



Kleine Anfrage

Nummer: **0595/XX**
Anfragende/r: **Scherzinger, Christine**

Neubaugebiet/Mischgebiet Röblingstraße / Attilastraße

1. Wie viele Wohnungen sollen nach aktuellem Stand in dem Neubauquartier Attilastraße/ Ecke Röblingstraße entstehen?
2. Für wie viele Grundschulplätze muss der Vorhabensträger bei den geplanten Wohnungen Mittel zur Verfügung stellen?
3. Welche umliegende Schule erhält diese Mittelzuweisungen und kann die entsprechenden Erweiterungen leisten?
4. Wie hoch werden die Gebäude und das höchste Gebäude nach jetzigem Stand auf dem Areal werden? (Auflistung der Gebäude/ mit Funktion)
5. Wird ein Gebäude in dem Neubauquartier die nahegelegene Marienhöhe in ihrer Höhe überragen?
6. Inwieweit wurden die Sichtachsen von der Marienhöhe für die Neubebauung beachtet.
7. Mit welchem Zuwachs an Beschäftigten rechnet der Bezirk durch die geplante Gewerbeansiedlungen im Neubauquartier?
8. Wie viele Stellplätze für Autos sollen in dem Areal entstehen? (Bitte Aufteilung in Wohnungen und Gewerbe)
9. Wie schätzt das Bezirksamt das zunehmende Verkehrsaufkommen auf das umliegende Gebiet ein?
10. Gibt es bereits ein Verkehrsgutachten, das die Auswirkungen des Neubaugebietes auf den umliegenden Verkehr genauer untersucht?
11. Welche Zuwegungen wird es zu dem neu geplanten Park, zur S-Bahn und zur Lindenhofsiedlung geben?
12. Inwieweit sind Querungshilfen und ein Radweg an der Röblingstraße und an der Attilastraße mitberücksichtigt worden?

13. Gibt es Konzepte, die einen barrierefreien Zugang für das gesamte Gelände beinhalten? Wenn ja, wie und wo werden sie umgesetzt?

14. Können die geplante Aue und der Park, die u.a. im Neubaugebiet geplant werden, nach Ansicht des Bezirksamtes einen gleichberechtigten Ausgleich für den geplanten Wegfall der 102 Jahre alten nahegelegenen Kleingartenanlage Eschenallee schaffen? (Saldo der Grünflächen im Bezirk?)

15. Warum war es nicht möglich, in der Planung des Mischgebietes ebenfalls eine Schule zu integrieren? (Kita/Schule als gemeinsames Areal, Ankauf der Fläche, Verhandlungen mit Investor)

Sehr geehrter Herr Böltes,

die o.g. Kleine Anfrage beantworte ich wie folgt:

1. Wie viele Wohnungen sollen nach aktuellem Stand in dem Neubauquartier Attilastraße/ Ecke Röblingstraße entstehen?

Die genaue Anzahl der Wohnungen läßt sich zum derzeitigen Projektstadium noch nicht belastbar benennen. Geplant und konzipiert sind in dem Stadtquartier Marienhöfe im nördlichen Bereich nach aktuellem Stand insgesamt 84.570 m² GF Wohnen inklusive MUF, 76.534 m² GF im Wohnungsbau ohne MUF. Nach den Kennwerten und Berechnungsgrundlagen des Modells der kooperativen Baulandentwicklung sind das ca. 765 WE.

2. Für wie viele Grundschulplätze muss der Vorhabensträger bei den geplanten Wohnungen Mittel zur Verfügung stellen?

Eine belastbare Zahl kann in dem derzeitigen Verfahrensstand noch nicht benannt werden. Die konkret ermittelte Ablösesumme im Rahmen des Berliner Modells muss erst zum Abschluss des städtebaulichen Vertrages vor der Öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans nach § 3(2) BauGB vorliegen.

Nach der derzeitig geplanten GF für den Wohnungsbau ergibt sich aus dem Wohnungsbau ohne MUF ein rechnerischer Bedarf von 83 Grundschulplätzen. Pro Grundschulplatz werden nach den aktuellen Kennziffern des Modells der kooperativen Baulandentwicklung 59.700 € veranschlagt, so dass sich ein Finanzvolumen von 4.955.100 € ergibt.

Die Kostenansätze werden von der SenSW regelmäßig angepasst, so dass sich im Laufe der Planung bis zum Abschluss des städtebaulichen Vertrages die Berechnung auch aus diesem Grund ändern kann. Desweiteren wird im Zusammenhang mit weiteren zu finanzierenden Folgekosten aus der mit dem Bebauungsplan vorzubereitenden

baulichen Entwicklung die Angemessenheit der im städtebaulichen Vertrag zu vereinbarenden Zahlungen und Leistungen insgesamt zu prüfen sein.

3. Welche umliegende Schule erhält diese Mittelzuweisungen und kann die entsprechenden Erweiterungen leisten?

Die Festlegung, an welchem Standort eine Schulplatzerweiterung aus dem Folgekostenbeitrag der mit dem städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren sein wird, realisiert werden soll, obliegt der für Schule zuständigen Fachabteilung im Rahmen der Schulentwicklungsplanung. Abstimmungen hierzu werden Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sein.

4. Wie hoch werden die Gebäude und das höchste Gebäude nach jetzigem Stand auf dem Areal werden? (Auflistung der Gebäude/ mit Funktion)

In der derzeitigen Konzeption sind im Gewerbebereich (südlich der angedachten Achse Verlängerung des Marienhöher Weges insgesamt acht Gebäude vorgesehen, deren Geschossigkeit von fünf bis elf Geschossen (Handwerkerhaus) variieren.

Im nördlichen Bereich variiert die Geschossigkeit von vier Geschossen (entlang der Röblingstraße) bis zu dreizehn Geschossen (am Nordpark). Diese Gebäudetypologien sind noch nicht final abgestimmt und unterliegen weiterhin einem kontinuierlichen Planungsprozess.

5. Wird ein Gebäude in dem Neubauquartier die nahegelegene Marienhöhe in ihrer Höhe überragen?

Ja.

Zwar wurde über die exakten, festzusetzenden Höhen von Baukörpern im Neubauquartier noch nicht entschieden, der städtebauliche Entwurf sieht aber Hochpunkte vor, deren Höhe, die der Marienhöhe mit ca. 73m über NHN überragen. Die Bäume auf der Marienhöhe könnten ihrerseits aber durchaus höher sein, als diese Hochpunkte im Quartier.

6. Inwieweit wurden die Sichtachsen von der Marienhöhe für die Neubebauung beachtet?

Eine Sicht vom Hochpunkt Marienhöhe kann aufgrund der Unzugänglichkeit und des starken Bewuchses in keiner Richtung angenommen werden.

Mit der inneren Wegebeziehung und Stellung der Baukörper an diesem Weg in Verlängerung des Marienhöher Weges in das Neubaugebiet wird jedoch die Blickachse zum Hochpunkt Marienhöhe frei gehalten und somit beachtet.

7. Mit welchem Zuwachs an Beschäftigten rechnet der Bezirk durch die geplante Gewerbeansiedlungen im Neubauquartier?

In dem südlich geplanten Gewerbegebiet sollen entsprechend aktuellem Planungsstand 56.000 m² und im Urbanen Gebiet weitere 29.000 m², im neuen Quartier also insgesamt 85.000 m² BGF für gewerbliche Nutzungen im weiteren Sinne realisiert werden. Die sich daraus ergebende Anzahl von neuen Arbeitsplätzen kann noch nicht benannt werden, da dies von den sich dann ansiedelnden Gewerbebetrieben und gewerblichen Nutzungen abhängt.

Die Anzahl der prognostizierten Arbeitsplätze für die Fachgutachten zur verkehrlichen Erschließung (innere Erschließung und Einbindung in das äußere Verkehrsnetz) befindet sich derzeit noch in Abstimmung.

8. Wie viele Stellplätze für Autos sollen in dem Areal entstehen? (Bitte Aufteilung in Wohnungen und Gewerbe)

Im Land Berlin gibt es bei Neubauvorhaben keine Verpflichtung für die Anlage von KFZ-Stellplätzen (Ausnahme nur die von der Berliner Bauordnung geforderten KFZ-Stellplätze). Dennoch sieht der städtebauliche Entwurf vor, dass der ruhende Verkehr in großen Gemeinschaftstiefgaragen aufgenommen werden wird. Die konkrete fachliche Untersetzung ist Gegenstand eines in Bearbeitung befindlichen Verkehrsgutachtens, dessen Ergebnisse bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sein werden. Eine konkrete, nach Wohnen und Gewerbe aufgeteilte Angabe der künftig entstehenden Stellplätze kann im derzeitigen Stadium der Planung noch nicht benannt werden.

9. Wie schätzt das Bezirksamt das zunehmende Verkehrsaufkommen auf das umliegende Gebiet ein?

10. Gibt es bereits ein Verkehrsgutachten, das die Auswirkungen des Neubaugebietes auf den umliegenden Verkehr genauer untersucht?

Ein Verkehrsgutachten, welches die Auswirkungen und Anforderungen der verkehrlichen Erschließung untersucht, ist beauftragt und in Bearbeitung. Ergebnisse liegen noch nicht vor. Die Erkenntnisse und Ergebnisse werden in die weitere Arbeit am städtebaulichen Entwurf und insbesondere in das B-Planverfahren einfließen. Mit dem S-Bahnanschluss ist der Standort bereits sehr gut angebunden. Hinzu kommen Busverbindungen.

11. Welche Zuwegungen wird es zu dem neu geplanten Park, zur S-Bahn und zur Lindenhofsiedlung geben?

Im Zusammenhang mit dem Bauprojekt Marienhöfe soll die zukünftige Einbindung des geplanten Stadtquartiers in das überörtliche Fuß- und Radwegenetz realisiert werden:

Dies betrifft im Norden die Anbindung an den Naturpark Südgelände, dann ist ein "Ost-West-Brückenschlag" in der Verlängerung des Marienhöher Weges geplant, der die beiden Bezirke (Tempelhof-Schöneberg und Steglitz-Zehlendorf) in Höhe Südende/Marienhöhe über die Bahngleise hinweg verbindet und zugleich einen zweiten Zugang zum S-Bahnhof schafft. Außerdem und vorraussichtlich am schnellsten realisierbar, wird die Verlängerung in Richtung Süden (in Richtung Mariendorf) direkt entlang der Bahntrasse bis zur Attilastraße geplant.

Da sich diese Wegebeziehungen auch auf Flächen außerhalb des Vorhabengrundstücks beziehen, können mit dem laufenden B-Planverfahren nur Vorbereitungen zur Fortführung der im Plangebiet angelegten Wegebeziehungen getroffen werden. Die Umsetzung der überörtlichen Wege wird absehbar einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen, als die bauliche Entwicklung im Gebiet.

12. Inwieweit sind Querungshilfen und ein Radweg an der Röblingstraße und an der Attilastraße mitberücksichtigt worden?

Hierzu können noch keine Aussagen getroffen werden, da die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens noch nicht vorliegen. Eine Verknüpfung mit der baulichen Entwicklung und Regelungen in einem späteren Erschließungsvertrag sind nur bezüglich der Maßnahmen zu verpflichten, die sich aus der Neubauentwicklung ergeben, nicht für solche, die sich auch ohne die Neubauentwicklung ergeben. Eine geordnete und gesicherte Erschließung wird aber Voraussetzung für die späteren Bauvorhaben sein.

13. Gibt es Konzepte, die einen barrierefreien Zugang für das gesamte Gelände beinhalten? Wenn ja, wie und wo werden sie umgesetzt?

Zum jetzigen Zeitpunkt können dazu noch keine Aussagen getroffen werden. Die gesetzlichen Anforderungen an die Barrierefreiheit werden einzuhalten sein.

14. Können die geplante Aue und der Park, die u.a. im Neubaugebiet geplant werden, nach Ansicht des Bezirksamtes einen gleichberechtigten Ausgleich für den geplanten Wegfall der 102 Jahre alten nahegelegenen Kleingartenanlage Eschenallee schaffen? (Saldo der Grünflächen im Bezirk?)

Der mögliche Neubau einer planungsrechtlich zulässigen Schule auf dem derzeit von einer Kleingartenanlage zwischengenutzten Baugrundstück, steht nicht im ursächlichen Zusammenhang mit den Planung zum neuen Stadtquartier Marienhöfe. Die geplanten Grün- und Freiflächen in dem neuen Stadtquartier dienen in erster Linie dem

Neubauprojekt. Ein Ausgleich wegfallender Kleingartenparzellen an anderer Stelle, ist nicht Ziel der Planungen zum neuen Stadtquartier an der Röblingstraße.

15. Warum war es nicht möglich, in der Planung des Mischgebietes ebenfalls eine Schule zu integrieren? (Kita/Schule als gemeinsames Areal, Ankauf der Fläche, Verhandlungen mit Investor)

Wie bereits mehrfach erläutert, war auf dem privaten Grundstück die Fläche für einen Schulneubau nicht vorgesehen. Die städtebauliche Konzeption wurde bereits am 13.06.2018 im Stadtentwicklungsausschuss vorgestellt und darauf hingewiesen, dass die Flächen für den dringend benötigten Wohnungsbau gebraucht werden. Dies kann nur durch eine bessere Ausnutzung der Flächen für das Gewerbe und dem Wohnen erfolgen.

Der benötigte Schulneubau kann auf landeseigenen Grundstücksflächen mit entsprechendem, bestehendem Baurecht errichtet werden.

Eine Beteiligung Berlins an der baulichen Entwicklung des neuen Quartiers mit eigenen Investitionen z. B. für die verkehrliche und technische Erschließung ist nicht beabsichtigt. Bei einem Schulneubau im Gebiet müsste eine solche Investition aber zusätzlich zum Schulbau durch Berlin geplant und finanziert werden.

Für Public-Private-Partnership gibt es aktuell keine politische und rechtliche Grundlage, die für einen Schulneubau heranzuziehen wäre.

Da Berlin über landeseigene Fläche für einen Schulneubau im näheren Umfeld verfügt, ist eine Inanspruchnahme privater Grundstücksfläche hierfür auch nicht im Bebauungsplan begründbar.

Die Privatfläche ist im Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 als zu entwickelnde Baufläche dargestellt. Genau dies wird mit der städtebaulichen Konzeptionierung als gemischtes Stadtquartier mit einem hohen Geschossflächenanteil für das Gewerbe verfolgt.