

**Vorlage zur Kenntnisnahme**  
für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 22.09.2022

---

1. Gegenstand der Vorlage:

Aufstellung des Bebauungsplanes 10-122 für das Gelände zwischen Ahrensfelder Chaussee, Spinatweg, Schwarzwurzelstraße und der öffentlichen Durchwegung auf dem Flurstück 13 (Gemarkung Marzahn, Flur-Nr. 287) als Teil der Schwarzwurzelstraße nahe der Dessauer Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 16.08.2022 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0209/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. 0209/VI

---

A. Gegenstand der Vorlage:

Aufstellung des Bebauungsplanes 10-122 gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für das Gelände zwischen Ahrensfelder Chaussee, Spinatweg, Schwarzwurzelstraße und der öffentlichen Durchwegung auf dem Flurstück 13 (Gemarkung Marzahn, Flur-Nr. 287) als Teil der Schwarzwurzelstraße nahe der Dessauer Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

B. Berichtersteller/in:

Bezirksstadträtin Frau Witt

C. Beschlussfassung

C.1 Beschlussentwurf:

Das Bezirksamt beschließt, den Bebauungsplan 10-122 für den o.g. räumlichen Bereich 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:

s. 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, c, f und Abs. 3 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)

F. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

Keine

G. Zielgruppenrelevante Auswirkungen:

keine

Juliane Witt

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

Anlagen

## **Begründung zum Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 10-122**

für das Gelände zwischen Ahrensfelder Chaussee, Spinatweg, Schwarzwurzelstraße der öffentlichen Durchwegung auf dem Flurstück 13 (Gemarkung Marzahn, Flur-Nr. 287) als Teil der Schwarzwurzelstraße nahe der Dessauer Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn



Quelle: Geoportal Berlin; eigene Darstellung der Gebietsabgrenzung

Mit dem Bebauungsplan 10-122 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gebietsverträgliche Weiterentwicklung der baulich kleinteiligen, siedlungstypischen Strukturen im Ortsteil Marzahn zwischen Ahrensfelder Chaussee, Spinatweg, Schwarzwurzelstraße und der öffentlichen Durchwegung auf dem Flurstück Nr. 13 (Gemarkung Marzahn, Flur-Nr. 287) als Teil der Schwarzwurzelstraße nahe der Dessauer Straße ermöglicht werden.

## **1. VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT**

Das Plangebiet erfährt, ähnlich wie andere Bereiche des Siedlungsgebietes im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, aktuell einen verstärkten Entwicklungsdruck, der in vermehrten Bauanfragen im Plangebiet zum Ausdruck kommt.

Im Plangebiet kommen Doppelhäuser, Einzelhäuser in Form von Einfamilien-, aber auch Mehrfamilienhäusern sowie auch zunehmend grenzständig aneinander gebaute - disproportionale - Häuser, die nicht dem bauplanungsrechtlichen Doppelhausbegriff im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts entsprechen, vor. Dabei ist das Plangebiet insbesondere entlang der Ahrensfelder Chaussee überwiegend von Gebäuden aus den 1930er Jahren geprägt, die trotz zum Teil vielfacher Überformung in ihrer Struktur erhalten geblieben sind, jedoch nicht mehr den aktuellen Wohnbedürfnissen gemäß des § 1 Abs. 6 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) hinsichtlich nutzbarer Wohnflächen und Ausstattung entsprechen.

Derzeit werden immer wieder Baugesuche an den Bezirk herangetragen, die eine Erweiterung der kleinteiligen Gebäude zum Inhalt haben. Die bisher prägende Bauweise gerade auch im Bereich der Ahrensfelder Chaussee lässt jedoch eine städtebaulich geordnete Erweiterung kaum zu. Ein Ziel des aufzustellenden Bebauungsplanes ist es deshalb, Festsetzungen zur zukünftig zulässigen Bauweise zu treffen, um so zugunsten aller Grundstückseigentümer/innen eine höhere Rechtsklarheit bei Fragen der Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben zu erreichen.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung birgt das Plangebiet noch bauliche Ergänzungsmöglichkeiten. Dabei soll jene bauliche Weiterentwicklung, neben der vorhandenen Struktur aus Doppelhäusern, auch Einfamilienhäuser sowie eine rückwärtige Bebauung bei insgesamt einem erhöhten Nutzungsmaß ermöglichen, gleichzeitig den aufgelockerten und durchgrünten Charakter der Siedlung jedoch erhalten. Das Erfordernis einer verträglichen Erhöhung der Nutzungsdichte ist auch mit der notwendigen Innenentwicklung und einem ressourcenschonenden Umgang mit dem vorhandenen Boden begründet.

Eine geordnete Weiterentwicklung des Gebietes ist auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts gemäß § 34 BauGB nicht möglich. Es sind demnach derzeit nur Vorhaben zulässig, die sich in die kleinteilige Hausstruktur einfügen und die bestehenden baulichen Maße aufnehmen, jedoch sich nicht mit den oben genannten planerischen Zielsetzungen zur Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung aktueller Wohnbedürfnisse decken.

Daher ist es erforderlich, die Flächen für eine bauliche Weiterentwicklung zu bestimmen und eine gebietsverträgliche bauliche Verdichtung, auch im Sinne der Sicherung der Zielstellung des Flächennutzungsplanes Berlin (FNP Berlin) zu ermöglichen. Hieraus folgt das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans, der die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB zum Ziel hat.

Der Bebauungsplan soll als Angebotsbebauungsplan im Normalverfahren aufgestellt werden.

## **2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES**

### **2.1 Stadträumliche Einbindung und städtebauliche Struktur des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten des Ortsteils Marzahn im Bezirk Marzahn-Hellersdorf und grenzt im Norden an den Bezirk Lichtenberg mit dem Ortsteil Falkenberg an. Die Gemeinde Ahrensfelde in Brandenburg und damit die Landesgrenze liegt in räumlicher Nähe. Der Ortsteil Marzahn ist überwiegend geprägt durch die Großwohnsiedlung Marzahn, die im nördlichen Bereich des Bezirks nahe der S-Bahn-Station Ahrensfelde ihren Abschluss findet und überwiegend in diesem Bereich von sechs- und elfgeschossigen Gebäuden geprägt ist. Das Plangebiet selbst stellt in seinem räumlichen Zusammenhang demgegenüber eine Ausnahme dar und ist überwiegend geprägt von einer kleinteiligen Struktur aus Doppelhäusern und vereinzelt Einfamilienhäusern mit einer hohen Durchgrünung.

Nördlich der Ahrensfelder Chaussee im Ortsteil Falkenberg des Bezirks Lichtenberg grenzen jüngere Siedlungsgebiete mit einer höheren baulichen Dichte in Form von mehrgeschossigem Wohnungsbau sowie Reihen-, Doppel- und Einfamilienhausstrukturen an.

### **2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich zwischen der Ahrensfelder Chaussee im Norden, dem Spinatweg im Osten, die Schwarzwurzelstraße im Süden und der öffentlichen Durchwegung auf dem Flurstück 13 (Gemarkung Marzahn, Flur-Nr. 287) als Teil der Schwarzwurzelstraße nahe der Dessauer Straße im Westen. Der

Geltungsbereich umfasst diese Straßenräume jeweils zur Hälfte und die öffentliche Durchwegung in Gänze.

Die Straßenverkehrsflächen befinden sich im Eigentum des Landes Berlin. Die zwischen den Straßenverkehrsflächen liegenden Grundstücke des Plangebietes befinden sich im privaten Eigentum.

### **2.3 Geltendes Planungsrecht**

Geltendes Planungsrecht im Plangebiet ist der § 34 BauGB aufgrund der Lage im unbeplanten Innenbereich. Geprägt wird das Gebiet im Wesentlichen durch eine Wohnbebauung mit Doppelhäusern, Einzelhäusern in Form von Einfamilien-, aber auch Mehrfamilienhäusern sowie auch zunehmend grenzständig aneinander gebauten – disproportionalen – Häusern, die nicht dem bauplanungsrechtlichen Doppelhausbegriff im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts entsprechen.

## **3. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION**

### **3.1 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 2. September 2021 (ABl. S. 3809), wird das Plangebiet als Wohnbaufläche W 4 mit einer GFZ-Obergrenze von 0,4 dargestellt.

Somit liegt die planerische Zielsetzung darin, die bestehende Wohnnutzung zu wahren und unter Berücksichtigung der angegebenen GFZ-Obergrenzen weiterzuentwickeln.

### **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 B-Planes 10-122 im weiteren Verfahren geprüft.

### **3.3 Landschaftspläne oder sonstige Pläne gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-122 liegen zum Zeitpunkt der geplanten Aufstellung keine Darstellungen von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts vor.

## **4. ZIELE DER PLANUNG UND WESENTLICHER INHALT**

Zentrales Anliegen der Planung besteht darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Ordnen und Leiten der baulichen Entwicklung im Plangebiet zu schaffen und dabei die

kleinteilige, siedlungsgebietstypische Struktur im Rahmen einer gebietsverträglichen und maßvollen Nachverdichtung weiterzuentwickeln.

Die bestehende, überwiegende Wohnnutzung soll als Art der baulichen Nutzung erhalten werden. Als Nutzungsart wird demnach vorgesehen, im Plangebiet Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie öffentliche Verkehrsflächen festzusetzen.

Im Sinne einer planerischen Zurückhaltung soll zur Entwicklung des Plangebiets - insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise - eine begrenzte Anzahl an Festsetzungen aufgenommen werden, die zugleich eine wirksame sowie handhabbare Regelungsdichte aufweist und den Darstellungen des Flächennutzungsplans folgt. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans kann darüber hinaus noch keine genaue Aussage zum künftigen Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise getroffen werden.

Ergänzend hierzu ist darauf zu verweisen, dass der Bebauungsplan 10-122 als Angebotsbebauungsplan geplant ist, der generelle Entwicklungsmöglichkeiten eröffnen soll. Es liegen somit keine konkreten baulichen Vorhaben zugrunde, aus denen eine voraussichtlich entstehende Zahl an Wohnungen oder eine Geschossfläche an Wohnraum hervorgeht, die zum Zeitpunkt der Aufstellung benannt werden kann.

Um den siedlungsgebietstypischen Charakter mit Vorgärten zu wahren und von einer Bebauung sowie Nebenanlagen freizuhalten, sollen straßenbegleitend in einem Abstand von 5 m zur Verkehrsfläche Baugrenzen festgesetzt werden.

## **5. ENTWICKELBARKEIT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die geplante Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes lässt sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes - hier Wohnbaufläche W 4 - entwickeln.

## **6. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN**

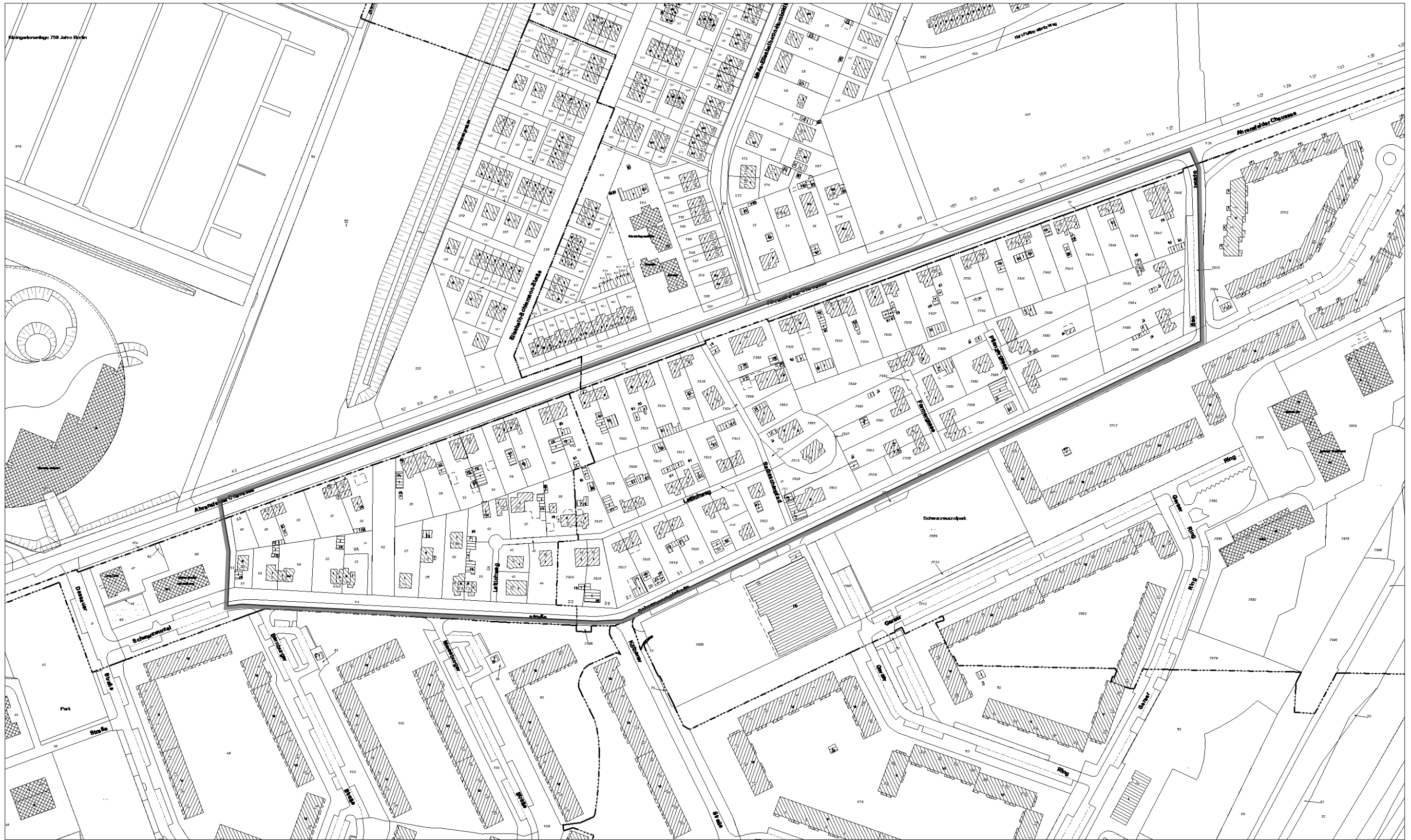
Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, sind zum jetzigen Stand keine finanziellen Auswirkungen zu erwarten. Ein Erwerb von Grundstücken sowie die Herstellung von öffentlichen Flächen durch das Land Berlin zur Realisierung der geplanten Festsetzungen ist nicht erforderlich.



Die Voraussetzungen zur Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung<sup>1</sup> liegen nicht vor, da Ziel des Bebauungsplanes ist, die bestehenden, baulich kleinteilig, siedlungsgebietstypischen Strukturen aus sich heraus weiterzuentwickeln und einen Rahmen für eine maßvolle bauliche Ergänzung zu setzen. Dabei soll durch die Schaffung zusätzlichen Baurechtes über das bisher zulässige Maß hinaus wesentlich weniger als 5.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche Wohnen auf den bestehenden Grundstücken entstehen, womit das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung keine Anwendung findet.

---

<sup>1</sup> „Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung ist anzuwenden, soweit neues Planungsrecht Grundlage für die Herbeiführung der Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben mit Wohnnutzung ist. Bei Bebauungsplanverfahren mit weniger als 5.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche Wohnen kommt das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung nicht zur Anwendung.“ Vgl.: „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung – Leitlinien für den Abschluss städtebaulicher Verträge im Land Berlin“, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, November 2018, S. 8



**Bebauungsplan 10-122**  
**Schwarzwurzelstraße**  
**Räumlicher Geltungsbereich**  
Ortsteil Marzahn

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung  
Maßstab 1:2.500  
Quelle Geoportal Berlin

 Geltungsbereich Bebauungsplan