

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Straßen,
Grünflächen und Umwelt

02.06.2022

Bezirksverordnetenversammlung
Treptow-Köpenick
02. Juni 2022

Vorsteher der BVV
Herrn Groos

Eingang Büro BVV

p. M. an Frakt. + BzV Hoffmann am 02.06.2022

über
Bezirksbürgermeister



**Beantwortung der Schriftlichen Anfrage Nr. SchA IX/0127 vom 26.04.2022
des Bezirksverordneten Herrn Dustin Hoffmann - CDU-Fraktion
Betr.: Entwicklungsgebiet Späthsfelde**

Ich frage das Bezirksamt:

1. Welche Planungen gibt es, im Späthsfelder Dreieck ein sogenanntes "Entwicklungsgebiet" zu errichten?
2. Wie groß schätzt das Bezirksamt das Wohnungsbaupotenzial dort ein?
3. Welche Planungen gibt es, das künftige Entwicklungsgebiet verkehrlich zu erschließen?
4. Welche Haltung nimmt das Bezirksamt zur sog. Süd-Ost-Verbindung (SOV) ein?
5. Welche Auswirkungen haben die Planungen zu diesem Entwicklungsgebiet auf die Position des Bezirksamtes zur sog. Süd-Ost-Verbindung (SOV)?
6. Welche Bedarfe wird es im Zuge des Entwicklungsgebietes an sozialer Infrastruktur wie zum Beispiel an Schul- und Kitaplätzen, medizinischer Versorgung und Ähnlichem geben?
7. Welche Flächen konkret sind für das Entwicklungsgebiet vorgesehen?
8. Wann ist mit ersten Bauarbeiten für das Entwicklungsgebiet zu rechnen und wann soll das Entwicklungsgebiet planmäßig fertig sein?
9. Sieht das Bezirksamt Konflikte mit den Planungen, auf dem Gelände der Späth'schen Baumschulen Wohnungsbau zu realisieren?
10. Wie soll die Nahversorgung für das Gebiet sichergestellt werden?

Hierzu antwortet das Bezirksamt Treptow-Köpenick:

Zu 1.

Eine bauliche Entwicklung im Bereich „Dreieck Späthsfelde“ steht bereits seit langer Zeit zur Diskussion, sowohl auf fachlicher und politischer Ebene als auch in der Öffentlichkeit. Im Hinblick auf die Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP) ist die Entwicklung mit einer vorrangig gewerblichen Ausrichtung geplant (seit 1994 Gewerbe mit Sondergebiet „Hafen“ und untergeordnet gemischte Bauflächen). Seit 2011 läuft ein FNP-Änderungsverfahren, welches aber derzeit ausgesetzt ist (Lfd. Nr. 09/01). Ziel ist danach neben Gewerbe die Ausweisung gemischter

Bauflächen. Aufgrund der Darstellung im FNP sind die Flächen nördlich der Späthstraße zudem als gewerbliche Potenzialflächen Bestandteil des Stadtentwicklungsplans (StEP) Wirtschaft 2030 (langfristiger Umsetzungshorizont) und im Entwurf des bezirklichen Wirtschaftsflächenkonzeptes (WiKo).

Im Jahr 2009 wurde unter Federführung des Senats und unter der Beteiligung der Bezirke Neukölln und Treptow-Köpenick ein Rahmenplan für das „Dreieck Späthsfelde“ erarbeitet. Das Thema Wohnen wurde im Rahmenplan bereits öffentlich: Neben einer vorrangig gewerblichen Entwicklung wurden auch ergänzende Wohn- und Mischbauflächen sowie in Abweichung vom FNP ein teilweiser Erhalt von Kleingartenanlagen (KGA) (östlich der Chris-Gueffroy-Allee) angestrebt. Dies wurde im politischen Raum (BVV-Ausschüsse) und in der Öffentlichkeit diskutiert. Die Herausforderungen im Zusammenhang mit der Schaffung von dringend benötigtem bezahlbaren Wohnraum führten dazu, dass das „Dreieck Späthsfelde“ in der vom Senat von Berlin am 20.08.2019 zur Kenntnis genommenen Besprechungsunterlage zu Maßnahmen und Beschleunigungseffekten für den Wohnungsbau – neben bereits beschlossenen sowie weiteren „neuen Stadtquartieren“ – als weitere Potenzialfläche für einen gemischten Wohn- und Gewerbestandort eingestuft wurde. In der Begründung zum Senatsbeschluss zum Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 vom gleichen Tag wurde zudem empfohlen, eine Entwicklung von Teilflächen im Bereich der Späthstraße für Wohnungsneubau zu prüfen. Wohnen ist bei der Gebietsentwicklung nur ein Baustein, wenn auch ein wesentlicher. Mit der Weiterverfolgung des Ziels der Schaffung von bezahlbaren Wohnungen durch den Berliner Senat rückt nunmehr auch der Standort „Dreieck Späthsfelde“ stärker in den Blick der Landesplanung.

Auch der Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe) greift die Entwicklung des Gebiets auf. Die Süd-Ost-Verbindung (SOV) – Abschnitt zwischen B 96a Köpenicker Landstraße und A 113 Anschlussstelle Späthstraße ist im Anhang I im Maßnahmenkatalog unter den Langfristmaßnahmen Straße als Maßnahme L25 aufgeführt. Unter den Anmerkungen heißt es: *„Neubau einer Straßenverbindung zwischen Südostallee und A 113 im Rahmen der Gebietsentwicklung; Neubau einer Straßenverbindung zwischen B96a und Südostallee im Rahmen Lärminderung; zeitliche Umsetzung in Abhängigkeit von der Gesamtkonzeption Süd-Ost“.*

Gemäß der am 27.01.2022 vom Abgeordnetenhaus gebilligten Richtlinien der Regierungspolitik der 19. Wahlperiode soll vor allem die Planung neuer klimaverträglicher Stadtquartiere unter Sicherung der verkehrlichen, sozialen und kulturellen Infrastruktur und unter Beachtung der Aspekte des Klimaschutzes erfolgen, um der Zielsetzung des Neubaus von 20.000 Wohnungen im Jahr zu entsprechen. Das Gebiet „Dreieck Späthsfelde“ wird in den vorgenannten Richtlinien der Regierungspolitik im Zusammenhang mit der vorgesehenen Definition zusätzlicher neuer Stadtquartiere genannt. In den neuen Stadtquartieren sollen Klimaresilienz, die Planung und der Erhalt soziokultureller Infrastruktur und grüner Freiflächen sowie innovative Konzepte der Schwammstadt, der 15-Minuten-Stadt und der Smart City Berücksichtigung finden. Zudem hat sich das Abgeordnetenhaus verpflichtet, die Berliner Kleingärten zu sichern und die Kleingartenvereine bei der sozialen, umwelt- und klimagerechten Ausrichtung zu unterstützen. Vor dem Hintergrund der vorhandenen KGA bedeutet das für die Planung, Eingriffe zu minimieren und den Bedarf an Ausgleichsflächen zu berücksichtigen.

Insgesamt zeigt die bisherige Entwicklung, dass von der ursprünglich geplanten vollständigen Inanspruchnahme der vorhandenen Kleingartenanlagen abgerückt wurde. Aufgrund der über die Jahre veränderten Rahmenbedingungen wird nunmehr auf einen Interessenausgleich und eine stärkere Nutzungsmischung hingearbeitet. Dies deckt sich mit der durch den Bezirk vertretenen

Zielsetzung, die Kleingartenflächen als wichtigen Bestandteil des öffentlichen Grüns zu erhalten und zu schützen. Positiv ist unter anderem auch der gemeinsam durch Senat und Bezirk getragene Ansatz einer weitgehenden Kompensation der durch Bau- und Verkehrsflächen betroffenen Kleingärten.

Für einen rund 85 ha großen Bereich im „Dreieck Späthsfelde“ hat der Senat von Berlin im August 2021 eine Vorkaufsrechtsverordnung erlassen (GVBl. Nr. 68 vom 10.09.2021).

Gemäß Begründung der am 11.09.2021 in Kraft getretenen Vorkaufsrechtsverordnung für das Gebiet „Dreieck Späthsfelde“ bestehen folgende grundlegenden Planungsziele für das Gebiet:

- Entwicklung eines gemeinwohlorientierten, durchgrüntes und am Ziel der Klimaneutralität ausgerichteten neuen Stadtquartiers mit Gewerbe- und Wohnnutzungen;
- schwerpunktmäßig gewerbliche Entwicklung des unmittelbar an der Entwicklungsachse Innenstadt – Flughafen BER gelegenen Gebiets;
- darüber hinaus Schaffung eines neuen eigenständigen Wohnquartiers mit einer Grundausstattung mit Infrastruktureinrichtungen und Nahversorgung (täglich Bedarf);
- Neubau einer Straßenverbindung zwischen Südostallee und A 113 im Rahmen der Gebietsentwicklung unter Berücksichtigung der Aussagen des Stadtentwicklungsplans Mobilität und Verkehr 2030;
- Neuordnung aufgelassener und baulich mindergenutzter Areale unter Ausnutzung der vorhandenen Lagegunst;
- Integration von Kleingärten als wichtiger Baustein einer Gesamtentwicklung unter Berücksichtigung der Aussagen des Kleingartenentwicklungsplans;
- Vernetzung der vorhandenen Freiraumpotenziale sowie qualitative Aufwertung ökologischer Potenziale und der biologischen Vielfalt des Naturraums;
- behutsamer Umgang mit den Bau- und Gartendenkmälern, einschließlich des Denkmalensembles Baumschule Späth, Bewahrung und Fortentwicklung der identitätsstiftenden Funktion des historischen Stammsitzes der Baumschule Späth.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Stadtquartier im Bereich „Dreieck Späthsfelde“ kann aufgrund der Komplexität der Aufgabe, insbesondere der erforderlichen Grundstücksneuordnung sowie der bestehenden Eigentümerkonstellation, eine durchführungsorientierte Vorgehensweise nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuchs angezeigt sein. Die Zuständigkeit für eine solche Entscheidung liegt beim Senat.

Zu 2.

Da noch keine konkrete Planung vorliegt, kann aktuell das Wohnungsbaupotenzial nur sehr schwer abgeschätzt werden. Ggf. sind ca. 2.000 Wohneinheiten denkbar, da im Sinne der Entwicklung eines „gemeinwohlorientierten Stadtquartiers“ neben Wohnungen auch ein nicht unerheblicher Anteil gewerblicher Nutzungen sowie Infrastruktureinrichtungen, Grün- und Freiräume im Bereich „Dreieck Späthsfelde“ zu sichern bzw. umzusetzen wären.

Zu 3.

Eine Lösung der Verkehrsproblematik im Gebiet wird ein wesentlicher Bestandteil des weiteren Planungsprozesses. Eine leistungsfähige Erschließung, die insbesondere die Anforderungen der Verkehrsmittel des Umweltverbunds berücksichtigt, ist Grundvoraussetzung einer Entwicklung Späthsfeldes.

Zu 4.

Sollte das Gebiet entwickelt werden, ist eine Erschließung, die die Anforderungen der Verkehrsmittel des Umweltverbunds im Fokus hat und den Ortsteil Baumschulenweg, insbesondere die Baumschulenstraße entlastet, Grundvoraussetzung für eine Gebietsentwicklung am Standort Späthsfelde.

Zu 5.

Keine. Es handelt sich bisher um einen Prüfauftrag (siehe Antwort zu Frage 1).

Zu 6.

Diese Frage kann beruhend auf dem aktuellen Planungsstand nicht beantwortet werden. Fest steht, dass für jegliche Entwicklung in dem Bereich vor jeder verbindlichen planerischen Entscheidung (z.B. in einem Bebauungsplanverfahren) eine bedarfsgerechte soziale und grüne Infrastruktur gesichert werden muss. Die Flächenbedarfe dafür müssen bei jeder Entwicklung Späthsfeldes mit eingeplant werden.

Zu 7.

Diese Frage kann beruhend auf dem aktuellen Planungsstand nicht beantwortet werden.

Zu 8.

Diese Frage kann beruhend auf dem aktuellen Planungsstand nicht beantwortet werden.

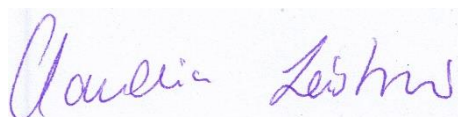
Zu 9.

Das Bezirksamt setzt sich für den Erhalt und Sicherung des Kernstandorts der Späth'schen Baumschulen als Veranstaltungsort ein. Im Übrigen wären die Planungen der Grundstückseigentümer in jedem Fall zu berücksichtigen. Erste Ideen hierzu fanden bereits Eingang in den Rahmenplan von 2009 und müssten im Abgleich mit der angestrebten Gesamtentwicklung im Weiteren überprüft und ggf. angepasst werden.

Zu 10.

Vergl. auch Pkt. 6.

Die Zielsetzung der Sicherung der fußläufig erreichbaren Grundversorgung aus dem Zentren- und Einzelhandelskonzept Treptow-Köpenick (Stand 2016) ist auch bei der künftigen Gebietsplanung relevant. Der aus der Gebietsentwicklung resultierende Bedarf ist im weiteren Verfahren abzuklären und die notwendigen Flächen zu berücksichtigen, vorzugsweise in gemischt genutzten Immobilien.



Dr. Claudia Leistner
Bezirksstadträtin

"Kostenausweisung auf Basis des aktuellen Rundschreibens der Senatsverwaltung für Finanzen II B
52 -H 9440-1/2015-8-4 vom 02.05.2022:

Erfassung Personal- und Sachkosten für die Bearbeitung und Umsetzung von Drucksachen der BVV

Zur Erstellung dieses/er:

Schriftliche Anfrage	Nr. IX/0127
----------------------	----------------

 haben

		Anzahl	Arbeits- stunden	Betrag in €
Beamtinnen/Beamte bzw vergleichbare/r Beschäftigte/r	mittleren Dienst	0	0,00	0,00 €
	gehobenen Dienst	0	0,00	0,00 €
	höherer Dienst	4	6,00	573,42 €

notwendige Sachkosten als Folgekosten (z. B. Bestellung Material,
Beauftragung Gutachten,)

0,00 €

aufgewendet und damit entstanden
in der **Fachabteilung** Gesamtkosten in Höhe von:

573,42

Dazu kommen Kosten beim BzBm, Büro BzBm und Büro BVV in Höhe von:

30,00 €

Damit ergeben sich Gesamtkosten von:

603,42 €