

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Sibylle Meister (FDP)

vom 16. Februar 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 16. Februar 2018)

zum Thema:

Wohnungsbau jetzt!

und **Antwort** vom 26. Februar 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 01. Mrz. 2018)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete Sibylle Meister (FDP)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18 / 13 509
vom 16. Februar 2018
über Wohnungsbau jetzt!

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

Frage 1:

Welche planungsrechtlichen Schritte sind geplant, um die Nutzungsanpassung des beschränkten Arbeitsgebietes der Baustufe III/3, in dem Gebiet für das der Baunutzungsplan vom 28.12.1960 in Verbindung mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung von 1958 (BO 58) als überleitende Bebauungsplanregelung weiter gilt, auf moderne Wohnnutzungsformen anzupassen?

Antwort zu 1:

Das Bezirksamt Reinickendorf beabsichtigt, einen Bebauungsplan für das Gesamtgelände (Underberg und ehemalg Tetra Pak) aufzustellen.

Frage 2:

Welcher zeitliche Entwicklungshorizont wird bis zur Fertigstellung der Genehmigungsgrundlage eingeschätzt und wann kann somit eine entsprechende Bebauung erfolgen?

Antwort zu 2:

Die Frage der zukünftigen Nutzung erfordert einen sorgfältigen und umfassenden Planungsprozess. Im Rahmen dessen müssen verschiedene lagebedingte Fragestellungen geklärt werden, wie z. B. naturschutzrechtliche Belange oder Lärmimmissionen durch die S-Bahn. Hinzu kommt, dass neben dem Bebauungsplanverfahren auch städtebauliche Verträge zur kooperativen Baulandentwicklung abgeschlossen werden müssen, für die das federführende Bezirksamt Reinickendorf von Berlin von einer Verfahrensdauer von 2-3 Jahren ausgeht.

Frage 3:

Welche Erwägungen begründen die in der Flächennutzungsplanung anvisierte Wohnbauflächenausweisung W3, die lediglich einen erreichbaren Wohndichtewert der GFZ von 0,8 zulässt und somit auf diesem Gelände potenziellen Wohnraum drastisch reduziert?

Antwort zu 3:

Die umgebende Siedlungsstruktur in Heiligensee entspricht im Umfeld des S-Bahnhofs Heiligensee einer Wohnbaufläche der Dichtestufe W3 und im übrigen Ortsteil einer Wohnbaufläche W4 mit landschaftlicher Prägung. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen teilt die Auffassung des Bezirksamtes Reinickendorf von Berlin, dass für diese Lage eine Ausnutzung mit einer durchschnittlichen GFZ 0,8 eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet. Die noch einzuleitende FNP-Änderung sieht entsprechend die Darstellung einer Wohnbaufläche W3 statt gewerblicher Baufläche vor.

Frage 4:

Wie schätzt der Senat die Möglichkeit der Ausweitung der Wohnbauflächenausweisung von W3 auf W2 mit einer GFZ bis 1,5 aufgrund des landesweiten Wohnungsmangels ein?

Antwort zu 4:

Die Frage der städtebaulichen Dichte ist Gegenstand der beginnenden Planungsverfahren bei Bezirk und Senat. Grundsätzlich verfolgt der Senat eine effektive Nutzung aller Wohnungsneubaupotenziale. Dabei sind allerdings die städtebaulichen Strukturen und Rahmenbedingungen des jeweiligen Standortes zu berücksichtigen.

Frage 5:

Wie viele Wohneinheiten können auf dem Tetra-Pak Gelände schätzungsweise errichtet werden?

Antwort zu 5:

Auf dem Gesamtgelände (Underberg und ehemalig Tetra Pak) ist nach Einschätzung des Senats und des Bezirksamtes die Errichtung von rund 400 - 600 WE möglich.

Frage 6:

Bestehen derzeit auf dem Gelände für Objekte Mietverträge, die von landeseigenen Gesellschaften geschlossen wurden?

Frage 7:

Falls durch landeseigene Gesellschaften Mietverträge geschlossen wurden, besteht derzeit eine Kündigungsabsicht?

Frage 8:

Zu welchem Zweck werden die Flächen derzeit von der öffentlichen Hand genutzt?

Antwort zu 6-8:

Das Gelände wurde von der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) am 15.12.2015 für das Landesamt für Gesundheit und Soziales (LAGeSo) für Zwecke der Flüchtlingsunterbringung angemietet mit einer Laufzeit (einschließlich mietfreien Anteilen) bis 30.04.2019. Dieser Mietvertrag ist gegenüber dem Rechtsnachfolger des seinerzeitigen Eigentümers im Jahre 2017 gekündigt worden (Sonderkündigung). Diesbezüglich ist ein Rechtsstreit anhängig.

Es bestehen nach Kenntnis des Senats keine weiteren Mietverträge und keine anderweitigen Nutzungen der öffentlichen Hand.

Berlin, den 26.02.18

In Vertretung

Lüscher

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen