

Häufig gestellte Fragen

Bauvorhaben Landsberger Straße / Bismstraße in Mahlsdorf-Nord (Juni 2022)

A. PLANUNG

1. Was ist auf dem Grundstück Landsberger Straße / Bismstraße in Mahlsdorf geplant?

degewo: degewo plant auf dem Gelände zwischen Bismstraße und Landesgrenze zu Brandenburg etwa 270 Mietwohnungen in Reihenhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern, sog. Stadtvillen. Unter Berücksichtigung des gültigen Bebauungsplanes entstehen 2-geschossige Stadtvillen zuzüglich Staffelgeschoss und 2-geschossige Reihenhäuser zuzüglich Staffelgeschoss. Gemäß der Vereinbarung mit dem Land Berlin errichten wir rund die Hälfte der Wohnungen im geförderten Segment.

Weitere Parzellen sollen an private Nutzer zur Errichtung von 44 Einfamilienhäusern in Form von Erbpacht abgegeben werden. Ziel soll es sein, für breite Schichten der Bevölkerung bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen und den angespannten Mietwohnungsmarkt Berlins zu entlasten.

2. Was ist der aktuelle Planungsstand?

degewo: Derzeit wird an der Vorplanung gearbeitet. Die Ausschreibung für den Generalübernehmer (GÜ) ist im Laufe des Jahres 2022 geplant. Der GÜ wird die Planung fortführen und ist anschließend für die Bauausführung zuständig.

Der Baustart ist für 2024 vorgesehen. Schon 2023 beginnt der Ausbau von Leitungen in der Stralsunder Straße. Für die Grundstücke, die degewo in Erbbaupacht vergeben wird, wird derzeit ein Vergabeprozess geplant.

3. Auf welcher Grundlage wurde die Zonierung festgelegt (außen MFH, innen EFH) und welche Varianten wurden im Rahmen der Vorentwurfsplanung untersucht?

degewo: Die Zonierung orientiert sich an der bereits erfolgten Erschließung und der im Bebauungsplan erfolgten Festsetzung von öffentlichen Straßen und Privatstraßen.

Darüber hinaus ist es städtebaulich begründbar, die Einfamilienhausbebauung an der Bismstraße mittig in einem dichteren Kern fortzusetzen und die Mehrfamilienhäuser als kräftiger Rahmen, aber mit größeren Gebäudeabständen an den Rändern zu platzieren.

Im Rahmen der ersten Planungsschritte wurden verschiedene Bebauungsvarianten mit Bezirk und Senat in Gesprächen diskutiert.

4. Im Dezember 2020 haben Untersuchungen auf dem Grundstück stattgefunden – um welche handelt es sich?

degewo: Seit Dezember 2020 fanden die ersten üblichen Baugrunduntersuchungen auf dem Gelände statt.

5. Werden weitere Untersuchungen u. a. zum Artenschutz vorgenommen?

degewo: Vermessungsarbeiten und Artenschutzuntersuchungen finden seit dem 1. Quartal 2021 statt und werden auch 2022 fortgeführt.

6. Für wen wird am Standort gebaut? Wie viele Menschen werden in den nächsten Jahren hierher ziehen?

degewo: Geplant ist es, barrierearmen Wohnraum sowohl für Familien als auch für andere Zielgruppen wie z. B. ältere Menschen zu realisieren.

Es sind Gebäude mit zwei Vollgeschossen in offener Bauweise zulässig. Diese Festsetzung ermöglicht sowohl den Bau von Einfamilien- und Doppelhäusern als auch von Stadtvillen mit mehreren Wohnungen.

Auf dem zuletzt für maximal 350 Parzellen ausgelegten Baugebiet wäre mit insgesamt rd. 1.120 Bewohnerinnen und Bewohner zu rechnen gewesen. Das neue planungsrechtlich zulässige Bebauungskonzept geht von insgesamt rd. 1.300 Einwohnerinnen und Einwohnern aus unter der Annahme, dass ein Teil als kleine Wohnungen realisiert werden.

7. Wird es für die neuen Bewohner ausreichend Parkplätze geben?

degewo: Geplant wird mit einem Stellplatzschlüssel für die Mietwohnungen von etwa 1. Das heißt, für jede Wohnung wird auf dem Privatgelände ein Stellplatz gebaut. Fahrradstellplätze, auch für Lastenräder, werden in ausreichender Anzahl ebenso auf dem Gelände geschaffen.

Die Siedlung ist darüber hinaus an Bus und S-Bahn angeschlossen.

Der nächste Bahnhof Birkenstein lässt sich in etwa 12 Minuten zu Fuß und weniger als 5 Minuten mit dem Fahrrad erreichen. Der Regionalbahnhof Mahlsdorf ist etwa 10-Fahrradminuten entfernt.

8. Wird es kleine Läden geben?

degewo: Im Allgemeinen Wohngebiet ist nicht störendes Gewerbe zulässig. Auf Anregung der Anwohner prüfen wir die Umsetzung von gewerblich vermietbaren Flächen, z. B. zur Nutzung für einen Kiosk oder Paketshop durch einen Betreiber.

9. Was ist hybride Holzbauweise?

degewo: Bei dieser Bauweise werden die Vorteile des Holzbaus mit denen der konventionellen mineralischen Bauweise kombiniert. Ein Beispiel dafür sind leichte, gut gedämmte Außenwände aus Holz und Decken aus Beton, die besonders einfach den Schall- und Brandschutz sicherstellen.

10. Welchen Spielraum gibt es in der weiteren Planung – inwiefern sind Änderungen möglich?

degewo: Im weiteren Planungsprozess kann es zu Veränderungen in der genauen Lage und Ausrichtung der Gebäude kommen. Dabei orientieren sich die Baukörper jedoch stets an der maximal zulässigen Abmessung. Der Wohnungsmix steht noch nicht endgültig fest und wird im Rahmen der Entwurfsplanung noch weiter geprüft.

B. BEBAUUNGSPLAN – PLANUNGSRECHTLICHE ZULÄSSIGKEIT

11. Auf welcher Grundlage erfolgt die Planung?

degewo/ Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf Stadtentwicklungsamt: degewo hat das Gelände Ende der 1990er Jahre erworben und zusammen mit dem Bezirk beplant. Es lag ein Bebauungsplan für bis zu viergeschossige Gebäude (kleine Mehrfamilien- sowie Einfamilienhäuser) vor. In 2006 gab es aufgrund der veränderten Marktlage einen Änderungsantrag des Bebauungsplans für eine geringere bauliche Dichte, dessen Festsetzung 2013 erfolgte. Möglich war hiernach ein Verkauf von insgesamt 350 Parzellen an Einzeleigentümer für den Einfamilienhausbau. Bis 2015 wurden 183 Parzellen an Einzeleigentümer verkauft. Aufgrund der geänderten Liegenschaftspolitik des Landes Berlin konnten seitdem keine Verkäufe von landeseigenen Flächen mehr stattfinden. Im Jahr 2019 hat degewo trotzdem die abschließenden Erschließungsmaßnahmen für die noch nicht bebauten Bereiche innerhalb des Areals fertiggestellt.

In Abstimmung mit dem Senat und dem Bezirk soll nun ein Wohnungsneubau mit Mehrfamilienhäusern auf den nicht verkauften Flächen realisiert werden. Mit der geplanten Bebauung befindet sich die degewo im festgesetzten und zulässigen Rahmen des gültigen B-Plans.

12. Entspricht die Bebauung mit zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern und Außenabmessung von 18 x 18 m dem Ziel und der Idee bzw. den Grundzügen des B-Planes XXIII-15b-1?

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf Stadtentwicklungsamt: Eine derartige Planung entspricht den Festsetzungen des B-Planes.

13. Ist eine Ortsverträglichkeit noch gegeben, wenn zusätzlich ein allseitig deutlich zurückgesetztes Staffelgeschoss (max. 2/3 der Geschossfläche des darunter liegenden Vollgeschosses) errichtet wird?

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf Stadtentwicklungsamt: Die planungsrechtliche Beurteilung richtet sich in diesem Gebiet nicht nach § 34 BauGB und damit nach dem „Einfügen“. Die Zulässigkeit richtet sich nach § 30 BauGB, nach der Vereinbarkeit des B-Planes mit den Bauvorhaben. Das Staffelgeschoss ist nach den Festsetzungen des B-Planes zulässig.

14. Eine genaue Bauweise gibt der Bebauungsplan nicht vor. Sind Mehrfamilienhäuser wie in Frage 9 und 10 zulässig und entsprechen sie dem geltenden Planungsrecht?

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf Stadtentwicklungsamt: Doch, der Bebauungsplan setzt abweichend von der offenen Bauweise fest, dass Baukörper eine Baukörperlänge von 18 m nicht überschreiten dürfen. Ja, Mehrfamilienhäuser sind zulässig.

15. Bei der Begründung des Bebauungsplanes wurde von einem großen Anteil von Einzel- und Doppelhäuser ausgegangen. Welche Bedeutungen haben diese Annahmen in der Begründung in Bezug auf die aktuelle Planung der degewo (wenn Frage 11. mit ja beantwortet wird und die eigentlichen Festsetzungen des B-Plans eingehalten sind)?

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf Stadtentwicklungsamt: Auch das Konzept beinhaltet weiter vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser. Es bleibt ein untergeordneter Anteil an Mehrfamilienhäusern. Selbst diese erzeugen eine vergleichbare Geschossfläche wie Ein- und Zweifamilienhäuser.

C. INFRASTRUKTUR

16. Bis wann ist mit dem Ausbau der Stralsunder Straße zu rechnen, auch um die Situation an der Kita zu verbessern?

degewo: Aus bauleistungsrechtlichen Gründen und Gründen der zu koordinierenden Medienerschließung wird der Ausbau der Stralsunder Straße erst mit Gesamtfertigstellung der Neubauten endgültig abgeschlossen werden können. Wir werden die Möglichkeit prüfen, ob nach Einbringung sämtlicher Medien und Versorgungsleitungen sowie Erstellung einer ersten Straßen-Tragschicht auch schon im Vorfeld ein provisorischer Fußweg erstellt werden kann.

17. Wurden die Auswirkungen auf die Gemeinde Hoppegarten insbesondere hinsichtlich der Verkehrs- und Erschließungssituation im Rahmen des B-Plan-Verfahrens geprüft und ist eine Verträglichkeit mit der aktuellen Planung gegeben?

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf Stadtentwicklungsamt: Im Rahmen der Abwägung sind auch verkehrliche Belange zu prüfen. Die Gemeinde Hoppegarten war als Trägerin öffentlicher Belange im B-Planverfahren beteiligt.

Entsprechend der Abwägung ist eine Verträglichkeit gegeben.

18. Wurde die Belastbarkeit der Verkehrsinfrastruktur im Rahmen des B-Plan-Verfahrens für die Reduzierung der Bebauungsdichte auf die damals noch ausstehenden 350 Einfamilienhausparzellen (ca. 1.120 Einwohner) geprüft?

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf Stadtentwicklungsamt: Im Rahmen der Reduzierung der baulichen Dichte ist davon auszugehen, dass die Verkehrsinfrastruktur ausreichend leistungsfähig ist, wenn selbst höhere bauliche Dichten bewältigt werden können.

19. Ist die Verkehrsinfrastruktur auch für insgesamt ca. 1.300 Einwohner ausreichend (gemäß Bebauungskonzept degewo)?

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf Stadtentwicklungsamt: Ja (siehe Antwort zur vorherigen Frage).

20. Wurden die Berliner Verkehrsbetriebe im Zuge des B-Plan-Verfahrens beteiligt und sind damit über das Bebauungsvolumen informiert?

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf Stadtentwicklungsamt: Die BVG wurde als Trägerin öffentlicher Belange im Aufstellungsverfahren des B-Planes beteiligt.

21. Wurden die Berliner Verkehrsbetriebe im Zuge des B-Plan-Verfahrens beteiligt und sind damit über das Bebauungsvolumen informiert?

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf Stadtentwicklungsamt: Die BVG wurde als Trägerin öffentlicher Belange im Aufstellungsverfahren des B-Planes beteiligt.

22. Wurde die Belastbarkeit der Sozialen Infrastruktur (insbesondere Schulen und Kitas) im Rahmen des B-Plan-Verfahrens für die Reduzierung der Bebauungsdichte für die damals noch ausstehenden 350 Einfamilienhausparzellen (ca. 1.120 Einwohner) geprüft?

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf Stadtentwicklungsamt: Ja, die entsprechenden Bedarfe wurden geprüft. Auf Ebene des B-Planes kann allerdings nur Flächenvorsorge für derartige Infrastruktur getroffen werden. Dies ist geschehen.

Im Rahmen des B-Planes wird der Bedarf nicht anhand der Gebäude ermittelt, sondern im Rahmen der planungsrechtlich zulässigen Dichte. Die Bedarfe zielen also nicht auf ein konkretes Bebauungsvorhaben.

23. Ist die Soziale Infrastruktur auch für insgesamt ca. 1.300 Einwohner ausreichend (gemäß Bebauungskonzept degewo)?

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf Stadtentwicklungsamt: Entsprechend der Abwägung ja (siehe Frage 18).

24. Wann ist der Neubau einer Grundschule im B-Plan-Gebiet vorgesehen? Gibt es Erweiterungsmöglichkeiten der Kita?

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf Sport- und Schulamt: Ein Schulneubau (Integrierte Sekundarschule mit Grundschulteil) als Gemeinschaftsschule wird in Amtshilfe durch das Land Berlin errichtet. Ein Baubeginn bzw. ein Fertigstellungstermin ist noch nicht bekannt. Avisiert ist eine Inbetriebnahme Mitte der 2020er Jahre.

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf Jugendamt: Kita-Erweiterungspotenzial am Standort ist aktuell nicht gegeben. Bei weiteren Bedarfen muss in Abstimmung mit dem Investor eine Betreuungsmöglichkeit gesucht werden bzw. auf Vorhalteflächen in der Region zurückgegriffen werden.

25. Wann wird die öffentliche Grünfläche endgültig angelegt und gestaltet?

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf Straßen- und Grünflächenamt: Das Straßen- und Grünflächenamt hat die Herstellung der Grünanlage in die Investitionsplanung des Bezirksamtes mit aufnehmen lassen. Das Bezirksamt sieht aktuell keine Investitionsmöglichkeiten dieser Grünanlage vor 2030.

Im aktuellen Investitionsplan ist die I-Maßnahme frühestens ab 2030 vorgesehen.

D. BETEILIGUNGSMÖGLICHKEITEN UND WOHNUNGSINTERESSE

26. Gibt es die Möglichkeit sich am Planungsprozess zu beteiligen und wie kann ich mich über das Vorhaben informieren?

degewo: Die Planung erfolgt auf Grundlage des gültigen B-Plans, bei dessen Erarbeitung die Öffentlichkeit im Rahmen der formellen Beteiligung einbezogen wurde. Neben dieser formellen Beteiligung im Bebauungsplanverfahren bieten wir eine informelle Beteiligung der Stufe 2 gemäß der „Leitlinien für Partizipation im Wohnungsbau durch die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften“ an:

Wir informieren über die geplante Baumaßnahme, u.a. per Brief, durch Pressemitteilungen und über die degewo-Website. Zusätzlich wurde am Gelände selbst mit einem Pavillon informiert. Weiterhin haben wir mehrfach lokale Akteure und Vertreter_innen der Anwohnerschaft zum Vorhaben gesprochen.

Für Fragen und Anregungen steht folgende E-Mail-Adresse zur Verfügung bisamstrasse@degewo.de

27. Ich interessiere mich für eine Neubauwohnung bzw. ein Grundstück. Wohin kann ich mich wenden?

degewo: Wir befinden uns in einer sehr frühen Planungsphase. Die Vermietung der ersten Wohnungen startet voraussichtlich ein halbes Jahr vor Einzug. Sie können sich dann auf unserer Homepage für einen Neubau-Newsletter registrieren, der Sie über den Vermietungsstart informiert.

Sobald die Vorbereitung für die Vergabe der Erbbaurechte abgeschlossen ist, informieren wir Sie gesondert. Leider können wir hierfür keine Vormerkungen aufnehmen.