

**19. Wahlperiode**

**Schriftliche Anfrage**

**des Abgeordneten Dr. Martin Sattelkau (CDU)**

vom 17. Juni 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 18. Juni 2024)

zum Thema:

**Bauvorhaben Müggellandstraße – Bebauungsplan 9-51 VE**

und **Antwort** vom 4. Juli 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 5. Juli 2024)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Dr. Martin Sattelkau (CDU)  
über

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

A n t w o r t  
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/19453  
vom 17. Juni 2024  
über Bauvorhaben Müggellandstraße – Bebauungsplan 9-51 VE

---

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 Fragen zukommen zu lassen und hat daher das Bezirksamt Treptow-Köpenick um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt wurde. Die Stellungnahme ist in die Beantwortung eingeflossen.

Frage 1:

Wie ist der aktuelle Sachstand hinsichtlich des geplanten Neubauvorhabens in der Müggellandstraße, 12559 Berlin? Wann ist mit der Erteilung der endgültigen Baugenehmigung, einem Baubeginn und der voraussichtlichen Fertigstellung zu rechnen? Bitte nach einzelnen Zeiträumen aufschlüsseln.

Antwort zu 1:

Derzeit wird der Verfahrensschritt der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vorbereitet, die in den nächsten Monaten stattfinden soll. Der genaue Zeitpunkt hängt von der Fertigstellung der Fachgutachten ab, die sich zurzeit in Überarbeitung befinden. Nach Abschluss dieses Verfahrensschrittes wird mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abzuschließen sein, der auch eine Bauverpflichtung und einen Umsetzungszeitraum beinhalten wird. Danach wird die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB stattfinden. Eine genaue zeitliche Festlegung dieser Verfahrensschritte ist nicht möglich, da zum einen nicht vorhersehbar ist, welche

Problemstellungen und dem damit verbundenen Zeitaufwand zur Lösung sich aus den jeweiligen Beteiligungen ergeben und zum anderen, da es bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch maßgeblich auf die Mitwirkung des Vorhabenträgers ankommt. Frühestens nach der Öffentlichkeitsbeteiligung ist die planungsrechtliche Grundlage für die Bearbeitung von Bauanträgen gegeben. Wann Bauanträge gestellt werden, wann der Baubeginn und wann die Fertigstellung erfolgt, kann erst nach Abschluss des Durchführungsvertrages prognostiziert werden.

Frage 2:

Wie viele Wohnungen, Gewerbeeinheiten, sonstige Einheiten und Parkflächen für PKWs werden nunmehr nach aktuellem Stand geplant?

Antwort zu 2:

Die aktuelle Planung sieht die Realisierung eines Wohnungsbauvorhabens mit 308 Wohneinheiten vor. Unter dem Wohnbauvorhaben wird eine Tiefgarage gebaut. Insgesamt sind in der Tiefgarage 250 Stellplätze sowie oberirdisch weitere 58 Stellplätze für Pkws geplant. Somit wird ein Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz pro Wohnung erreicht. Die Stellplatzversorgung wird durch 192 Fahrradabstellplätze in Kellerräumen sowie 310 in den Außenanlagen ergänzt. Im Plangebiet sind keine Gewerbeeinheiten vorgesehen.

Frage 3:

Wie viel Wohnfläche, Gewerbefläche und sonstige Fläche (Angabe in qm.) sind nach dem gegenwärtigen Stand bzw. zukünftig geplant?

Antwort zu 3:

Für das geplante Wohnungsbauvorhaben soll eine Geschossfläche (GF) von 27.210 m<sup>2</sup> ermöglicht werden.

Frage 4:

Wie viele Baukörper und wie viel bebaute Fläche sind insgesamt nach dem gegenwärtigen Stand bzw. zukünftig geplant? Bitte einzeln nach Nutzungsart aufschlüsseln.

Antwort zu 4:

Geplant sind insgesamt 17 Wohngebäude in drei Gebäudetypologien.

So sollen drei Zeilenbauten als Mehrfamilienhäuser, sechs Zeilenbauten als Mehrfamilienhäuser sowie acht Stadtvillen als Mehrfamilienhäuser auf einer Grundfläche von 7.770 m<sup>2</sup> errichtet werden. In einem Baukörper ist im Erdgeschoss eine Kita geplant.

Frage 5:

Wird der zunehmende Bedarf an sozialer Infrastruktur bei diesem Projekt mitgedacht und falls ja, in welcher Art und Weise?

Antwort zu 5:

Die Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird nach den Leitlinien des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ durchgeführt. Neben dem Anteil mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraumes wird zusätzlich auch die Kostenbeteiligung für soziale und technische Infrastruktur, wie z. B. Kita- und Grundschulplätze, mit dem Vorhabenträger vertraglich vereinbart.

Frage 6:

Sind beispielsweise eine KITA, altersgerechtes Wohnen bzw. eine Seniorenresidenz oder Pflegeeinrichtung auf dem Areal geplant? Falls nein, wurde dies geprüft und wenn ja, mit welchem Ergebnis?

Antwort zu 6:

Innerhalb des Wohnbauvorhabens ist die Realisierung einer Kitaeinrichtung geplant. Diese deckt den Bedarf bei Weitem ab. Altersgerechtes Wohnen oder eine Pflegeeinrichtung sind auf dem Areal derzeit nicht geplant.

Frage 7:

Wie erfolgte der Abgleich mit den perspektivisch vorhandenen Schulplätzen in der Umgebung?

Antwort zu 7:

Die Schulplatzregion weist ein Defizit in der Schulplatzversorgung auf. Auf Basis des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sollen die Kosten des aus dem neuen Planungsrecht resultierenden Bedarfs an Grundschulplätzen durch den Vorhabenträger übernommen werden.

Frage 8:

Wie wird sichergestellt, dass ausreichend Parkflächen für PKWs im öffentlichen Raum vorhanden sind?

Antwort zu 8:

Siehe Antwort zu Frage 2.

Frage 9:

Wann und in welchem Umfang ist die Beteiligung der Öffentlichkeit für das o. g. Bauvorhaben mit den geänderten Parametern (mehr Wohneinheiten und mehr Geschossfläche) vorgesehen?

Antwort zu 9:

Aufgrund der momentanen Gutachtenerstellung/Überarbeitung und des nicht vorhersehbaren Ergebnisses aus der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, ist es noch nicht möglich den Termin für die Öffentlichkeitsbeteiligung zu benennen. Zu gegebenem Zeitpunkt wird dieser sowohl im Amtsblatt für Berlin, dem Internet und in den Tageszeitungen Berliner Zeitung und Berliner Morgenpost öffentlich bekanntgegeben.

Frage 10:

Wann ist mit einem Verkehrskonzept für Müggelheim und Umgebung aufgrund der wachsenden Einwohnerzahl zu rechnen?

Antwort zu 10:

Hierzu liegen dem Senat keine Informationen vor.

Berlin, den 04.07.2024

In Vertretung

Kahlfeldt

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen