

**Vorlage zur Kenntnisnahme**  
für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 19.01.2023

---

1. Gegenstand der Vorlage:

Aufstellung des Bebauungsplanes 10-125 gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für das östliche Gelände des Helene-Weigel-Platzes und nördlich der Allee der Kosmonauten im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 13.12.2022 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0307/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. 0307/VI

---

A. Gegenstand der Vorlage:

Aufstellung des Bebauungsplanes 10-125 gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für das östliche Gelände des Helene-Weigel-Platzes und nördlich der Allee der Kosmonauten im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

B. Berichtersteller/in:

Bezirksstadträtin Frau Witt

C. Beschlussfassung

C.1 Beschlussentwurf:

Das Bezirksamt beschließt, der Aufstellung des Bebauungsplans 10-125 für den o.g. räumlichen Bereich zuzustimmen. 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 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB; § 6 Abs. 1 Satz 1 AGBauGB; § 15 Satz 1, § 36 Abs. 2 Buchstabe b, 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

Anlage(n)

**Begründung zum Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 125 („Helene-Weigel-Platz Ost“)**

für das östliche Gelände des Helene-Weigel-Platzes und nördlich der Allee der Kosmonauten im  
Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn



Quelle: Geoportal Berlin; eigene Darstellung der Gebietsabgrenzung

## **1. VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT**

### **1.1 Planungserfordernis**

Der Helene-Weigel-Platz stellt sich als ein städtebauliches Ensemble dar. Dieser Ort bildet den Ursprung der Großsiedlung Marzahn und basiert auf der zugrunde liegenden Bebauungskonzeption der Großsiedlung. Bereits seit der Errichtung ist der Helene-Weigel-Platz ein bedeutender zentraler Versorgungsbereich (Ortsteilzentrum Helene-Weigel-Platz).

In erster Linie sollte der Helene-Weigel-Platz 1972 zu Beginn der Errichtung der Großsiedlung Marzahn als ein Zentrum der Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs (Kaufhalle, Kaufhaus), mit Dienstleistungseinrichtungen, Kultureinrichtungen (Bibliothek, Kino), medizinischen-sozialen Einrichtungen (Poliklinik), sportlichen Anlagen (Schwimmhalle) und Rathaus als kommunalpolitische Zentrum des mit 60 000 Wohneinheiten größten zusammenhängenden Neubau-Wohngebietes der deutschen Nachkriegszeit dienen.

Entsprechend ihrer Funktionen wurden 2- bis 5- geschossige Gebäude um zwei zentrale Plätze positioniert, wobei der östliche Platz als Stellplatzanlage diene und der westliche Platz dem Aufenthalt dienen sollte. Dazu wurde der westliche Platzteil, dem Rathaus vorgelagert, mit Brunnenanlage, Sitzgelegenheiten und Begrünung gestaltet.

Um den Helene-Weigel-Platz als besonderen zentralen Ort auch gegenüber dem angrenzenden Geschosswohnungsbau städtebaulich weithin sichtbar zu machen und räumliche Orientierung zu geben, sind drei Doppelhochhäuser Bestandteil des Platzes und bilden als ‚Landmarken‘ und höchste Gebäude im Bezirk den südwestlichen Eingang zur Großsiedlung Marzahn. Insgesamt ergeben Platz und Bebauung ein Ensemble mit einer hohen städtebaulichen Qualität und stellen ein Zeugnis des Städtebaus der DDR dar.

Seit mehreren Jahren wurden mit dem potentiellen Eigentümer des Grundstücks, auf dem sich das ehemalige Kino Sojus befindet, Anstrengungen und Planungen unternommen, um den Ort zu entwickeln.

Im Jahr 2019 wurde dazu ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem die Rahmenbedingungen für die beabsichtigte Errichtung eines Einzelhandelsmarktes mit Stellplätzen und Wohnungen in den Obergeschossen sowie eine erforderliche Bodenneuordnung, insbesondere für die Erschließung, vereinbart wurden. Weitere Voraussetzung für die Umsetzung dieses Vorhabens ist unter anderem die Regelung grundstücksrechtlicher Fragen.

Darüber hinaus wurden zwei Anträge auf Bauvorbescheid in den Jahren 2021 und 2022 positiv beschieden. Der erste Bauvorbescheid bezog sich auf das Grundstück Helene-Weigel-Platz 12, welches sich im privaten Eigentum befindet, sowie auf als Stellplatzfläche genutzte Flurstücke des Helene-Weigel-Platzes Ost, die sich im Eigentum des Landes Berlin befinden. Die Vorhabenplanung sah einen großflächigen Einzelhandelsmarkt für Lebensmittel (Vollsortimenter) mit zwei 10-geschossigen Wohnhochhäusern vor sowie ein 5-geschossiges Parkdeck, das durch das Vorhaben entfallende Stellplätze kompensieren, aber auch für den Wohnungsbau Stellplätze zur Verfügung stellen sollte.

Der zweite Bauvorbescheid bezog sich ausschließlich auf das Grundstück Helene-Weigel-Platz 12 mit einer Vorhabenplanung für ein 5-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus. Beide Vorhabenvarianten, welche den vorgenannten Vorbescheiden zugrunde liegen, weisen wesentliche Unterschiede zu dem ursprünglich beabsichtigten Vorhaben, für welches der städtebauliche Vertrag geschlossen wurde, auf.

Die nunmehr aktuell vorliegenden Planungen des potentiellen Eigentümers sehen eine Bebauung des östlichen Teils des Helene-Weigel-Platzes in Anlehnung an den ersten Bauvorbescheid vor, gehen hinsichtlich der geplanten Errichtung von Hochhäusern und der daraus resultierenden Dichte der Bebauung allerdings über die bisherigen Planungen hinaus. Diese Planungen sind Anlass zur Aufstellung der Planung.

Der Bebauungsplan ist erforderlich, um die städtebaulichen Qualitäten dieses zentralen Ortes, der auch heute nicht an Bedeutung für die Großsiedlung verloren hat, mittels eines Bebauungsplanverfahrens zu sichern und baulich respektvoll zu entwickeln.

Mit den Mitteln des geltenden Planungsrechts nach § 34 BauGB ist die Beibehaltung des städtebaulichen Charakters als städtebauliches Ensemble mit den bestehenden Hochhäusern als vorrangige Höhendominanten und ‚Landmarken‘ am Helene-Weigel-Platz kaum durchzusetzen. Zudem sollte in räumlicher Nähe zum alten Rathaus Marzahn - zur städtebaulichen Rücksichtnahme auf das Baudenkmal - nur eine untergeordnete Geschossigkeit möglich sein.

Um dem Entwicklungsdruck auf den östlichen Teil des Helene-Weigel-Platzes angemessen begegnen zu können und eine geordnete Bebauung im Interesse der langfristigen Erhaltung des städtebaulichen Charakters des Helene-Weigel-Platzes zu sichern, sollen die baulichen Ergänzungsmöglichkeiten planungsrechtlich auf ein verträgliches Nutzungsmaß begrenzt werden. Im Fazit ist die Anwendung des § 34 BauGB im vorliegenden Fall nicht geeignet, um die Anforderungen an die städtebauliche Ordnung rechtssicher durchzusetzen. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es gemäß § 1 Abs. 3 BauGB daher erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Im weiteren Verfahren soll eine städtebauliche Studie sowohl für den östlichen als auch den westlichen Teil des Helene-Weigel-Platzes beauftragt werden, die als Grundlage für den Bebauungsplan dienen soll.

Der Bebauungsplan soll als Angebotsbebauungsplan im Normalverfahren mit Erstellung eines Umweltberichts aufgestellt werden.

## **1.2 Planungsziel**

Der Funktion eines zentralen Versorgungsbereiches kann der östliche Bereich des Helene-Weigel-Platzes bisher nur bedingt nachkommen, insbesondere auf Grund der verkehrlichen Situation. Daher soll im Bebauungsplan 10-125 - neben dem Erhalt des städtebaulichen Charakters des Helene-Weigel-Platzes - die Sicherung und Entwicklung des Ortsteilzentrums Helene-Weigel-Platz ein wesentliches Planungsziel sein. Des Weiteren soll auch die Einordnung von Wohnungsbau im Plangebiet geprüft werden.

Der Bebauungsplan soll u.a. entsprechende Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit und öffentlichen Verkehrsflächen beinhalten.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung soll Sonstiges Sondergebiet ‚SO‘ mit der Zweckbestimmung „Ortsteilzentrum“ festgesetzt werden. Falls im weiteren Verfahren Wohnungsbau eingeordnet werden soll, so ist zu prüfen, ob die Festsetzung eines Mischgebiets ‚MI‘, Urbanen Gebiets ‚MU‘ oder Kerngebiets ‚MK‘ planungsrechtlich eher geeignet ist, um die gewünschte Entwicklung zu ermöglichen.

Die Prüfung der Möglichkeiten über die weitere städtebauliche Entwicklung im Bebauungsplanverfahren berührt erkennbar auch immissionsschutzrechtliche Fragestellungen. So können aus der Sicherung und Entwicklung des Ortsteilzentrums Helene-Weigel-Platz schalltechnische Festsetzungen zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzung erforderlich werden. Sollten im Plangebiet schutzbedürftige Nutzungen wie Wohnen ermöglicht werden, so ist dem Straßenverkehrslärm durch entsprechende schalltechnische Festsetzungen im Bebauungsplan Rechnung zu tragen.

Ein weiterer zu prüfender Belang bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-125 besteht in den Folgewirkungen einer möglichen städtebaulichen Weiterentwicklung auf die soziale Infrastruktur. Durch einen etwaigen Wohnungsbau können Folgebedarfe insbesondere für Kita- und Schulplätze entstehen. Im weiteren Bebauungsplanverfahren soll daher geprüft werden, in welchen Kitas und Schulen dieser Folgebedarf gedeckt werden könnte.

Des Weiteren sollen im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan 10-125 die Belange des Klimaschutzes verstärkt berücksichtigt werden.

## **2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES**

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

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Marzahn innerhalb des Ortsteilzentrums Helene-Weigel-Platz. Der Helene-Weigel-Platz wird heterogen geprägt durch 1- bis 4-geschossige Einzelhandels-, Verwaltungs-, Gesundheits- und Dienstleistungseinrichtungen, eine öffentliche Schwimmhalle sowie 21- und 24-geschossige Wohnhochhäuser mit Unterlagerungen.

Das Plangebiet umfasst das ehemalige Kino Sojus, ein Ärztehaus mit ergänzenden Einzelhandelseinrichtungen und das Sana Gesundheitszentrum Marzahn sowie öffentliche Verkehrsflächen mit großen Stellplatzflächen.

Im Süden des Plangebiets verläuft die örtliche Straßenverbindung Allee der Kosmonauten und westlich des Plangebiets die übergeordnete Straßenverbindung Märkische Allee (B 158), die südlich in einer Entfernung von rd. 2 km an die großräumige Straßenverbindung B 1/5 anbindet.

### **2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich zwischen dem östlichen Gelände des Helene-Weigel-Platzes und nördlich der Allee der Kosmonauten. Der Geltungsbereich umfasst den Straßenraum Allee der Kosmonauten zur Hälfte.

Die Straßenverkehrs- und Stellplatzflächen befinden sich im Eigentum des Landes Berlin. Die Grundstücke Helene-Weigel-Platz 10 (Sana Gesundheitszentrum Marzahn), 11 (Ärztehaus) und 12 (ehem. Kino Sojus) befinden sich in privatem Eigentum.

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück 438 (tlw.) der Flur 207 der Gemarkung Marzahn sowie die Grundstücke 44, 45, 170 (tlw.), 171, 173, 183, 184, 185 (tlw.), 196, 292, 293, 294 (tlw.), 295 und 296 der Flur 208, Gemarkung Marzahn.

### **2.3 Geltendes Planungsrecht**

Geltendes Planungsrecht im Plangebiet ist der § 34 Abs. 1 BauGB aufgrund der Lage im unbeplanten Innenbereich.

## **3. 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 Gebiet des Helene-Weigel-Platzes als gemischte Baufläche M2 mit Einzelhandelskonzentration dargestellt. Gemäß den Erläuterungen zum FNP wird ein breites Spektrum von Baugebieten mittlerer Nutzungsintensität und -dichte als gemischte Bauflächen M2 dargestellt. Danach gehören auch die Zentren des äußeren Stadtraums als typische Gemengelagen dazu. Im Sinne des FNP ist in den gemischten Bauflächen M2 eine Mischung unterschiedlicher Funktionen (Gewerbe, Handel, Dienstleistungen, Wohnen ...) vorgesehen, die sowohl kleinteilig innerhalb eines Grundstücks oder Blockteils als auch grobkörnig im engen Nebeneinander von Wohn-, Misch- und Gewerbegebieten erfolgen kann.

Die für das Plangebiet dargestellte Einzelhandelskonzentration dient der Verdeutlichung und Sicherung des Zentrengefüges der Stadt. Laut den Erläuterungen zum FNP sollen neue Einzelhandelsvorhaben vorrangig in den Zentren angesiedelt werden, um eine wohnungsnahе Versorgung sicherzustellen. Dabei ist sicherzustellen, dass das Zentrengefüge nicht beeinträchtigt wird.

Weiterhin werden im FNP Gemeinbedarfsflächen von übergeordneter Bedeutung dargestellt für eine Einrichtung der öffentlichen Verwaltung (Rathaus Marzahn) und eine Sportanlage (öffentliche Schwimmhalle) sowie die übergeordnete Hauptverkehrsstraße Märkische Allee im Westen des Plangebiets.

Im Osten des Plangebiets ist im FNP eine Grünfläche als Grünzug in symbolischer Breite dargestellt, die an die nördlich gelegene Parkanlage „Springfuhlpark“ anbindet.

## **4. ENTWICKELBARKEIT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die geplante Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet ‚SO‘ mit der Zweckbestimmung „Ortsteilzentrum“ ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar.

Die weiteren denkbaren und ggf. im weiteren Verfahren zu prüfenden Festsetzungen Mischgebiet ,MI‘, Urbanes Gebiet ,MU‘ oder Kerngebiet ,MK‘ sind gemäß dem Grundsatz 1 zur Entwickelbarkeit von Bebauungsplänen ebenfalls aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

## **5. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN**

Die Voraussetzungen zur Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung<sup>1</sup> sind im weiteren Verfahren zu prüfen.

Durch die voraussichtlichen planungsrechtlichen Festsetzungen kann sich das Maß der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der weiteren Planung gegenüber ggf. § 34 BauGB reduzieren (baurechtsbegrenzende Wirkung). Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob Entschädigungsansprüche zu Lasten Berlins entstehen können.

---

<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

