

19. Wahlperiode

## **Schriftliche Anfrage**

**des Abgeordneten Maik Penn (CDU)**

vom 04. Juli 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 06. Juli 2022)

zum Thema:

**Siebente Anfrage zur Entwicklungsmaßnahme „Ehemaliger Güterbahnhof Köpenick“ – Planungsstand, Herausforderungen und Lösungen**

und **Antwort** vom 19. Juli 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. Juli 2022)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen 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. 19/12470  
vom 04. Juli 2022

über Siebente Anfrage zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Ehemaliger Güterbahnhof  
Köpenick - Planungsstand, Herausforderungen und Lösungen

---

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

Frage 1:

Laut Senatsangaben auf der Informationsveranstaltung am 17. Juni 2022 sollen rund 1.300 neue Arbeitsplätze im Entwicklungsgebiet entstehen – wie setzen sich diese geschätzten Zahlen zusammen, auf welcher Grundlage wird davon ausgegangen und welche Ansiedlungen sind in diesem Zusammenhang konkret geplant?

Antwort zu 1:

Die Schätzung der Arbeitsplatzzahlen bezieht sich auf das mit Festlegung des Entwicklungsbereichs im Mai 2020 beschlossene Strukturkonzept und einen damit verbundenen städtebaulichen Testentwurf, der im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen für die Entwicklungsmaßnahme zur Abschätzung der Bau- und Nutzungspotentiale erstellt wurde. Die daraus ableitbaren Angaben der voraussichtlich realisierbaren Bruttogeschossflächen und Arbeitsplatzzahlen in Höhe von rund 1.300 dienen vorerst als Orientierungswerte. Entsprechend der Ziele der Entwicklungsmaßnahme sind insbesondere der Erhalt, die Qualifizierung und die Neuansiedlung von kleinteiligem Gewerbe und Handwerk geplant. Auf Basis eines in Kürze beginnenden städtebaulichen Werkstattverfahrens werden verbindliche Vorgaben für die weitere bauliche Entwicklung entstehen; erst danach können konkrete Ansiedlungsplanungen bearbeitet werden.

Frage 2:

Laut Senatsangaben auf der Informationsveranstaltung am 17. Juni 2022 soll der ÖPNV im Bereich des Märchenviertels gestärkt werden – wie soll das mit der geringen Straßenbreite und dem Bedarf an Parkplätzen in Einklang gebracht werden? Welche konkreten Bereiche sollen von einer neuen Busstreckenführung profitieren?

Antwort zu 2:

Die Frage ist nicht beantwortbar, da keine Planungen für eine Linienführung des ÖPNV im Bereich Märchenviertel vorliegen. Etwaige Planungen werden sich mit den Straßenquerschnitten und dem Bedarf an Stellplätzen auseinandersetzen.

Frage 3:

Welche konkreten Ansätze gibt es aktuell zur Umsetzung der einzelnen Entwicklungsziele und in welchem zeitlichen Kontext fügen sich diese jeweils ein?

Antwort zu 3:

Im Rahmen des im Herbst startenden städtebaulich-freiraumplanerischen Werkstattverfahren werden Vorschläge unterbreitet, wie die Entwicklungsziele räumlich und gestalterisch umgesetzt werden können. Auf Grundlage einer Juryempfehlung wird das beste Konzept bis zum Herbst 2023 in einen städtebaulichen Rahmenplan übersetzt, der Grundlage für weiterführende Planungen ist, welche die Umsetzung der Entwicklungsziele ermöglichen werden.

Frage 4:

Wann hat der Senat von Umplanungserfordernissen erfahren, wonach es künftig in einem Bereich nebeneinander zwei S-Bahn-Gleise, zwei Regionalbahn-Gleise sowie nunmehr fünf Gütergleise geben soll?

Antwort zu 4:

Der Senat hat von den Umplanungserfordernissen über die vom Senat am 14. Juni 2022 beschlossenen Verordnung zur teilweisen Aufhebung der Verordnung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs ehemaliger Güterbahnhof Köpenick (Veröffentlichung im GVBl. vom 25.06.2022 S. 380 ff.) erfahren. Zum Vorgang mit umfänglicher Begründung siehe [parlament-berlin.de](http://parlament-berlin.de).

Frage 5:

Sind diese fünf Gütergleise zwingend notwendig, und wenn ja, warum?

Antwort zu 5:

Es handelt sich um vier gemäß den langfristigen Planungen der DB AG für den Güterbahnverkehr erforderlichen Puffergleisen. Für weitere Informationen ist die DB AG zuständig.

Frage 6:

Von welcher Stelle sind die Gleisplanungen zu genehmigen und welche Alternativen wurden in diesem Zusammenhang geprüft?

Antwort zu 6:

Gleisplanungen sind vom Eisenbahnbundesamt (EBA) zu genehmigen. Weitergehend kann diese Frage vorliegend nicht beantwortet werden. Für entsprechende Auskünfte ist die DB AG zuständig

Frage 7:

Inwieweit führen Umplanungen, die sich aus 4. oder anderen Zusammenhängen (bitte angeben) ergeben, zu einer Reduzierung der geplanten 1.800 Wohneinheiten?

Antwort zu 7:

Nach Klärung über die Flächenanspruchnahme der DB AG Ende 2021 wurde festgestellt, dass die Zielvorgabe von 1.800 Wohneinheiten auch mit den Umplanungen durch die Puffergleise eingehalten werden kann (siehe ausführlich unter Link Frage 4).

Frage 8:

In welchem Umfang und an welchen Stellen sind Verlegungen von Kleingärten erforderlich? Welche Ersatzflächen sind an welchen Orten und in welchem Umfang vorgesehen?

Antwort zu 8:

Siehe Antwort zu Frage 32 der schriftlichen Anfrage S18/27902.

Der Evaluierungsprozess zu Ersatzstandorten für die voraussichtlich betroffenen Kleingärten wird laufend fortgeführt mit dem Ziel, zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme (nach derzeitigem Planungsstand nicht vor 2028 / 2029) geeignete Ersatzflächen bereitzustellen. Dazu werden sowohl die Anlage von Flächen zur gärtnerischen Nutzung innerhalb des Entwicklungsgebiets als auch verschiedene Potenzialflächen im Umfeld des Entwicklungsgebiets geprüft.

Frage 9:

In welchen Zusammenhängen können nach jetzigem Stand Enteignungen im Entwicklungsgebiet nicht ausgeschlossen werden?

Antwort zu 9:

Die Notwendigkeit einer Enteignung kann sich ergeben, wenn mit einem Eigentümer keine Einigkeit über den freihändigen Verkauf seines Grundstücks erzielt werden kann, der Eigentümer aber gleichzeitig weder in der Lage noch dazu bereit ist, eine Abwendungsvereinbarung mit dem Land Berlin abzuschließen. Zum derzeitigen Zeitpunkt ist es noch zu früh, die Notwendigkeit von Enteignungen abschließend beurteilen zu können. Das Land ist und bleibt jedoch bemüht, von diesem Mittel nur in Ausnahmefällen und als ultima ratio Gebrauch zu machen.

Frage 10:

An welchen Stellen sind im Entwicklungsgebiet und der näheren Umgebung Spielplätze und ein Hundenauslaufgebiet in der Prüfung oder bereits konkret geplant?

Antwort zu 10:

Ziel der Entwicklungsmaßnahme ist die Bereitstellung von wohnungsnahen Spielplätzen. Größe, Art und Lage der Spielplätze werden auf Basis der gültigen Regelwerke im Werkstattverfahren untersucht. Der Hinweis, dass ein Hundeauslaufgebiets benötigt wird, wurde aufgenommen. Machbarkeit und Lage werden im Rahmen des Werkstattverfahren und des Waldentwicklungskonzepts geprüft.

Frage 11:

Da weder die Senatsverkehrsverwaltung noch die Deutsche Bahn an der Informationsveranstaltung am 17. Juni 2022 teilgenommen haben: wie gestaltet sich der Prozess der Abstimmung zu den verschiedenen Vorhaben?

Antwort zu 11:

Der Planungsprozess des Gesamtvorhabens wird in enger Zusammenarbeit (regelmäßige Abstimmungstermine zu verschiedenen Teilvorhaben) mit der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz und der Deutschen Bahn AG durchgeführt.

Frage 12:

Welche zeitlichen Abläufe und ggf. Verzögerungen ergeben sich zu bzw. aus den teils parallelen Vorhaben: Entwicklungsgebiet, Regionalbahnhof, Entlastung der Bahnhofstraße und Umfahrung der Alten Försterei?

Antwort zu 12:

Ein integrierter Gesamtablauf liegt nicht vor. Abstimmungen laufen aber. Nach derzeitigen Stand sind keine Verzögerungen zu erwarten

Frage 13:

Wie hoch ist der Anteil an Flächen, über die das Land Berlin im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme bereits verfügen kann? Wie teilen sich die Eigentumsverhältnisse (Bund, Bahn, Land, Berlin, Dritte) gegenwärtig auf?

Antwort zu 13:

Der Anteil an der Entwicklungsmaßnahme, über den das Land Berlin bereits verfügen kann, beträgt 23 % der Gesamtfläche des Entwicklungsbereichs. Die Eigentumsverhältnisse teilen sich insgesamt wie folgt auf:

23 % - Land Berlin

37 % - Bundesrepublik Deutschland - Bundeseisenbahnvermögen

40 % - Dritte

Von der DB Netz AG liegt nach dem Beschluss zur Aufhebung von Teilen des Entwicklungsbereichs vom 07. Juli 2022 nur eine kleine Teilfläche innerhalb des Entwicklungsbereichs. Die DB Netz AG hat sich bereit erklärt, diese Teilfläche an das Land Berlin zu veräußern.

Frage 14:

Bis wann wird damit gerechnet, dass auf dem gesamten Entwicklungsgebiet frei über alle Flächen im Sinne der Entwicklungsmaßnahme verfügt werden kann?

Antwort zu 14:

Es ist nicht erforderlich, dass das Land Berlin die Verfügungsbefugnis über alle Grundstücke im städtebaulichen Entwicklungsbereich erlangt. Die Notwendigkeit des Erwerbs ergibt sich nur dann und insoweit, als der Eigentümer auf seinem Grundstück das für dieses Grundstück im Strukturkonzept bzw. Rahmenplan vorgesehene Ziel nicht selbst verwirklichen kann, insbesondere bei Flächen, die für eine öffentliche Nutzung vorgesehen sind, oder, im Fall von privatnützigen Festsetzungen, wenn der Eigentümer das Entwicklungsziel nicht umsetzen will. Der Prozess des Grundstückserwerbs ist folglich kein einmaliger, sondern erfolgt sukzessive und kann gegebenenfalls auch noch vor Beendigung der Entwicklungsmaßnahme geschehen. Das Land forciert jedoch den Grundstückserwerb derjenigen Flächen, die für die Erreichung der Entwicklungsziele von zentraler Bedeutung sind und bei denen feststeht, dass sie nicht von den Eigentümer entwickelt werden können bzw. entwickelt werden sollen. Diese Grundstücke werden voraussichtlich in den kommenden 1 bis 2 Jahren erworben werden, sofern ein freihändiger Erwerb möglich ist.

Frage 15:

Das Flurstück 244 soll im Besitz einer Erbengemeinschaft von über 100 Personen sein. Wie weit ist der Eigentumsübergang auf das Land Berlin inzwischen gediehen? Konnte eine Einigung erzielt werden? Welche Initiativen zur Lösung des Problems gibt es?

Antwort zu 15:

Das Flurstück 244 der Flur 484 befindet sich zu 72/96 Miteigentumsanteilen im Eigentum des Landes Berlin. Die Klärung über den Eigentumsübergang der restlichen Anteile im Eigentum von deutlich weniger als 100 Personen ist weitestgehend abgeschlossen. Die Kaufvertragsverhandlungen befinden sich derzeit in Abstimmung. Die verbleibenden Anteile des Grundstücks sollen in Kürze erworben werden.

Frage 16:

Wann ist mit einem Schulbetrieb im Neubau Hirtestraße zu rechnen, ist der Herbst 2025 tatsächlich noch realistisch? Wie ist der B-Plan-Verfahrensstand?

Antwort zu 16:

Die Realisierbarkeit einer Inbetriebnahme des Grundschulstandorts Hirtestraße im Herbst 2025 wird derzeit geprüft. Ein Start des Schulbetriebs innerhalb des 1. Schulhalbjahres 2025/2026 wird als realistisch eingeschätzt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 9-80 wird aktuell die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange noch bis Ende Juli 2022 durchgeführt.

Frage 17:

Das Gelände Stellingdamm 15/ Hirtestraße 7-10 besteht aus vier Flurstücken: auf welchen Flurstücken ist in welchem Umfang ein Bodenaustausch erforderlich?

Antwort zu 17:

Die besagten Grundstücke bestehen aus insgesamt 7 Flurstücken.

Auf dem nördlichen Grundstücksteil (bestehend aus den Flurstücken 42, 43, 243, 244, 278 vollständig sowie Flurstücke 337 und 280 in Teilflächen) erfolgt vorbereitend für den Bau der Schule eine Flächenentsiegelung sowie ein flächiger Bodenaustausch. Dieser wird voraussichtlich in eine Tiefe von bis zu ca. 1,60 m unter der aktuellen Geländeoberfläche reichen.

Auf den südlichen Flächen (bestehend aus der Restfläche des Flurstücks 337) erfolgt ebenfalls eine Flächenentsiegelung, die Planung zum Umfang des Bodenaustauschs ist noch nicht abgeschlossen. Der bisher sicher absehbare Bodentausch umfasst mind. 60 cm. Ggf. wird darüberhinausgehend in Teilbereichen ein tieferer Austausch notwendig. Die Notwendigkeit kann sich aus dem Auffinden von schädlichen Bodenablagerungen z.B. Teergrubenresten oder aber für den Rückbau von alten Leitungen ergeben. Die hierfür erforderlichen Untersuchungen sind für das III. und IV. Quartal 2022 geplant. Anschließend erfolgt die Planung zum erforderlichen Umfang des Bodenaustauschs.

Frage 18:

Von welchen Kosten zu 17. wird ausgegangen, wie ist der Verfahrensstand einer Ausschreibung und insgesamt der Zeitplan in Sachen Bodenaustausch?

Antwort zu 18:

Vergl. Antwort zu Frage 17. Die Abbruchleistungen für den Rückbau der Gebäude im Nordteil sind bereits vergeben. Die Ausschreibung der Bodensanierung wird derzeit vom Planungsbüro vorbereitet und wird im Herbst 2022 veröffentlicht. Der Abschluss des Bodenaustauschs im Nordbereich ist im II. Quartal 2023 vorgesehen. Anschließend erfolgt die Bodensanierung für den südlichen Grundstücksteil bis zum IV. Quartal 2023.

Die Kosten für den flächigen Bodenaustausch wurden im Vorfeld der Maßnahmenumsetzung auf rd. 1.880.000 € brutto abgeschätzt. Auf der Grundlage noch durchzuführender Erkundungsbohrungen und der fortschreitenden Planung werden die Schätzungen im Laufe des Jahres 2022 weiter konkretisiert.

Frage 19:

Welche Kosten sind bisher für Probebohrungen auf dem Gelände Stellingdamm 15 / Hirtestraße 7-10 entstanden und welche Ergebnisse haben diese gebracht?

Antwort zu 19:

Für die nach Bundesbodenschutzgesetz erforderlichen orientierenden Untersuchungen und die Detailuntersuchungen im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen sind (einschließlich Risikoabschätzungen für Grunderwerb) Kosten von rund 111.000 EUR brutto für Probebohrungen inkl. Analytik entstanden. Die Hauptschäden konnten identifiziert und grob eingegrenzt werden.

Für die weiteren eingrenzenden Probebohrungen sind seit Beginn der Entwicklungsmaßnahme (Sommer 2020) Kosten von rund 45.000 EUR brutto entstanden. Im Ergebnis wurden gaswerktypische Schadstoffe im Auffüllungshorizont des Bodens sowie im

Grundwasserschwankungsbereich des Grundwassers nachgewiesen. Auf dieser Basis konnte ein Sanierungsplan nach Bundesbodenschutzverordnung erarbeitet werden.

Frage 20:

Ist es zutreffend, dass bis zur Tiefe 0,8 m der Boden ausgetauscht werden soll? Trifft es zu, dass aufgrund des Neubaus des Verwaltungsgebäudes auf dem abgetrennten Teil der Wasserwerke Stellingdamm 15a ebenfalls ein Bodenaustausch bis zur Grundstücksgrenze durchgeführt werden musste und dabei kontaminiertes Erdreich bis zur Tiefe von 7 m ausgetauscht werden musste, um die Hälfte einer Teerblase aus Rückständen der Gasproduktion zu entfernen, was zu erheblichen zusätzlichen Kostenbelastungen geführt hat? Wenn nein, bitte um richtige Darstellung und eine Bewertung, welche Schlussfolgerungen daraus für das weitere Vorgehen zu ziehen sind!

Antwort zu 20:

Bezüglich der beabsichtigten baubedingten Bodenaushubmaßnahmen sowie ggf. erforderlicher schadstoffbedingter Bodenaustauschmaßnahmen wird hier auf die ausführliche Antwort zu Frage 17 verwiesen. Die Sanierungsmaßnahmen auf dem Nachbargrundstück, welches heute von den Berliner Wasserbetrieben genutzt wird, wurden ausführlich dokumentiert. Die in die Frage einformulierten Erläuterungen geben die Sanierungsmaßnahme dem Grunde nach richtig, jedoch stark vereinfacht wieder.

Die Schlussfolgerungen der Sanierungsdokumentation sind in die Festlegungen zu den Untersuchungsmaßnahmen eingeflossen und werden in den weiteren Planungen berücksichtigt. Aktuell werden Sanierungsszenarien bei den Planungen der Maßnahme vorsorglich berücksichtigt.

Frage 21:

Welche Maßnahmen (insbesondere hinsichtlich Abriss, Freiräumung oder Sanierung) sind ab wann auf dem Gelände Stellingdamm 15/ Hirtestraße 7-10 hinsichtlich bestehender Gebäude geplant? (Bitte um Angaben zu jedem Gebäude!)

Antwort zu 21:

Aktuell wird der Rückbau der nachfolgenden Gebäude vorbereitet und zeitnah umgesetzt:

Gebäude 6: Ehem. Werkstätten,

Gebäude 7: Ehem. Kita (Südbereich),

Gebäude 8: Ehem. Kita (Nordbereich),

Die Vergabe der Bauleistungen ist erfolgt. Baubeginn ist im Juli 2022.

Das Freiräumen der Gebäude 1 bis 5 muss vor dem Beginn der Bodensanierung auf dem Südteil, d.h. sukzessive spätestens bis Ende des II. Quartals 2023, erfolgt sein. Die Sanierung der Gebäude erfolgt nach Abschluss der Bodensanierung, beginnend ab 2024 in mehreren Bauabschnitten.

Frage 22:

In welchem Umfang wurden wann und von wem genehmigt auf dem Gelände Stellingdamm 15/ Hirtestraße 7-10 Baumfällungen vorgenommen?

Antwort zu 22:

Zur Vorbereitung der Maßnahme Baufeldvorbereitung Bereich Nord (Schule) -vergl. Antwort auf Frage 17- wurden mit Fällgenehmigung vom 22.12.2021 der Unteren Naturschutzbehörde des Bezirkes Treptow-Köpenick insgesamt 30 Bäume gefällt, die unter die Baumschutzverordnung fallen. Die hierfür erforderlichen Ausgleichmaßnahmen wurden ebenfalls mit der Unteren Naturschutzbehörde des Bezirkes Treptow-Köpenick mit abgestimmt.

Frage 23:

Zu welchen weiteren Baumfällungen im Bereich des Entwicklungsgebietes ist es wann und von wem genehmigt seit 2017 gekommen oder bereits für wann geplant?

Antwort zu 23:

Weitere Baumfällungen im Entwicklungsgebiet wurden durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen nicht veranlasst.

Über notwendige Baumfällungen im Zuge der weiteren Entwicklung kann derzeit keine Auskunft erteilt werden. Diese werden sich erst im Zuge der weiteren Planungen mit Vorliegen eines städtebaulichen Rahmenplans nach Abschluss des Werkstattverfahrens ergeben. Bezgl. sonstiger Baumfällungen im Entwicklungsgebiet seit 2017 und künftiger Baumfällungen und deren Genehmigungen beispielsweise im Zusammenhang mit Bau- oder Unterhaltsmaßnahmen auf Grundstücken, kann die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Bauen und Wohnen keine Auskunft erteilen, da hier die jeweiligen Grundstückseigentümer bzw. Vorhabenträger zuständig sind.

Frage 24:

Inwieweit sind zu 22. und 23. Ersatzpflanzungen veranlasst worden?

Antwort zu 24:

Vorliegend richtet sich der ökologische Ausgleich nach den geplanten Festsetzungen des B-Plans 9-80. Sollte es zu keiner Festsetzung des B-Planes kommen, hat sich die Untere Naturschutzbehörde eine nachträgliche Forderung zur Realisierung von Ersatzpflanzungen unter Bezug auf die durch das Planungsbüro ermittelten Stammumfänge und Schadstufen auf der Grundlage von § 6 Abs.1 Satz 3 BaumSchVO vorbehalten.

Frage 25:

Was wird im sogenannten erweiterten Betrachtungsraum der Entwicklungsmaßnahme in den Blick genommen?

Antwort zu 25:

Im Rahmen des städtebaulichen Werkstattverfahrens wird der erweiterte Betrachtungsraum hinsichtlich baulicher, ökologischer, struktureller, sozialer und verkehrlicher Aspekte analysiert, damit die Planungsteams ein räumlich strukturelles Leitbild für ihre Konzepte/Entwürfe ableiten können.

Frage 26:

In welchem Umfang soll der Elcknerplatz im Kontext des Regionalbahnhofs Köpenick verkleinert werden?

Antwort zu 26:

Die Verkleinerung ist wegen der Bahnhofs- bzw. Bahnsteigerweiterung für den Regionalbahnausbau der Deutschen Bahn AG erforderlich. Die entsprechenden Unterlagen sind in der Begründung zum Planfeststellungsbeschluss für die Maßnahme ersichtlich.

Frage 27:

Wo ist nach aktuellem Stand die Nachverdichtung von Wohnraum im Entwicklungsgebiet geplant? (Bitte Angaben von Straßen und Hausbereichen.)

Antwort zu 27:

Nachverdichtung von Wohnquartieren ist lediglich im Bereich nördlich der Thürnagel- und Gelnitzstraße (Flächen aktuell Eigentum BEV) möglich. Ob und in welchem Umfang in diesem Bereich ergänzende Wohngebäude gebaut werden könnten, ist Bestandteil des städtebaulichen Werkstattverfahrens.

Frage 28:

Welche bestehenden Grünflächen sollen wegfallen und inwieweit werden diese für die Aufrechterhaltung und Schaffung einer guten Wohn- und Erholungsqualität ersetzt?

Antwort zu 28:

Es werden keine öffentlich gewidmeten Grünflächen wegfallen. Ein Ersatz ist demnach nicht notwendig. Im Zuge der Entwicklungsmaßnahme werden weitere Grünflächen entstehen.

Frage 29:

Bis wann soll nach jetzigem Stand die Gärtnerei Hirschgarten erhalten bleiben und warum kann die Gärtnerei mit ihren ökologischen Angeboten nicht am jetzigen Standort verbleiben?

Antwort zu 29:

Die Gärtnerei Hirschgarten kann bis Ende 2028 am jetzigen Standort verbleiben, wie im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme vereinbart. Über das Jahr 2028 hinaus kann ein Erhalt des jetzigen Standorts nicht in Aussicht gestellt werden, weil die verpachtete Fläche im Zuge von Entsiegelung und Renaturierung für den natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleich benötigt wird. Im Vordergrund steht dabei der artenschutzrechtlich zwingend geforderte Erhalt einer Teilpopulation der streng geschützten Zauneidechse vor Ort (im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zur Aufrechterhaltung des bestehenden Habitatverbunds). Hinzu kommt, dass seitens des Bezirksamts Treptow-Köpenick eine Verfestigung der verkehrlichen Erschließung des Standorts abgelehnt wird.

Frage 30:

Inwieweit wurden zu 29. – anstatt der Gärtnerei – andere Flächen als Ausgleichsflächen in Berlin oder Brandenburg geprüft? Wann, von wem und mit welchem Ergebnis?

Antwort zu 30:

Flächen für den natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleich vor Ort (im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem entstehenden Eingriff, siehe Antwort zu 29.) stehen nur in sehr begrenztem Umfang zur Verfügung. Diesbezügliche Optionen sind bereits 2017/2018 im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen geprüft und 2020/2021 durch herpetologische Gutachten konkretisiert worden. Im Zuge des Werkstattverfahrens und der Erarbeitung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung werden diese Ergebnisse aufgegriffen und konzeptionell untersetzt; es ist jedoch derzeit nicht davon auszugehen, dass alternative Ausgleichsflächen (vergleichbarer Größe und Habitateignung) im unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mit der Entwicklungsmaßnahme identifiziert werden können. Alternative Flächen werden weiter wie bisher aktuell von der WISTA bzw. qualifizierten Auftragnehmenden untersucht. Dazu finden behördenübergreifend Abstimmungen statt. Abgestimmte Ergebnisse liegen noch nicht vor.

Frage 31:

Ist der Neubau von Brücken ausgeschlossen und die Festlegung auf Troglösungen endgültig?

Antwort zu 31:

Nach aktuellem Planungsstand wird der Neubau einer Brücke nicht mehr weiterverfolgt und die Troglösung ist die abgestimmte Vorzugsvariante.

Frage 32:

Welche Alternativen gibt es, um die Straßenführung vom Stellingdamm zum Brandenburgplatz via Unterführung nicht unmittelbar im Bereich des Flächendenkmals Elsengrund verlaufen zu lassen?

Antwort zu 32:

Die Straßenführung zwischen Stellingdamm und Brandenburgplatz wird am Randes des Denkmalsbereiches der Elsengrundsiedlung verlaufen.

Frage 33:

Ob und ggf. welche Pläne gibt es, das Denkmalgebiet vor Ausweichverkehr zu schützen?

Antwort zu 33:

Nach Abschluss des Werkstattverfahrens und im Zuge der weiterführenden Planungen werden verkehrsorganisatorische Maßnahmen zum Schutz der Elsengrundsiedlung vor Durchgangsverkehr entwickelt werden.

Frage 34:

Wie ist der Abstimmungsstand mit von jedweden Entwicklungsmaßnahmen betroffenen Grundstückseigentümern?

Antwort zu 34:

Mit den Grundstückseigentümer\*innen des städtebaulichen Entwicklungsbereichs fanden im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen umfassende Betroffenenengespräche statt. Vereinzelt fanden weitere Gespräche / Abstimmungen seit der Festlegung des

Entwicklungsbereichs statt. Im Zuge des geplanten städtebaulichen Werkstattverfahrens zur Rahmenplanung sollen die Gespräche mit den Eigentümer\*innen fortgesetzt werden.

Frage 35:

Inwieweit werden Flächen, die auch ohne Entwicklungsgebiet kurzfristig bebaut werden können, nicht entlassen und Bebauungspläne, unter Berücksichtigung Berliner Modell, aufgestellt? In welchem Umfang liegen hierzu unerledigte Anträge von Grundstückseigentümern vor?

Antwort zu 35:

In der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gibt es keine Flächen, die kurzfristig bebaut und entlassen werden können. Aufgrund der Komplexität der Planung eines gesamten Stadtquartiers können keine einzelnen Areale „vorab“ bebaut bzw. entwickelt werden. Das Gesetz sieht insoweit vor, dass eine vorzeitige „Entlassung“ von einzelnen Grundstücken nur möglich ist, wenn eine der Maßnahme entsprechende Bebauung bereits erfolgt oder die Bebauung (vertraglich durch eine sog. Abwendungsvereinbarung) sichergestellt ist.

Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung ist in städtebaulichen Entwicklungsbereichen nicht anwendbar. Die Bebauungspläne werden im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme flächendeckend aufgestellt.

Sofern es Anträge auf eine kooperative Grundstücksentwicklung gibt, was das Land Berlin grundsätzlich begrüßt, können diese nicht „außerhalb“ der städtebaulichen Maßnahme beschieden werden, sondern sind als Bekundung der Mitwirkungsbereitschaft des jeweiligen Eigentümers an der Erreichung der Entwicklungsziele auszulegen. Sobald die Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme für das betreffende Grundstück hinreichend bestimmt bzw. bestimmbar sind, kommt der Abschluss einer Abwendungsvereinbarung mit dem betreffenden Eigentümer in Betracht. Die Abwendungsvereinbarung sieht dann neben einer Bauverpflichtung zur Verwirklichung des Entwicklungsziels regelmäßig auch die Ablösung des Entwicklungsausgleichsbetrages vor.

Frage 36:

Wie viele Wohnungen zu 35. könnten maximal auf diese Weise kurzfristig (in laufender Legislaturperiode) genehmigt werden?

Antwort zu 36:

Keine (siehe oben). Dabei darf nicht außer Betracht bleiben, dass die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme kein Mittel zur Beschleunigung des Wohnungsbaus, sondern ein Mittel zur Bewältigung komplexer Problemlagen bei der Schaffung neuer Wohn- oder Gewerbegebiete auf solchen Flächen ist, die ohne entsprechendes Eingreifen des Landes überhaupt nicht oder jedenfalls nicht so entwickelt werden könnten, wie es den Zielen des Landes Berlin für das betreffende Areal entspricht. Die Komplexität, die sich vorliegend etwa aus der Notwendigkeit der Planung und Errichtung der Ostumfahrung Bahnhofstraße (Inbetriebnahme vor Fertigstellung Wohnungsbau auf ehemaligen Güterbahnflächen ist Vorgabe), aus der Querung der Bahntrasse, aus der Notwendigkeit der Durchführung von Ordnungsmaßnahmen, insbesondere zur Verbesserung der Bodenqualität und des

Lärmkonflikts aufgrund des Schienenverkehrs ergibt, war Gegenstand der vorbereitenden Untersuchungen, die sich auch mit der Frage befassen haben, innerhalb welchen Zeitraums die städtebauliche Entwicklung erfolgen kann.

Frage 37:

Sind die betroffenen Grundstückseigentümer bereit, derartige Planungen kurzfristig umzusetzen und ab wann werden hierzu städtebauliche Verträge verhandelt?

Antwort zu 37:

Siehe die Beantwortung der vorausgehenden Fragen.

Über Abwendungsvereinbarungen mit Grundstückseigentümer\*innen kann auf Basis der Ergebnisse des Werkstattverfahrens verhandelt werden. Dies ist abhängig von der Akzeptanz und Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer\*innen.

Frage 38:

In welchem Umfang liegen im Zusammenhang mit der Entwicklungsmaßnahme, von betroffenen Grundstückseigentümern oder Interessenvertretungen, bereits abgeschlossene oder noch anhängige Widersprüche und Klagen vor?

Antwort zu 38:

Fünf Eigentümer\*innen haben Normenkontrollklagen gegen die Rechtsverordnung eingereicht, wobei das Verfahren in einem Fall zwischenzeitlich eingestellt wurde. Ein Eigentümer hat Klage gegen eine negativ beschiedene Bauvoranfrage eingereicht. Eine Eigentümerin klagt gemeinsam mit der Käuferin gegen die Ablehnung der Erteilung der entwicklungsrechtliche Genehmigung eines Grundstückskaufvertrags.

Frage 39:

Wie viele Schul- und Kitaplätze sollen im Entwicklungsgebiet ab wann zusätzlich zur Verfügung stehen? An welchen Standorten, welche Schultypen und in welcher Trägerschaft?

Antwort zu 39:

Nördlich der Bahntrasse ist ein 3-zügiger Grundschulstandort mit 432 Schulplätzen auf dem Gelände des ehemaligen Gaswerks Köpenick geplant. Der Bauginn ist derzeit für 2024 und die Inbetriebnahme für 2025 geplant.

Südlich der Bahntrasse ist in Nähe zum S-Bahnhof Köpenick auf den Flächen des ehemaligen Güterbahnhofgeländes ein Schulstandort für eine Gemeinschaftsschule geplant. Derzeit wird von einem schulfachlichen Bedarf von 6 Zügen Sekundarstufe I, 4 Zügen Sekundarstufe II und 2 Zügen Grundschulstufe (dementsprechend insgesamt 1188 Schulplätze) ausgegangen. Grobe Zielstellung für den Baubeginn des südlichen Schulstandorts ist 2027. Die Schulen sollen Trägerschaft des Bezirks Treptow-Köpenick liegen.

Die Realisierung von Kitastandorten südlich und nördlich der Bahntrasse ist zur Fertigstellung des Wohnungsbaus vorgesehen. Aus dem künftigen Stadtquartier ergibt sich ein Bedarf von 215 Kitaplätzen.

Frage 40:

Welche öffentlichen Einrichtungen (Kiezklub, Musikschule o.ä.) sollen definitiv neu entstehen?

Antwort zu 40:

Es sind in Abstimmung mit dem Bezirk Treptow-Köpenick u. a. folgende öffentliche Einrichtungen geplant: Kiezclub, Stadtteilbibliothek, Volkshochschule, Musikschulräume, Ausstellungs- und Veranstaltungsräume, Jugendfreizeiteinrichtung. Definitive und abschließende Aussagen sind zu diesem Zeitpunkt nicht möglich.

Berlin, den 19.07.2022

In Vertretung

Gaebler

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen