

## 17. Wahlperiode

### Schriftliche Anfrage

#### des Abgeordneten Wolfram Prieß (PIRATEN)

vom 02. Juni 2016 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 07. Juni 2016) und **Antwort**

#### Neubaupläne der HOWOGE in Lichtenberg: Hochhaus statt Großgrün - ohne Bürgerbeteiligung?

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 Anfrage zukommen zu lassen und hat daher die städtischen Wohnungsbaugesellschaft HOWOGE um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben:

Frage 1: Welchen Planungs- und Genehmigungsstand haben die Neubaupläne der HOWOGE an der Paul-Zobel-Straße 10 in Lichtenberg?

Antwort zu 1: Die HOWOGE beabsichtigt noch im Juni 2016 den Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung einzureichen.

Frage 2: Welche Flächen sind konkret betroffen, und welches Bauvolumen soll von der HOWOGE dort realisiert werden (Geschossigkeit, Anzahl Wohnungen, BGF)?

Antwort zu 2: Es handelt sich um eine ca. 4.000 m<sup>2</sup> große Fläche nördlich der Hausnummern Paul-Zobel-Straße 13-16.

Geschossigkeit: zwei Wohnhäuser á acht Vollgeschosse, eingeschossige Kita als Verbinder.

Anzahl Wohnungen: 70 (darunter zwei Wohngemeinschaften eines sozialen Trägers für Menschen mit Lernbehinderung).

Anteil geförderter Wohnungen: 30 Prozent; Brutto-Geschoss-Fläche

(BGF): ca. 7.300 qm; PKW-Stellplätze: 8

Frage 3: Wie bewertet der Senat diese Neubaupläne angesichts der Tatsache, dass dem dortigen Wohngebiet das städtebauliche Konzept „Wohngebiet Fennpfuhl“ aus den 70er Jahren zu Grunde liegt, welches für das vorgesehene Bau Feld eine Begrünung sowie eine parkähnliche Anlage vorsah, um der Bewohnerschaft als Ausgleich für die bis zu 11-geschossige zeilenartigen Umgebungsbebauung eine gemeinsame große Grünfläche zur Verfügung zu stellen?

Frage 4: Wie bewertet der Senat die Tatsache, dass eine so genannte Hinterlandbebauung gemäß § 34 BauGB aus den in 3. genannten Gründen am Standort unzulässig sein dürfte (vgl. Urteil der OVG Berlin-Brandenburg vom 13. März 2013 - Az. OVG 10 B 4.12), und somit ein Bebauungsplan mit dazugehöriger Bürgerbeteiligung einzuleiten wäre, bevor Vorhaben dort genehmigt werden dürfen?

Antwort zu 3 und 4: Es handelt sich um ein voll erschlossenes Grundstück, welches nach §34 Baugesetzbuch (BauGB) für eine Wohnbebauung geeignet ist.

Frage 5: Wurde der Bezirk über ein solches Planungserfordernis entsprechend informiert, oder hat der Bezirk den Senat hierzu Planungsabsichten angezeigt?

Antwort zu 5: Die HOWOGE hat im Zuge des Grundstücksankaufes Abstimmungen mit der genehmigenden Behörde geführt und die baurechtlichen Grundlagen abgestimmt. Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß in die umgebende Bebauung ein. Ein Planerfordernis besteht nicht.

Frage 6: Wurden die Bürgerinnen und Bürger in der näheren Umgebung des Bauvorhabens bereits ausreichend und frühzeitig über das Vorhaben informiert und in Kenntnis gesetzt? Wenn nein, warum noch nicht?

Antwort zu 6: Die HOWOGE hat das Vorhaben im September 2015 erstmals öffentlich im Ökologischen Stadtentwicklungsausschuss der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Lichtenberg vorgestellt. Im Zuge der konkreteren Planung wurden Anwohner am 17. Mai 2016 in einer Informationsveranstaltung über das geplante Bauvorhaben nochmals informiert. Im Vorfeld hat die HOWOGE den Vorstand der Wohnungsgenossenschaft WGLi sowie die Leitung der Immobilienbewirtschaftung der berlinovo über die Planung in Kenntnis gesetzt.

Frage 7: Gibt es ein Konzept für den ruhenden Verkehr des Neubauvorhabens, beispielsweise Stellplatzkonzept oder TGA-Planungen, und wie wird die Baustelle und später das Objekt erschlossen?

Antwort zu 7: Die HOWOGE geht von keinem relevant erhöhten Verkehrsaufkommen aus. Die HOWOGE wird acht Stellplätze auf dem eigenen Grundstück errichten. In unmittelbarer Umgebung gibt es Parkmöglichkeiten in der Vulkanstraße, in der Möllendorff-Passage und auf dem WGLi Parkplatz in der Herzbergstraße. Dessen Kapazitäten sind bislang nicht ausgeschöpft. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der sehr guten ÖPNV<sup>1</sup>-Anbindung des Quartiers nur wenige der neuen Mieterinnen und Mieter ein Auto nutzen werden. Eine Tiefgarage ist nicht geplant. Das Grundstück ist bereits öffentlich voll erschlossen.

Frage 8: Gibt es ein Konzept für ausreichende Kinderspielplatzfläche, vor allem auch angesichts der Tatsache, dass der bisherige Sportplatz seit Jahren nicht mehr nutzbar und verschlossen ist?

Antwort zu 8: Bei dem im Norden des Innenhofes gelegenen Spielplatz handelt es sich um eine öffentliche Fläche. Der Neubau wird die laut Landesbauordnung notwendigen Spielflächen auf dem Grundstück sicherstellen. Weiterhin wird eine zusätzliche Kita in das Gebäude integriert und erhält einen Außenspielbereich.

Frage 9: Welches städtebauliche Gesamtkonzept liegt der Neubauplanung zu Grunde, und wo können interessierte Bürgerinnen und Bürger diese Konzepte einsehen, ihre Anregungen einbringen und Erläuterungen erhalten?

Antwort zu 9: Die Neubaukörper fügen sich in die bestehenden Gebäudestrukturen nach Art und Maß ein. Das Projekt entspricht dem politischen Aussagen des Senats zur Innenentwicklung von unbebauten zentralen Grundstücken. Eine detaillierte Bürgerinformation wurde bereits durchgeführt. Das Projekt wird zukünftig auf der Homepage bei der HOWOGE gezeigt.

Frage 10: Sind auch Alternativstandorte für das geplante Bauvolumen in der Prüfung, beispielsweise straßenbegleitend an der Vulkan- oder der Herzbergstraße, oder ist der Standort Paul-Zobel-Straße für die HOWOGE „alternativlos“?

Antwort zu 10: Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften haben sich im Rahmen des Bündnisses für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten dazu bereit erklärt, den Wohnungsbestand durch Neubau und Zukauf zu erweitern, um u.a. der aktuellen Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt dämpfend entgegenzuwirken. Zusätzlich bekräftigt das Bestreben des Berliner Senats, den landeseigenen Wohnungsbestand auf 400.000 Wohnungen zu erweitern, diese Notwendigkeit. Allein die HOWOGE plant bzw. baut derzeit rund 30 nachhaltige Wohnungsbauprojekte, die Paul-Zobel-Straße ist eines davon. Die HOWOGE ist von der Projektidee überzeugt und hält an den Plänen fest.

Frage 11: Teilt der Senat die Auffassung, dass bei Nachverdichtung im Bestand, vor allem bei Inanspruchnahme von Grün- und Freiflächen und einer bisher ruhigen und geschützten Innenhofsituation eine breite Bürgerbeteiligung insbesondere der Betroffenen Mieterinnen und Mieter und der übrigen Anwohnerschaft ein „Muss“ ist, um unterschiedliche Interessen gut ausgleichen zu können und zu einer breit akzeptierten und qualitätvollen Neubebauung zu gelangen, die im Quartier somit auch auf hohe Akzeptanz stößt, oder geht beim Wohnungsneubauprogramm des Senats „Masse vor Klasse“, und „Geschwindigkeit vor Qualität“?

Antwort zu 11: Grundsätzlich ist hervorzuheben, dass das zu bebauende Grundstück keine geschützte Grünanlage ist oder war, sondern ein bebaubares, erschlossenes Grundstück. Das Projekt schafft nicht nur dringend benötigten Wohnraum für Mieter, sondern ermöglicht Wohngemeinschaften in sozialer Trägerschaft und umfasst eine Kita für 40 Kinder.

Ein Drittel der Wohnungen wird zudem gefördert sein und zu Einstiegsmietten von 6,50 Euro angeboten. Alles in allem weist das Vorhaben eine hohe architektonische, soziale und außenräumliche Qualität auf.

Frage 12: Wie wird der Senat sicherstellen, dass die landeseigene HOWOGE die berechtigten Belange der Anwohnerschaft bei der Bauplanung berücksichtigen wird unter Beachtung der Grundsätze zeitgemäßer Stadtplanung und Bürgerbeteiligung?

Antwort zu 12: Der Senat unterstützt das Vorhaben und weist auf die baurechtliche Genehmigungsfähigkeit hin.

Berlin, den 22. Juni 2016

In Vertretung

Prof. Dr.-Ing. Lütke Daldrup

.....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 27. Juni 2016)

<sup>1</sup> Öffentlicher Personennahverkehr