

Startseite > Mensch & Metropole > Protest schon vor dem Bauantrag: Pläne am Tal-Center wühlen Marzahn auf

BAUMBOOM

Protest schon vor dem Bauantrag: Pläne am Tal-Center wühlen Marzahn auf

Am Tal-Center liegt noch kein Bauantrag vor, trotzdem gibt es mehr als 350 Einwände.

Anwohner haben Sorge vor zu viel Verdichtung - sie fordern mehr Einfluss.



André Beinke

17.05.2026, 11:55 Uhr

🕒 6 Min



Baustelle an der Marzahner Promenade.

© Emmanuele Contini/Berliner Zeitung

Noch steht am Tal-Center kein Kran. Kein Bauzaun versperrt den Weg, kein Bagger reißt Asphalt auf. Nach einer Senatsantwort von Anfang April liegt nicht einmal ein Bauantrag vor. Und trotzdem ist der Streit entbrannt.

Mehr als 350 Hinweise, Sorgen und Einwände sind im Bebauungsplanverfahren

eingegangen. Für ein so frühes Stadium ist das ungewöhnlich viel. Der Konflikt am Tal-Center zeigt, was in Marzahn-Hellersdorf gerade an vielen Orten passiert: Der Bezirk wächst. Aber mit jeder neuen Baufläche wächst auch die Frage, wer über die Zukunft der Nachbarschaft eigentlich entscheidet.

Einst galt Marzahn-Hellersdorf als Sinnbild für Hochhäuser, Wegzug und schrumpfende Stadt. Heute entsteht hier, was Berlin anderswo oft fehlt: Wohnungen, Schulen, neue Zentren. Zwischen 2020 und 2024 wurden nach Angaben des Bezirksamts 9564 Wohnungen fertiggestellt, das entspricht 11,8 Prozent aller neuen Wohnungen in Berlin. Allein 2024 kamen 1014 Wohnungen hinzu.

Das klingt nach einer Erfolgsmeldung. Doch mit dem Wachstum nehmen auch Konflikte zu. Aktueller Anlass ist das Tal-Center im Nordosten von Marzahn.

Sorge vor zu vielen Autos und weniger Freiraum

Das alte Nahversorgungszentrum war lange ein wichtiger Einkaufsort. Zuletzt verlor es sichtbar an Attraktivität. Nun soll das Areal neu geordnet werden. Vorgesehen sind nach bisherigem Stand Wohnungen, Gewerbe, Einzelhandel sowie soziale und grüne Infrastruktur. Im Gespräch sind ein 20-geschossiges Hochhaus, ein 14-geschossiges Gebäude und kleinere Ergänzungsbauten.

Die Bürgerbeirat „Zukunft Tal-Center“ unterstützt nach eigenen Angaben eine Weiterentwicklung des Standorts. Er lehnt aber eine zu starke Verdichtung ab. Die Sorge: Aus einem alten Nahversorgungszentrum könnte vor allem ein allzu großes Wohnungsbauprojekt werden. Viele Anwohner befürchten zusätzliche Autos, weniger Freiraum, mehr Druck auf Schulen, Arztpraxen, Wege und soziale Infrastruktur.

Kernpunkt: Niemand möchte, dass das Tal-Center bleibt, wie es ist. Aber viele wollen auch nicht, dass aus der Leerstelle ein Projekt wird, das den Kiez überfordert.

Gleichzeitig verweist der Bezirk auf den hohen Bedarf an Wohnraum. Im Januar 2025 waren nach Angaben des Bezirksamts 5918 wohnungslose Menschen in Marzahn-Hellersdorf untergebracht – mehr als in jedem anderen Berliner Bezirk und mehr als doppelt so viele wie 2022. Jede neue Wohnung kann helfen, Menschen aus Hostels oder Notunterkünften zu bringen. Hinzu kommen

Familien, Paare und Alleinstehende, die keine Notunterkunft brauchen, aber trotzdem kaum bezahlbaren Wohnraum finden.

Wohnungen werden also gebraucht. Dringend sogar.

„Die am lautesten sind“

Der Marzahner Wachstumskonflikt hat inzwischen die Bezirkspolitik erreicht. Die Bezirksverordnetenversammlung beschloss Ende März, das Bebauungsplanverfahren erstmal ruhen zu lassen, bis mit der Nachbarschaft ein Konsens gefunden sei. Das Bezirksamt muss einen solchen Beschluss allerdings nicht automatisch umsetzen. Es kann das Verfahren weiterführen, müsste diese Entscheidung aber begründen. Außerdem dürfen die Pläne nur umgesetzt werden wenn der bestehende Bebauungsplan geändert wird. Bislang ist dort ausschließlich gewerbliche Nutzung vorgesehen.

Baustadträtin Heike Wessoly (CDU) verweist darauf, dass es in solchen Verfahren nicht „die“ eine Nachbarschaft gebe. „Man hört immer die, die am lautesten sind“, sagte sie bei einem Pressegespräch des Bezirksamts im Schloss Biesdorf. Manche Anwohner wollten mehr Wohnungen, andere weniger Verdichtung. Manche sorgten sich um Grünflächen, andere um Parkplätze, Schulplätze, Arztpraxen oder Nahversorgung.

Auch der Begriff Beteiligung werde unterschiedlich verstanden. „Beteiligung ist ein Wort, was viel Interpretation möglich macht“, sagte Wessoly. Viele Anwohner stellten sich darunter vor, dass ein Investor frühzeitig komme und mit der Nachbarschaft über seine Pläne spreche. So sei die Realität aber nicht immer.

Eine Pflicht, die Nachbarschaft sehr früh zu informieren, gebe es laut Wessoly nicht. Das Stadtentwicklungsamt bitte Bauherren zwar darum, früh über Pläne und Ablauf zu informieren. Viele täten das auch. Eine echte Beteiligung sei das aber nicht: „Hier geht es tatsächlich nur um Information.“

Beim Tal-Center läuft immerhin ein Bebauungsplanverfahren. In solchen Verfahren können Bürger Hinweise, Ideen und Einwände einreichen. Wegen der großen Resonanz verlängerte das Bezirksamt die frühzeitige Beteiligung bis zum 7. März. Nun werden die Stellungnahmen ausgewertet.

Noch begrenzter ist der Einfluss von Anwohnern bei Bauvorhaben nach Paragraph

34 Baugesetzbuch. Vereinfacht gesagt: Wenn sich ein Neubau in die nähere Umgebung einfügt, braucht es oft kein Bebauungsplanverfahren mit ausführlicher Öffentlichkeitsbeteiligung. Für Bauherren kann das schneller gehen. Nachbarn erfahren dann häufig erst spät, was geplant ist.



KRITIK BEIM BÜRGERTALK

Neue Wohntürme in Marzahn sorgen für Streit: „Mir steht es bis hier“



MARZAHN-HELLERSDORF

Bildungsnotstand in Marzahn: Warum neue Schulen allein nicht reichen

„Nur übereinander reden“

Das Bezirksamt prüft, ob auch beim Tal-Center ein Beirat eingesetzt werden kann. Vorbild ist der Helene-Weigel-Platz. Dort begleitet bereits ein Gremium zwei Bebauungsplanverfahren. Am Tisch sitzen Anwohner, Grundstückseigentümer, Gewerbetreibende, Fachämter und beratende Mitglieder. Die Idee sei, „nicht nur übereinander reden, sondern miteinander ins Gespräch kommen“, sagte Wessoly.

Nach ihrer Darstellung funktioniert dieses Modell konstruktiv. Vorhabenträger hätten Entwürfe überarbeitet und erneut vorgestellt. Neue Planungen seien im Beirat „durchaus positiv“ aufgenommen worden. Konflikte verschwinden dadurch nicht, werden aber früher sichtbar.

Dass Stadtentwicklung in Marzahn-Hellersdorf besonders sensibel ist, hat auch mit der Geschichte des Bezirks zu tun. Die langjährige Bezirksstadträtin Juliane Witt (Die Linke) erinnerte bei dem Pressegespräch daran, dass sie 2010 in einen Bezirk gekommen sei, der noch geprägt gewesen sei „zwischen Niedergang, zwischen schrumpfender Stadt“.

„Diese Abrissgeschichten prägen immer noch die Stadtentwicklungsdebatten“, sagte Witt. Bis heute höre man Sätze wie: „Hier stand doch schon mal eine Schule, ihr habt die abgerissen, warum gebt ihr jetzt 50 Millionen raus?“ Neue Bauprojekte treffen deshalb auf alte Erfahrungen: Wer entscheidet? Wer

profitiert? Wer muss mit den Folgen leben?



Arnulf Hettrich/Imago

WIE EIGENE MEINUNG EINBRINGEN?

Wenn Bebauungspläne ausliegen, können Anwohner online auf Berliner Beteiligungsplattform oder schriftlich beim Bezirksamt ihre Meinung schreiben. Am besten pünktlich und konkret. Nicht: „Ich bin dagegen“, sondern „Die Straße ist schon voll“, oder: „Es fehlen Schulplätze“. Das Bezirksamt muss Hinweise prüfen – entscheiden darf es anders.

Der Wachstumskonflikt zeigt sich nicht nur am Tal-Center. Auf dem Georg-Knorr-Park in Marzahn soll mit „Konnekt Berlin“ ein neues Quartier mit rund 1600 Wohnungen und Gewerbeflächen entstehen. Weitere Projekte gibt es am Theaterplatz, an der Jan-Petersen-Straße und im Cecilien-Carré.

Gleichzeitig will die Verwaltung Grünflächen stärker sichern. Der hohe Grünanteil sei „ein großer Wert“, sagte Wessoly. Innenhöfe und Kleingärten, die in der Vergangenheit immer wieder für Wohnungsbau in den Blick geraten seien, sollen über Bebauungspläne langfristig als Rückzugsorte geschützt werden.





Langjährige Bezirksstadträtin Juliane Witt (Die Linke).

© Thomas Meyer/OSTKREUZ

Auch Förderprogramme sollen helfen. Für Marzahn-Süd rund um den Helene-Weigel-Platz soll eine neue Förderkulisse im Programm „Nachhaltige Erneuerung“ entstehen. Marzahn-Ost mit dem Tal-Center und der Sattlerstraße ist ebenfalls im Blick. Für die Helle Mitte stehen bis etwa 2040 rund 27 Millionen Euro im Raum – für Zentren, Wege, Plätze und Infrastruktur.

Am Tal-Center entscheidet sich damit nicht nur, wie ein Einkaufsstandort neu genutzt wird. Der Streit zeigt, wie schwierig Stadtentwicklung in einem wachsenden Bezirk geworden ist: Wohnungen werden gebraucht, zugleich wollen Anwohner früher wissen, was sich in ihrem Umfeld verändert.



Ihre Meinung ist uns wichtig. Senden Sie uns Ihr Feedback zu diesem Artikel an: briefe@berliner-zeitung.de

Lesen Sie mehr zum Thema

Bauantrag

Marzahn

Marzahn-Hellersdorf

Baumboom

Heike Wessoly

Berlin

Auto