

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Dr. Alexander King**

vom 12. Juni 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 13. Juni 2025)

zum Thema:

Bauprojekt Allee der Kosmonauten 155 - 157

und **Antwort** vom 1. Juli 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 2. Juli 2025)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Dr. Alexander King
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/22931
vom 12. Juni 2025
über Bauprojekt Allee der Kosmonauten 155 - 157

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

Vorberkung des Abgeordneten:

Seit einigen Jahren liegen für die Allee der Kosmonauten 155-157 Pläne vor, eine Bebauung in die Wege zu leiten. Wie bekannt wurde, ist durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen ein positiver Bauvorbescheid erteilt worden. Das Grundstück selbst soll mit dem Bauvorbescheid verkauft werden. Daraus ergeben sich jedoch weiterführende Fragen.

Frage 1:

Wie bewertet der Senat die geplante Bebauung in der Allee der Kosmonauten 155-157 nach folgenden Maßstäben:

- a. städtebauliche Einfügung in bestehendes Wohnumfeld,
- b. Grün- und Parkflächen als Vermeidung von Hitzehotspots und als Naherholungsflächen,
- c. sozial-ökologische Verträglichkeit mit bestehendem Wohnumfeld?

Antwort zu Frage 1a:

Das Neubauvorhaben fügt sich in die aus Ein- und Mehrfamilienhäusern bestehende Wohnnachbarschaft ein. Es führt die elf- und neungeschossige Riegelbebauung entlang der Fichtelbergstraße in drei Höhenstufen nach Osten bis zur Biegung der Allee der Kosmonauten fort. Die neun-, acht- und sechsgeschossigen Gebäude rahmen die dahinterliegende Einfamilienhausbebauung ein, so dass diese vom Verkehrslärm der Allee der Kosmonauten abgeschirmt werden.

Antwort zu Frage 1b:

Für das Vorhaben müssen keine Park- oder Naherholungsflächen in Anspruch genommen werden. Aufgrund der vormaligen Nutzung als Stellplatzanlage ist das Grundstück bereits heute weitgehend versiegelt. Künftig bleibt mehr als die Hälfte der Grundstücksfläche unversiegelt; hier sind Garten- und Spielflächen anzulegen. Dass ein neuer Hitzehotspot entsteht, ist nicht ersichtlich. Die an der Hauptverkehrsstraße gelegenen Flächen eignen sich ohnehin nur eingeschränkt für öffentliche Naherholungszwecke.

Antwort zu Frage 1c:

Mit dem Vorhaben sollen ca. 96 neue Wohnungen entstehen. Damit wird dem Bedürfnis nach Wohnraum auf dem angespannten Berliner Wohnungsmarkt nachgekommen. Vorgesehen sind 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen, die eine Mischung verschiedener Nachfragegruppen erwarten lassen. Eine soziale Unverträglichkeit mit dem bestehenden Wohnumfeld, das aus Einfamilienhäusern und Geschosswohnungen besteht, ist nicht erkennbar.

Bei einer mehrgeschossigen Bebauung kann auf gleicher Fläche mehr Wohnraum geschaffen werden, als dies bei einer niedrigeren Bebauung der Fall wäre. Da der Boden bereits weitgehend versiegelt ist, werden Freiflächen geschont. Es wird ein Ausgleich zwischen den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung (Schaffung von neuem Wohnraum) und den Anforderungen an einen nachhaltigen Umgang mit der Natur (Vermeidung der Neuversiegelung) gefunden. Das Vorhaben stellt insoweit eine angemessene städtebauliche Lösung im Sinne der Innenentwicklung dar.

Frage 2:

Welche Voraussetzungen lagen vor, dass der Senat einen positiven Bauvorbescheid erstellt hat?

Antwort zu Frage 2:

Nach planungsrechtlichen Gesichtspunkten richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens mangels festgesetzten Bebauungsplans nach der Planersatzbestimmung gemäß § 34 Baugesetzbuch (ungeplanter Innenbereich). Danach muss sich ein Vorhaben hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Umgebung einfügen. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt und die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt werden. Ferner muss die Erschließung gesichert sein. Diese Bedingungen erfüllt das Vorhaben. Mit Rücksicht auf die benachbarte Einfamilienhausbebauung wurde die ursprünglich geplante Höhe bei zwei Gebäuden um zwei Geschosse reduziert und in Teilen der Abstand zur Nachbarbebauung vergrößert. Damit wurde dem nachbarlichen Rücksichtnahmegebot hinreichend Rechnung getragen.

Frage 3:

Sind Gründe bekannt, warum die TCC Baumanagement GmbH (trotz positiven Bauvorbescheid) einen Verkauf erwägt?

Antwort zu Frage 3:

Dem Senat liegen hierzu keine Informationen vor.

Frage 4:

Gibt es schon Interessenten für den Kauf des Baugrundstücks?

Frage 5:

Hat der Senat eventuell über landeseigene Wohnungsgesellschaften vor, die Fläche zu erwerben?

Antwort zu Frage 4 und 5:

Im Hinblick auf die Vertraulichkeit von Vermögensgeschäften können keine Angabe gemacht werden.

Frage 6:

Inwieweit wird bei der Planung die soziale Infrastruktur, insbesondere die Ärztesituation, aber auch Schul- und Kitaplätze, mitgedacht? Diese Frage stellt sich nicht zuletzt vor dem Hintergrund, dass in der ambulanten hausärztlichen Versorgung in Marzahn-Hellersdorf bereits jetzt schon eine Unterversorgung droht und sich die Situation bei einer Bebauung weiter verschlechtern wird.

Frage 7:

Inwieweit kam es bei dem geplanten Bauprojekt zur Bürgerbeteiligung und wie viele Mittel sind in die Bürgerbeteiligung geflossen?

Frage 8:

Seitens der Anwohnerschaft gibt es massive Kritik am Bauvorhaben und der Informationspolitik dazu. Welche Planungen gibt es, die Bürgerinnen und Bürger vor Ort besser einzubinden, und wie viele Mittel sind ggfs. dafür vorgesehen?

Frage 9:

Sollte Frage 7 verneint worden sein, welche Bestrebungen hat der Senat, sich dem wachsenden Unmut der Anwohnerschaft über das Bauprojekt im Sinne einer wertschätzenden Informationspolitik und zukünftig gut funktionierenden Nachbarschaft zu stellen?

Antwort zu Fragen 6 - 9:

Die planungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens erfolgt nach den Vorschriften des § 34 Abs. 1 BauGB, welcher auf die vorhandene Umgebungsbebauung abstellt. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, ebenso darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden. Sind diese Bedingungen erfüllt und gleichzeitig die bauordnungs- und naturschutzrechtlichen Regelungen eingehalten, so hat der Vorhabenträger einen positiven Rechtsanspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung.

Die angesprochene Bürgerbeteiligung der Öffentlichkeit erfolgt im Rahmen eines förmlichen Bebauungsplanverfahrens, für das hier planungsrechtlich kein Anlass besteht.

Berlin, den 01.07.2025

In Vertretung

Slotty

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen