

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Mario Czaja (CDU)

vom 04. Juli 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 05. Juli 2019)

zum Thema:

Zum Bauvorhaben auf der Freifläche Sella-Hasse-Straße Ecke Mehrower Allee

und **Antwort** vom 12. Juli 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 16. Jul. 2019)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Mario Czaja (CDU)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/20159
vom 04. Juli 2019

über Zum Bauvorhaben auf der Freifläche Sella-Hasse-Straße Ecke Mehrower Allee

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 Anfrage 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 wird nachfolgend wiedergegeben:

Frage 1:

Wie ist der Stand des Bauvorhabens auf der Freifläche Sella-Hasse-Straße Ecke Mehrower Allee?

Antwort zu 1:

Mit Bescheid BG–Nr. 2018/2301 vom 04.07.2019 wurde die Baugenehmigung für den Neubau eines Wohnturmes einschließlich Müllhaus und Fahrradgebäude erteilt.

Frage 2:

Welche Geschossigkeit ist geplant?

Antwort zu 2:

Es sind 14 Geschosse und ein vollständig unterirdisch abgesenktes Kellergeschoss vorgesehen.

Frage 3:

Welche Alternativen zu einem Punkthochhaus bestehen und wurden geprüft?

Antwort zu 3:

Das Grundstück Sella-Hasse-Straße Ecke Mehrower Allee befindet sich in einem unbeplanten Innenbereich in der Großsiedlung Marzahn. Planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage bildet der § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an

gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Das o.g. Grundstück stellt eine Baufläche dar, die erschlossen und im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB entsprechend der prägenden Umgebungsbebauung bebaubar ist. Bei der planungsrechtlichen Beurteilung eines Vorhabens werden die Maßstäbe für das Einfügen aus der vorhandenen Bebauung in der Umgebung abgeleitet. Die Eigenart der näheren Umgebung im Bereich des Baugrundstücks wird von drei- bis elf-geschossigen Wohnblöcken und den Nahversorgungs- und Gesundheitseinrichtungen des Ortsteilzentrums an der Mehrower Allee städtebaulich geprägt. Städtebauliche Akzente setzen in der Großsiedlung Marzahn punktuell 18- und 21-geschossige Wohnhochhäuser, die weiträumig an markanten Standorten innerhalb der Wohnsiedlung vorzufinden sind. An der Mehrower Allee befinden sich im Abschnitt zwischen Max-Herrmann-Straße und Märkische Allee insgesamt vier der beschriebenen 18- und 21-geschossigen Wohnhochhäuser.

Die Umsetzung der Planungsabsicht des Vorhabenträgers erfolgte in Abstimmung mit dem Stadtentwicklungsamt. Erfüllt ein geplantes Bauvorhaben die Prüfungskriterien nach § 34 Abs. 1 BauGB, ist es bauplanungsrechtlich zulässig. Infolge dessen hat der Bauherr auf die Erteilung einer Baugenehmigung oder eines Vorbescheides, wie hier im vorliegenden Fall, einen Rechtsanspruch. Alternativen zu einem Punkthochhaus wurden deshalb nicht geprüft.

Grundsätzlich ist auch zu berücksichtigen, dass ein Eigentümer das Recht hat, sein Eigentum nach seinen Vorstellungen und unter Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu nutzen.

Frage 4:

Wer ist Vorhabenträger?

Antwort zu 4:

Vorhabenträger ist die RENTAméd Verwaltungs GmbH mit Sitz in Bad Freienwalde.

Frage 5:

Wie viele Wohneinheiten sollen entstehen?

Antwort zu 5:

Im 1. bis 4. Obergeschoss sollen vier Wohngemeinschaften für Betreutes Wohnen entstehen. Das 5. und 6. Obergeschoss wird mit 24 Mikroappartements ausgebaut. In den übrigen Geschossen werden insgesamt 40 Wohneinheiten als Zwei- und Drei-Raum-Wohnungen errichtet.

Frage 6:

Welche Beteiligungs- und Informationsformate haben stattgefunden bzw. sind geplant?

Antwort zu 6:

Um die Bürger/innen über große Bauvorhaben zu informieren, hat der Bezirk Marzahn-Hellersdorf mit BA-Beschluss Nr. 0251/V vom 09.01.2018 Handlungsanweisungen zur Information der Nachbarschaft über Bauvorhaben von besonderer Bedeutung gemäß § 25 Abs. 3 VwVfG festgelegt. Nach dieser Vorgabe wird durch das Stadtentwicklungsamt der/die jeweilige Bauträger/in (privat oder öffentlich) aufgefordert, Informations-

veranstaltungen für die Nachbarschaft durchzuführen. In diesen Veranstaltungen werden die Vorhaben vorgestellt und Fragen der Bürger/innen beantwortet. Der Vorhabenträger wurde aufgefordert, eine entsprechende Veranstaltung durchzuführen. Ein Veranstaltungstermin steht noch nicht fest.

Frage 7:

Ist geplant, den Verlust an Freifläche auszugleichen?

Antwort zu 7:

Der Verlust an Freifläche wird nicht ausgeglichen. Mit der Planung eines Hochhauses war man bemüht, zugunsten der verbleibenden Freifläche möglichst wenig Grundstücksfläche zu überbauen.

Der Gesetzgeber sieht im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vor.

Für die im Baubereich stehenden Bäume wurde gemäß § 5 Abs. 4 Baumschutzverordnung (BaumSchVO) eine Ausnahmegenehmigung zur Fällung der Bäume erteilt und Ersatzpflanzungen beauftragt. Da nicht alle Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück nachgewiesen werden konnten, wurde außerdem die Zahlung einer Ausgleichsabgabe nach § 6 Abs. 8 BaumSchVO gefordert.

Frage 8:

Welche zusätzliche Infrastruktur ist im Umfeld geplant und soll mit Abschluss des Vorhabens fertiggestellt sein, um zusätzliche Bedarfe zu decken?

Antwort zu 8:

Auf der Grundlage des geltenden Rechts gemäß § 34 BauGB wird es keinen städtebaulichen Vertrag zur Vereinbarung von Nachfolgeeinrichtungen der Infrastruktur geben. Das Grundstück Sella-Hasse-Straße Ecke Mehrower Allee liegt innerhalb des Ortsteilzentrums an der Mehrower Allee, in dem Nahversorgungs- und Gesundheitseinrichtungen in ausreichendem Maß zur Verfügung stehen.

Bei der Planung der sozialen Infrastruktur für die Bezirksregion Marzahn-Mitte, in der das Vorhabengrundstück liegt, ist nach dem Sozialen Infrastrukturkonzept 2018 (SIKO) der Bau von ca. 2.300 neuen Wohnungen berücksichtigt. Aus dem daraus zu erwartenden Einwohnerzuwachs sind rechnerisch 224 Kitaplätze und 1,9 Grundschulzüge erforderlich. Durch die Erweiterung und den Neubau von Kitas werden 335 Plätze in diesem Sozialraum geschaffen. In der Nähe des Baugrundstücks ist der vorgehaltene Standort auf dem Grundstück Mehrower Allee 86/88 mit 120 Plätzen zu nennen. Bei der Kitaversorgung sind im Vergleich mit den geplanten Maßnahmen damit noch Reserven vorhanden.

Die im Grundschulbereich noch vorhandenen leichten Reserven werden voraussichtlich in den nächsten Jahren zunehmend ausgenutzt. Entsprechend Schulmonitoring ist ab 2023 bis zur geplanten Erweiterung der Peter-Pan-Schule um einen Zug (144 Schulplätze) bis 2024/25 mit einem leichten Defizit zu rechnen.

Berlin, den 12.07.2019

In Vertretung

Scheel

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen