



Senatsverwaltung Stadtentwicklung und Wohnen, Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin

J. Feierabend
c/o. Bürgerinitiative Gartenstadt Hohenschönhausen
Bennostraße 18
13053 Berlin

Berlin, den 17. 05.2021

Ihr Brief vom 21.04.2021

hier: Bauvorhaben HOWOGE in der östlichen Detlevstraße (B-Planverfahren 11-157)

Sehr geehrter Herr Feierabend,
sehr geehrte Damen und Herren,

ich danke Ihnen für Ihr Schreiben und Ihr Engagement im Rahmen der Baulandentwicklung und dem Projekt in der Detlevstraße.

Berlin ist eine wachsende Stadt. Angesichts des anhaltenden Bevölkerungswachstums und der bisherigen Mietentwicklung besteht eine zentrale Aufgabe darin, neuen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Mit knapper werdenden Bauflächen richtet sich der Fokus dabei zunehmend u.a. auf die Nachverdichtung und Arrondierung bestehender Siedlungen. Besondere Chancen ergeben sich hier u.a. aus der vorhandenen stadt-räumlichen und infrastrukturellen Einbindung sowie dem hohen Anteil landeseigener bzw. genossenschaftlicher Bestände, die einen gemeinwohlorientierten Wohnungsbau begünstigen.

Die landeseigenen Wohnungsunternehmen wurden folglich aufgefordert, landeseigene Grundstücke auf mögliche Flächenreserven zu untersuchen, um kurz- und mittelfristige Potentiale für die Beschleunigung des Wohnungsneubaus zu eruieren. Dem kommt die HOWOGE - in einem seit 2018 andauernden Planungsprozess - in der Detlevstraße nach. Dabei werden Sie als AnwohnerInnen über diverse Bürgerpartizipationsformate, wie den „Gartenzaungesprächen“ oder dem „Wunschpunsch“ im Jahr 2018 sowie der Ergebnisausstellung des städtebaulichen Ideenwettbewerbs in 2019 kontinuierlich über das Verfahren informiert und beteiligt.

Für dieses Wohnungsprojekt - welches über das Wohnen hinaus auch weitere Möglichkeiten der täglichen und ärztlichen Versorgung vorsieht - wird derzeit explizit das Bebauungsplanverfahren 11-157 durch das Bezirksamt Lichtenberg durchgeführt. Im Zuge dessen werden entsprechend dem Baugesetzbuch (§ 3 f. BauGB) mehrfach alle planungsrechtlichen Parameter eingestellt, überprüft, abgewogen und schließlich festgesetzt.

Der Flächennutzungsplan (FNP) als vorbereitender Bauleitplan stellt für das gesamte Stadtgebiet die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung (für das gesamte Gemeindegebiet) in den Grundzügen dar. Die Konkretisierung der Planungsziele erfolgt dann auf der Ebene des Bebauungsplans, wobei Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln sind (BauGB § 5 u. § 8).

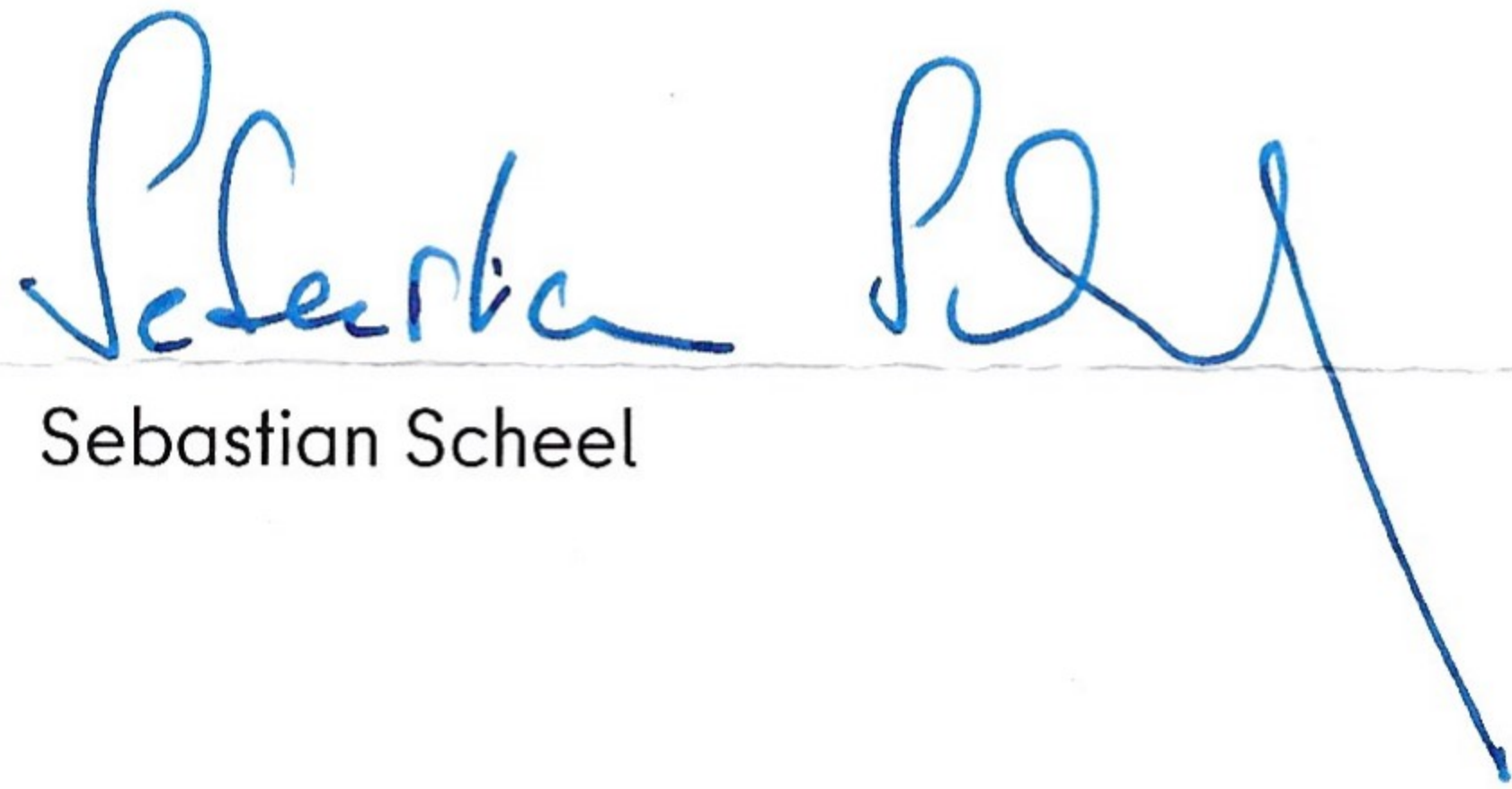
Die Dichtestufen der im FNP dargestellten Wohnbauflächen geben Orientierungswerte an - allerdings sind für Teilflächen (kleinere Anteile der Gesamtfläche und unterhalb der Darstellungssystematik von 3 ha) städtebaulich begründete Überschreitungen der Geschossflächenzahl (GFZ) möglich, wenn das der Wohnbaufläche zugeordnete Nutzungsmaß insgesamt gewahrt bleibt. Das ist hier bezogen auf die W4-Fläche der Fall. Darüber hinaus wäre eine GFZ-Überschreitung auch bei Wohnbauflächen größer 3 ha zulässig, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (Ausführungsvorschriften zu FNP / AV FNP Nr. 2.3 und 2.3.1). Dafür ist in der Begründung zum Bebauungsplan eine eingehende Darlegung der städtebaulichen Verträglichkeit erforderlich.

Die Wahrung und Sicherung einer städtebaulichen sowie hohen Wohn- und Lebensqualität vor Ort ist dabei eine zentrale Aufgabe der Stadtplanung. Ein wesentlicher Aspekt dabei ist auch die gesetzliche Verpflichtung zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Insbesondere vor dem Hintergrund der Herausforderungen und Veränderungen, die eine wachsende Stadt mit sich bringt, ist die Betrachtung, Berücksichtigung sowie Abwägung aller Belange unumgänglich. Meines Wissens nach findet für das Bebauungsplanverfahren 11-157 aktuell die Auswertung der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange statt. Im Rahmen dieser Auswertung werden alle hervorgebrachten Belange, Hinweise und Bedenken erfasst und in die Abwägung eingestellt. Das Ergebnis dieser Auswertung liegt noch nicht vor.

Unbenommen davon steht Berlin vor der enormen Herausforderung, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und eine nachhaltige Stadtentwicklung zu befördern. Das Bauvorhaben in der Detlevstraße trägt mit seinen rund 450 neu zu errichtenden Wohnungen (davon sind 50% mietpreis- und belegungsgebundene Wohneinheiten) dazu bei, den lokalen Wohnungsmarkt in Lichtenberg breiter aufzustellen und Familien, Alleinlebenden, Studierenden, SeniorInnen und bewegungseingeschränkten Personen ein neues zu Hause zu geben.

Im Sinne einer gemeinsamen (Weiter-)Entwicklung der *Gartenstadt Hohenschönhausen* möchte ich Sie einladen, sich weiterhin aktiv an dem Partizipationsverfahren der HOWOGE zum Bauvorhaben in der Detlevstraße zu beteiligen, um Ihre Ideen und Hinweise im weiteren Prozess berücksichtigen zu können und um dieses zu einem gemeinschaftlichen Projekt werden zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Sebastian Scheel', with a long, thin vertical stroke extending downwards from the end of the signature.

Sebastian Scheel