

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Dr. Alexander King**

vom 2. Juni 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 3. Juni 2025)

zum Thema:

Bauprojekt Kleeblattpassage in der Hohensaatener Straße

und **Antwort** vom 20. Juni 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 23. Juni 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. 19/22794
vom 2. Juni 2025
über Bauprojekt Kleeblattpassage in der Hohensaatener Straße

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

Vorbemerkung der Verwaltung:

Die Schriftliche Anfrage betrifft teilweise 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 GEWO BAG um Stellungnahmen gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie sind in die Beantwortung eingeflossen.

Vorbemerkung des Abgeordneten:

Am 25. März 2025 wurde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zum Bauprojekt „Hohensaatener Straße“ eine Informationsveranstaltung des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf für die Bürgerinnen und Bürger abgehalten. Aus den Erläuterungen der zuständigen Stadträtin und des Vertreters der Mundial AG ergeben sich jedoch weiterführende Fragen:

Frage 1:

Wie bewertet der Senat die geplante Bebauung in der Hohensaatener Straße (Kleeblattpassage) nach folgenden Maßstäben:

- a. städtebauliche Einfügung in bestehendes Wohnumfeld,
- b. Verkehrssituation vor Ort, speziell die derzeitige Nutzung der Parkflächen durch Anwohner und zukünftige Nutzung durch Neubezug in der geplanten Bebauung,
- c. Grün- und Parkflächen als Vermeidung von Hitzehotspots und als Naherholungsflächen,
- d. sozial-ökologische Verträglichkeit mit bestehendem Wohnumfeld?

Antwort zu Frage 1a:

Das geplante Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens 10-11, das als Planungsziel die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum und Wohnen“ vorsieht. Aufgrund des derzeitigen Planungsstandes beurteilt sich das Vorhaben planungsrechtlich auf der Grundlage § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB). Die Zuständigkeit für die Anwendung von § 34 BauGB und der damit verbundenen Bewertung des städtebaulichen Einfügens liegt beim Bezirk. Unabhängig hiervon folgt der Senat der Bewertung des Bezirks, dass sich das geplante Vorhaben städtebaulich in das bestehende Wohnumfeld einfügt.

Antwort zu Frage 1b:

Das Parken der Anwohnerinnen und Anwohner auf dem privaten Parkplatz des Verbrauchercenters wird zurzeit geduldet. Der Bauherr hat ohne bestehende Nachweispflicht eine Untersuchung der Stellplatzsituation für das Wohngebiet Marzahn-Ost in Auftrag gegeben, in der dargelegt werden soll, ob die 61 Stellplätze für die Nutzungen des neuen Wohn- und Geschäftshauses ausreichend sind und inwieweit die Nachbarschaft durch den Parksuchverkehr der neuen Bewohnerinnen und Bewohner, Besucherinnen und Besucher und Mitarbeitenden beeinträchtigt wird.

Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die geplanten 61 Stellplätze des Wohn- und Geschäftshauses ausreichend sind, da im näheren und weiteren Straßennetz ausreichend freie Stellplätze während der Nacht und über den Tag vorhanden sind. Die Nachbarschaft wird daher nicht durch Parksuchverkehr, resultierend aus dem PKW-Verkehr der Nutzer/innen des neuen Wohn- und Geschäftshauses, gestört oder beeinträchtigt.

Antwort zu Frage 1c:

Im Bestand ist das Grundstück Hohensaatener Str. 18 durch den Baukörper der Kleeblattpassage und den großflächigen Parkplatz fast vollständig versiegelt. Dieser Ort hat gegenwärtig neben der Nahversorgungsfunktion weder Aufenthalts- noch Erholungsqualität. Mit dem geplanten Neubauvorhaben werden folgende Verbesserungen vorgenommen:

Für alle Gebäudedachflächen sind Flachdächer mit intensiver Dachbegrünung und Photovoltaik-Anlagen vorgesehen. Für die Überdachungen der Fahrradstellplätze ist eine extensive Dachbegrünung geplant.

Je 4 PKW-Stellplätze wird ein Großbaum gepflanzt. Im Gehwegbereich Brodowiner Ring wird die Baumreihe ergänzt. Im Hof sind kleinere Bäume vorgesehen. Im unbebauten Innenhof wird ein Spielplatz angelegt. Es werden durch das Vorhaben keine Grünflächen überbaut.

Antwort zu Frage 1d:

Der vorhandene Bestand der Kleeblattpassage ist durch erhöhten Leerstand und schlechten Bauzustand gezeichnet. Durch das geplante Vorhaben wird dringend benötigter Wohnraum geschaffen, die Versorgung des Wohngebiets gesichert und es wird eine Aufwertung des Standortes sowie für das gesamte Quartier erreicht.

Frage 2:

Wann wird das Baugenehmigungsverfahren abgeschlossen?

Antwort zu Frage 2:

Der Bezirk teilt Folgendes mit:

„Über den Bauantrag wurde noch nicht entschieden. Dieser befindet sich in der Beteiligungsphase. Die Entscheidung wird getroffen, wenn alle dafür notwendigen Stellungnahmen eingegangen sind.“

Frage 3:

Wie hoch bewertet der Senat den Einfluss der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft, Gewobag, beim Joint Venture (i. d. F. als JV benannt) mit der ZS Beteiligungs-GmbH für dieses Bauvorhaben?

Antwort zu Frage 3:

Im Zuge des Erwerbs sollen nach Errichtung des Bauvorhabens sämtliche Wohn- und Gewerbeflächen von der Gewobag übernommen werden. Die Qualität der zu errichtenden Flächen für die Gewobag wurden vertraglich festgelegt.

Frage 4:

Mit welchen nicht verhandelbaren Zielsetzungen für das Bauprojekt im Sinne einer Stadtentwicklungspolitik nach der Neuen Leipziger Charta, zu welcher das Bekenntnis im Koalitionsvertrag steht, ging die Gewobag das JV mit der ZS Beteiligungs-GmbH ein?

Antwort zu Frage 4:

Die GEWOBAG teilt Folgendes mit:

„Die Beteiligung der Gewobag an der Projektgesellschaft erfolgte im April 2019. Zielsetzung ist, dem satzungsgemäßen Auftrag der Gewobag für bezahlbaren Wohnraum nachzukommen und die Regelungen der KoopV anzuwenden.“

Frage 5:

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.

Antwort zu Frage 5:

Der Bezirk teilt Folgendes mit:

„Die Flächen befinden sich nicht im Eigentum des Landes Berlin. Grundsätzlich obliegt der Umgang mit diesen Flächen und dem darauf stehenden Gebäude im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen dem Eigentümer. Ein Einfluss des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf auf die Vermietungspraxis des Eigentümers ist damit äußerst gering und liegt nicht in der Verantwortung des Bezirks. Die Kassenärztliche Vereinigung prüft die Versorgung der Bevölkerung. Über die konkrete Ansiedlung von Hausärzten/innen entscheidet jedoch der/die jeweilige Arzt/Ärztin nach eigenem wirtschaftlichem Ermessen.

Insofern ist auch z.B. die Ansiedlung von Arztpraxen im Plangebiet nicht durch das Bezirksamt möglich.

Die Versorgung der Bevölkerung des Bezirks Marzahn-Hellersdorf und der Bezirksregionen (hier Marzahn-Mitte) wird für die in der Verantwortung des Bezirks stehenden Gemeinbedarfseinrichtungen wie öffentliche Schule und Kita regelmäßig betrachtet, bewertet und ggf. werden notwendige Maßnahmen abgeleitet. Grundlage ist die Bevölkerungsprognose des Senats und die aktuelle Entwicklung der Schüler/innen und Kitakinder-Zahlen. In der Diskussion werden auch aktuelle Bauvorhaben berücksichtigt.

Aus dem Vorhaben Hohensaathenen Str. 18 mit 375 Wohnungen folgt nach dem Berliner Modell ein rechnerischer Bedarf von 41 Grundschul- und 39 Kitaplätzen.

In Marzahn-Mitte besteht aktuell ein geringes Defizit an Grundschulplätzen. An der Landsberger Allee 467 A wurde ein Erweiterungsbau für ein benachbartes Gymnasium errichtet. Dieser soll nun als Grundschule genutzt werden.

Auf weiteren kommunalen Grundstücken werden entsprechend Kitaentwicklungsplan 2023 bis 2028 in Marzahn-Mitte 112 neue Kitaplätze geschaffen. Darüber hinaus wurden zwei Vorhalteflächen für Kitas mit je 100 Plätzen festgelegt.“

Frage 6:

Inwieweit kam es bei dem geplanten Bauprojekt, bis auf die genannte Informationsveranstaltung am 25. März 2025, zur Bürgerbeteiligung und wie viel Mittel sind in die Bürgerbeteiligung geflossen?

Antwort zu Frage 6:

Der Bezirk teilt Folgendes mit:

„Im Rahmen der gesetzlich vorgegeben Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurde für das Bebauungsplanverfahren 10-11, in dem das Vorhabengrundstück liegt, die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt und über die Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen unterrichtet. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 05.06.2023 bis 07.07.2023 statt. In diesem Zeitraum hatten die Bürgerinnen und Bürger Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Die Bekanntgabe des Zeitraums der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in einer Tageszeitung (Berliner Zeitung). Während des Zeitraumes der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte ebenfalls die Bereitstellung der Informationen im Internet.“

Frage 7:

Seitens der Anwohnenden 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 dafür vorgesehen?

Frage 8:

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

Antwort zu Frage 7 und 8:

Der Bezirk teilt Folgendes mit:

„Das Stadtentwicklungsamt wird weiterhin darauf hinwirken, dass die betroffene Öffentlichkeit im Sinne des § 25 Abs. 3 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) durch den Bauherrn über die Ziele und Auswirkungen von Vorhaben informiert wird. Die entstehenden Kosten trägt der Bauherr.“

Berlin, den 20.06.2025

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen