Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 19 / 23 338
Schriftliche Anfrage

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Dr. Alexander King

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

zum Thema:
Bauprojekt Lily-Braun-Straße 13, 15

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. 19/23338
vom 13. Juli 2025
über Bauprojekt Lily-Braun-Straße 13, 15

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 und die Wohnungsbaugesellschaft STADT UND LAND um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Diese sind in die Beantwortung der Anfrage eingeflossen.

Vorbemerkung des Abgeordneten:
Ende 2023 wurde die Baugenehmigung für die Innenhofbebauung an der Lily-Braun-Straße 13, 15 erteilt, seit Anfang 2024 laufen die Baumaßnahmen. Die Bebauung wurde trotz massiver Anwohnerproteste in die Wege geleitet und durchgeführt.

Frage 1:
Wie bewertet der Senat die Bebauung des Innenhofes an der Lily-Braun-Straße 13, 15 nach folgenden Maßstäben:

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?

Antwort zu 1a:
Das Grundstück befindet sich in einem Gebiet, für das es zurzeit keine verbindlichen Bebauungsplanregelungen im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) gibt. Wegen der Lage innerhalb der

im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist für die planungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens § 34 BauGB maßgeblich.

Im Rahmen des erfolgten Widerspruchsverfahrens gegen die Versagung der Baugenehmigung hat der Senat nach eingehender Prüfung des Sachverhalts festgestellt, dass sich die geplante Innenhofbebauung in jeder Hinsicht in dem aus der maßgeblichen näheren Umgebung herleitbaren städtebaulichen Rahmen bewegt. Ferner sind Verstöße gegen das nachbarliche Rücksichtnahmegebot nicht ersichtlich. Das Vorhaben fügt sich demzufolge nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein.
Unbeschadet dessen hat das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf bereits mit Vorbescheid Nr. 2021/1674 vom 05.08.2021 die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach dem Maß der baulichen Nutzung und nach der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, bejaht.

Antwort zu 1b:
In Berlin regeln die Ausführungsvorschriften zu § 49 der Bauordnung für Berlin („AV Stellplätze") die Anzahl der notwendigen Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze für verschiedene Gebäude und Nutzungen in Berlin. Die Vorschriften legen fest, wie viele Stellplätze pro Nutzungsart (z.B. Wohngebäude, Bürogebäude, Schulen) mindestens zur Verfügung stehen müssen. Ein Stellplatz pro Wohneinheit ist nicht mehr verpflichtend, aber es gibt Regelungen hinsichtlich der Bereitstellung von behindertengerechten Stellplätzen sowie Fahrradabstellplätzen.

Antwort zu 1c:
Angesichts des starken Bevölkerungswachstums in den vergangenen Jahren, zunehmender Baulandknappheit und der bisherigen Mietenentwicklung in Berlin besteht eine zentrale Aufgabe in der Schaffung neuer und bezahlbarer Wohnungen. Da Bauflächen knapper werden, richtet sich der Fokus dabei zunehmend auch auf die Nachverdichtung bestehender Siedlungen unter anderem auch durch die Verdichtung von größeren Innenhöfen.
Mit dem Bauvorhaben können dringend notwendige mietpreisgebundene als auch freifinanzierte Wohnungen für das Land Berlin realisiert werden. Das Gebäude entsteht auf bereits zum Teil versiegelten Flächen, um einen möglichst hohen Grünanteil im Innenhof Areal beizubehalten.

Frage 2:
Welche zusätzlichen Hitzebelastungen erwartet der Senat nach der Bebauung für das Wohngebiet? Die Frage stellt sich vor dem Hintergrund, dass durch den Klimawandel auch in Berlin bspw. hitzeassoziierte Todesfälle zunehmen und vorhandene Grünflächen - wie vormals in der Lily-Braun-Straße - Schutzräume im Sommer außerhalb der eigenen Wohnung bieten.

Antwort zu 2:
Das ca. 5.500 m² große Grundstück war ursprünglich mit einer Kita auf einer Fläche von ca. 1.000 m² bebaut. Nach dem Abriss der Kita entstanden auf ca. 550 m² Garagen. Nach Rückbau der Garagen wurden zwei Wohngebäude auf einer Grundfläche von 1.760 m² errichtet. Es ist kein Modell bekannt, das Auswirkungen auf die Hitzebelastung so kleinteilig vorhersagen würde.

Frage 3:
Welche Hitzeschutzmaßnahmen sind für das Wohngebiet vorgesehen, um die Hitzebelastungen durch die zusätzliche Bebauung zu minimieren?

Antwort zu 3:
Aus dem räumlichen Leitbild im Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima 2.0 ist für die gesamte Großsiedlung Hellersdorf u.a. das Ziel Kühlung der Stadt in besonders hitzevulnerablen Stadtbereichen formuliert. Bestand und Neubau soll blau (Wasser)-grün angepasst werden. Ein Ziel ist deshalb die Qualifizierung und Klimaoptimierung von Grün- und Freiräumen. Mit diesem Ziel werden sich der bezirklichen Fachämter, aber auch die privaten Grundstückseigentümer zunehmend auseinandersetzen müssen. Entsiegelungspotenziale sind in der Diskussion. Aber auch das Ziel im StEP Klima 2.0, mit kurzen Wegen das Klima zu schützen und die schienengebundenen Gunstlagen für eine kompakte Stadtentwicklung zu nutzen, war und ist stadtplanerisch zu berücksichtigen.

Frage 4:
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 droht und sich die Situation bei einer Bebauung weiter verschlechtern wird.

Antwort zu 4:
Die Bauleitplanung kann die Ansiedlung von Arztpraxen planungsrechtlich ermöglichen und somit die Grundlage für eine Niederlassung von Ärztinnen und Ärzten schaffen. Ob und wann welche Ärzte sich tatsächlich ansiedeln, hängt von den jeweiligen Standort- und Marktbedingungen ab und kann nicht innerhalb eines Bauleitplanverfahrens sichergestellt werden.
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 und Vermieter von Gewerberäumen.

Frage 5:
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 5:
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 6:
Inwieweit kam es bei dem Bauprojekt zur Bürgerbeteiligung und wie viele Mittel sind in die Bürgerbeteiligung geflossen?

Antwort zu 6:
Die STADT UND LAND hat im Rahmen der „Leitlinien für Partizipation im Wohnungsbau durch die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften“ im September 2021 die erste Anwohnerinformation zum Bauvorhaben in der Lilly-Braun-Straße an die betroffenen Anwohner verteilt.
Anfang November 2021 fand aufgrund der Corona-Pandemiebestimmungen unter großem Aufwand auf dem Cecilienplatz eine Anwohner-Informationsveranstaltung zum Bauvorhaben in der Lilly-Braun-Straße und in der Bodo-Uhse-Straße statt, an der etwa 200 Anwohner teilgenommen hatten. (Etwa 1.700 Mieterhaushalte wurden zu der Informationsveranstaltung eingeladen). An dieser Informationsveranstaltung nahmen auch Mitglieder des Abgeordnetenhauses von Berlin teil. Im April und November 2023 erfolgten weitere Informationsschreiben an die betroffenen Anwohnerinnen und Anwohner.
Die Kosten für die Partizipationsmaßnahmen für das Bauvorhaben in der Lilly-Braun-Straße beliefen sich auf etwa 20.000 Euro.

Frage 7:
Seitens der Anwohner gab und gibt es massive Kritik am Bauvorhaben und der Informationspolitik dazu. Welche Planungen gibt es, Bürgerinnen und Bürger vor Ort bei zukünftigen Bauprojekten dieser Art besser einzubinden und deren Anliegen besser abzubilden?

Frage 8:
Welche Bestrebungen hat der Senat generell, sich dem wachsenden Unmut von Anwohnern zu Bauprojekten im Sinne einer wertschätzenden Informationspolitik und zukünftig gut funktionierenden Nachbarschaft zu stellen?

Antwort zu Frage 7 und 8:

Es ist zu begrüßen, Anwohnende bei der Planung von Wohnungsbauvorhaben einzubinden, da hierdurch unterschiedliche Perspektiven sichtbar werden und die Beteiligung der Anwohnenden die Akzeptenz des Projektes in der Bevölkerung stärkt.

Berlin, den 01.08.2025

In Vertretung

Slotty
.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen