

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Stefan Ziller (GRÜNE)

vom 20. März 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 23. März 2026)

zum Thema:

Nach Einwohnerantrag: Wie geht's rund ums Tal Center in Marzahn weiter?

und **Antwort** vom 2. April 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 7. April 2026)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Stefan Ziller (Grüne)

über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/25619

vom 20.März 2026

über Nach Einwohnerantrag: Wie geht's rund ums Tal Center in Marzahn weiter?

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 der Bezirk Marzahn-Hellersdorf um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird an entsprechender Stelle wiedergegeben bzw. ist in die Antwort eingeflossen.

Frage 1:

Wie ist der aktuelle Stand der Neubauplanung am Standort des bisherigen Tal Centers in Marzahn (Grundstück Oberweißbacher Straße 7-9)?

Antwort zu Frage 1:

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf teilt dazu mit:

„Das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren 10-29-1 VE wurde im Jahr 2020 auf Grundlage einer Beantragung des Eigentümers eingeleitet. Ein Eigentümerwechsel im Jahr 2022 mit einer neuen Akteurskonstellation eines privaten Vorhabenträgers mit einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft machte einen erneuten Abstimmungsprozess erforderlich. Die Planungen des Vorhabenträgers wurden zwischenzeitlich auf Grundlage des bezirklichen „Quartierskonzeptes Tal-Center“ von 2023 konkretisiert und angepasst. Dieser überarbeitete

Planungsstand wurde im Januar 2026 im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) der Öffentlichkeit präsentiert und zur Diskussion gestellt. Parallel wurde die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Behörden nach § 4 (1) BauGB durchgeführt. Sämtliche Stellungnahmen werden derzeit geprüft und ausgewertet. Das Ergebnis der Auswertung fließt in die Abwägung mit ein. Der bezirkliche Auswertungsbeschluss zu beiden frühzeitigen Beteiligungen wird noch in diesem Jahr angestrebt.“

Frage 2:

Liegt bereits ein Bauantrag oder Bauvorbescheidsantrag für die Oberweißbacher Straße 7-9 (Talcenter) vor?

Antwort zu Frage 2:

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf teilt dazu mit:

„Bislang liegen weder Bauantrag noch Bauvorbescheidsantrag vor.“

Frage 3:

Wie bewertet der Senat den in der BVV Marzahn-Hellersdorf beschlossenen Einwohnerantrag, der das Bezirksamt für das bereits laufende Bebauungsplanverfahren auffordert, transparente Information und umfassende Beteiligung durchzuführen sowie die soziale Infrastruktur vor Ort zu verbessern?

Antwort zu 3:

Der Senat nimmt den in der BVV Marzahn-Hellersdorf beschlossenen Einwohnerantrag zur Kenntnis. Gemäß dem Einwohnerantrag führt das Bezirksamt das Bebauungsplanverfahren transparent und bürgernah mit Informationsveranstaltungen sowie einem Kiezspaziergang über das gesetzliche Maß hinaus durch. Zur Verbesserung der sozialen Infrastruktur vor Ort wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahren das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung angewandt, nach dem in einem städtebaulichen Vertrag die Kostenbeteiligung und Schaffung der erforderlichen sozialen Infrastrukturen geregelt wird.

Frage 4:

Welche Rechtsfolgen für das Bebauungsplanverfahren 10-29-1 VE (<https://www.berlin.de/ba-marzahn-hellersdorf/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/bebauungsplaene/artikel.954777.php>) hat der entsprechende Beschluss?

Antwort zu 4:

Beschluss zur Umstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens 10-29-1VE auf ein Normalverfahren 10-29-1 mit geänderten Planungsparametern unter Beibehaltung der grundsätzlichen Planungsziele für das Gelände des Tal-Centers: Da es sich bei den Inhalten des Quartierskonzeptes nicht mehr um die Vorhabenvorstellungen des Joint-Ventures handelt, erfolgte eine Umstellung von einem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren entsprechend § 12 BauGB auf einen Bebauungsplan 10-29-1 im Normalverfahren entsprechend § 1 BauGB, bei welchem sich der Vorhabenbezug dadurch ergibt, dass das Joint-Venture die Umsetzung der Bauvorhaben im Plangebiet weiterhin anstrebt. Das Normalverfahren (Angebotsbebauungsplan) hat den Vorteil, mehr Spielraum für zukünftige Änderungen zu

belassen, denn es schafft allgemeines Planungsrecht und nicht nur Planungsrecht für das konkrete Bauvorhaben eines einzelnen Vorhabenträgers wie im Fall eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. So kann das Bebauungsplanverfahren z.B. auch beim Wechsel von Eigentümern und bei sich grundsätzlich ändernden Planungszielen weitergeführt werden. Städtebauliche Verträge sollen Verbindlichkeiten zwischen Vorhabenträgern und dem Bezirksamt, welche über die Inhalte des Bebauungsplans hinausgehen, so beispielsweise Umsetzungsfristen und die Herstellung bzw. Kostenbeteiligung für soziale Infrastruktur sowie Grün- und Freiflächen im Rahmen der kooperativen Baulandentwicklung nach Berliner Modell regeln.

Frage 5:

Welche Erkenntnisse aus der Quartiersstudie Tal-Center werden voraussichtlich im weiteren Verfahren noch zu Änderungen im Entwurf für den entsprechenden B-Plan führen?

Antwort zu 5:

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf teilt dazu mit:

„Da die „Quartiersstudie Tal-Center“ bereits im Jahr 2023 erstellt wurde und als städtebauliches Leitbild auf Quartiersebene dient, konnte sich im Nachgang die Vorhabenplanung auf dieser Grundlage konkretisieren. Somit konnten die Erkenntnisse aus der Quartiersstudie bereits in die überarbeitete Vorhabenplanung, welche in 2026 der Öffentlichkeit vorgestellt wurde, einfließen.“

Frage 6:

Welche soziale Infrastruktur ist im bisherigen Entwurf für den entsprechenden B-Plan am Standort des bisherigen Tal Centers vorgesehen?

Antwort zu 6:

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf teilt dazu mit:

„Bisher liegt noch kein Entwurf der B-Planzeichnung vor. Vorgesehen ist u.a. die Sicherung von Flächen für gewerbliche Nutzungen z.B. für die Nahversorgung und die ärztliche Versorgung sowie die Berücksichtigung einer Kita-Nutzung, sofern diese auf dem eigenen Grundstück erforderlich wird. Außerdem wird das landeseigene Grundstück in der Schwarzburger Straße 10A (Flurstück 104) als möglicher Schulstandort geprüft.“

Frage 7:

Wie werden die Ziele des Baumentscheides, mehr Grün- und Freiflächen, durch den Entwurf für den entsprechenden B-Plan umgesetzt?

Antwort zu 7:

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf teilt dazu mit:

„Bisher liegt noch kein Entwurf der B-Planzeichnung vor. Das „BäumePlus-Gesetz“ (Berliner Klimaanpassungsgesetz – KAnGBIn) ist ein im November 2025 vom Berliner Abgeordnetenhaus beschlossenes Landesgesetz. Es stellt einen rechtlich verbindlichen Rahmen dar, um die Stadt angesichts des Klimawandels hitzefest zu machen, und hat weitreichende Auswirkungen auf die

Bauleitplanung und Stadtentwicklung. Im Rahmen der Bebauungsplanverfahren sind die Ziele des BäumePlus-Gesetzes in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen, wodurch öffentliche Belange wie Klimaanpassung und Grünflächen stärker gewichtet werden müssen.“

Berlin, den 02.04.2026

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen