

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Dr. Alexander King

vom 13. Juli 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 14. Juli 2025)

zum Thema:

Bauprojekt „Tal-Center“ (Oberweißbacher Straße)

und **Antwort** vom 1. August 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 4. August 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. 19/23339
vom 13. Juli 2025
über Bauprojekt „Tal-Center“ (Oberweißbacher Straße)

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 Frage zukommen zu lassen und hat daher den Bezirk Marzahn-Hellersdorf um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Diese ist in die Beantwortung der Anfrage eingeflossen.

Frage 1:

Wie bewertet der Senat die geplante Bebauung am „Tal-Center“ (Oberweißbacher Straße) nach folgenden Maßstäben und Gesichtspunkten:

- a) städtebauliche Einfügung in bestehendes Wohnumfeld,
- b) Verkehrssituation vor Ort, speziell die derzeitige Nutzung der Parkflächen durch Anwohnende und zukünftige Nutzung durch Neubezug in der geplanten Bebauung,
- c) sozial-ökologische Verträglichkeit mit bestehendem Wohnumfeld,
- d) Umweltschutz und Schutz bedrohter Tierarten (z.B. Schutz der vorhandenen Mauerseglerbrutplätze, Nachtigallen- und Sprosserbrutplätze), Lärmschutz, Durchlüftung des Quartiers,
- e) Versorgung der Bewohner mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfes, Möglichkeiten der Freizeitgestaltung und des Freizeitsportes sowie Grün- und Erholungsflächen für alle Anwohner,
- f) Stätten und Möglichkeiten des sozialen Miteinanders im Kiez,
- g) ÖPNV in ausreichender Qualität und Quantität?

Frage 2:

Wie ist der aktuelle Stand zur geplanten Bebauung am Standort des „Tal-Center“?

Antwort zu 1 und 2:

Das Nahversorgungszentrum Tal-Center im Ortsteil Marzahn weist städtebauliche Mängel auf und soll demzufolge umfassend umgebaut und zeitgemäß modernisiert werden. Neben der Sicherung und Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums sollen am Standort zusätzlich auch Wohnnutzungen planungsrechtlich ermöglicht werden. Insbesondere der Wohnungsneubau ist jedoch mit dem geltenden Planungsrecht nicht vereinbar, so dass gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ein Planungserfordernis für die Aufstellung eines Bebauungsplans besteht. Mit BA-Beschluss Nr. 0770/VI vom 17.05.2024 wurde das im Jahr 2020 eingeleitete Verfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 10-29-1VE auf ein Verfahren für den Angebotsbebauungsplan 10-29-1 umgestellt. Aufgrund der Umstellung entsteht grundsätzlich ein neues Bebauungsplanverfahren unter teilweise neuen Rahmenbedingungen. Derzeit befindet sich das Verfahren in einer frühen Abstimmungsphase. Daher kann das geplante Bauvorhaben nach den in der Frage genannten Gesichtspunkten derzeit nicht bewertet werden. Eine sachgerechte Bewertung kann frühestens erfolgen, wenn sich die Planungsziele konkretisiert haben und die frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt wurden.

Frage 3:

Welche zusätzlichen Hitzebelastungen erwartet der Senat bei einer möglichen Bebauung für das Wohngebiet? Die Frage stellt sich vor dem Hintergrund, dass durch den Klimawandel und zusätzlich durch die dichte Bebauung auch in Berlin bspw. hitzeassoziierte Todesfälle zugenommen haben.

Frage 4:

Welche Hitzeschutzmaßnahmen sind für das Wohngebiet vorgesehen, um die Hitzebelastungen durch die zusätzliche Bebauung zu minimieren? Welche Abkühlungs- und Versickerungsflächen werden geschaffen?

Antwort zu 3: und 4:

Belastbare Aussagen hierzu sind nicht möglich, da sich das Bebauungsplanverfahren derzeit in einer frühen Abstimmungsphase befindet. Belastbare Aussagen können frühestens erfolgen, wenn sich die Planungsziele konkretisiert haben und die frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt wurden. Grundsätzlich gilt auch für die Belange des Klimaschutzes und des Klimawandels, dass sie im Rahmen des Abwägungsgebots gemäß § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen sind. Dieser Grundsatz ergibt sich aus § 1a Abs. 5 BauGB.

Frage 5:

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

Antwort zu 5:

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die sozialen Infrastrukturbedarfe und Bedürfnisse der Bevölkerung im Rahmen des Abwägungsgebots gemäß § 1 Absatz 7 BauGB ebenso wie andere relevante Belange zu berücksichtigen. Arztpraxen zählen

im Sinne des Bauplanungsrechts jedoch nicht zur sozialen Infrastruktur. Ihre Zulässigkeit richtet sich nach § 13 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Demnach sind sie in allen Baugebieten der BauNVO grundsätzlich zulässig. Weitergehende Steuerungs- und Ansiedlungsmöglichkeiten für Arztpraxen und andere Nutzungen bietet ein Bebauungsplan jedoch nicht, da er lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Vorhaben ermöglicht. Die tatsächliche Realisierung der zulässigen Nutzungen hängt vom Willen der Grundstückseigentümer ab. Auch der ärztliche Versorgungsgrad eines Gebiets ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplans.

Das Bezirksamt wirkt jedoch seit mehreren Jahren intensiv in Gesprächen auf die Kassenärztliche Vereinigung (KV) ein, insbesondere mit dem Ziel der Erhöhung von Arztsitzen im Bezirk. Dieses Ziel wurde im Jahre 2022 erreicht. Die KV hat für die Versorgungsbereiche Marzahn-Hellersdorf, Lichtenberg und Treptow-Köpenick über 90 Hausarztsitze zusätzlich in die Planung aufgenommen. Bei Facharztsitzen wird weiterhin im Einzelfall entschieden. Seitdem gab und gibt es mehrmals im Jahr direkte Gespräche zwischen der zuständigen Abteilung des Bezirksamtes und der KV, Diskussionsrunden auch im Gesundheitsausschuss des Bezirkes sowie Gespräche mit der Senatsverwaltung für Wissenschaft, Gesundheit und Pflege. Ein weiteres Ergebnis des Austausches war die Eröffnung der KV-Praxis mit vier Allgemeinmediziner in der Region Hellersdorf. Eine zweite KV-Praxis im Bezirk ist in Planung. Des Weiteren bemüht sich der Bezirk in den Gesprächen aktiv um die Verbesserung der Rahmenbedingungen zur Niederlassung für Ärzte. Dabei geht es vor allem um die Förderung durch die KV sowie um das Bereitstellen geeigneter Praxisräume durch Wohnungsgesellschaften sowie Vermieter von Gewerberäumen.

Frage 6:

Neuer Wohnraum und damit einhergehend der Zuzug von Menschen ins Wohngebiet wird auch zusätzliche Anforderungen an die angrenzenden Schulen und Kitas mit sich bringen. Ist es aus Sicht des Senats gewährleistet, dass die zu erwartende Zunahme an Kindern durch Lehrkräfte und Kitapersonal aufgefangen werden kann (ohne zu einer Überlastung zu führen)? Welche Pläne gibt es, einem Mangel an Fachkräften in den genannten Einrichtungen entgegenzuwirken?

Antwort zu 6:

Es werden in regelmäßigen Abständen auf Grundlage der amtlichen Bevölkerungsprognose die Bedarfe für die soziale Infrastruktur ermittelt. So sollen die Einrichtungen der Daseinsvorsorge mindestens gleichzeitig mit neuem Wohnungsbau entstehen. Der Bedarf an Fachpersonal ergibt sich aus der Entwicklung.

Frage 7:

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

Antwort zu 7:

Die gemäß § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB gesetzlich vorgeschriebenen Bürgerbeteiligungen fanden aufgrund des sehr frühen Planungsstandes bisher noch nicht statt.

Frage 8:

Hat der Senat Kenntnis von der Kritik der Anwohnerschaft am Bauvorhaben und der Informationspolitik? Wenn ja, wie will der Senat adäquat darauf reagieren?

Antwort zu 8:

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf ist die plangebende Stelle für das Bebauungsplanverfahren. Die Kritik der Anwohnerschaft wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens sorgfältig geprüft und die für die Planung relevanten Belange ermittelt, bewertet und in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.

Frage 9:

Im Zuge der Planungen kam es zur Erarbeitung eines Quartierskonzepts. Welche Gründe liegen vor, dass diese öffentlich finanzierte Studie seitens der zuständigen Baustadträtin bislang nicht in der BVV vollumfänglich vorgestellt noch den Anwohnerinnen und Anwohnern, bspw. dem aktiven Bürgerbeirat, zur Verfügung gestellt wurde?

Antwort zu 9:

Das Quartierskonzept wurde dem Ausschuss für Stadtentwicklung der BVV und dem Bürgerbeirat bereits vorgestellt. Derzeit wird das Quartierskonzept vom Stadtentwicklungsamt für die Veröffentlichung vorbereitet und dann zeitnah der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt.

Frage 10:

Gibt es einen zeitlichen Rahmen, wann die Studie den Anwohnerinnen und Anwohnern bspw. mittels öffentlicher Veranstaltungen vollumfänglich zur Verfügung gestellt wird?

Antwort zu 10:

Die Freigabe des Quartierskonzepts für die Öffentlichkeit soll voraussichtlich im August 2025 erfolgen.

Frage 11:

Wie bewertet der Senat (auch rechtlich betrachtet) die Zurückhaltung einer öffentlich finanzierten Studie seitens der zuständigen Baustadträtin?

Antwort zu 11:
Siehe Antworten zu Fragen 9 und 10.

Berlin, den 01.08.2025

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen