

**Vorlage zur Kenntnisnahme**  
für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 19.01.2023

---

1. Gegenstand der Vorlage:

Entwicklung des Standortes Hoyerswerdaer Straße 15/17 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 06.12.2022 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0291/VI der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Vorlage ist als Anlage beigefügt.

Gordon Lemm  
Bezirksbürgermeister

Juliane Witt  
Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung,  
Umwelt- und Naturschutz, Straßen und  
Grünflächen

Anlage

**Vorlage für das Bezirksamt**

- zur Beschlussfassung -

Nr. 0291/VI

---

A. Gegenstand der Vorlage:

Entwicklung des Standortes Hoyerswerdaer Straße 15/17 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf

B. Berichtersteller/in:

Bezirksstadträtin Frau Witt

C. Beschlussfassung

C.1 Beschlussentwurf:

Das Bezirksamt beschließt, das Grundstück Hoyerswerdaer Straße 15/17 als Fläche für eine Jugendfreizeiteinrichtung zu entwickeln. Eine Wohnbebauung am Standort wird durch das Bezirksamt abgelehnt.

C.2 Weiterleitung an die BVV und zugleich Veröffentlichung:

Das Bezirksamt beschließt weiterhin, diese Vorlage der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen und umgehend zu veröffentlichen.

D. Begründung:

siehe Anlage

E. Rechtsgrundlage:

§ 1 GO BA, §§ 15 sowie 36 Abs. 2 Buchstabe b, f und Abs. 3 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)

F. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

keine

G. Zielgruppenrelevante Auswirkungen:

keine

Juliane Witt

Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung, Umwelt- und Naturschutz, Straßen und Grünflächen

Anlage

#### **D. Begründung:**

Das Bezirksamt hatte sich an die Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) gewandt für die Direktvergabe des Grundstücks Hoyerswerdaer Straße 15/17 an die Wohnungsbaugenossenschaft Wuhletal e.V.

Die Direktvergabe wurde daraufhin im Steuerungsausschuss behandelt und die Entscheidung zur Direktvergabe getroffen.

Der Entscheidung zur Direktvergabe lag ein Konzept der Wohnungsbaugenossenschaft zu Grunde, welches die Einordnung in die maßgebliche Umgebung berücksichtigte, insbesondere auch unter Berücksichtigung der südlich und nördlich entstandenen Wohnbebauung der STADT UND LAND. Das geplante Vorhaben berücksichtigte ebenfalls die erforderlichen Flächen für eine Jugendfreizeiteinrichtung entsprechend den Forderungen des Bezirksamtes und die Freihaltung von Flächen für den übergeordneten Grünzug entsprechend des Flächennutzungsplanes (FNP).

Im Übergang zum Landschaftsraum „Hellersdorfer Hauptgraben“ waren vier 4-geschossige Einzelhäuser mit einem Staffelgeschoss geplant. Damit sollten ungefähr 120 Wohnungen errichtet werden.

Das Grundstück Hoyerswerdaer Straße 15/17 befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Entsprechend § 35 (2) BauGB hätte die geplante Bebauung zugelassen werden können, da ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert war.

Als öffentlicher Belang steht hier insbesondere der FNP. Der FNP weist eine Wohnbaufläche W 2 mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von bis zu 1,5 aus. Das geplante Vorhaben sah im Sinne einer flächeneffizienten Bebauung und einer wirtschaftlichen Verwertbarkeit eine GFZ von ca. 1,3 vor.

Der FNP sieht darüber hinaus die Freihaltung der Flächen für den übergeordneten Grünzug vor. Die geplante Bebauung hat darauf reagiert.

Die Erschließung ist über die vorhandenen Straßenflächen gesichert.

Belange des Natur- und Artenschutzes wurden gutachterlich untersucht. Unter Berücksichtigung der Aussagen des erstellten Gutachtens aus dem Jahr 2022 war davon auszugehen, dass eine Beeinträchtigung der Belange nicht vorlag.

Unter Berücksichtigung der sich derzeit vollziehenden Preisentwicklung in der Baubranche und bei Einhaltung der entsprechenden Maßnahmen hinsichtlich des

Artenschutzes hat die Wohnungsbaugenossenschaft nach nochmaliger Prüfung mitgeteilt, dass für sie eine Bebauung nicht mehr zur Disposition steht. Es wird nicht zur Übertragung bzw. zum Abschluss eines Pachtvertrages zwischen dem Land Berlin und der Wohnungsbaugenossenschaft kommen.

Zwischenzeitlich liegt eine Interessenbekundung der GESOBAU AG für die Übertragung des Grundstücks Hoyerswerdaer Straße 15/17 vor.

Unter Berücksichtigung der sich vollziehenden Einwohnerentwicklung im Bezirk Marzahn-Hellersdorf und der fehlenden Infrastruktur bei der Schul- und KITA-Versorgung sollen die Grundstücke Hoyerswerdaer Straße 15-17 langfristig von Bebauung freigehalten werden. Gleichzeitig soll die Lage und Größe der Jugendfreizeiteinrichtung erneut geprüft werden.