

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Prof. Dr. Martin Pätzold (CDU)**

vom 13. März 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 14. März 2024)

zum Thema:

Aktueller Sachstand des Bauvorhabens Landsberger Allee 341 in Hohenschönhausen

und **Antwort** vom 28. März 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 2. April 2024)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Prof. Dr. Martin Pätzold (CDU)
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/18 563

vom 13. März 2024

über Aktueller Sachstand des Bauvorhabens Landsberger Allee 341 in Hohenschönhausen

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft teilweise Sachverhalte, die der Senat nicht ausschließlich aus eigener Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Frage zukommen zu lassen. Der Senat hat daher das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin und die Gewobag um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Die Stellungnahme wird folgend wiedergegeben.

Frage 1:

In welchem Stadium befindet sich das (Genehmigungs-)Verfahren zum Bauvorhaben an der Landsberger Allee 341?

Antwort zu 1:

Für das in Rede stehende Bauvorhaben, das aus vier Bauteilen besteht, wurde bereits im Jahr 2021 die Baugenehmigung auf der Grundlage von § 33 BauGB erteilt. Aufgrund geringfügiger Änderungen in der Ausführungsplanung wurden im Laufe des Jahres 2023 Nachträge zu allen vier Bauteilen gestellt. Die bauplanungsrechtliche Prüfung für die Bauteile 1 und 4 wurde bereits im Jahr 2023 positiv abgeschlossen. Die Bauteile 2 und 3 befinden sich aufgrund unvollständig eingereicherter Unterlagen momentan noch in der bauplanungsrechtlichen Prüfung. Der Abschluss der bauplanungsrechtlichen Prüfung wird zeitnah erfolgen.

Frage 2:

Wie viele Wohneinheiten (bitte aufgeschlüsselt nach Zimmeranzahl) und wie viel Gewerbefläche sollen entstehen?

Antwort zu 2:

Das Vorhaben sieht die Errichtung von insgesamt 1548 Wohneinheiten sowie 16 Gewerbeeinheiten vor. Der Wohnungsschlüssel lautet wie folgt:

1-Zimmer: 776 WE

2-Zimmer: 476 WE

3-Zimmer: 233 WE

4-Zimmer: 27 WE

5-Zimmer: 36 WE

Frage 3:

In welchen Preissegmenten werden wie viele Wohnungen vermietet?

Antwort zu 3:

Bezüglich der sich gemäß Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung ergebenden mietpreisgebundenen Wohneinheiten richten sich die erfragten Preissegmente nach der zum Abschluss des Durchführungsvertrags zum festgesetzten vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-118 VE geltenden Leitlinie des Berliner Modells. Hieraus ergibt sich ggü. dem Bezirk vertraglich geregelt eine Anzahl von 222 mietpreisgebundenen Wohnungen.

Die Gewobag teilte ergänzend mit, dass sie als Wohnungsbaugesellschaft jedoch vorsehen, 85% der Wohnungen im geförderten Segment mit Startmieten von 7,00 €/qm bis 11,50 €/qm zu errichten. Die freifinanzierten Wohnungen werden gemäß der zum Zeitpunkt der Beantwortung gültigen Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und Soziale Wohnraumversorgung“ vermietet werden.

Frage 4:

Werden die 500 für Studenten vorbehaltenen Wohnungen von der GEWOBAG allein verwaltet oder wird es eine Kooperation mit dem Studentenwerk geben?

Antwort zu 4:

Die Gewobag teilte auf Nachfrage mit, dass sie gemäß aktuellem Planungsstand – im Gegensatz zu bisherigen Planungen – kein reines Studenten-Produkt anbieten wird. Folglich soll eine breitere Zielgruppe angesprochen und das Angebot an Wohnungen für WBS-Berechtigte erweitert werden. Sie geht aber davon aus, dass unter den neuen Mieterinnen und Mietern auch Studierende sein werden.

Das Vorhaben wird von der Gewobag allein verwaltet.

Frage 5:

In welchem Maße wirkt sich der voraussichtliche Zuzug der neuen Einwohner auf die umliegende soziale Infrastruktur (Schule, Kita, Ärzteversorgung, ÖPNV) aus?

Antwort zu 5:

Durch das Vorhaben wird ein ursächlicher Bedarf von ca. 80 Plätzen der Kindertagesbetreuung erzeugt. Die Errichtung einer Kindertagesstätte, die diesen Bedarf deckt und zusätzlich weitere Plätze zur Verfügung stellt, ist Bestandteil des Vorhabens (Bauteil 4). Die Vorhabenträgerin verpflichtete sich im Durchführungsvertrag zur Übernahme der anteiligen Bau- und Baunebenkosten für die Errichtung einer Kindertagesstätte gemäß Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung.

Das Vorhaben führt zu einem ursächlichen Bedarf von ca. 96 Grundschulplätzen. Die Zuordnung der ursächlichen Grundschulplätze erfolgte zum Grundschulneubau in der Schleizer Straße. Die Vorhabenträgerin hatte sich im Durchführungsvertrag zur Übernahme der Baukosten und Baunebenkosten für die Herstellung der ursächlichen Grundschulplätze gemäß Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung verpflichtet, die Zahlungen sind bereits erfolgt.

Die Versorgung der örtlichen Bevölkerung mit ärztlichen Einrichtungen ist nicht Gegenstand der städtebaulichen Abwägung gemäß Baugesetzbuch. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Errichtung von Arztpraxen grundsätzlich zulässig. Naturgemäß führt die Umsetzung des Vorhabens zu einer höheren Auslastung des vorhandenen ÖPNV-Angebots. Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat die BVG keine Bedenken zu dem Vorhaben geäußert.

Frage 6:

Mit welchen Angeboten ist für die Nahversorgung und Läden des täglichen Bedarfs zu rechnen?

Antwort zu 6:

Nördlich des Kreuzungsbereichs Heldburger Straße/Schalkauer Straße, unweit des angefragten Vorhabens, ist gemäß Zentren- und Einzelhandelskonzept ein neues Nahversorgungszentrum (NVZ) „Weiße Taube“ vorgesehen. Dieses soll im Zuge der Realisierung der zu errichtenden Wohneinheiten auf dem Gelände zwischen Sollstedter Straße, Hofheimer Straße, Landsberger Allee, Küllstedter Straße, Heldburger Straße und Arendsweg entstehen und in das dort entstehende Wohnensemble, welches mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren 11-117 VE geplant wird, integriert werden.

Im Vorhabengebiet selbst ist die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben innerhalb der genehmigten Gewerbeflächen möglich. Entsprechende Bauanträge sind noch nicht gestellt worden.

Frage 7:

Werden alle Planungen, wie bereits öffentlich vorgestellt, weiterhin umgesetzt? Falls nicht, an welchen Stellen mussten Anpassungen vorgenommen werden?

Antwort zu 7:

Änderungen und Anpassungen am Vorhaben ergaben sich in geringem Maße durch die Ausführungsplanung des Vorhabens. Nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen kam die Bau- und Wohnungsaufsicht des Bezirksamtes Lichtenberg zum Schluss, dass die vorgenommenen

Änderungen kein erneutes Baugenehmigungsverfahren begründen, die Anträge werden im Rahmen eines Nachtragsverfahrens geprüft.

Frage 8:

Welche ökologischen Ausgleichsmaßnahmen werden im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben getroffen und wie viele Bäume sollen auf dem Baugrundstück gepflanzt werden?

Antwort zu 8:

Die Vorhabenträgerin verpflichtete sich im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-118 VE zum Ausgleich des im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entstehenden Kompensationsdefizits, zusätzlich zur Artenschutzmaßnahme eine weitere mögliche externe Kompensationsmaßnahme in der Gemarkung Wartenberg durchzuführen. Als Ersatzmaßnahme ist die Renaturierung von Ackersöllen in der Falkenberger Feldmark (Gemarkung Wartenberg) vorgesehen. Bei Durchführung sämtlicher Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung und zum Ausgleich einschließlich der externen Maßnahmen, die naturschutzfachlich als Ersatzmaßnahmen gelten, wird der bei Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE zu erwartende Eingriff im Sinne des BauGB hinreichend ausgeglichen.

Im Baugebiet erfolgen 49 Baumpflanzungen mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm. Darüber hinaus erweitert die Vorhabenträgerin die nördlich gelegene öffentliche Parkanlage um ca. 6.800 m² bis zur Ferdinand-Schultze-Straße. Die Herstellung der Parkanlage umfasst neben Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern die Errichtung eines Spielplatzes. Diese Parkanlage einschließlich Grundstück wird kostenfrei an das Land Berlin übertragen.

Berlin, den 28.03.2024

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen