

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
- I A 22 -

Berlin, den 9. März 2023
Telefon 9(0)139 - 5842
jens.nyhues@senstadt.berlin.de

0440 A

An die

Vorsitzende des Hauptausschusses

über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über

Senatskanzlei - G Sen -

Grundstücke für den Wohnungsbau auf bestehenden oder geplanten Supermärkten

29. Sitzung des Hauptausschusses am 7. Dezember 2022
Bericht SenSBW - I A 22 - vom 22. Juli 2022, rote Nr. 0440

Der Hauptausschuss hat in seiner oben bezeichneten Sitzung Folgendes beschlossen:

„SenSBW wird gebeten, dem Hauptausschuss rechtzeitig zur Sitzung am 19.04.2023 einen Folgebericht zu den konkret identifizierten Grundstücken für den Wohnungsbau auf bestehenden oder geplanten Supermärkten und dem weiteren Fortgang der Planungen aufzuliefern.“

Beschlussentwurf:

Der Hauptausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis.

Hierzu wird berichtet:

Im Mai 2022 hatte der Hauptausschuss die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen aufgefordert, ihm eine Übersicht der in Frage kommenden Grundstücke für den Wohnungsbau auf bestehenden oder geplanten Lebensmittelmarkten zu liefern. Der diesbezügliche Bericht der Senatsverwaltung vom 22. Juli 2022 (rote Nummer 0440) wurde in der Hauptausschuss-Sitzung vom 7. Dezember 2022 zur Kenntnis genommen. Der Bericht veranschaulicht die Ziele der Berliner Stadtentwicklung in Bezug auf den Bau von mehrgeschossigen und multifunktionalen

Geschäftsgebäuden sowie die entsprechenden Aktivitäten der Berliner Verwaltung (unter anderem Veröffentlichung einer Internetpublikation mit guten Projektbeispielen, Durchführung von Gipfelgesprächen, Verankerung der Zielstellung im Stadtentwicklungsplan Zentren 2030, regelmäßige Abstimmungsgespräche mit Handelsunternehmen).

Zudem enthält der Bericht eine Übersicht von 39 Standorten, die für Wohnungsbau oberhalb von Lebensmittelmärkten in Frage kommen, deren Bebauungsziele als abgestimmt gelten und die – mit Rücksicht auf den unternehmerischen Vertrauensschutz – auch öffentlich kommuniziert werden können (Stand der Übersicht: Juli 2022).

Der nunmehr erbetene Folgebericht zu identifizierten Grundstücken für Wohnungsbau auf bestehenden oder geplanten Lebensmittelmärkten und dem weiteren Fortgang der Planungen machte insbesondere eine Abfrage bei allen Bezirksämtern sowie – sofern die Zuständigkeit für die Bauleitplanung des Standortes auf der Ebene der Hauptverwaltung liegt – in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen erforderlich. Die ermittelten Informationen zu den Nutzungsarten oberhalb des Lebensmittelmarktes sowie der aktuelle Planungsstand werden in der folgenden Tabelle veranschaulicht.

Die neue Tabelle enthält neben den 39 Standorten, die 2022 genannt wurden, sieben weitere Standorte, die aus der aktuellen Abfrage resultieren und erstmals dargestellt werden können (in der Summe 46 Standorte). Zugleich wird deutlich, dass die Nutzungsart der Obergeschosse bei manchen Planungen noch nicht feststeht oder dass Obergeschosse aktuell nicht (mehr) für Wohnzwecke genutzt werden sollen, sondern zum Beispiel für Büroflächen oder Quartiersgaragen. Strenggenommen sind derartige Nutzungen vom Berichtsauftrag nicht berührt. Um interessierten Personen die vorliegenden Angaben zu anderweitigen Nutzungen in den Obergeschossen nicht vorzuenthalten, sind diese Standorte in der Tabelle enthalten.

Auch in diesem Folgebericht werden Planungen genannt, die – wie beschrieben – öffentlich dargestellt werden können. Die Abfrage umfasste alle üblichen Betriebstypen des filialisierten Lebensmitteleinzelhandels: nicht nur Supermarktstandorte, sondern auch Standorte von Lebensmitteldiscountern, Bio-Supermärkten, Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern. Sofern Bezirksämter keine näheren Angaben zugeliefert haben, findet sich der Eintrag „keine Angabe“.

Lfd. Nr.	Bezirk	Straße, Hausnummer	geplante Nutzung oberhalb des Lebensmittelmarktes	Sachstand
1	Mitte	Annenstraße 4 A	keine Angabe	keine Angabe
2	Mitte	Fürstenberger Straße 8	keine Angabe	keine Angabe
3	Mitte	Heinrich-Heine-Straße 30	keine Angabe	keine Angabe
4	Mitte	Holzmarktstraße 3-5	keine Angabe	keine Angabe

Lfd. Nr.	Bezirk	Straße, Hausnummer	geplante Nutzung oberhalb des Lebensmittelmarktes	Sachstand
5	Mitte	Invalidenstraße 59	Gewerbeeinheit (Co-Working), Studierenden-apartments und Wohnungen, insgesamt voraussichtlich 100 - 150 Wohnungen	Abstimmung mit Handelsunternehmen zum weiteren Vorgehen; Vorbereitung Einleitung Bauleitplanverfahren
6	Mitte	Lehrter Straße 58	keine Angabe	keine Angabe
7	Mitte	Müllerstraße 48	keine Angabe	keine Angabe
8	Mitte	Sprengelstraße 37	keine Angabe	keine Angabe
9	Friedrichshain-Kreuzberg	Hallesches Ufer 60 (Baufeld 6)	gewerbliche Nutzungen (Büro)	Baugenehmigung für Büro- und Geschäftshaus erteilt, für den im Objekt geplanten Einzelhandelsbetrieb liegt noch keine Genehmigung vor (nachträgliche Beantragung ist vorgesehen)
10	Friedrichshain-Kreuzberg	Köpenicker Straße 11/12	ca. 180-200 Wohnungen	Bebauungsplan im Verfahren, § 3 Abs. 1 BauGB, 2022 Umstellung auf vorhabenbezogenen Bebauungsplan
11	Friedrichshain-Kreuzberg	Franz-Mehring-Platz 6	160 Wohnungen	in Bau
12	Friedrichshain-Kreuzberg	Weinstraße 9	12 Wohnungen	positiver Bauvorbescheid, keine Aussage zur Realisierung
13	Pankow	Ditzgenstraße 86	104 Wohnungen	in Bau
14	Pankow	Neues Stadtquartier Blankenburger Süden, Lebensmittelmarkt Standort 1	Konkretisierung aufgrund des Planungs- und Untersuchungsstandes noch nicht möglich	derzeit Vorbereitende Untersuchung sowie Qualifizierung des Struktur- und Nutzungskonzeptes
15	Pankow	dito, Lebensmittelmarkt Standort 2	siehe oben	siehe oben

Lfd. Nr.	Bezirk	Straße, Hausnummer	geplante Nutzung oberhalb des Lebensmittelmarktes	Sachstand
16	Pankow	Rothenbachstr. 28	50-100 Wohnungen; auf dem Grundstück soll zudem eine Quartiersgarage entstehen	Teil der Planung „Alte Gärtnerei Heinersdorf“; städtebaulicher Wettbewerb abgeschlossen, aktuell Überarbeitung Siegerentwurf, Variantenuntersuchung Verkehrs- und Machbarkeitsstudie für Netzelement 1 nahezu abgeschlossen, Bebauungsplan 3-72 soll Ende 2025 festgesetzt werden
17	Pankow	Winsstraße 18	187 Wohnungen	in Bau
18	Pankow	Wisbyer Straße 38	Büroräume und ca. 50 Wohnungen	positive Bauvorbescheide erteilt (Mai 2021 und Juli 2022)
19	Charlottenburg-Wilmersdorf	Osnabrücker Straße 27	Büro- bzw. Nebenräume des Supermarktes und 47 Wohnungen	Baugenehmigung erteilt, in Bau
20	Charlottenburg-Wilmersdorf	Trabener Str.	20 Wohnungen	Bebauungsplanverfahren (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist erfolgt)
21	Spandau	Daumstraße 90	keine Angabe	keine Angabe
22	Spandau	Neues Stadtquartier Siemensstadt ² , Standort im Teilbereich A	Wohnungen (konkrete Planungen liegen noch nicht vor)	Bebauungsplanentwurf befindet sich in Vorabstimmung
23	Spandau	Neues Stadtquartier Siemensstadt ² , Standort im Teilbereich C	konkrete Planungen liegen noch nicht vor	Aufstellungs- bzw. Teilungsbeschluss für den B-Plan 5-123c liegt vor

Lfd. Nr.	Bezirk	Straße, Hausnummer	geplante Nutzung oberhalb des Lebensmittelmarktes	Sachstand
24	Spandau	Neues Stadtquartier „Das neue Gartenfeld“, Standort im Umfeld der sog. Belgienhalle	keine Angabe	keine Angabe
25	Steglitz-Zehlendorf	Neues Stadtquartier Lichterfelde Süd	ca. 1.500 qm Geschossfläche Wohnen (je nach Größe ca. 20 Wohnungen)	öffentliche Auslegung des Bebauungsplans 6-30 hat stattgefunden
26	Steglitz-Zehlendorf	Fischerhüttenstraße 68	ca. 20 Wohnungen	frühzeitige Trägerbeteiligung des Bebauungsplans 6-48 VE hat stattgefunden
27	Tempelhof-Schöneberg	Hoeppnerstraße 3-13	keine Angabe	laufender Austausch zwischen Bezirksamt und Handelsunternehmen zur Vorbereitung von Baurechtschaffung
28	Tempelhof-Schöneberg	Grunewaldstraße 38 (Ecke Martin-Luther-Straße)	Wohnungen	Abriss des eingeschossigen Lebensmittelmarktes ist erfolgt, Wohnhausneubau kurz vor der Fertigstellung
29	Tempelhof-Schöneberg	Schöneberger Straße 28	keine Angabe	abgestimmte Planung liegt dem Bezirksamt vor; nächster Schritt: Bauantragsverfahren
30	Neukölln	Marienfelder Chaussee 144	28 Wohnungen	Bauantrag ist eingereicht
31	Neukölln	Silbersteinstraße 146	70 Wohnungen	Bauantrag ist abgestimmt und steht vor der Einreichung
32	Treptow-Köpenick	Neues Stadtquartier Ehem. Güterbahnhof Köpenick (Standort Seelenbinderstraße 81)	ca. 150 Wohnungen	Bebauungsplan 9-83 VE befindet sich im Verfahren. Festsetzung voraussichtlich 2. Jahreshälfte 2024

Lfd. Nr.	Bezirk	Straße, Hausnummer	geplante Nutzung oberhalb des Lebensmittelmarktes	Sachstand
33	Treptow-Köpenick	Neues Stadtquartier Ehem. Güterbahnhof Köpenick (zentraler Nahversorger am Brandenburgplatz)	Genauer Standort und Nutzungsart werden in einem städtebaulichen Rahmenplanverfahren erarbeitet (Abschluss Ende 2023).	Beginn des Bebauungsplanverfahrens voraussichtlich Ende 2023/ Anfang 2024
34	Marzahn-Hellersdorf	Alt-Kaulsdorf 2 / Chemnitzer Str.	Wohnen, auch mit Pflege	Bebauungsplanverfahren (Auswertung Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist erfolgt)
35	Marzahn-Hellersdorf	Cecilienplatz 11	ca. 170 Wohnungen (Cecilienplatz 10, 11 und 12)	B-Planverfahren: Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 u. § 4 Abs. BauGB. BA-Vorlage zur Abwägung in der Abstimmung. Bauantrag liegt noch nicht vor
36	Marzahn-Hellersdorf	Marchwitzstraße 29	237 Wohnungen	Vorhaben im Bau, Einzelhandel/ Gewerbe im EG bereits in Nutzung
37	Marzahn-Hellersdorf	Marzahner Chaussee 189 / Merler Weg	288 Mikroapartments, bezugsfertig voraussichtlich im September 2023	in Bau, Inbetriebnahme Lebensmittelmarkt voraussichtlich Ende Mai 2023
38	Marzahn-Hellersdorf	Theaterplatz / Louis-Lewin-Straße	ca. 100 Wohnungen (bei 100 qm je Wohnung)	erteilter Bauvorbescheid für Grundstück Louis-Lewin-Str. 120 südlich des Theaterplatzes
39	Marzahn-Hellersdorf	Hohensaatenstraße	ca. 300 Wohnungen	Bebauungsplanverfahren, Vorbereitung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
40	Marzahn-Hellersdorf	Oberweißbacher Straße 2, 4, 7, 9; Mehrower Allee 55 (Tal-Center)	Wohnungen, Geschäfts- und Büoräume, Arztpraxen, Kindertagesstätte	Bebauungsplanverfahren 10-29-1VE; aufgrund des derzeitigen Eigentümerwechsels wird das städtebauliche Konzept aktuell überarbeitet

Lfd. Nr.	Bezirk	Straße, Hausnummer	geplante Nutzung oberhalb des Lebensmittelmarktes	Sachstand
41	Lichtenberg	Möllendorffstraße 75 A	220 Wohnungen	mangels Eigentümerengagements kein Planungsfortschritt, Bebauungsplanverfahren 11-22
42	Lichtenberg	Sewanstraße 259	136 Wohnungen	Bebauungsplanverfahren 11-126 VE, öffentliche Auslegung abgeschlossen, Durchführungsvertrag unterschriftsreif, Baugenehmigung im 2. Quartal 2023 vorgesehen
43	Lichtenberg	Falkenberger Chaussee 95	139 Wohnungen	nach § 34 BauGB genehmigt, in Bau
44	Lichtenberg	Elfriede-Tygör-Straße 5	156 Wohnungen	nach § 34 BauGB genehmigt, in Bau
45	Reinickendorf	Neues Stadtquartier Schumacher Quartier (Standort 1 im südwestlichen Quartier)	Mobility Hub (Quartiersgarage)	Bebauungsplan ist in Aufstellung; Grundstücksübertragung an eine Landeseigene Wohnungsbaugesellschaft ist vorgesehen; Baubeginn für 2026/2027 avisiert
46	Reinickendorf	Neues Stadtquartier Schumacher Quartier (Standort 2 im nordwestlichen Quartier)	Mobility Hub (Quartiersgarage)	Projekt ruht, da letzter Bauabschnitt
Summe potenzieller Wohnungen (sofern Angaben vorliegend):			2.944 bis 3.064	

In Vertretung

Christian Gaebler

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen