

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Kristian Ronneburg (LINKE)

vom 17. September 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 22. September 2026)

zum Thema:

Zukunft des Elsterwerdaer Platzes in Biesdorf

und **Antwort** vom 7. Oktober 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 8. Oktober 2026)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Kristian Ronneburg (Linke)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/27202
vom 17. September 2026
über Zukunft des Elsterwerdaer Platzes in Biesdorf

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. Sie ist in die Beantwortung eingeflossen.

Frage 1:

Welche städtebaulichen, verkehrlichen und freiraumplanerischen Konzepte oder Planungen bestehen gegenwärtig für die weitere Entwicklung des Elsterwerdaer Platzes und seines unmittelbaren Umfelds? Welche Behörden, öffentlichen Unternehmen und privaten Eigentümer sind daran beteiligt und welche nächsten Schritte sind vorgesehen?

Antwort zu 1:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Folgende Konzepte und Planungen sind dem Bezirksamt für die Entwicklung des Elsterwerdaer Platzes und seines unmittelbaren Umfeldes bekannt:

- Südlich der Haltoner Straße erfolgt derzeit die Fertigstellung des Grundschulneubaus. Bezüglich detaillierter Planungsthemen liegt die Zuständigkeit für den Bau bei der

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, hingegen das bezirkliche Schul- und Sportamt der Eigentümervertreter ist.

- Der vorhandene Busbahnhof (Wendeschleife) soll zeitnah durch die BVG mit Ladeeinrichtungen für Elektrobusse ausgestattet und damit als Endhaltestelle elektrifiziert werden.

Die Grundlage für die bisherige und die weitere Entwicklung des Elsterwerdaer Platzes bildet der festgesetzte Bebauungsplan XXI-31b. Die Verordnung ist am 15.07.2006 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 783 verkündet worden. Darüber hinaus liegen keine weiteren Planungen vor.“

Auf der Ebene des Senats bestehen ebenfalls keine weiteren städtebaulichen, verkehrlichen und freiraumplanerischen Konzepte oder Planungen für die weitere Entwicklung des Elsterwerdaer Platzes und seines unmittelbaren Umfelds.

Frage 2:

Wie stellen sich die Eigentumsverhältnisse bei den bislang unbebauten oder nur vorübergehend genutzten Flächen im Bereich des Elsterwerdaer Platzes dar? Bitte nach Grundstücken, Flächengröße, Eigentumsart und gegenwärtiger Nutzung aufschlüsseln!

Antwort zu 2:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Das bislang unbebaute Grundstück im MK 2, Flurstück 625/ca. 4.470m² befindet sich in privatem Eigentum.

Das bislang unbebaute Grundstück im GEe an der Haltoner Straße befindet sich im Eigentum des Landes Berlin.“

Frage 3:

Welche baulichen Nutzungen lässt der festgesetzte Bebauungsplan XXI-31b auf den noch unbebauten Flächen zu? Welche Bauvoranfragen, Bauanträge oder sonstigen Entwicklungsvorhaben wurden für diese Flächen seit 2021 eingereicht oder mit dem Bezirksamt beziehungsweise dem Senat erörtert?

Antwort zu 3:

Beim Senat wurden keine Bauvoranfragen, Bauanträge oder sonstigen Entwicklungsvorhaben für diese Flächen seit 2021 eingereicht und sind auch nicht mit dem Senat erörtert worden.

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Bislang sind zwei Grundstücksflächen im B-Plan XXI-31b baulich nicht umgesetzt. Dabei handelt es sich um die Fläche MK 2 und die Fläche GEe 1, die beide an der Haltoner Straße gelegen sind.

Im MK 2 sind Nutzungen entsprechend des § 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzungen Nr. 1-5 zulässig. Im GEe sind entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 6 nur eingeschränkte gewerbliche Nutzungen zulässig.“

Frage 4:

Welche Möglichkeiten sehen der Senat und das Bezirksamt, auf eine Entwicklung der unbebauten Flächen und eine städtebauliche Vollendung des Ortsteilzentrums hinzuwirken? Welche Gespräche wurden hierzu in den vergangenen fünf Jahren mit den jeweiligen Eigentümern geführt?

Antwort zu 4:

Auf Senatsebene wurden keine Gespräche hierzu in den vergangenen fünf Jahren mit den jeweiligen Eigentümerinnen oder Eigentümern geführt. Die Einschätzung der Entwicklungsmöglichkeiten liegt in der Zuständigkeit des Bezirks.

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Bislang sind zwei Grundstücksflächen im B-Plan XXI-31b baulich nicht umgesetzt. Dabei handelt es sich um die Fläche MK 2 und die Fläche GEe 1, die beide an der Haltoner Straße gelegen sind. Zu der MK-2-Fläche werden gegenwärtig im Stadtentwicklungsamt Gespräche mit dem Eigentümer des Grundstückes zur baulichen Nutzung der Flächen geführt.

Die Fläche GEe 1 ist Bestandteil der gegenwärtig im Bau befindlichen Grundschule an der Haltoner Straße.“

Frage 5:

Wie bewerten der Senat und das Bezirksamt den gegenwärtigen Zustand, die Auslastung und die Entwicklungsperspektiven des Biesdorf-Centers? Welche Konzepte oder Gespräche gibt es, um Leerstände zu reduzieren, das Einkaufszentrum neu zu beleben und den Standort als Ortsteilzentrum weiterzuentwickeln?

Antwort zu 5:

Der Senat bewertet den gegenwärtigen Zustand, die Auslastung und die Entwicklungsperspektiven des Biesdorf-Centers nicht, da die Bewertung in den Zuständigkeitsbereich des Bezirks fällt.

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Der gegenwärtige Zustand des Biesdorf-Centers in Berlin-Biesdorf zeigt eine erfolgreiche Trendwende von einem Objekt mit einem sichtbaren Leerstand hin zu einem stabilisierten Hybrid-Einkaufszentrum. Durch gezielte Revitalisierungsmaßnahmen der Eigentümergesellschaft GFORM (für den Greenman OPEN Fonds) und eine strategische Neuausrichtung konnte die Auslastung signifikant gesteigert und der Leerstand erfolgreich reduziert werden. Das Center fungiert dabei als wichtiges Nahversorgungszentrum am Elsterwerdaer Platz. Zu den wichtigsten Ankermietern zählen Kaufland, die Bio Company, Drogerie Müller sowie großflächige Magnetmieter wie TK Maxx, Action und das Fitnessstudio Fit X.

Um der allgemeinen Krise im klassischen Einzelhandel entgegenzuwirken, wird das Biesdorf-Center zunehmend als sozialer Begegnungsort konzipiert. In Kooperation mit dem Bezirk Marzahn-Hellersdorf und der Bürgerinitiative „In the Field“ (ehemals Beezdorf Initiative) wurde im letzten Jahr das Format „Nachbarschaft(f)t Zukunft“ ins Leben gerufen. Diese Aktionswochen binden Nachbarn, Schulen und Vereine durch Zukunftsstadtlabore, Workshops und Kulturangebote direkt ein. In diesem Jahr gab es u.a. Gesundheitstag am 30.05.2026 sowie das

Vereinsfest zum Weltkindertag 2026. Das Center profitiert auch stark vom anhaltenden Zuzug im direkten Umfeld. In unmittelbarer Nähe entstanden auf dem historischen Gutshof Alt-Biesdorf über 500 neue Wohnungen. Da es sich um ein in Privateigentum befindliches Objekt handelt, sind die direkten Einflussmöglichkeiten des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf sehr begrenzt, so dass es hier kein eigenes Konzept des Bezirksamtes gibt.“

Frage 6:

Wie groß ist der Anteil versiegelter Flächen im Bereich des Elsterwerdaer Platzes und wie wird das dortige Entsiegelungspotenzial insbesondere im Hinblick auf Hitzeschutz, Regenwasserversickerung, Baumpflanzungen und eine höhere Aufenthaltsqualität bewertet?

Frage 7:

Welche Flächen auf dem Stadtplatz im Bereich Elsterwerdaer Platz/Minsker Straße könnten nach Einschätzung des Senats und des Bezirksamtes entsiegelt und begrünt werden? Welche konkreten technischen, planungsrechtlichen, eigentumsrechtlichen oder finanziellen Gründe stehen einer Entsiegelung bislang gegebenenfalls entgegen?

Antwort zu 6 und 7:

Der Senat bewertet die Flächen nicht, da die Bewertung in den Zuständigkeitsbereich des Bezirks fällt.

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Im Bereich des Elsterwerdaer Platzes besteht so gut wie kein Potenzial zur Entsiegelung, da der Platz zum größten Teil mit einer Tiefgarage unterbaut ist. Eine Entsiegelung ist in diesen Bereichen daher ausgeschlossen. Zudem befindet sich in den angrenzenden Flächen ein hoher Leitungsbestand der Ver- und Entsorgung, der die Möglichkeiten für Entsiegelungsmaßnahmen zusätzlich erheblich einschränkt.

Darüber hinaus ist zu dieser Fragestellung anzumerken, dass sich die gestellten Fragen nicht kurzfristig beantworten lassen, da sie in der Regel Fachgutachten voraussetzen. Insbesondere zur Bewertung des Entsiegelungspotenzials bedarf es entsprechender Studien bzw. Konzepte zum Hitzeschutz, zur Regenwasserversickerung und zu Baumpflanzungen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität. Dies setzt neben personellen Ressourcen vor allem auch die entsprechenden finanziellen Mittel sowie eine Einordnung als Prioritätsmaßnahme gegenüber bereits laufenden Projekten voraus.

Im B-Plan XXI-31b wurde die Fläche als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. In der Begründung zum B-Plan ist hier ein autofreier Fußgängerbereich als Marktplatz und städtisch geprägter Platz festgesetzt. Der Bereich steht auch freiräumlich mit der westlich anschließenden Grünfläche im B-Plan XXI-31a im Zusammenhang. Der größte Teil der Marktplatzfläche ist durch eine Tiefgarage unterbaut. Damit ergeben sich Einschränkungen für Bepflanzungen mit Bäumen. Gegenwärtig liegen dem Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf noch keine Planungen zur Entsiegelung dieses Bereiches vor.“

Frage 8:

Welche Funktion soll der Bereich der Buswendeschleife künftig erfüllen? Gibt es Planungen, diesen Bereich neu zu ordnen oder aufzuwerten und dabei den Busverkehr mit mehr Begrünung, Verschattung, sicheren Fuß- und Radwegen, Fahrradabstellanlagen sowie einer verbesserten Aufenthaltsqualität zu verbinden?

Antwort zu 8:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Dem Bezirksamt ist derzeit bekannt, dass der vorhandene Busbahnhof durch die BVG mit Ladeeinrichtungen für Elektrobusse ausgestattet wird. Darüber hinaus sind dem SGA derzeit keine weiteren Planungen zur Neuordnung oder Aufwertung des Bereichs der Buswendeschleife bekannt.

Entsprechend der Festsetzungen im B-Plan XXI-31b sind diese Flächen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Planungen, diesen Bereich aufzuwerten, sind dem Stadtentwicklungsamt nicht bekannt.“

Frage 9:

Wie bewerten der Senat und die BVG die gegenwärtige fußläufige Erreichbarkeit des U-Bahnhofs Elsterwerdaer Platz aus Richtung Haltoner Straße, insbesondere mit Blick auf die neue Grundschule, die Sportanlagen von Fortuna Biesdorf und die südlich des U-Bahndamms gelegenen Wohngebiete? Welche Maßnahmen zur Verkürzung und Verbesserung der Wege werden geprüft?

Antwort zu 9:

Der U-Bahnhof Elsterwerdaer Platz ist aus der Haltoner Straße fußläufig auf direktem Wege erreichbar. Ein Zugang zur U-Bahnstation besteht ausschließlich auf der Nordseite.

Für den barrierefreien Ausbau des U-Bahnhofes Elsterwerdaer Platz wurden mögliche Aufzugsstandorte untersucht. Eine Variante sieht dabei zusätzlich zur Errichtung eines Aufzuges den Neubau des Fußgängertunnels durch den Bahndamm mit Zugängen von der Nord- und Südseite vor. Konkrete Planungen sowie eine umsetzbare Vorzugsvariante liegen derzeit noch nicht vor. Vor diesem Hintergrund kann derzeit keine belastbare Aussage getroffen werden, ob im Rahmen des barrierefreien Ausbaus der Neubau des Fußgängertunnels erforderlich sein wird.

Frage 10:

Sind der Senat und die BVG bereit, angesichts des Schulneubaus an der Haltoner Straße und der weiteren Entwicklung des Ortsteilzentrums die Errichtung des im Bebauungsplan XXI-31b berücksichtigten Fuß- und Radverkehrstunnels einschließlich eines zusätzlichen Bahnhofszugangs zu untersuchen? Wenn nein, warum nicht und wie wird sichergestellt, dass die dafür vorgesehenen Flächen dauerhaft freigehalten werden?

Antwort zu 10:

Die Haltoner Straße, das Ortsteilzentrum und der Bebauungsplan XXI-31b befinden sich in bezirklicher Zuständigkeit. Eine Einbindung des Senats in derartige Vorhaben ist dem Senat derzeit nicht bekannt.

Frage 11:

Welche Flächen nutzt das Bürgeramt Biesdorf-Center am Elsterwerdaer Platz 3 und wie hoch sind dafür gegenwärtig jeweils die monatliche und jährliche Nettokaltmiete, die Betriebskosten und die Gesamtmietkosten sowie die Kosten je Quadratmeter?

Frage 12:

Seit wann besteht der Mietvertrag für das Bürgeramt, welche Laufzeit, Verlängerungsoptionen und Regelungen zu Mietsteigerungen enthält er und wie haben sich die jährlichen Gesamtmietkosten seit Vertragsbeginn entwickelt?

Antwort zu 11 und 12:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

- siehe Anlage

Frage 13:

Soll der Bürgeramtsstandort im Biesdorf-Center dauerhaft erhalten bleiben? Wann ist darüber eine Entscheidung erforderlich und welche Alternativstandorte beziehungsweise Möglichkeiten einer Einbindung des Bürgeramtes in eine künftige Neu- oder Weiterentwicklung des Ortsteilzentrums werden geprüft?

Antwort zu 13:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Der Bürgeramtsstandort im Biesdorf-Center wird ausgezeichnet genutzt, ist zentral erreichbar durch Bus und U-Bahn und der einzige Bürgeramtsstandort im Siedlungsgebiet. Aus der Sicht des BA MH ist er unverzichtbar.“

Berlin, den 07.10.2026

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für

Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

„BDG	Fläche	KM/Mon in Euro	KM/m² in Euro	BK/Mon in Euro	BK/m² in Euro	Miete+BK/m² in €	KM und BK/Mon in Euro	KM und BK/Jahr in Euro	Vertragslaufzeit von	bis
Elsterwerdaer Platz 3	472,23	4.064,79	8,61	1.457,00	3,09	11,70	5.521,79	66.261,48	01.07.2007	31.12.2029
ab 01.07.2018 Indexanpassung	472,23	4.275,50	9,05	1.457,00	3,09	12,14	5.732,50	68.790,00		
ab 01.01.2019 BK-Erhöhung	472,23	4.275,50	9,05	1.590,00	3,37	12,42	5.865,50	70.386,00		
ab 01.03.2020 Erhöhung Mietfläche	629,80	6.989,84	11,10	1.889,40	3,00	14,10	8.879,24	100.523,40		
ab 01.01.2021 Indexanpassung	629,80	7.055,71	11,20	1.889,40	3,00	14,20	8.945,11	107.341,32		
ab 01.01.2022 Indexanpassung	629,80	7.400,86	11,75	1.889,40	3,00	14,75	9.290,26	111.483,12		
ab 01.02.2022 BK-Erhöhung	629,80	7.400,86	11,75	2.524,00	4,01	15,76	9.924,86	119.098,32		
ab 01.01.2023 BK Erhöhung	629,80	7.400,86	11,75	2.738,00	4,35	16,10	10.138,86	121.666,32		
ab 01.01.2023 Indexanpassung	629,80	8.041,05	12,77	2.738,00	4,35	17,12	10.779,05	129.348,60		
ab 01.10.2023 BK-Erhöhung	629,80	8.041,05	12,77	2.942,00	4,67	17,44	10.983,05	131.592,60		
ab 01.01.2024 Indexanpassung	629,80	8.273,20	13,14	2.942,00	4,67	17,81	11.215,20	134.582,40		
ab 01.02.2025 BK-Erhöhung	629,80	8.273,20	13,14	3.812,00	6,05	19,19	12.085,20	144.152,40		

ab 01.01.2025 Indexanpassung	629,80	8.463,14	13,14	3.812,00	6,05	19,19	12.275,14	147.301,68		
ab 01.01.2026 Indexanpassung	629,80	8.639,01	13,72	3.812,00	6,05	19,77	12.451,01	149.412,12		
Kündigung 12 Monate vor Ablauf der Festlaufzeit, danach verlängert sich das Mietverhältnis um 2 Jahre										
Optionsrecht auf Verlängerung der Festlaufzeit um weitere 5 Jahre. Die Inanspruchnahme muss spätestens 12 Monate vor Ablauf der ersten Festlaufzeit erklärt werden.										
Grundmiete ändert sich alle 12 Monate entsprechend Veränderung des Preisindex vom Statistischen Bundesamt gegenüber dem Vorjahr bzw. dem Stand dieses Index bei Mietbeginn.“										