

Vorlage zur Kenntnisnahme
für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 19.09.2024

1. Gegenstand der Vorlage:

Abschlussinformation zum Ersuchen der BVV, Ds-Nr. 0785/IX aus der 35. BVV vom 20.06.2024, Zossener Straße/ Alte Hellersdorfer Straße - 16 Geschosse sind nicht kiezverträglich

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Dem Ersuchen wurde gefolgt.

Dem BVV-Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Liegenschaften wurden in der Sitzung vom 02.11.2023 die Inhalte des damaligen Planentwurfs zum Bebauungsplan 10-43 „Alte Hellersdorfer Straße/Zossener Straße“ vorgestellt, der nach der frühzeitigen Beteiligung im Sommer 2021 überarbeitet worden war. Im genannten BVV-Ausschuss wurden insbesondere die 16-geschossige städtebauliche Dominante im Kreuzungsbereich und die Bebauungsdichte kritisch hinterfragt.

Für den nächsten Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Planentwurf geändert, indem die städtebauliche Dominante auf elf Vollgeschosse herabgesetzt und die Geschossflächenzahl im westlichen Baugebiet (Norma) von 2,5 auf 2,2 herabgesetzt wurde. Im östlichen Baugebiet liegt die GFZ weiterhin bei 2,1.

Nach dem bestehenden Baurecht wäre eine höhere GFZ als 2,5 für beide Baugrundstücke erreichbar.

Die 11 Vollgeschosse der städtebaulichen Dominante entsprechen in der Höhe der Bestandsbebauung östlich und nördlich des Plangebietes. Die maximal zulässige Geschossigkeit der Gebäude der anderen Teilflächen in den Baugebieten blieb unverändert.

Mit Verweis auf die vielen neu bezogenen Wohnungen im Umfeld des Plangebietes besteht seitens der Eigentümerinnen für das Plangebiet keine erkennbare Umsetzungsbereitschaft von Bauvorhaben mit Wohnungen. Die Abstimmungsprozesse endeten mit dem Partizipationsverfahren im Jahr 2018.

Es ist darauf hinzuweisen, dass mit der Festsetzung eines Stadtplatzes als öffentliche Fläche die Größe des Baugrundstücks minimiert wird und eine Verpflichtung zur Übernahme ins Landeseigentum mit entsprechender finanzieller Entschädigung zu Baulandpreisen entsteht.

Seitens des Straßen- und Grünflächenamtes besteht wegen der Problematik der Regenentwässerung aktuell keine Bereitschaft für eine Übernahme in das Fachvermögen.

Im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens ist ein Geh- und Leitungsrecht im Bereich des Platzes anhand der Lage von Versorgungsleitungen zu prüfen.

Nadja Zivkovic
Bezirksbürgermeisterin

Heike Wessoly
Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung