

# Bisamstraße

## Schritte der Partizipation und Stand der Planung

Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen, Liegenschaften  
der Bezirksverordnetenversammlung Marzahn-Hellersdorf,  
14. April 2022

# Standort in Mahlsdorf-Nord



----- Geltungsbereich B-Plan

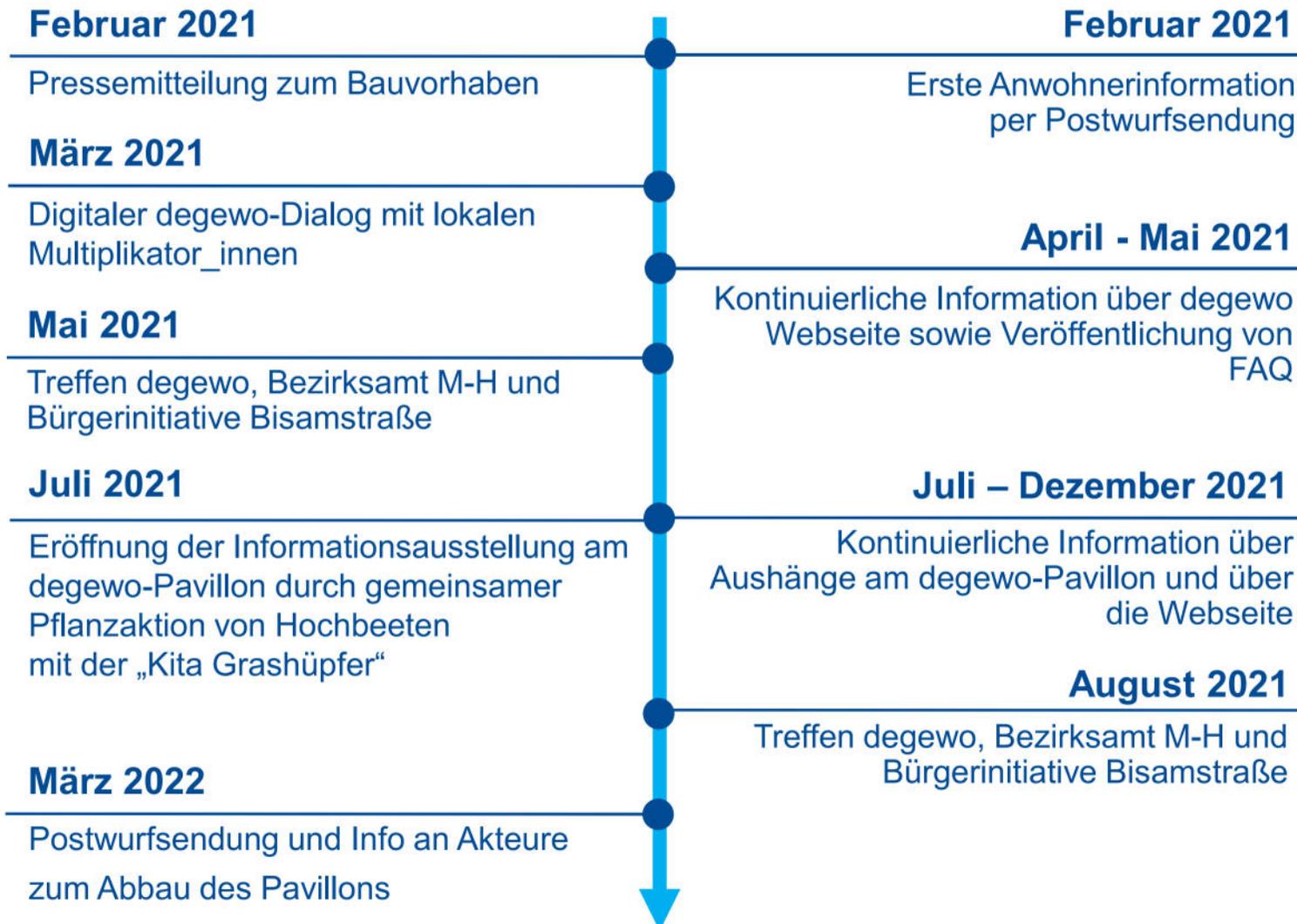
Quelle: K5 von Berlin, Geo Portal Berlin

# Bisamstraße Neubau

## Projekthistorie

- degewo-Grundstück seit Ende der 1990er Jahre
- B-Plan-Erstellung mit dem Bezirk, für bis zu viergeschossige Gebäude (kleine Mehrfamilienhäuser)
- 2006 gab es aufgrund der veränderten Marktlage einen Änderungsantrag des B-Plans für eine geringere bauliche Dichte, die Festsetzung erfolgte 2013
- Vorgesehen war hiernach ein Verkauf von ca. 350 Parzellen an Einzeleigentümer für den Einfamilienhausbau
- bis 2015 wurden 183 Parzellen an Einzeleigentümer verkauft
- bis 2019 Fertigstellung der Erschließungsanlagen (außer Stralsunder)
- die verbliebenen Parzellen sollen nun mit 44 Einfamilienhäusern, 28 Stadtvillen und 11 Reihenhäusern bebaut werden

# Partizipationsschritte - Rückblick



# Detailübersicht der Beteiligungs- formate



# Pressemitteilung

01.02.2021

- Als Erstinformation wurde die grobe Planung des Vorhabens vorgestellt.

## Presseinformation

01.02.2021



**Kiekemal: Mahlsdorf-Nord bekommt Zuwachs**

**degewo treibt Gebietsentwicklung zwischen Bisamstraße und Landesgrenze voran**

Das rund 10 Hektar große Gelände zwischen Bisamstraße und Landsberger Straße wurde bereits Ende der 1990er Jahre vom landeseigenen Wohnungsunternehmen degewo erworben und baureif gemacht. Angedacht war die Grundstücksparzellierung für Eigenheimbebauung. Die Planung wird nun modifiziert, um den dringend benötigten bezahlbaren Mietwohnungsbau für die Stadt und ihre Bewohner bereit zu stellen. Am Standort sollen junge Familien ebenso ein neues Zuhause

# Anwohnerinformation

26.02.2021

- Das Schreiben wurde im angrenzenden Einfamilienhausgebiet verteilt.
- Es erfolgte eine Mitteilung der Eckdaten u.a. Anzahl von Bauten und WE, Ausschreibung GÜ, vsl. Baubeginn und Fertigstellung.
- Nach der ersten Verteilung wurde der Radius um das angrenzende Gebiet der Gemeinde Hoppegarten erweitert.

## Informationen für die Nachbarn unseres Baugebiets Bisamstraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Gelände zwischen Bisamstraße und Landesgrenze werden wir als Wohnstandort weiterentwickeln. Angedacht war ursprünglich die Grundstücksparzellierung für Eigenheimbebauung. In Abstimmung mit Senat und Bezirk wurde diese Planung angepasst, um dringend benötigte bezahlbare Mietwohnungen zu bauen. Für eine ausgewogene Mischung im Quartier sind nun vielfältige Eigentums- und Wohnformen geplant.

Ganz im Rahmen des aktuell gültigen Bebauungsplans (B-Plan Nr. xxIII\_15b\_1) von 2013 bleibend, entsteht in mehreren Abschnitten hier nun ab voraussichtlich 2023 neuer Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen.

26. Februar 2021

### Kontakt:

Telefon 030 26485 5000  
Telefax 030 26485 3209  
zkb@degewo.de

### Für Sie erreichbar:

Mo-Do 8-18 Uhr  
Fr 8-15 Uhr

Termine bitte nach  
telefonischer Vereinbarung.

# Digitaler degewo-Dialog

10.03.2021

- Zum Dialog wurde Vertreter\_innen der Stadt (BAMH, Gemeinde Hoppegarten), soziale und kulturelle Einrichtungen, lokale Presse und Anwohnervertreter\_innen eingeladen. Der Dialog wurde extern moderiert.
- Ziel der Veranstaltung war es in den Austausch mit lokalen Multiplikator\_innen zu kommen, über den Stand und Ausblick des Bauvorhabens zu informieren und die Rahmenbedingungen zu erläutern.
- Es konnten Fragen gestellt und Anmerkungen gemacht werden.
- Es wurde diskutiert auf welche Weise die Multiplikator\_innen weiterhin informiert werden können, z.B. per Mailverteiler.
- Hier entstand die Idee einer gemeinsamen Aktion mit Kita Grashüpfepad gGmbH.

# Veröffentlichung FAQ

April 2021 und Aktualisierung Juni 2021

- Die FAQ wurden auf der Webseite veröffentlicht und den Multiplikator\_innen per Mail zugesandt.



The screenshot shows a document header with the logos of Marzahn-Hellersdorf (Berlins beste Aussichten) and degewo (Mehr Stadt. Mehr Leben.). The title is 'Häufig gestellte Fragen' and the subtitle is 'Bauvorhaben Landsberger Straße / Bisamstraße in Mahlsdorf-Nord (27.04.2021)'. The section is titled 'A. PLANUNG (Die folgenden Antworten mit Stand vom Mai 2021 beziehen sich auf Variante 4)'. The first question is '1. Was ist auf dem Grundstück Landsberger Straße / Bisamstraße in Mahlsdorf geplant?'. The answer states that degewo plans 200 new rental units, including townhouses and staffed floors, in accordance with the building plan and agreement with the Land of Berlin. It also mentions 44 single-family homes and 80 rental units in the third construction phase. The goal is to provide affordable housing for broad layers of the population.

# Dialog degewo, BA M-H, Bürgerinitiative

21.05.2021

- Gespräch mit der Bürgerinitiative, Vertreterinnen und Vertretern des Bezirksamts, Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle und degewo.
- Ziel des Termins war es offene Fragen zu klären und zu diskutieren wo man in der Planung auf einen gemeinsamen Nenner kommen kann.
- Es wurde seitens degewo dargestellt, wo die Grenzen der Partizipation liegen und dass die Art und Weise der Bebauung nicht mitentschieden werden kann.

# Eröffnung der Informationsausstellung mit „Kita Grashüpfer“

13.07.2021

- In einer gemeinsamen Aktion mit der „Kita Grashüpfer“ wurde die Umgebung rund um den Informationspavillon verschönert.
- Mit Unterstützung des Büros Gruppe F wurden insgesamt fünf Hochbeete mit hitzebeständigen Pflanzen und Kräutern bepflanzt. Zusammen mit den Kita-Kindern der Kita wurden die Hochbeete durch Händeabdrücke in Blütenform bunt gestaltet.
- Neben den Hochbeeten wurde auch ein Picknicktisch aufgestellt um einen Ort zum Austausch und Information zu ermöglichen.
- Die Hochbeete und der Picknicktisch wurden im Frühjahr 2022 zur weiteren Nutzung der Kita übergeben.

# Eröffnung der Informationsausstellung mit „Kita Grashüpfer“

13.07.2021 / Eindrücke



# Plakatausstellung und kontinuierliche Information

Juli – Dezember 2021

**degewo**  
Mehr Stadt. Mehr Leben.

## Neubauvorhaben an der Bismstraße - Landsberger Straße

Auf dem ca. 10 Hektar großen Baufeld an der Bismstraße plant degewo in Abstimmung mit dem Bezirk neuen Wohnraum. Die Ausstellung gibt Ihnen einen Überblick über den aktuellen Planungsstand (Var. 4). Außerdem stellen die Varianten 1 bis 3 den Werdegang der Planung dar. Wir befinden uns in einer frühen Planungsphase, die weitere Änderungen recht ausschließt. Nach dezertigem Stand ist der Baubeginn für 2023 geplant.

degewo hat in der Vorstudie mehrere Bebauungsvarianten durchgespielt. Kriterien waren neben der Bebauungsdichte nach B-Plan auch die Fragen zu Baukörperformen und deren Verteilung in den Baufeldern sowie die Erreichung einer vertretbaren Stellplatzanzahl. Eine ausgewogene Mischung der Themen sehen wir bei Variante 4 gegeben und verfolgen diese daher weiter.

Es sollen insgesamt rd. 330 Wohneinheiten entstehen, davon plant degewo Mehrfamilienhäuser mit insgesamt ca. 200 Wohneinheiten. Zusätzlich sollen Parzellen per Erbpacht an Privateigentümer vergeben werden. Im dritten Bauabschnitt sollen weitere Mietwohnungen voraussichtlich als genossenschaftliches Wohnen errichtet werden.

### Bebauungsvariante 4

## Zeitplan

- 1990**  
degewo erwirbt das Gelände und plant zusammen mit dem Bezirk
- 2001**  
B-Plan XXII 11b wird rechtskräftig, Bebauung vier Geschosse (Wohnen) bis 10m Höhe
- 2006**  
Änderungsvorgang des B-Plans für eine geringere maximale Dichte
- 2013**  
B-Plan XXII 11b wird rechtskräftig, Bebauung vier Geschosse (Wohnen) bis 10m Höhe
- 2019**  
Abschluss der Erschließungsvorbereitungen für die Liegenschaftskataster und die Umwidmung landesregener Flächen

### Planung

Herbst 2021  
Vorbestehende Planungen für degewo Bauvorhaben werden in der Regel für die Umwidmung der Liegenschaftskataster und die Umwidmung landesregener Flächen genehmigt.



# Dialog degewo, BA M-H, Bürgerinitiative

17.08.2021

- Gespräch mit der Bürgerinitiative, Vertreterinnen und Vertretern des Bezirksamts, Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle und degewo.
- degewo stellte bei dem Termin eine Bebauungsvariante mit einem höheren Stellplatzschlüssel vor. Zuvor hatten Anwohnende und die Bürgerinitiative den Wunsch nach mehr Stellplätzen geäußert.
- Die Bürgerinitiative wurde dazu aufgerufen weitere konstruktive Ideen und Anmerkungen zu der vorgestellten Bebauungsvariante einzureichen.

# Anwohnerinformation

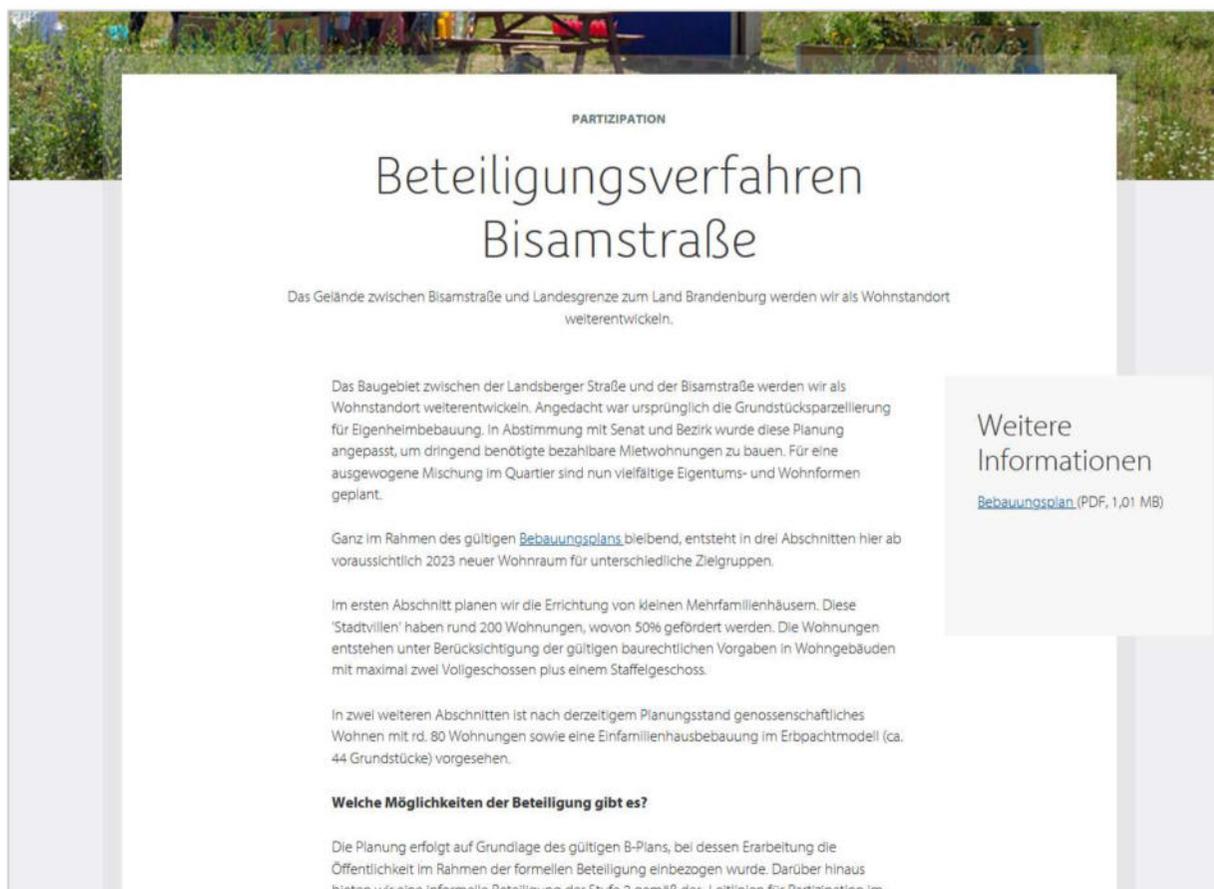
01. März 2022

- Information über Abbau des degewo-Pavillons und zur Webpräsenz per Posteinwurf.
- Das Schreiben wurde an 900 Haushalte Berlin und Brandenburg rund um die Bisamstraße verteilt.
- Vorab wurden zum Thema auch der Akteurskreis per E-Mail informiert.



# Webseite Beteiligungsverfahren

<https://www.degewo.de/wachstum/partizipation/bisamstrasse/>



PARTIZIPATION

## Beteiligungsverfahren Bisamstraße

Das Gelände zwischen Bisamstraße und Landesgrenze zum Land Brandenburg werden wir als Wohnstandort weiterentwickeln.

Das Baugebiet zwischen der Landsberger Straße und der Bisamstraße werden wir als Wohnstandort weiterentwickeln. Angedacht war ursprünglich die Grundstücksparzellierung für Eigenheimbebauung. In Abstimmung mit Senat und Bezirk wurde diese Planung angepasst, um dringend benötigte bezahlbare Mietwohnungen zu bauen. Für eine ausgewogene Mischung im Quartier sind nun vielfältige Eigentums- und Wohnformen geplant.

Ganz im Rahmen des gültigen [Bebauungsplans](#) bleibend, entsteht in drei Abschnitten hier ab voraussichtlich 2023 neuer Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen.

Im ersten Abschnitt planen wir die Errichtung von kleinen Mehrfamilienhäusern. Diese 'Stadt villen' haben rund 200 Wohnungen, wovon 50% gefördert werden. Die Wohnungen entstehen unter Berücksichtigung der gültigen baurechtlichen Vorgaben in Wohngebäuden mit maximal zwei Vollgeschossen plus einem Staffelgeschoss.

In zwei weiteren Abschnitten ist nach derzeitigem Planungsstand genossenschaftliches Wohnen mit rd. 80 Wohnungen sowie eine Einfamilienhausbebauung im Erbpachtmodell (ca. 44 Grundstücke) vorgesehen.

**Welche Möglichkeiten der Beteiligung gibt es?**

Die Planung erfolgt auf Grundlage des gültigen B-Plans, bei dessen Erarbeitung die Öffentlichkeit im Rahmen der formellen Beteiligung einbezogen wurde. Darüber hinaus bieten wir eine informelle Beteiligung der Stufe 2 gemäß der Leitlinien für Partizipation im

Weitere Informationen  
[Bebauungsplan](#) (PDF, 1,01 MB)

# Ergebnisse der Partizipation und Einbindung in die Planung





# Einbindung der Partizipationsergebnisse in die Planung

Vorplanung 03/2021	Entgegenkommen als Ergebnis der Partizipation 04/2022
Überschreitung GRZ in der 2.Kommastelle auf 3 von 9 Baufeldern, Gesamtquartier innerhalb GRZ	Reduzierung der Bebauungsdichte in diesen Baufeldern, so dass jedes Baufeld die GRZ einhält
Stellplatzschlüssel PKW 0,5	Erhöhung Stellplatzschlüssel PKW auf >1,0
„vorhandene“ Durchwegung in Richtung S-Bahnhof Birkenstein nicht beachtet	Änderungen der Durchwegungen zur besseren Anbindung an den S-Bahnhof Birkenstein
Positionierung der Stadtvillen (Mehrfamilienhäuser) in einer strengen Linie	Mischung der Gebäudetypen, mehr Spiel in der Lage, Verspringen der Straßenfronten
Verpflichtungen/Bedarfe aus dem B-Plan zur sozialen Infrastruktur gedeckt	Untersuchungen zur Integration von zusätzlicher sozialer Infrastruktur (Kita)
Gebäudetypologien Typ A und B als Mehrfamilienhäuser	Veränderung der Gebäudetypologie Typ B als Reihenhauser
Ohne Gewerbe	Prüfung von sinnvollem Gewerbe, z.B. Kiosk oder Paketshop
3 Bauabschnitte (200 + 80 + 44 = 324 WE)	2 Bauabschnitte (268 + 44 = 312 WE)

# Ausblick

## BAUPLANUNG

## PARTIZIPATION

**Q2 2022**

Finalisierung der Vorplanung

**Q2 2022**

Akteursinformation

**Q3/Q4 2022**

Beginn der Ausschreibung

**Q2 2022**

Anwohnerinformation  
zum neuesten Planungsstand  
und Aktualisierung der FAQ

**Q2 2023**

Beginn Ausbau Stralsunder Straße

**fortlaufend**

Kontinuierliche Information  
über die Webseite

**Q1 2024**

Beginn Hochbau

**kurz vor Baubeginn**

Quartiersflyer

**Q2 2026**

Gesamtfertigstellung



Vielen Dank

