

19. Wahlperiode

## **Schriftliche Anfrage**

**des Abgeordneten Gunnar Lindemann (AfD)**

vom 22. September 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 22. September 2023)

zum Thema:

**Stand der Planungen für die Bebauung des Areals „Tal-Center“ in Marzahn**

und **Antwort** vom 11. Oktober 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 12. Oktober 2023)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Gunnar Lindemann (AfD)  
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/ 16808

vom 22. September 2023

über Stand der Planungen für die Bebauung des Areals „Tal-Center“ in Marzahn

---

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 das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Wie ist der aktuelle Planungsstand zur Bebauung des Standortes?

Antwort zu 1:

Das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren 10-29-1 VE wurde im Jahr 2020 auf Grundlage einer Beantragung des Eigentümers und seines Projektentwicklers eingeleitet. Ein Eigentümerwechsel im Jahr 2022 mit einer neuen Akteurskonstellation eines privaten Vorhabenträgers mit einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft macht einen erneuten Abstimmungsprozess erforderlich. Es existieren bereits Überlegungen zur Abänderung des ursprünglichen Vorhabens.

Frage 2:

Wieviele Wohnungen sind geplant?

Antwort zu 2:

Das ursprüngliche Vorhaben, für das der Bebauungsplan eingeleitet wurde, sah 530 - 600 Wohneinheiten vor. Da die umliegenden Wohnungsbaugenossenschaften ebenfalls Nachverdichtungspotenziale geltend machen, erfolgt zurzeit eine Überprüfung des Nachverdichtungspotenzials hinsichtlich mehrerer stadtplanerischer Aspekte in einer Studie innerhalb des gesamten Quartiers (städtebauliche Quartiersstudie).

Frage 3:

Wie wurde, bzw. wird die notwendige Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Kitas, Schulen, ärztliche Versorgung, Parkplätze) in die Planungen einbezogen?

Antwort zu 3:

Die Sicherung von Einkaufsmöglichkeiten im bisherigen Umfang war erklärtes Planungsziel bei der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgt eine Überprüfung der Kapazitäten der sozialen Infrastruktur für das Vorhaben. Da es sich hier um ein Projekt der kooperativen Baulandentwicklung nach Berliner Modell handelt, kann über einen Durchführungsvertrag ein sachlicher oder finanzieller Beitrag zur sozialen Infrastruktur eingefordert werden. Auch sind die Möglichkeiten der Einflussnahme auf die Anzahl der Parkplätze oder die ärztliche Versorgung größer, als wenn allein mit einem Bebauungsplan Baurecht entwickelt wird. Im Bezirk Marzahn-Hellersdorf wird ein halber Stellplatz je Wohneinheit angestrebt. Anders verhält es sich hingegen bei Nachverdichtungspotenzialen, für die bereits Baurecht besteht – wie für Flächen der Wohnungsbaugenossenschaften in der Umgebung des Tal-Centers. Diese lassen sich weder hinsichtlich des Umfangs, noch hinsichtlich der zeitlichen Umsetzung steuern. Auch kann unzureichend auf die Anzahl der Parkplätze Einfluss ausgeübt werden.

Frage 4:

Wann ist mit a) einer Fertigstellung des Bebauungsplanes und b) mit einem Baubeginn zu rechnen?

Antwort zu 4:

Zum jetzigen frühen Stadium des Bebauungsplanverfahrens ist nicht absehbar, wann die Voraussetzungen für ein solches Bauvorhaben geschaffen werden.

Frage 5:

Wie werden die Anwohner in die Planungsphase einbezogen?

Antwort zu 5:

Am Ort des Tal-Centers hat am 16.02.2023 eine Bürgerinformationsveranstaltung stattgefunden. Dort wurden Hinweise und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger mit einem einfachen Fragebogen erhoben. Zurzeit befindet sich ein Informationsflyer in Vorbereitung, der zeitnah im gesamten Quartier verteilt werden soll. Für dieses Bebauungsplanverfahren sind durch das Baugesetzbuch zwei Beteiligungen der Öffentlichkeit verpflichtend.

Die Anwohnerschaft, die Gewerbetreibenden und weitere Anlieger werden eng in das Verfahren einbezogen. Es hat sich ein Bürgerbeirat gegründet, der die Anwohnerinteressen gegenüber dem Bezirksamt formuliert.

Frage 6:

Wie wird die standortnahe Versorgung der Anwohner mit Gütern des täglichen Bedarfs während der Bauphase sichergestellt?

Antwort zu 6:

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf sichert die Grundversorgung durch ein Netz von zentralen Versorgungsbereichen, welche in die Wohngebiete integriert und mit dem öffentlichen Nahverkehr gut erreichbar sind. Eine Wegstrecke von bis zu 800 m gilt gemeinhin als fußläufig erreichbar. Von den vorhandenen Lebensmittelmärkten am Tal-Center liegen weitere drei Lebensmittelmärkte in der Umgebung von diesen in Entfernungen. Das Ortsteilzentrum Mehrower Allee ist zudem mit dem Bus erreichbar. Mit der Straßenbahn ist der etablierte Nahversorgungsstandort Carré Marzahn an der Jan-Petersen-Straße 14, 16, 18 erreichbar.

Berlin, den 11.10.23

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen