

**Vorlage zur Kenntnisnahme**  
für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 25.08.2022

---

1. Gegenstand der Vorlage:

Aufstellung des Bebauungsplanes 10-121 für das Grundstück Bärensteinstraße 20 sowie einer Teilfläche des Grundstücks Allee der Kosmonauten 194-196 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 28.06.2022 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0152/VI der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Vorlage ist in der Anlage beigefügt.

Gordon Lemm  
Bezirksbürgermeister

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

Anlage

---

**Vorlage für das Bezirksamt**

- zur Beschlussfassung -

Nr. 0152/VI

---

A. Gegenstand der Vorlage:

Aufstellung des Bebauungsplanes 10-121 für das Grundstück Bärensteinstraße 20 sowie einer Teilfläche des Grundstücks Allee der Kosmonauten 194-196 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

B. Berichterstatterin:

Bezirksstadträtin Frau Witt

C. Beschlussfassung

C.1 Beschlussentwurf:

Das Bezirksamt beschließt, den Bebauungsplans 10-121 in dem o.g. räumlichen Geltungsbereich aufzustellen. Die Abteilung für Stadtentwicklung, Umwelt- und Naturschutz, Straßen und Grünflächen wird mit der Durchführung der weiteren Verfahrensschritte beauftragt.

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 1

E. Rechtsgrundlage:

§ 1 Abs. 3 Satz 1 i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB; § 6 Abs. 1 Satz 1 AGBauGB; §§ 15 sowie 36 Abs. 2 Buchstabe b, f und Abs. 3 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)

F. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

Mögliche Entschädigungen durch den Bezirk Marzahn-Hellersdorf infolge der Einschränkung von bestehenden Baurechten

- G. Zielgruppenrelevante Auswirkungen:  
Errichtung seniorenrechter Wohnformen

Juliane Witt

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

Anlagen

Anlage 1  
zur BA-Vorlage  
Nr. 0152/VI

**Bebauungsplan  
10-121**

**„Bärensteinstraße 20“**

**Begründung  
zum Aufstellungsbeschluss**

**BEARBEITUNG**

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung

Berlin, Mai 2022

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung.....</b>	<b>3</b>
1.1 Planungserfordernis.....	3
1.2 Planungsziel.....	4
<b>2. Beschreibung des Plangebietes .....</b>	<b>5</b>
2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung.....	5
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse .....	5
2.3 Städtebauliche Situation und Bestand .....	5
2.4 Geltendes Planungsrecht .....	5
2.5 Verkehrserschließung .....	5
<b>3. Planerische Ausgangssituation.....</b>	<b>6</b>
3.1 Flächennutzungsplan .....	6
3.2 Stadtentwicklungsplanung.....	6
<b>4. Entwicklung der Planungsüberlegungen .....</b>	<b>6</b>
<b>5. Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>7</b>
5.1 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten.....	7
5.2 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung .....	7
5.3 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung.....	8
<b>6. Verfahren.....</b>	<b>8</b>

## **1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung**

### **1.1 Planungserfordernis**

An der Allee der Kosmonauten befand sich gegenüber dem Angerdorf Marzahn seit 1980 das Wohngebietszentrum Bärensteinstraße inklusive einer Kaufhalle auf dem Grundstück Bärensteinstraße 20. In diesem Bereich wurde 1996 das Einkaufszentrum „Am Angerpark“ errichtet. In der weiteren Entwicklung des Einkaufszentrums „Am Angerpark“ entstand zunehmender Leerstand. 2013 zogen die letzten Gewerbemietler aus dem Einkaufszentrum aus. Nach dem Verkauf an einen neuen Investor wurde das Einkaufszentrum 2016 abgerissen.

Anschließend wurde das Einkaufszentrum (EKZ) „Am Anger“ auf dem Grundstück Allee der Kosmonauten 194 - 198 neu errichtet, bestehend aus drei Gebäuden. Die zwei wesentlichen Gebäude für einen Nahversorgungsmarkt und einen Drogerie-Fachmarkt wurden 2018 eröffnet.

Die ursprüngliche, zugehörige Kaufhalle auf dem Grundstück Bärensteinstraße 20 wurde 1993 für einen Kaisers-Markt neu genutzt. Für den Kaisers-Markt wurde bis 2010 auf dem Grundstück Allee der Kosmonauten 192 ein neues Gebäude errichtet. Nach dem Umzug des Kaisers-Marktes stand das ursprüngliche Kaufhallen-Gebäude auf dem Grundstück Bärensteinstraße 20 leer. Die Kaufhalle wurde zusammen mit dem Einkaufszentrum „Am Anger“ ebenfalls Anfang 2016 abgerissen. Das Grundstück Bärensteinstraße 20 fiel danach brach und wurde eingezäunt.

Das Grundstück Bärensteinstraße 20 liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes. Aus diesem Grund erfolgt die Beurteilung von Bauanträgen bzw. Anträgen auf Vorbescheid auf der Rechtsgrundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB), der für unbeplante Innenbereichslagen maßgeblich ist.

Das Grundstück Bärensteinstraße 20 grenzt weiterhin nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche. Die Erschließung des Grundstücks ist durch eine eingetragene Baulast gesichert, die eine Verbindung zur Bärensteinstraße herstellt. Bei der Baulast handelt es sich um ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Grundstücks Bärensteinstraße 20.

Da die Kaufhalle Bestandteil des Wohngebietszentrums war, wurden auch für das Grundstück Bärensteinstraße 20 bereits mit dem Bauantrag zur Neuerrichtung des Einkaufszentrums „Am Anger“ 2013 neue Nutzungen beantragt. 2013 wurde auf dem Grundstück Bärensteinstraße 20 die Errichtung eines Medizinischen Versorgungszentrums mit Sanitätshaus, Apotheke, Arztpraxen usw. beantragt und genehmigt. Die entsprechende Baugenehmigung wurde zweimal verlängert.

2015 wurde auf dem Grundstück Bärensteinstraße 20 ein Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Pflegeheimes mit betreutem Wohnen eingereicht und genehmigt. 2019 wurde auf dem Grundstück ein Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses für betreutes Wohnen sowie medizinische Versorgung und Dienstleistungen eingereicht.

Im März 2022 wurde auf dem Grundstück Bärensteinstraße 20 ein 11-geschossiges Gebäude mit Altersgerechten Wohnen und Gewerbe beantragt. Im Erdgeschoss sind in dem Bauantrag ein Cafe, ein Sanitätshaus und weitere Gewerbeeinheiten vorgesehen.

Der eingereichte Bauantrag für das Grundstück Bärensteinstraße 20 wurde städtebaulich bewertet. Das betreffende Grundstück war bis 2016 mit einem Kaufhallengebäude bebaut. Benachbart zu der ehemaligen Kaufhalle liegen die Innenhöfe der umliegenden Wohngebäude an der Bärensteinstraße und der Allee der Kosmonauten. Es entsteht somit die Frage, welche städtebaulichen Maßstäbe bei der Neubebauung des ehemaligen Kaufhallengrundstücks Bärensteinstraße 20 im Verhältnis zu den umliegenden Wohninnenhöfen gelten sollen.

Im Fazit der städtebaulichen Bewertung der verschiedenen Bauanträge seit 2013 für das Grundstück Bärensteinstraße 20 ist festzustellen, dass sich das Maß der baulichen Nutzung und die jeweils beantragte städtebauliche Dichte kontinuierlich erhöht haben.

Die erneute Prüfung des im März 2022 beantragten Vorhabens zeigt, dass der nunmehr vorgesehene Grad an Versiegelung, die geplante Geschossfläche und die daraus resultierende Baumasse auf dem Grundstück Bärensteinstraße 20 ein Planungserfordernis auslösen.

Die Innenhöfe in der Großsiedlung liegen im Regelfall nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und gehören somit zum unbeplanten Innenbereich. Die Planungen und Anträge für die weitere bauliche Entwicklung der Innenhöfe werden deshalb in der Mehrzahl der Fälle auf Grundlage der Bestimmungen des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt. Bauvorhaben sind nach den Bestimmungen des § 34 BauGB zulässig, wenn sie sich hinsichtlich der Baukörperentwicklung in die Prägung der bereits vorhandenen Gebäude in der Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. In der Anwendung dieser Bestimmungen ist es nicht ausgeschlossen, dass beantragte Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB formell zulässig sind und dennoch den allgemeinen Anforderungen der städtebaulichen Ordnung widersprechen. Die allgemeinen Anforderungen der städtebaulichen Ordnung sind im Wesentlichen im Flächennutzungsplan (FNP) formuliert und dargestellt. Insbesondere mit der Darstellung bzw. möglichen Ableitung von städtebaulichen Dichtewerten werden die allgemeinen Ziele der städtebaulichen Ordnung vorgegeben. Mit den städtebaulichen Dichtewerten werden der Grad an Versiegelung und das Verhältnis nutzbarer Geschossflächen zur Grundstücksgröße als Planungsziel formuliert. Damit wird zum Beispiel ein bestimmter Grad an nutzbaren und ökologisch wirksamen Freiflächen auf den Baugrundstücken gesichert.

In der städtebaulichen Praxis sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB die städtebaulichen Dichtewerte hingegen nicht als Kriterium für die Entscheidung über die Zulässigkeit heranzuziehen. Im Einzelfall widersprechen deshalb Bauvorhaben, die formell nach § 34 BauGB zulässig sind, den allgemeinen Anforderungen der städtebaulichen Ordnung. Eine solche Situation liegt im Bereich des Innenhofes um das Grundstück Bärensteinstraße 20 vor.

Für die Neubebauung des Grundstücks Bärensteinstraße 20 gelten die städtebaulichen Ziele eines bestimmten Anteils an unversiegelten und damit ökologisch wirksamen Freiflächen sowie der Erhalt möglichst großer, zusammenhängender Flächen für die benachbarten Wohninnenhöfe. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 10-121 ist somit erforderlich, um die Erfordernisse der städtebaulichen Ordnung auf dem Grundstück Bärensteinstraße 20 rechtssicher durchzusetzen.

## **1.2 Planungsziel**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-121 „Bärensteinstraße 20“ soll die städtebauliche Ordnung in dem Quartier zwischen der Allee der Kosmonauten und der Bärensteinstraße gewährleistet werden. Das wesentliche Planungsziel des Bebauungsplanes 10-121 ist die Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse in dem umliegenden Quartier. Zu diesem Zweck soll das Maß der baulichen Nutzung auf dem Grundstück Bärensteinstraße 20 unter Bezugnahme auf den Flächennutzungsplan auf ein in der Nachbarschaft verträgliches Maß begrenzt werden.

Infolge der zu erwartenden Zunahme der Verkehrsmenge, die mit der Neubebauung des Grundstücks Bärensteinstraße 20 voraussichtlich entstehen wird, soll im weiteren Verfahren die Möglichkeit einer Erschließung des Grundstücks Bärensteinstraße 20 durch Anbindung an die Allee der Kosmonauten geprüft und planungsrechtlich gesichert werden.

Des Weiteren sollen im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan 10-121 die Belange des Klimaschutzes verstärkt berücksichtigt werden.

## **2. Beschreibung des Plangebietes**

### **2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung**

Der Bebauungsplan 10-121 liegt im Ortsteil Marzahn und im Planungsraum Alt-Marzahn. Der Geltungsbereich liegt im Wohninnenhof des Wohngebietes zwischen Allee der Kosmonauten und der Bärensteinstraße. Der Geltungsbereich dehnt sich zum Nachweis der geordneten Erschließung bis an die Allee der Kosmonauten aus. Der Geltungsbereich ist in der Anlage 2 zum Aufstellungsbeschluss dargestellt.

### **2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-121 ist etwa 9.890 m<sup>2</sup>, das heißt etwa 1 ha groß. Die Flurstücke im Bebauungsplan 10-121 befinden sich mit Ausnahme der öffentlichen Straßenflächen entlang der Allee der Kosmonauten ausschließlich im Privateigentum. Der Geltungsbereich umfasst zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses folgende Flurstücke, alle Flur 236, Gemarkung Marzahn:

604, 578, 566, 565 tlw., 570 tlw., 567 tlw., 569, 260, 257 tlw., 64 tlw. (Straßenland).

### **2.3 Städtebauliche Situation und Bestand**

Das zentrale Grundstück Bärensteinstraße 20 liegt in der Mitte des Wohnhofes, der durch die umgebenden Wohngebäude an der Allee der Kosmonauten und der Bärensteinstraße gebildet wird. Östlich und nordöstlich des Grundstücks Bärensteinstraße 20 liegen in einer Entfernung von etwa 20 m Wohngebäude mit 11 Geschossen an der Bärensteinstraße. Westlich des Grundstücks liegt in einer Entfernung von etwa 25 m ein Wohnhochhaus der degewo mit 21 bzw. 23 Geschossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-121 ist somit Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (Innenbereich).

Südlich an das Grundstück Bärensteinstraße 20 angrenzend liegt das bis 2018 neu errichtete Einkaufszentrum (EKZ) „Am Anger“ auf dem Grundstück Allee der Kosmonauten 194-198. Das EKZ besteht aus einem Nahversorgungsmarkt, einem Drogeriemarkt sowie einem zweigeschossigen Gebäude mit Apotheke, Post und Arztpraxen. Das Grundstück Bärensteinstraße 20 liegt seit dem Abriss der Kaufhalle 2016 brach.

### **2.4 Geltendes Planungsrecht**

Vor der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-121 sind die Flächen im Geltungsbereich Bestandteil des unbeplanten Innenbereiches. Es gelten die Bestimmungen des § 34 BauGB.

### **2.5 Verkehrserschließung**

Das Grundstück Bärensteinstraße 20 liegt im Inneren des umgebenden Wohnhofes und grenzt somit nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche. Die Verkehrserschließung erfolgt vor der Einleitung des Bebauungsplanes 10-121 durch zwei eingetragene Baulasten. Unmittelbar entlang des zweigeschossigen Gebäudes auf dem Grundstück Allee der Kosmonauten 198 verläuft ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit. Weiterhin sichert eine Baulast zwischen dem Grundstück Bärensteinstraße 20 und der Bärensteinstraße ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer bzw. Nutzer des Grundstücks Bärensteinstraße 20.



Im weiteren Verfahren soll eine neue Verkehrserschließung des Grundstücks Bärensteinstraße 20 durch Anbindung an die Allee der Kosmonauten geprüft werden. Dafür ist die Planung eines entsprechenden Geh- und Fahrrechtes inklusive Feuerwehr auf der bestehenden Verkehrsfläche des EKZ möglich. Aus diesem Grund wird die Verkehrsfläche des EKZ in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-121 einbezogen.

Die Verkehrsfläche des EKZ ist mit einer ampelgeregelten Kreuzung und somit sehr verkehrssicher an die Allee der Kosmonauten angeschlossen. In der Allee der Kosmonauten besteht eine Straßenbahnhaltestelle, so dass der Bebauungsplan 10-121 sehr gut an den Öffentlichen Nahverkehr angeschlossen ist.

### **3. Planerische Ausgangssituation**

#### **3.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist zum Zeitpunkt der vorliegenden Mitteilung der Planungsabsicht wirksam in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015, zuletzt geändert am 2. September 2021 (ABl. S. 3809). Der FNP stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-121 Wohnbauflächen W2 mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) bis 1,5 sowie eine öffentliche Grünachse dar.

#### **3.2 Stadtentwicklungsplanung**

Das Land Berlin stellt Stadtentwicklungsplanungen für Planungsziele von gesamtstädtischer Bedeutung zu den Belangen Wohnen, Wirtschaft, Klima, Mobilität und Verkehr sowie Zentren auf. Die Vorgaben der Stadtentwicklungspläne werden in Bezug auf die Aufstellung des Bebauungsplanes 10-121 im weiteren Verfahren geprüft.

### **4. Entwicklung der Planungsüberlegungen**

Der Bebauungsplan 10-121 muss die Vorgabe einer Wohnbaufläche W2 mit dem Planungsziel einer GFZ bis 1,5 aus dem FNP entwickeln. Zu beachten ist weiterhin die Tatsache, dass das Grundstück Bärensteinstraße 20 innerhalb des Nahversorgungszentrums „Am Anger“ gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf liegt. Nahversorgungszentren dienen der Versorgung von Wohngebieten mit Waren des kurzfristigen Bedarfs (nahversorgungsrelevante Sortimente) sowie Dienstleistungen und stehen in einem engen räumlichen Zusammenhang mit Wohngebieten.

Der Bebauungsplan wird auf dem Grundstück Bärensteinstraße 20 deshalb voraussichtlich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) planen. In dem WA sind vorwiegend die Funktion Wohnen sowie ergänzende Nutzungen wie zum Beispiel ein Cafe oder Anlagen für gesundheitliche Zwecke zulässig.

Das festzusetzende Maß der baulichen Nutzung wird im weiteren Aufstellungsverfahren ermittelt und muss die Planungsziele des Bebauungsplanes 10-121 umsetzen. Das betrifft insbesondere den Versiegelungsgrad und die mögliche Geschossfläche auf dem Grundstück Bärensteinstraße 20.

Aufgrund der zu erwartenden Zunahme des Zielverkehrs auf dem Grundstück Bärensteinstraße 20 soll im Bebauungsplan weiterhin der Nachweis ausreichender KFZ-Stellplätze geführt werden. Hierfür wären die Konzipierung und planungsrechtliche Sicherung einer Tiefgarage möglich.

Zugunsten einer möglichen neuen Erschließung des Grundstücks Bärensteinstraße 20 soll die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes geprüft werden, welches überlagernd auf der bestehenden Verkehrsfläche des Einkaufszentrums „Am Anger“ liegen könnte.

## **5. Auswirkungen der Planung**

### **5.1 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-121 wird die Errichtung eines Gebäudes auf dem Grundstück Bärensteinstraße 20 planungsrechtlich vorbereitet, in dem vorwiegend die Einrichtung von seniorenrechten und barrierefreien Wohnungen geplant wird. Diese Wohnform ergänzt funktionell den Wohnungsbestand in den umliegenden Wohngebäuden.

In Abhängigkeit von den im weiteren Verfahren zu ermittelnden Belangen der Erschließung und des Verkehrsaufkommens soll im Bebauungsplan 10-121 die Einrichtung komplementärer Nutzungen wie einem Sanitätshaus oder gastronomischer Einrichtungen ermöglicht werden. Durch diese ergänzenden Nutzungen wird durch den Bebauungsplan 10-121 die Schaffung einer bestimmten Zahl von Arbeitsplätzen möglich.

### **5.2 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung**

Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung wurde 2014 eingeführt. Das Modell ist bei Bebauungsplänen anzuwenden, bei denen aufgrund des stattfindenden Wohnungsbaus Folgekosten für die soziale und technische Infrastruktur entstehen. Das Modell regelt für diese Fälle den Abschluss städtebaulicher Verträge zwischen dem Land Berlin und den jeweiligen Projektentwicklern. Folgekosten entstehen für die Herstellung von Kitaplätzen, Grundschulplätzen, Straßen- und Wegeflächen, Grünflächen und Spielplätze. Weiterhin werden zugunsten einer stabilen Bewohnerstruktur für 30 % der neu zu errichtenden Geschossfläche für Wohnen Mietpreis- und Belegungsbindungen vertraglich vereinbart.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist zu prüfen, ob die nachfolgend dargestellten, allgemeinen Voraussetzungen für die Anwendung des Modells vorliegen.

Bei zu beurteilenden Wohnungsbauvorhaben in dem jeweiligen Bebauungsplan müssen mindestens 50 Wohneinheiten (WE) entstehen. Für eine WE wird rechnerisch eine Geschossfläche von 100 m<sup>2</sup> angenommen. Somit entsteht der Bedarf für die Vereinbarung von Mietpreis- und Belegungsbindungen ab der Errichtung von 5.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche für Wohnen.

Für die Anwendung des Modells entscheidend ist die Tatsache, dass bestehendes Baurecht bei der Ermittlung der neu entstehenden Geschossfläche für Wohnen abzuziehen ist. Bestehendes Baurecht kann entweder durch einen vorhergehenden Bebauungsplan auf dem Vorhabengrundstück, die Prägung benachbarter Wohngebäude im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB oder durch bereits vorhandenen Wohnraum begründet werden. Der Folgebedarf für die zusätzlich nötige soziale Infrastruktur betrifft somit nur den Anteil an der Geschossfläche für Wohnen, der ohne die Aufstellung des neuen Bebauungsplanes nicht zulässig wäre. Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung ist nicht anzuwenden, soweit das jeweilige Vorhaben auch ohne Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans genehmigungsfähig wäre.

Wie dargelegt ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-121 Bestandteil des Innenbereiches. Vor der Einleitung des Bebauungsplanes sind auf dem Grundstück Bärensteinstraße 20 Vorhaben zulässig, die sich gemäß § 34 BauGB in die Prägung der umgebenden Bebauung einfügen. Gemäß den Planungszielen des Bebauungsplanes soll zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung das Maß der baulichen Nutzung auf dem Grundstück Bärensteinstraße 20 gegenüber dem Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB eingeschränkt werden. Aus diesen Gründen kommt das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-121 nicht zur Anwendung.

### **5.3 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung**

Das Grundstück Bärensteinstraße 20 liegt in Privatbesitz. Die Erschließung des Grundstücks ist privatrechtlich zu planen. Der Bebauungsplan sichert planungsrechtlich die Erschließungsfähigkeit. Dem Land Berlin entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine öffentlichen Aufwendungen für die Erschließung. Die Wohnnutzung im Bebauungsplan 10-121 soll vorwiegend der Einrichtung von seniorengerechten Wohnungen dienen. Inwiefern durch die geplanten Nutzungen ein Bedarf an zusätzlichen Kita- und Schulplätzen entsteht, wird im weiteren Verfahren geprüft.

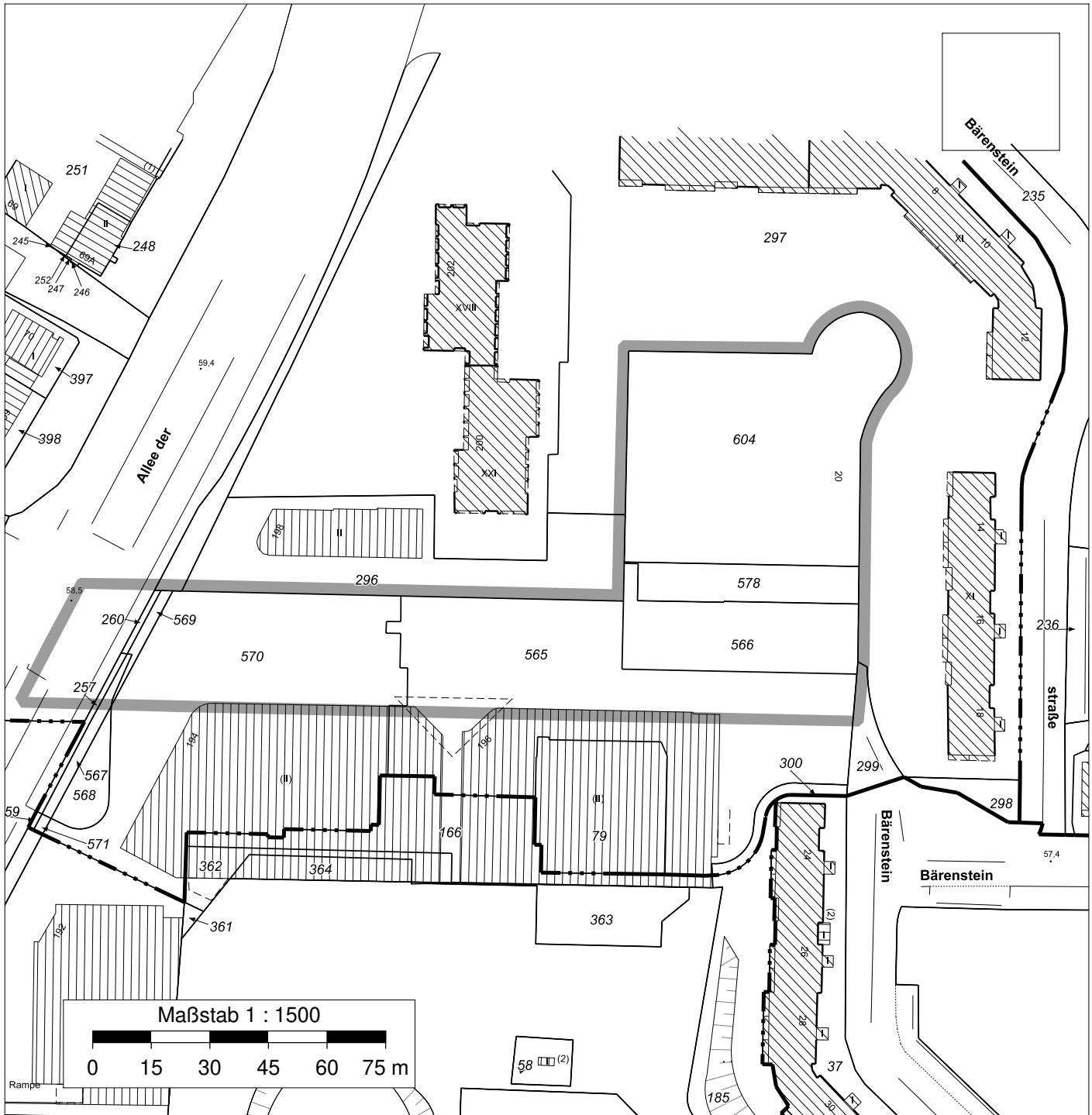
Wie dargelegt soll zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung das Maß der baulichen Nutzung auf dem Grundstück Bärensteinstraße 20 gegenüber dem Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB eingeschränkt werden. Damit wird infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-121 die auf dem Grundstück Bärensteinstraße 20 zulässige Nutzung geändert, nämlich eingeschränkt. Somit wird im weiteren Aufstellungsverfahren geprüft, ob durch die Änderung der zulässigen Nutzung eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks Bärensteinstraße 20 eintritt. Wenn im Ergebnis der Prüfung eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks Bärensteinstraße 20 infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-121 eintritt, können bestimmte Entschädigungsansprüche entstehen, die durch den Eigentümer des Grundstücks Bärensteinstraße 20 geltend gemacht werden können. In diesem Zusammenhang wird weiterhin geprüft, welche Genehmigungen auf dem Grundstück Bärensteinstraße 20 vor der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-121 erteilt wurden. Wenn Entschädigungsansprüche infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-121 entstehen, wäre der Bezirk Marzahn-Hellersdorf entschädigungspflichtig.


Es ist dabei darauf hinzuweisen, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-121 das bestehende Baurecht auf dem Grundstück Bärensteinstraße 20 nicht vollständig aufgehoben, sondern lediglich zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung begrenzt werden soll. Eine daraus resultierende, mögliche Wertminderung wird im weiteren Verfahren geprüft.

Entschädigungsansprüche können gleichfalls infolge der möglichen Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes inklusive Feuerwehr zugunsten des Grundstücks Bärensteinstraße 20 auf der bestehenden Verkehrsfläche des EKZ entstehen. Auch diese Entschädigungsansprüche werden im weiteren Aufstellungsverfahren geprüft. Zur Entschädigung wäre in diesem Fall der Begünstigte verpflichtet, wenn er mit der Festsetzung zu seinen Gunsten einverstanden ist.

### **6. Verfahren**

Auf dem Grundstück Bärensteinstraße 20 befand sich bis 2016 ein Kaufhallegebäude. Eine Neubebauung auf dem Grundstück würde demgemäß eine Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie eine Maßnahme der Nachverdichtung darstellen. Im weiteren Verfahren wird deshalb in Abstimmung mit der zuständigen Senatsverwaltung geprüft, ob der Bebauungsplan 10-121 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden kann.



 Geltungsbereich Bebauungsplan

**Bebauungsplan 10-121  
Bärensteinstraße 20**

**räumlicher Geltungsbereich**

Ortsteil Marzahn

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf  
Stadtentwicklungsamt • Fachbereich Stadtplanung  
Maßstab verkleinert • Quelle Geoportal Berlin

aufgestellt  
Berlin, Mai 2022