

**Vorlage zur Kenntnisnahme**  
für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 20.10.2022

---

1. Gegenstand der Vorlage:

Abschlussinformation zum Ersuchen der BVV, Ds-Nr. **0165/IX** aus der BVV vom 30.06.2022, Innenhöfe schützen und Beteiligung sichern

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Dem Ersuchen kann nur teilweise gefolgt werden.

Der Erhalt der städtebaulich prägenden Innenhöfe und die Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen zum Klimaschutz im Bezirk Marzahn-Hellersdorf ist dem Bezirksamt ein großes Anliegen, deshalb wird dem Ersuchen der BVV mit der nachstehenden Begründung in dem beschriebenen Rahmen gefolgt:

Die BVV ersucht das Bezirksamt, für alle Innenhöfe innerhalb der Bezirksgrenzen, welche planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, Bebauungsplanverfahren einzuleiten. Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil der baulichen Strukturen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, also im unbeplanten Innenbereich liegt und somit nach § 34 BauGB zu beurteilen wäre. Somit müssten alle baulichen Strukturen, welche als „Innenhof“ angesehen werden, geprüft werden. Die Großwohnsiedlungen Marzahn und Hellersdorf weisen beide eine charakteristische Blockrandbebauung mit Innenhof auf. Somit wäre für die überwiegende Mehrheit der Blocks ein Bebauungsplan aufzustellen. Ein Bebauungsplanverfahren ist für derart übergeordnete Planungen nicht vorgesehen. Für die Aufstellung eines Bebauungsplans wird nach § 1 Abs. 3 BauGB ein konkretes Planerfordernis mit klarem räumlichem Bezug benötigt. Somit müsste für jeden Hof eine Prüfung, ob tatsächlich ein Erfordernis besteht, erfolgen.

Im Rahmen eines Bebauungsplanes wären nach § 1 Abs. 7 BauGB dann alle privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander abzuwägen. Hierbei wäre neben anderen der öffentliche Belang der Deckung des notwendigen Wohnraumbedarfs in einer wachsenden Stadt Berlin und der private Belang der wirtschaftlichen Verwertbarkeit auf den Flächen, die sich in Privatbesitz befinden, gegen- und untereinander abzuwägen. Bei einer grundsätzlich möglichen Bebauung der Blockinnenbereiche würde man ggf. das

Baurecht auf privaten Bauflächen einschränken. Eine solche Einschränkung würde in vielen Fällen Schadensersatzansprüche und Übernahmeverpflichtungen auslösen. Somit kann dem Ersuchen zur grundsätzlichen Aufstellung von Bebauungsplänen zunächst nicht gefolgt werden.

Bereits seit November 2021 werden alle Bauanträge zur Nachverdichtung von Innenhöfen kritisch durch die zuständigen Stellen geprüft und wenn nötig, wird ein Bebauungsplan zur Sicherung aufgestellt. Es ist auch weiterhin das Ziel des Bezirksamtes, die charakteristischen Strukturen der Großsiedlung weitgehend beizubehalten und die Innenhöfe zu belassen. Es werden auch jetzt schon einzelne Grünflächen in Innenhöfen gesichert, wie z.B. am Auerbacher Ring.

Dem Ersuchen der Sicherung wird auch insofern gefolgt, als dass auch die Sicherung für Flächen für die soziale Infrastruktur in den Blockinnenbereichen geprüft wird und diese bei Erforderlichkeit zur Deckung für zukünftige Bedarfe im Bezirk gesichert werden. Das Konzept für die soziale Infrastruktur (SIKo) weist Flächen aus, welche für die soziale Infrastruktur zu sicher sind.

Gordon Lemm  
Bezirksbürgermeister

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