

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Maik Penn (CDU)

vom 05. Oktober 2017 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 06. Oktober 2017)

zum Thema:

**Entwicklungsmaßnahme „Ehemaliger Güterbahnhof Köpenick“ – Sachstand und
Ausblick**

und **Antwort** vom 20. Oktober 2017 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 27. Okt. 2017)

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 / 12 392
vom 05. Oktober 2017

über Entwicklungsmaßnahme "Ehemaliger Güterbahnhof Köpenick" - Sachstand und
Ausblick

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

Frage 1:

Welche stadtentwicklungsstrategischen und wohnungsbaupolitischen Ziele (einschließlich Zielmarke geplanter neuer Wohnungen / Mietpreisniveauspanne) gibt es zur Entwicklungsmaßnahme "Ehemaliger Güterbahnhof Köpenick"?

Antwort zu 1:

Mit der angestrebten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wird das übergeordnete Ziel verfolgt, an der Erfüllung des gesamtstädtischen und auf Bezirksebene hohen Bedarfs an Wohnungen und Arbeitsplätzen mitzuwirken. Es soll ein urbanes Wohn- und Gewerbequartier mit ca. 1770 Wohnungen entwickelt werden. Daneben werden auch Einrichtungen der grünen und sozialen Infrastruktur entstehen, die über den Bedarf aus dem neuen Quartier hinausgehen.

Die Spanne des zukünftigen Mietpreisniveaus lässt sich zum jetzigen Planungsstand (vorbereitende Untersuchungen gem. § 165 Abs. 4 BauGB) noch nicht benennen. Geplant ist bezahlbarer Wohnungsneubau für breite Bevölkerungsschichten, der die aktuellen Vorgaben der Mietpreis- und Belegungsbindungen Berlins berücksichtigt.

Frage 2:

Wie stellt sich der Gesamttablauf dar und welche Beteiligungsmöglichkeiten bestehen für die unmittelbare Anwohnerschaft?

Antwort zu 2:

Die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) wurden vom Senat am 12.04.2016 beschlossen (Veröffentlichung Amtsblatt am 22.04.2016). Im August 2016 startete die VU mit der Beauftragung eines Planungsbüros sowie der erforderlichen Fachgutachten. Ende November / Anfang Dezember 2017 wird die formale Betroffenenbeteiligung mit Eigentümern / Eigentümerinnen sowie mit der Mieter- und Pächterschaft durchgeführt.

Die VU sollen bis Ende des 1. Quartals 2018 abgeschlossen werden. Unmittelbar danach wird der Beschluss durch den Senat (mit Zustimmung des Abgeordnetenhauses) über die Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs als Rechtsverordnung angestrebt.

Auf dieser Basis werden die weiteren Verfahrensschritte für die Gebietsentwicklung (Aufstellung Bebauungspläne, Durchführung Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen sowie Baumaßnahmen) in drei Realisierungsphasen bis 2033 durchgeführt.

Die Beteiligung wird auf zwei Ebenen durchgeführt:

Die erste Ebene umfasst die Beteiligung der Betroffenen gemäß den gesetzlichen Vorgaben (§ 165 ff. i. V. m. § 137 ff. Baugesetzbuch, BauGB). Das heißt, die Ziele für das Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen werden mit den Eigentümerinnen und Eigentümern, Pächterinnen und Pächtern, sowie den Mieterpersonen und sonstigen Betroffenen erörtert.

Die zweite Ebene bildet die Beteiligung der Öffentlichkeit. Dazu gehört insbesondere die Einbeziehung der über die formal Betroffenen hinausgehenden interessierten unmittelbaren Anwohnerschaft sowie weiterer Akteure und Initiativen vor Ort.

Im Rahmen der Ortsteilkonferenz Köpenick Nord wurde am 04. April 2017 erstmals die Öffentlichkeit umfassend informiert. Am 19. September 2017 fand eine Bürgerwerkstatt zu dem Stand der vorbereitenden Untersuchungen und den vorliegenden Planungsansätzen statt. Im Anschluss daran konnten alle Interessierten über die Online-Beteiligungsplattform mein Berlin sowie schriftlich ihre Anregungen und Hinweise zu den vorbereitenden Untersuchungen abgeben.

Frage 3:

Welche konzeptionellen Ansätze wurden der Anwohnerschaft am 19. September 2017 im Rahmen der sogenannten Bürgerwerkstatt in den einzelnen Arbeitsgruppen präsentiert? (Bitte jeweils inhaltlich und ggf. grafisch zur AG 1: Strukturkonzept nördliches Voruntersuchungsgebiet, AG 2: Strukturkonzept südliches Voruntersuchungsgebiet, AG 3: Freiraumstruktur, Stadtklima, Ökologie, AG 4: Soziale Infrastruktur, Nachbarschaftseinrichtungen sowie zur AG 5: Verkehr und Mobilität)

Antwort zu 3:

Im Rahmen der am 19. September 2017 durchgeführten Bürgerwerkstatt wurden die konzeptionellen und planerischen Ansätze in fünf Arbeitsgruppen präsentiert und mit den Bürgerinnen und Bürgern erörtert.

Dabei wurden in zwei Arbeitsgruppen der Fokus auf räumliche Teilbereiche gelegt (nördlich und südlich der Bahntrasse) und in drei Arbeitsgruppen sektorale Themen vertieft

(Verkehr / Mobilität, soziale Infrastruktur / Nachbarschaftseinrichtungen, Freiraumstruktur / Stadtklima/Ökologie).

Die Ergebnisdokumentation der Arbeitsgruppen ist – einschließlich weiterer Dokumentationsmaterialien der Bürgerwerkstatt - auf der projektspezifischen Website von SenStadtWohn (www.berlin.de/queterbahnhof-koepenick) aufbereitet und einsehbar.

Frage 4:

Welche wesentlichen Zustimmungen, Einwendungen und Anregungen gab es seitens der Anwohnerschaft in den einzelnen Arbeitsgruppen und in welcher Form werden diese nachvollziehbar in die weiteren Planungen einbezogen?

Antwort zu 4:

Die Zustimmungen, Einwendungen und Anregungen bezogen sich auf zahlreiche verschiedene Themen im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen. Neben der Dokumentation der Arbeitsgruppen konnten die Bürgerinnen und Bürger ihre Anregungen schriftlich – auf Fähnchen – auf einem großen Planbild verorten. Zentrale Themen waren

- Verkehr, unter anderem höhere Taktung der S-Bahn, genereller Ausbau des ÖPNV-Angebotes, Schaffung von Parkplatzangeboten (P&R), Bündelung des Verkehrslärms, Führung der Ost-West-Trasse entlang der Bahn, Beseitigung von Engpassfaktoren in dem über das Gebiet hinausreichenden Straßennetz;
- soziale Infrastruktur / Versorgung, unter anderem Schaffung neuer Schulstandorte, soziokultureller Treffpunkte, Radwegeverbindungen und öffentliche Grünflächen, Gewährleistung Nahversorgung;
- Wohnungsneubau, unter anderem bezahlbarer Wohnungsbau für viele Bevölkerungsgruppen, Berücksichtigung von benachteiligten Bevölkerungsgruppen, diversifizierte Wohnangebote;
- Denkmalschutz / Elsengrundsiedlung, insbesondere Einbezug von rückwärtigen Grundstücksbereichen der denkmalgeschützten Elsengrundsiedlung in die Prüfung für eine Wohnungsbauentwicklung.

Die Aufbereitung der Zustimmungen, Einwendungen und Anregungen dahingehend, wie diese nachvollziehbar in den weitere Planung einbezogen werden, ist noch in der Bearbeitung. Sie soll, wie die Dokumentation der Arbeitsgruppen auf der Website www.berlin.de/queterbahnhof-koepenick nachvollziehbar eingestellt werden. Auf diese Dokumentation wird im weiteren Planungs- und Beteiligungsprozess zurückgegriffen werden.

Frage 5:

Welche Straßen werden im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme ganz oder teilweise erneuert?

Antwort zu 5:

Die Erneuerung von Straßen im Rahmen der geplanten Entwicklungsmaßnahme muss noch untersucht und konzeptionell bearbeitet werden.

Frage 6:

Soll die Hirtestraße weiterhin von der Tram befahren werden und bleibt der Zweirichtungsverkehr bestehen?

Antwort zu 6:

Die Wendeschleife für die Straßenbahn und damit die Befahrung der Hirtestraße durch die Tram ist gemäß Aussagen der BVG weiterhin erforderlich. Alternativen sollen aber noch mit der BVG im Rahmen der weiteren Planung erörtert werden. Der Zweirichtungsverkehr wird nach derzeitigem Planungsstand bestehen bleiben.

Frage 7:

Welche Veränderungen stehen für bestehende Kleingärten (südliches Voruntersuchungsgebiet) zur Diskussion, welche alternativen Standorte sind ggf. in unmittelbarer Umgebung denkbar und wie kann hier Einvernehmen mit den jetzigen Nutzern erreicht werden?

Antwort zu 7:

Die Kleingärten befinden sich auf Flächen des Bundeseisenbahnvermögens und sind planungsrechtlich nicht gesichert. Sie können gemäß des Pachtvertrages kurzfristig gekündigt werden. Grundsätzlich strebt SenStadtWohn den Ausgleich für den Verlust von Kleingärten bei großen Stadtentwicklungsprojekten jeweils im Zusammenhang bzw. vor Ort an. Hier soll aufgrund der zentralen Lage und des hohen Flächenanspruches dringend benötigter Wohnungsbau mittelfristig umgesetzt werden. Im weiteren Planungsprozess wird eine verträgliche Verlagerung geprüft. Alternative Standorte sind noch nicht evaluiert.

Frage 8:

Inwieweit berücksichtigt der Senat die Außenbezirkslage Treptow-Köpenicks gegenüber Innenstadtbezirken hinsichtlich der Schaffung von Parkplätzen und bei den anstehenden straßenbaulichen Maßnahmen?

Antwort zu 8:

Grundsätzlich sind die Verkehrsanteile von Öffentlichem Verkehr und Motorisiertem Individualverkehr, die im sogenannten Modal Split abgebildet sind, in Außenbezirkslagen gegenüber der Innenstadt unterschiedlich. Dieser Ansatz liegt auch den verkehrlichen Untersuchungen zur Erschließung des Gebietes zu Grunde. Auf Grund der Lagegunst im unmittelbaren Einzugsbereich des Bahnhofs Köpenick wird sich der Anteil für das neue Wohngebiet zu Gunsten des ÖPNV-Anteils und auch des Radfahranteils verschieben. Deshalb werden attraktive Bike & Ride- Angebote vorgesehen. Innerhalb des Gebietes werden zentrale Parkplätze, z. B. in Form von Mobilitätsstationen angeboten.

Neue Park & Ride-Angebote im Bereich des Bahnhofs Köpenick sind nicht vorgesehen. Private Stellplatzflächen sollen entsprechend mit einem reduzierten Stellplatzschlüssel eingeplant werden. Inwieweit Stellplätze in den neuen Anlieger- und Erschließungsstraßen angeboten werden können, wird sich bei der weiteren konzeptionellen Durcharbeitung ergeben.

Frage 9:

Um entsprechenden Gerüchten entgegenzutreten: In welchen Straßen erhielten Eigentümer ein amtliches Schreiben, worin sie nach der Bereitschaft gefragt wurden, Grundstücksteile an das Land Berlin zu veräußern? Sind in diesem Zusammenhang Enteignungen auszuschließen?

Antwort zu 9:

Ein amtliches Schreiben mit derartigem Inhalt wurde nicht verschickt.

Für die Anwendung der im Entwicklungsrecht grundsätzlich vorgesehenen Möglichkeit der Enteignung gibt es hohe rechtliche Hürden. Im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme ist keine Enteignung beabsichtigt. Vielmehr wird es Gespräche mit allen Grundstückseigentümern geben, in denen für eine Mitwirkungsbereitschaft an der Umsetzung der Entwicklungsplanung geworben wird. In diesem Zusammenhang sind nach derzeitigem Stand keine Enteignungsmaßnahmen erforderlich.

Frage 10:

Welche Zukunft sieht der Senat - unter Berücksichtigung der öffentlich bekannten Kündigung seitens der BSR gegenüber dem Pächter - für den heutigen Tourismusstandort "Köpenicker Hof" auf dem Gelände der ehemaligen Gasanstalt am Stellingdamm 15 und wie wird dahingehend unterstützt (insbesondere Alternativflächen für Wohnmobilstellplätze, Erhalt der Pension und Ausbau eines soziokulturellen Zentrums im Kiez)?

Antwort zu 10:

Mittel- bis langfristig sind für das Gelände der ehemaligen Gasanstalt eine Grundschule mit Sportflächen sowie soziale und kulturelle Einrichtungen (u.a. Mehrzweckeinrichtungen/ „Kiezclub“) vorgesehen. Die derzeitige gastronomische Nutzung sowie ein Hotel / eine Pension (Köpenicker Hof) an dem Standort im vorderen Bereich am Stellingdamm sind städtebaulich vorstellbar und werden entsprechend in die weitere Planung integriert.

Die Fortsetzung dieser Nutzungen, soweit diese ordnungsrechtlich genehmigt sind, wäre demgemäß langfristig möglich. Eine Duldung bzw. kurzfristige Nutzungsoptionen der Wohnmobilstellplätze würde SenStadtWohn als zukünftiger Eigentümer (das Land Berlin beabsichtigt, das BSR-Grundstück kurzfristig zu erwerben) übernehmen, wenn dies baurechtlich möglich bzw. sicherheitstechnisch unbedenklich wäre. Dies wurde sowohl gegenüber der BSR als verantwortliche Grundstückseigentümerin wie gegenüber dem Bezirk schriftlich mitgeteilt.

Berlin, den 20.10.17

In Vertretung

Sebastian Scheel

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen