

**19. Wahlperiode**

**Schriftliche Anfrage**

**der Abgeordneten Katharina Günther-Wünsch (CDU)**

vom 20. Juli 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. Juli 2022)

zum Thema:

**Bebauungsplan „JFE Am Hultschi“ in Berlin-Mahlsdorf**

und **Antwort** vom 02. August 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 11. Aug. 2022)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katharina Günther-Wünsch (CDU)  
über

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

A n t w o r t  
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19 / 12641  
vom 20. Juli 2022  
über Bebauungsplan "JFE Am Hultschi" in Berlin-Mahlsdorf

---

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 um eine sachgerechte Antwort bemüht und hat daher das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf um Stellungnahme gebeten. Sie wird in der nachfolgenden Beantwortung direkt wiedergegeben .

Frage 1:

Gibt es Planungen, einen Bebauungsplan für das Areal des Hultschiner Damm 140 aufzustellen?

Antwort zu 1:

Der Bezirk teilt mit:

„Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat am 19.07.2022 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes 10-119 „Aldi Hultschiner Damm 140-142“ gefasst. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-119 soll der rechtswirksame Bebauungsplan XXIII-37 auf dem Grundstück Hultschiner Damm 140-142 geändert werden.“

Frage 2:

Warum wird ein B-Plan aufgestellt?

Antwort zu 2:

Der Bezirk teilt mit:

„Die Aufstellung des Bebauungsplanes 10-119 ist erforderlich, um einen Ersatzneubau für den ansässigen Aldi-Markt planungsrechtlich vorzubereiten. Da der beabsichtigte Ersatzneubau als großflächiger Einzelhandelsbetrieb geplant wird, ist eine Änderung des aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan XXIII-37 resultierenden Baurechts notwendig. Die Belange der auf dem Grundstück Hultschiner Damm 140-142 ebenfalls ansässigen Jugendfreizeiteinrichtung „Hultschi“ werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-119 berücksichtigt.“

Frage 3:

Wie lange wird die Aufstellung dauern?

Antwort zu 3:

Der Bezirk teilt mit:

„Eine verbindliche Aussage über die Dauer des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan 10-119 ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich.“

Frage 4:

Welche Planungen, Gutachten oder ähnliches werden benötigt und müssen erstellt werden?

Antwort zu 4:

Der Bezirk teilt mit:

„Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist absehbar, dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-119 eine Auswirkungsanalyse erstellt werden muss, in der die Auswirkungen der infolge des Ersatzneubaus für den Aldi-Markt erweiterten Verkaufsfläche auf die umliegenden zentralen Versorgungsbereiche analysiert werden. Ob darüber hinaus weitere Fachgutachten erforderlich werden, kann erst nach der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beantwortet werden.“

Frage 5:

Inwieweit kann sich die Öffentlichkeit an dem B-Planverfahren beteiligen?

Antwort zu 5:

Der Bezirk teilt mit:

„Die Beteiligungsmöglichkeiten der Öffentlichkeit an der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-119 sind im Baugesetzbuch (BauGB) vorgeschrieben. Da der Bebauungsplan 10-119 im Regelverfahren aufgestellt wird, hat die Öffentlichkeit zweimal die Möglichkeit, sich an der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-119 zu beteiligen und Stellungnahmen abzugeben.“

Frage 6:

Wer ist Eigentümer der Immobilie und des Geländes?

Antwort zu 6:

Der Bezirk teilt mit:

„Die Flurstücke auf dem Grundstück Hultschiner Damm 140-142 befinden sich in Privatbesitz.“

Frage 7:

Wie hoch sind die jährlichen Mietkosten für die Jugendfreizeiteinrichtung „Am Hultschi“ in dem Gebäude?

Antwort zu 7:

Der Bezirk teilt mit:

„Vereinbart ist ein monatlicher Mietzins i.H.v. 10 Euro/qm/Monat = 44.887,20 Euro jährlich (ohne Betriebs- oder Nebenkosten).“

Frage 8:

Übernimmt der Bezirk teilweise oder in voller Höhe die Mietkosten der JFE? (Unter Angabe der jährlichen Höhe.)

Antwort zu 8:

Der Bezirk teilt mit:

„Der Bezirk übernimmt in voller Höhe die Mietkosten in Höhe von 44.887,20 Euro.“

Frage 9:

Gibt es Planungen im Zuge des Bauvorhabens Parler Feld, im geplanten Bürgerhaus eine Jugendfreizeiteinrichtung zu integrieren?

Antwort zu 9:

Der Bezirk teilt mit:

„Ja, innerhalb des geplanten Bürgerhauses soll eine Jugendfreizeiteinrichtung integriert werden.“

Der Bebauungsplanentwurf 10-80 sieht eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bürgerhaus“ vor, um flexibel auf die Anforderungen reagieren zu können. Die Erforderlichkeit einer Jugendfreizeiteinrichtung, eines Stadtteilzentrums und einer Bibliothek sind als Mehrfachnutzung für dieses „Bürgerhaus Mahlsdorf“ inmitten des Plangebietes innerhalb der letzten Jahre als Nutzungsmischung herausgearbeitet worden. Dazu hat auf Antrag des Stadtrates Jugend der Bezirk eine Baumaßnahme in die Investitionsplanung aufnehmen lassen. (Investitionsplanung des Landes Berlin Nummer 71527. Der Neubau einer Jugendfreizeiteinrichtung Parler Str. 2112 ist mit 4.5 Mill. Euro festgelegt für die Jahre nach 2026).

Die Abstimmung von Häusern mit Mehrfachnutzung läuft derzeit über eine Arbeitsgruppe bei der OE SPK des Bezirks, die sich speziell mit der Koordination rund um die beiden im Bezirk in Rede stehenden Bürgerhäuser befasst und auch die Klärung der Fachvermögenszuordnung und Verantwortung vorbereiten wird.

Die Mehrfachnutzung mit Bibliothek und Soziales muss gemäß der Anmeldung in der I-Planung als JFE von diesem Fachamt, dem Jugendamt aus erfolgen.

Dazu sind allerdings noch umfangreiche Vorarbeiten erforderlich, um im Rahmen der Rückübertragung der beiden landeseigenen Flächenanteile auf dem Parler Feld als Bezirk hier die Interessen vertreten zu können.

Angesichts der extrem wachsenden Zahl von Kindern und damit perspektivisch Jugendlichen ist die Aufgabe für das Bezirksamt klar, dass perspektivisch drei Jugendfreizeiteinrichtungen, die neu zu errichtende JFE Landsberger Strasse, die JFE Hultschi und eine neu zu errichtende Einrichtung Parler Feld / Bürgerhaus für die steigenden Bedarfe wichtig sind.“

Frage 10:

Fallen diese Planungen durch die Sicherung der JFE „Am Hultschi“ mit dem B-Plan weg?

Antwort zu 10:

Der Bezirk teilt mit:

„Nein.“

Frage 11:

Gibt es Planungen, dass Aldi eine neue Filiale auf dem Parler Feld errichtet und damit aus dem bisherigen Standort Hultschiner Damm 140 auszieht?

Antwort zu 11:

Der Bezirk teilt mit:

„Der Bebauungsplanentwurf 10-80 verfolgt nicht das Ziel der Einordnung einer neuen Filiale von Aldi auf dem Parler Feld. Vielmehr wird durch Aldi ein Ersatzneubau auf dem bestehenden Standort am Hultschiner Damm 140-142 geplant.“

Frage 12:

Gibt es Planungen, einen anderen Lebensmitteleinzelhandel auf dem Parler Feld anzusiedeln?

Antwort zu 12:

Der Bezirk teilt mit:

„Der Bebauungsplanentwurf 10-80 plant überwiegend allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 Baunutzungsverordnung, in denen Läden zur Versorgung des Gebietes allgemein zulässig sind. Planungen seitens der Eigentümerinnen und Eigentümer des Parler Feldes in diese Richtung sind nicht bekannt.“

Frage 13:

Sieht der Bezirk den Bedarf an Lebensmittelhandelsgeschäften um das Parler Feld / Mahlsdorf-Süd als gedeckt an?

Antwort zu 13:

Der Bezirk teilt mit:

„Entlang des Hultschiner Damms bestehen gegenwärtig fünf Nahversorgungsmärkte. Diese können den Bedarf in Mahlsdorf-Süd und somit auch um das Parler Feld ausreichend abdecken.“

Berlin, den 02.08.22

In Vertretung

Prof. Kahlfeldt

.....

Senatsverwaltung für

Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen