
Eingereicht durch:	Eingang:	14.12.2017
Herr Eberhard Roloff	Weitergabe:	14.12.2017
Fraktion DIE LINKE	Fälligkeit:	04.01.2018
	Beantwortet:	10.01.2018
Antwort von:	Erledigt:	11.01.2018
BzBmin/BzStRin StadtGesPersFin	Erfasst:	
	Geändert:	

Betreff:

Zum B-Plan 10-80

Frage 1: Haben sich die unterschiedlichen Eigentümer im B-Plangebiet auf einen Entwicklungsträger geeinigt? Wenn ja, wer ist das?

Nein, die Eigentümer haben sich nicht auf einen Entwicklungsträger geeinigt. Die Eigentümerinnen und Eigentümer sind an der Entwicklung interessiert und streben dafür einen Zusammenschluss bzw. eine Bodenneuordnung an.

Frage 2: Welchen bisher ungedeckten öffentlichen Bedarf im OT Mahlsdorf und OT Kaulsdorf südlich der B 1 will das Bezirksamt über diesen B-Plan aus heutiger Sicht decken?

Im zentralen Bereich des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz eingeordnet. Diese soll Versorgungsfunktionen für den OT Mahlsdorf übernehmen.

Frage 3: Kann im Plangebiet eine Kita und ein Stadtteilzentrum (Flächenbedarf geht über das bisherige Stadtteilzentrum in Mahlsdorf-Süd – Hultschiner Damm 98 hinaus) untergebracht werden?

Innerhalb der geplanten Wohngebiete ist grundsätzlich eine Kita oder ein Stadtteilzentrum zulässig. Die Festsetzung einer solchen Anlage für soziale Einrichtung ist zurzeit nicht vorgesehen.

Frage 4: Wie viel Wohneinheiten könnten nach FNP entsprechend GRZ/GFZ auf der Fläche im B-Plan-Gebiet maximal errichtet werden bei einem möglichen kompletten Geschosswohnungsbau?

Der FNP in der gültigen Fassung sieht eine Wohnbaufläche W3 (Geschossflächenzahl bis 0,8) mit landschaftlicher Prägung für den Planbereich vor. Aufgrund der erforderlichen Erschließung können auch bei flächendeckender Umsetzung der durch den FNP vorgegebenen GFZ ca. 390 WE entstehen.

Frage 5: Wie viel Wohneinheiten mit Sozialbindung („Sozialbindungen“) sollen im Plangebiet entstehen?

Für den Teil des Wohngebietes, der nicht für den individuellen Wohnungsbau vorgesehen ist (WA 1 - WA 5), soll die für das Land Berlin vorgegebene textliche Festsetzung zur Mietpreis- und Belegungsbindung von 30 % der planungsrechtlich ermöglichten Geschossfläche aufgenommen werden. Das Bezirksamt geht mit dem Bebauungsplanentwurf entgegen den Vorgaben des Senats von ca. 200 WE aus. Gemäß jetzigem Planungsstand können davon ca. 120 WE im Geschosswohnungsbau errichtet werden und es sind ca. 30 WE mit Mietpreis- und Belegungsbindung zu erbringen.

Frage 6: Von welchem Gemeinbedarf an Kita-Plätzen und Schulplätzen aus dem Plangebiet heraus geht das Bezirksamt aus und wie gedenkt es, diesen zu decken?

Generell kann der Bedarf sozialer Infrastruktureinrichtungen auf den vorhandenen und planungsrechtlich gesicherten Standorten im Umfeld abgedeckt werden, da mehrere Kitas insbesondere südlich der B 1/5 gebaut werden.

Auch die Möglichkeit der Grundschulversorgung für die aus der Wohnbebauung zu erwartenden schulpflichtigen Jahrgänge ist durch die Reaktivierung des ehemaligen Grundschulstandortes an der Elsenstraße gegeben.

Frage 7: Soll der Investor mittels eines städtebaulichen Vertrages bei der Errichtung und Finanzierung der öffentlichen Infrastruktur herangezogen werden?

Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB ist vorgesehen. Vor dem Abschluss des städtebaulichen Vertrages wird auch die Anwendung des „Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung – Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge in Berlin“ geprüft. Mit dem Modell sollen berlinweit einheitliche Regelungen bei der Planung und Umsetzung von Wohnungsbauvorhaben hinsichtlich der Übernahme bzw. Beteiligung an Folgekosten für die sozialen Infrastrukturmaßnahmen sowie zur Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum getroffen werden.

Frage 8: Von wem ist wann mit dem Investor über eine befristete Errichtung von Schulergänzungsbauten für die Kiekemal-Grundschule im betreffenden B-Plangebiet verhandelt worden und mit welchem Ergebnis?

Dem Bezirksamt sind keine diesbezüglichen Verhandlungen bekannt.

Frage 9: Unter der Maßgabe, dass eine Errichtung der betreffenden Schulergänzungsbauten möglich wäre: wann könnten diese frühestens errichtet werden und der Kiekemal-Grundschule zur Verfügung gestellt werden?

Das BA beabsichtigt die Anmietung von zwei Containern (bilden jeweils einen Klassenraum) auf dem Standort der Kiekemal-Grundschule. Die dafür erforderlichen Verfahren sind anhängig.

Der ehemalige Grundschulstandort Elsenstraße soll reaktiviert werden. Ein Amtshilfeersuchen an SenStadtWohn zur Errichtung eines Modularen Ergänzungsbaus (12'er MEB) wurde gestellt.

Frage 10: Wie viel PKW-Stellplätze will der Investor nach bisherigen Planungen im B-Plangebiet schaffen?

Die Eigentümerinnen und Eigentümer haben noch keine konkreten Vorstellungen oder Entwürfe. Zahlen liegen demnach noch nicht vor.

Frage 11: Soll der im Planungskonzept ausgewiesene Spielplatz mit Parkanlage nach Fertigstellung in die öffentliche Hand übergehen?

Ja, der öffentliche Spielplatz soll kosten- und lastenfrei an den Bezirk abgegeben werden. Dies ist über den städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Frage 12: Wie soll das anfallende Regenwasser im Plangebiet aufgrund der geplanten Versickerung aufgenommen und abgeleitet werden? Ist ein Regenrückhaltebecken geplant?

Der Bebauungsplan geht gemäß Wasserschutzgebietsverordnung grundsätzlich von einer dezentralen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone im Plangebiet aus. Die unterschiedlichen Bodenausgangsmaterialien lassen dies durch ihre äußerst hohe bzw. mittlere Wasserdurchlässigkeit auch grundsätzlich zu. Ein Regenrückhaltebecken ist nicht geplant.

Die Niederschlagswasserversickerung wurde sowohl bei den Nutzungsmaßen auf den Baugrundstücken als auch bei der Dimensionierung der geplanten Straßen berücksichtigt. Der Bebauungsplanentwurf unterschreitet die nach § 17 BauNVO für reine und allgemeine Wohngebiete vorgesehene Obergrenze der GRZ von 0,4. Die aufgrund der geplanten Nutzungsmaße frei zu haltenden Flächen, sind für die Versickerung nutzbar.

Darüber hinaus stehen weitere technische Lösungen zur Verfügung, die bei ordnungsgemäßer Fachplanung geeignet sind, auf der Stufe der Planverwirklichung die Niederschlagsentwässerung auch zeitverzögert zu gewährleisten.

Dagmar Pohle