

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Christian Gräff (CDU)**

vom 11. Mai 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 13. Mai 2020)

zum Thema:

Weiteres Verfahren der Bebauung Marzahner Chaussee/ Allee der Kosmonauten in Friedrichsfelde-Ost und der notwendigen sozialen Infrastruktur

und **Antwort** vom 27. Mai 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 29. Mai 2020)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Christian Gräff (CDU)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18 / 23 414
vom 11. Mai 2020

über Weiteres Verfahren der Bebauung Marzahner Chaussee/Allee der Kosmonauten in
Friedrichsfelde-Ost und der notwendigen sozialen Infrastruktur

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Fragen zukommen zu lassen und hat daher den Bezirk Marzahn-Hellersdorf von Berlin zu den Fragen 1-4 um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde.

Frage 1:

Welchen Stand haben die Bebauungsplanverfahren für die Bauvorhaben rund um die Allee der Kosmonauten 32 und Marzahner Chaussee und welche weiteren Verfahrensschritte werden in den kommenden Monaten durchgeführt?

Antwort zu 1:

B-Plan XXI-40b:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde vom 20.02.17 bis einschließlich 24.03.17 durchgeführt. Die Abwägung der vorgebrachten Anregungen erfolgte mit dem Bezirksamtsbeschluss Nr. 0203/V am 21.11.2017, die mit der Drucksache Nr. 0584/VIII von der BVV am 10.01.2018 zur Kenntnis genommen wurde. Dies führte zu keiner Änderung der Planinhalte. Auf der Grundlage der erfolgten Abwägung wurde der Bebauungsplanvorentwurf (Stand: November 2017) erarbeitet. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und TöB gem. § 4 (1) BauGB fand im November/Dezember 2017 statt. Die Abwägung der vorgebrachten Anregungen wurde durch das Bezirksamt mit BA-Vorlage Nr. 0380/V am 10.07.2018 beschlossen.

Mit BA-Beschluss Nr. 0383/V erfolgte die Teilung des Bebauungsplanes XXI-40b in den B-Plan XXI-40ba und XXI-40bb.

B-Plan XXI-40ba (für das Gelände zwischen Allee der Kosmonauten, östliche Grenze des Grundstückes Allee der Kosmonauten 32, 32a, Merler Weg und Beilsteiner Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn):

Es erfolgten bislang keine weiteren Verfahrensschritte.

B-Plan XXI-40bb (für das Gelände zwischen Allee der Kosmonauten, Marzahner Chaussee, Merler Weg und westliche Grenze des Grundstückes Allee der Kosmonauten 32b, 32c im Bezirk Marzahn Hellersdorf, Ortsteil Marzahn):

Die Auswertung der Beteiligung der Behörden und TöB gem. § 4 (2) BauGB ist mit BA-Beschluss Nr. 0768/V vom 29.10.2019 erfolgt. In der Zeit vom 18.02.19 bis einschließlich 18.04.19 erfolgte die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB. Eine erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und Behörden gem. § 4a (3) BauGB wurde im Zeitraum vom 24.04.20 bis einschließlich zum 15.05.20 durchgeführt. Die Abwägung und Auswertung der vorgebrachten Stellungnahmen befindet sich gegenwärtig in Überarbeitung.

Das Bezirksamt strebt die Festsetzung des Bebauungsplans XXI-40bb bis September 2020 an.

Frage 2:

Wann könnte nach Ansicht des Senats eine Bebauung des Bereichs beginnen?

Antwort zu 2:

Der erste Bauantrag (Allee der Kosmonauten 32, 32a) wird derzeit durch den Projektentwickler vorbereitet. Genehmigungsgrundlage bildet die Planreife gemäß § 33 BauGB. Den Zeitpunkt des Beginns des Vorhabens kann noch nicht abgeschätzt werden.

Frage 3:

Wie viele Wohnungen werden in diesem gesamten Bereich zwischen Allee der Kosmonauten, Beilsteiner Straße und Marzahner Chaussee entstehen, welche werden durch private Investoren und wie viele Wohnungen werden durch öffentliche Wohnungsbaugesellschaften errichtet?

Antwort zu 3:

Die Projektträgerin beabsichtigt die Errichtung von Wohn- und Gewerbebauten mit einer Gesamtgeschossfläche von ca. 73.850 m² GF, davon ca. 57.775 m² GF für Wohnnutzung zu realisieren. Dadurch entstehen insgesamt 578 Wohneinheiten (WE).

25 % der Wohnungen (ca. 145 WE) sind nach Wohnungsbauförderbestimmungen des Landes Berlin zu errichten. Die anfängliche Nettokaltmiete beträgt 6,50 €/m², mit einer möglichen Erhöhung der Miete um 0,20 €/m², alle zwei Jahre nur an Personen mit Wohnberechtigungsschein.

Innerhalb der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-40ba ist ein weiteres Potenzial von ca. 580 WE vorhanden.

Frage 4:

Wann und durch welche Verwaltung des Landes Berlin werden Kita und Schulinfrastruktur federführend entstehen, die für die Neubauvorhaben notwendig werden und wann ist mit dem Baubeginn der sozialen Infrastruktur zu rechnen?

Antwort zu 4:

Kindertagesstätten (KITA):

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine Kindertagesstätte realisiert, um den anfallenden Bedarf abzudecken. Die Realisierung der Kindertagesstätte wurde im städtebaulichen Vertrag gesichert.

Grundschule:

Durch den geplanten Bau von 219 gegenüber dem bisherigen Baurecht zusätzlichen Wohneinheiten entsteht ein Bedarf an 24 Grundschulplätzen. Der sich ergebende Bedarf an Grundschulplätzen kann in den vorhandenen Grundschulen des Einzugsbereichs von Friedrichfelde Ost nicht gedeckt werden. Der Bezirk beabsichtigt deshalb, den jetzigen Bildungsmarkt Vulkan GmbH in der Marzahner Chaussee 165 zu reaktivieren, in eine Grundschule umzuwandeln und auf 2,5 Züge mit insgesamt 360 Plätzen zu erweitern. Die Projektträgerin übernimmt die Kosten der Erweiterung anteilig für den von ihrem Vorhaben ausgelösten Bedarf. Die Kostenübernahme wurde im städtebaulichen Vertrag gesichert.

Frage 5:

Unter welchem Titel sind die Haushaltsmittel des Landes Berlin für den Bau von Kitas und Schulen für den Einzugsbereich des o.g. Wohnungsbauvorhabens gesichert worden?

Antwort zu 5:

Für die Schaffung von Schulplätzen sind im Investitionsprogramm 2019-2023 im Kapitel 3701, Titel 70222 unter der Maßnahme „Reaktivierung ehemaliger Schulstandort, 12681, Marzahner Chaussee 165“ Mittel etatisiert.

Berlin, den 27.05.2020

In Vertretung

Lüscher

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen