

11.03.2026

Vorlage zur Kenntnisnahme
für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 26.03.2026

1. Gegenstand der Vorlage:

Abschlussinformation zum Ersuchen der BVV, Ds-Nr. 3001/IX aus der 52. BVV vom 22.01.2026, "Zukunft Tal-Center" (BBTC), Oberweißbacher Straße, Angebots-Bebauungsplan 10-29-1

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Dem Ersuchen der BVV - Punkt 1 - wird gefolgt.

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 10-29-1 gesetzlich vorgeschriebene frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch wurde am 20.01.2026 durch einen Kiezspaziergang und eine öffentliche Auftaktveranstaltung im Tal-Center eingeleitet.

Zusätzlich bot das Stadtentwicklungsamt für die interessierte Öffentlichkeit im Tal-Center folgende sieben Informations- und Beteiligungsprechstunden an:

1. Sprechstunde: Donnerstag, 22.01.2026, 12-14 Uhr,
2. Sprechstunde: Donnerstag, 29.01.2026, 12-14 Uhr,
3. Sprechstunde: Donnerstag, 05.02.2026, 12-14 Uhr,
4. Sprechstunde: Donnerstag, 12.02.2026, 12-14 Uhr,
5. Sprechstunde: Donnerstag, 19.02.2026, 12-14 Uhr,
6. Sprechstunde: Donnerstag, 26.02.2026, 12-14 Uhr,
7. Sprechstunde: Donnerstag, 05.03.2026, 12-14 Uhr.

Die Sprechstunden fanden im ehemaligen Bürgerbüro in der Oberweißbacher Straße 7 in 12687 Berlin (Rückseite von Tal-Center) statt, wurden von Mitarbeitenden des Stadtentwicklungsamtes fachlich begleitet und waren ein zusätzliches Informations- und Beteiligungsformat insbesondere für die Anwohnerinnen und Anwohner des Tal-Centers.

Die nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und im Land Berlin rechtlich erforderliche öffentliche Auslegung der planungsrelevanten Unterlagen erfolgte im Zeitraum vom 21.01.2026 bis einschließlich 21.02.2026.

Aufgrund des großen Interesses und der regen Teilnahme wurde der Beteiligungszeitraum über das gesetzlich vorgeschriebene Maß hinaus um zwei Wochen bis 07.03.2026 verlängert.

Während dieser Zeit lagen die Unterlagen innerhalb der Dienstzeiten im Stadtentwicklungsamt (Premnitzer Straße 4, 2.OG, 12681 Berlin) und waren zusätzlich auf der offiziellen Berliner Beteiligungsplattform DiPlanung unter folgendem Link einsehbar: <https://be.beteiligung.diplanung.de/verfahren/10-29-1/public/detail>

Der Kiezspaziergang, die Informationsveranstaltung sowie die Sprechstunden waren zusätzliche Beteiligungsformate, die im Hinblick auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung über die gesetzlich erforderlichen Anforderungen des Baugesetzbuchs hinausgehen.

Das Bezirksamt wird auch im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens - insbesondere im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB - die Öffentlichkeit umfassend und über das gesetzlich hinausgehende Maß an den Planungsprozessen beteiligen.

Darüber hinaus kann die Öffentlichkeit alle Inhalte der Quartiersstudie für das Tal-Center auf der offiziellen Website des Landes Berlin unter folgendem Link einsehen: <https://www.berlin.de/ba-marzahn-hellersdorf/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/artikel.1593943.php>

Dem Ersuchen - Punkte 2 und 3 - wird nicht gefolgt.

Zu Punkt 2:

Das Nahversorgungszentrum Tal-Center weist seit Jahren durch leerstehende Gewerbeimmobilien, eine nicht zeitgemäße Architektur und bauliche Mängel städtebauliche Defizite auf.

Eine bauliche Aufwertung und Sanierung des Tal-Centers ist für den privaten Grundeigentümer wirtschaftlich nur dann leistbar, wenn auf dem Areal zusätzlich Wohnungen errichtet werden.

Vor diesem Hintergrund stellt der private Eigentümer unter Einbeziehung des landeseigenen Wohnungsunternehmens Gewobag dem Bezirksamt eine städtebauliche Neuordnung des Tal-Centers in Aussicht.

Das gemeinsame Konzept beider Akteure sieht die Entwicklung eines neuen, gemischt genutzten sowie urbanen Quartiers vor. Im neuen Quartier sollen Wohnungen für alle Bevölkerungsgruppen sowie neue und zeitgemäße Flächen für den Einzelhandel, das Kleingewerbe und die Gastronomie realisiert werden. Die genannten Akteure streben zudem die Ansiedlung von Arztpraxen und Apotheken an, um die derzeit defizitäre medizinische Nahversorgung der gesamten Nachbarschaft zu verbessern.

Die Vermietung der neuen Wohnungen im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans soll durch das landeseigene Wohnungsunternehmen Gewobag erfolgen. Die Gewobag hat sich im Rahmen der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ gegenüber dem Land Berlin zu umfassenden wohnungspolitischen Regelungen und Zielstellungen verpflichtet. Durch die Kooperationsvereinbarung ist die Errichtung von spekulativen Eigentumswohnungen ebenso ausgeschlossen wie die Herausbildung einer einseitigen Bevölkerungsstruktur, da die Gewobag bei der Wohnungsvergabe auf eine sozial ausgewogene Bevölkerungsstruktur („Berliner Mischung“) achtet und zudem auch Flächen für Kleingewerbe, Kulturbetriebe und soziale Einrichtungen zu bezahlbaren Mieten im künftigen Quartier bereitstellen wird.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung angewendet. Dies bedeutet, dass die Vorhabenträger alle aus der Planung der Wohnbauflächen resultierenden Folgebedarfe an sozialer, grüner oder technischer Infrastruktur bereitstellen oder finanziell ausgleichen müssen.

Das Bezirksamt begrüßt vor diesem Hintergrund die gemeinsamen Entwicklungsabsichten des Eigentümers und der Gewobag, da im Land Berlin neue und insbesondere bezahlbare Wohnungen dringend benötigt werden. Auch die Verbesserung der medizinischen Nahversorgung ist nach Ansicht des Bezirksamtes ein wichtiges städtebauliches Ziel. Aus diesen Gründen wird das Bezirksamt das im Jahr 2020 eingeleitete Bebauungsplanverfahren 10-29-1 fortführen.

Die Fortführung des Verfahrens ist erforderlich, da im Geltungsbereich des 2009 festgesetzten Bebauungsplans 10-29 VE Wohnnutzungen planungsrechtlich nicht zulässig sind. Der 2009 festgesetzte Bebauungsplans 10-29 VE ermöglicht somit keine städtebaulich nachhaltige Perspektive für das Tal-Center. Es ist davon auszugehen, dass sich die Leerstandsquote im Tal-Center zukünftig erhöht, sofern eine städtebauliche Neuentwicklung des Areals ausbleibt. Vor diesem Hintergrund werden vermutlich neue bauliche Mängel bereits bestehende Fehlentwicklungen zusätzlich verstärken.

Als Worst-Case-Szenario wäre auch eine vollständige Schließung des Tal-Centers denkbar. In diesem Fall könnte das Tal-Center seine Funktion als Nahversorgungs-

zentrum für die umliegenden Wohnquartiere nicht mehr erfüllen und würde als brachgefallene Fläche einen erheblichen städtebaulichen Missstand darstellen. Darüber hinaus könnten dem angespannten Berliner Wohnungsmarkt keine zusätzlichen Wohnungen zugeführt werden.

Durch die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens 10-29-1 ergibt sich somit zusammenfassend die Chance, das Tal-Center als Nahversorgungsstandort zu reaktivieren, ihn als Wohnquartier mit einer sozial ausgewogene Bevölkerungsstruktur zu etablieren und den Standort damit insgesamt städtebaulich aufzuwerten.

Zu Punkt 3:

Die Überführung der Flächen des Tal-Centers in kommunales Eigentum setzt eine Enteignung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs voraus. Die rechtlichen Voraussetzungen hierfür sind in den §§ 85 ff. Baugesetzbuch geregelt und liegen im vorliegenden Fall nicht vor.

Nadja Zivkovic
Bezirksbürgermeisterin

Heike Wessoly
Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung