Gemeinde erworbene Grundstücke eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nicht mehr erforderlich. Die Baumfällungen wurden von dem Eigentümer des Grundstückes (Bundeseisenbahnvermögen, BEV) veranlasst.

Bislang wurden 14 Eigentümern und Eigentümerinnen Kaufangebote unterbreitet. Zwei Kaufangebote stehen noch aus.

Frage 18:

Warum gibt es ein Bieterverfahren beim Verkauf öffentlicher Grundstücke, aber keine ähnliche Verfahrensweise beim Vorkaufsrecht des Landes Berlin, bei dem nur der Verkehrswert angesetzt wird?

Antwort zu 18:

Hier liegen zwei unterschiedliche rechtliche Konstruktionen zu Grunde. Bei dem Verkauf landeseigener Grundstücke ist Berlin an die Landeshaushaltsordnung gebunden. Diese folgt u. a. dem Grundsatz, dass Landesvermögen nicht „unter Wert“ verkauft werden darf. Auch bei Durchführung eines Bieterverfahrens gibt es häufig Verkehrswertermittlungen oder zumindest gutachterliche Einschätzungen, welcher Wert anzusetzen ist.

Das Vorkaufsrecht sieht die Verkehrswertermittlung ausdrücklich für den Fall vor, dass die Gemeinde das Vorkaufsrecht preislimitiert ausüben möchte (§ 28 Abs. 3 BauGB). Hierfür ist es erforderlich, den Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB zu ermitteln und mit dem aus dem Kaufvertrag ersichtlichen Kaufpreis zu vergleichen.

Frage 19:

Wo und wie viele Untersuchungsgebiete gibt es in Berlin, in welchen Größenordnungen und bis wann soll hier neuer Wohnraum geschaffen werden, wie hoch ist hierbei der Anteil sozialen Wohnungsbaus und ist der Senat hierzu bereit, ggf. notwendige Enteignungen angemessen zu entschädigen?

Antwort zu 19:

Derzeit gibt es neben dem ehem. Güterbahnhof Köpenick und angrenzenden Flächen zwei Gebiete in Berlin, in den vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 165 BauGB durchgeführt werden:

1.

Die vorbereitenden Untersuchungen zur Schmidt-Knobelsdorf-Kaserne sowie zu den Flächen südlich der Schmidt-Knobelsdorf-Straße mit einer Größe von ca. 80 ha wurden im Oktober 2017 begonnen und sollen bis Ende des Jahres 2018 abgeschlossen werden.

Für das Gebiet soll eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme festgelegt werden. In diesem Rahmen soll eine noch zu bestimmende Anzahl an Wohnungen neu geschaffen werden. Der Anteil am sozialen Wohnungsbau steht ebenfalls noch nicht fest.

Sollten im Rahmen der geplanten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Enteignungen“ erforderlich werden, was aktuell noch nicht abzusehen ist, werden die betroffenen Eigentümer und Eigentümerinnen den Regelungen des Baugesetzbuches entsprechend entschädigt.

2.

Die vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet Blankenburger Süden mit einer Größe von ca. 430 ha wurden im September 2016 begonnen. Der Zeitpunkt für den Abschluss ist bislang auf Ende 2018/Anfang 2019 terminiert.

Für das Gebiet bzw. Teile des Gebietes soll eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme festgelegt werden. In diesem Rahmen sollen im Kerngebiet auf einer unbebauten Landwirtschaftsfläche ca. 5.000 – 6.000 WE sowie ggf. weitere Gewerbe-, Infrastruktur- und Wohnbauflächen sowie benötigte Verkehrsinfrastruktur entstehen. Der Anteil des sozialen Wohnungsbaus wird nach derzeitigem Stand zwischen 30 % und 50 % liegen.

Sollten im Rahmen der geplanten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme im begründeten Einzelfall zur Durchführung des Allgemeinwohlinteressee „Enteignungen“ erforderlich werden, was aktuell nicht abzusehen ist, werden die betroffenen Eigentümer und Eigentümerinnen den Regelungen des Baugesetzbuches entsprechend entschädigt.

Frage 20:

Erachtet die zuständige Frau Senatorin Lompscher (DIE LINKE) die bisherige Informations- und Beteiligungspolitik als ausreichend? Wie sieht der weitere Zeitplan aus - wann werden Anwohnerschaft, Bezirk, Senat und Abgeordnetenhaus in dieser Sache weiter befasst? Bitte um detaillierten Plan zu weiteren Informationen, folgender Beteiligung und Beschlussfassung!

Antwort zu 20:

Frau Senatorin Lompscher erachtet die bisherige Informations- und Beteiligungspolitik als ausreichend. Diese geht weit über die gesetzlich vorgeschriebene formale Betroffenenbeteiligung hinaus, was vorliegend zu guten Ergebnissen beigetragen hat. Die Bürgerinnen und Bürger vor Ort wurden umfassend informiert und mitgenommen.

Die Einbindung des Bezirkes findet auf der Fachebene kontinuierlich statt. Der Senatsbeschluss über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen ist von SenStadtWohn vor der Sommerpause im Juni 2018 vorgesehen. Vorher wird die Planung abschließend mit dem Bezirk auf der Stadtratsebene abgestimmt. Im September 2018 soll dann das Abgeordnetenhaus einschließlich der zuständigen Ausschüsse in Kenntnis gesetzt und um Zustimmung zu der geplanten Festsetzung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ehem. Güterbahnhof Köpenick gebeten werden.

Bereits am 17. April 2018 wird die Bürgerschaft vor Ort im Rahmen einer vom Bezirk koordinierten Ortsteilkonferenz die Gelegenheit haben, sich unter anderem über den Stand der vorbereitenden Untersuchungen zu informieren sowie in Fachforen ihre Anregungen zu äußern und Fragen zu stellen.

Nach Festsetzung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist im Herbst / Winter 2018 eine zweite Bürgerwerkstatt, die im Laufe des Sommers 2018 konkret terminiert wird, geplant.

Berlin, den 09.03.18

In Vertretung

Sebastian Scheel

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen