

## **Landsberger Straße / Bisamstraße**

### **Protokoll zum digitalen degewo-Dialog mit lokalen Multiplikatorinnen und Multiplikatoren Mittwoch 10.03.2021, 17:00 – 18:30 Uhr**

Begrüßung und Moderation durch Frau Slapa, vom Büro die raumplaner.

Ziel der Veranstaltung war es in den Austausch mit lokalen Multiplikatorinnen und Multiplikatoren zu kommen und über den Stand des Bauvorhabens der degewo an der Landsberger Straße/ Bisamstraße in Mahlsdorf im Bezirk Marzahn-Hellersdorf zu informieren. Darüber hinaus erläuterte degewo die Rahmenbedingungen der Planung und gab einen Ausblick auf das weitere Vorgehen. Hierzu konnten Fragen gestellt und Anmerkungen gemacht werden.

Insgesamt nahmen 26 Personen folgender Institutionen und Einrichtungen teil, darunter Frau Zivkovic, Bezirksstadträtin für Wirtschaft, Straßen und Grünflächen von Marzahn –Hellersdorf und Herr Siebert, Bürgermeister der Gemeinde Hoppegarten:

- degewo
- Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf
- Gemeinde Hoppegarten
- Kita Grashüpfer
- Stadtteilzentrum PestalozziTreff
- Online-Portal alles Mahlsdorf
- Pad gGmbH Berlin
- Mahlsdorfer Grundschule (Elternvertretung)
- Bürgerinitiative Bisamstraße
- Bezirkssportbund Marzahn-Hellersdorf
- Mahlsdorfer Bürger e.V.
- Mieterrat degewo

Auf die Vorstellung der Teilnehmenden folgte die Präsentation des konkreten Bauprojekts durch Frau Miethe (Leitung Kundecenter Nordost) und Frau Baba-Kleinhans (Leitung Abteilung Quartiersmanagement / Partizipation) von degewo. Im Anschluss konnten im Dialog Fragen erörtert und Anregungen gegeben werden.

#### **Zum Sachstand:**

degewo plant, das Baugebiet zwischen Landsberger Straße und Bisamstraße baulich weiterzuentwickeln. Grundlage für diese Planung ist ein Bebauungsplan (B-Plan XXIII-15b 1). Dieser wurde im Auftrag des Bezirks erarbeitet und rechtskräftig festgesetzt (03/2013). Ursprünglich war auf dem Grundstück gemäß eines ersten Bebauungsplans (Festsetzung 2001) eine Bebauung mit bis zu 1.000 Wohneinheiten vorgesehen (60% davon in Geschosswohnungsbau).

Für diese Planung gab es 2006 einen Änderungsantrag für eine geringere bauliche Dichte. In der Folge wurde der B-Plan zugunsten einer Bebauung mit Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern (Verkauf von Parzellen) geändert. In Abstimmung mit dem Senat und dem Bezirk Marzahn-Hellersdorf wurde eine Planung innerhalb der planungsrechtlichen Zulässigkeit mit

Einfamilien- und kleinen Mehrfamilienhäusern erarbeitet. Dabei erfüllt degewo den Auftrag des Senats, breite Schichten der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum zu versorgen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes bleibend, soll in drei Abschnitten neuer Wohnraum entstehen. degewo plant im ersten Abschnitt kleine Mehrfamilienhäuser mit insgesamt rund 200 Wohnungen, davon ca. 50% öffentlich gefördert. Weitere Teilbereiche sind für genossenschaftliches Wohnen (rund 80 Wohnungen) und Einfamilienhausbebauung im Erbpachtmodell (ca. 44 Grundstücke) vorgesehen. Der Baustart für den ersten Abschnitt mit rund 200 degewo-Mietwohnungen ist für 2023 vorgesehen. Dafür wird derzeit ein Vorentwurf erstellt. Die Wohnungen entstehen unter Berücksichtigung der gültigen baurechtlichen Vorgaben in Wohngebäuden mit maximal zwei Vollgeschossen zuzüglich einem Staffelgeschoss. Künftig werden an dem Standort insgesamt rund 1.300 Menschen leben. Bei dieser Berechnung sind die bereits bebauten Parzellen miteingeschlossen.

Voraussichtlich im Sommer 2021 schreibt degewo auf Grundlage des ersten Vorentwurfs Generalübernehmerleistungen für die weitere Planung und die Bauausführung aus.

### **Austausch und Diskussion:**

Im Anschluss an die Präsentation durch degewo wurden zunächst Verständnisfragen geklärt. Die Teilnehmenden erkundigten sich danach, ob der in der Präsentation vorgestellte Planungsidee verschiedene Varianten zugrunde liegen. degewo berichtet, dass weitere Varianten diskutiert, aber nicht zeichnerisch dargestellt wurden. Zwei Teilnehmer merkten an, dass sie in der Planungsidee einen Widerspruch zum Konzept der Gartenstadt und zur ortstypischen Bauweise sehen. Die Vertreterinnen und Vertreter von degewo erläuterten, dass die dargestellte Visualisierung auf den planungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplanes basiert.

Ein Schwerpunkt der Diskussion stellte das Thema Verkehr und Infrastruktur dar. Einige Anwesende äußerten Bedenken, dass es durch das Bauvorhaben zu einer Überlastung der sozialen und technischen Infrastruktur kommen könne. Die Situation in der Kindertagesstätte Grashüpfer und in der Mahlsdorfer Grundschule sei äußerst angespannt. Daher werde eine Erhöhung der Einwohnerzahl im Vergleich zu der vorherigen Planung mit Sorge betrachtet. Mit Blick auf die zu erwartende Entwicklung der Pendlerströme am S-Bahnhof Birkenstein, des allgemeinen Verkehrsaufkommens, des Parksuchverkehrs sowie der Stellplatznachfrage richten die Anwesenden die Bitte an den Bezirk, zu prüfen, ob untersucht wurde, dass die vorhandene Infrastruktur belastbar ist. Es wurde der Vorschlag unterbreitet dies ggf. nochmals mit Hilfe eines Mobilitätskonzepts zu prüfen bzw. Lösungen zu entwickeln.

Hinsichtlich der vorhandenen Nahversorgungssituation äußerte ein Teilnehmer den Wunsch nach einem Kiosk nebst Poststelle und nach einem Café. Auch erscheint die Schaffung ausreichender Ladestellen für E-Fahrzeuge aus Sicht eines Teilnehmers sinnvoll.

Am Ende der Veranstaltung wurden Ideen gesammelt, wie die künftige Kommunikation und Information rund um das Bauvorhaben aussehen könnte:

- Aktuelle Informationen per Mail-Verteiler,
- Aufsetzen eines Newsletters,
- In regelmäßigen Abständen eine Videokonferenz in gleicher Runde,
- Informationen/ Aushänge in Schaukästen (z.B. am S-Bahnhof Birkenstein oder im Gemeindegebiet Hoppegarten bzw. bei der Kita),

- Aufstellen einer Informationsstelle/ Litfaßsäule auf dem Baugrundstück und regelmäßige Bestückung (! Vandalismus – ggf. als gemeinsames Projekt degewo mit den Anwohnenden oder Schule/ Kita umsetzen),
- Gemeinsam mit Kita (Pad gGmbH) an deren geplanten Telefonzelle als Bücherstelle oder einer anderen an der Kita angedockten Stelle Informationen aushängen (Angebot Pad gGmbH an degewo)
- Versand von Informationen an die Gemeinde Hoppegarten zur Veröffentlichung im Gemeindejournal "Pro Hoppegarten" bzw. zum Aushang in den Schaukästen
- Über Gestaltung der zentralen Grünfläche in Abstimmung mit dem Bezirk mitwirken

Die Vertreterinnen und Vertreter der degewo bedankten sich für die konstruktiven Anregungen. Weitere Anregungen oder Fragen können gerne an [bisamstrasse@degewo.de](mailto:bisamstrasse@degewo.de) gerichtet werden.

Hinweis: Auf degewo.de können weitere Informationen sowie in Kürze eine Übersicht der am häufigsten gestellten Fragen (FAQ) abgerufen werden.

Protokoll: die raumplaner 12.03.21