

**Vorlage zur Kenntnisnahme**  
für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 16.11.2023

---

1. Gegenstand der Vorlage:

Änderung der Planungsziele des Bebauungsplanes 10-87 für die Grundstücke Hiltrudstraße 2 bis 40 und Cecilienstraße 113 sowie Neubenennung des Bebauungsplanes 10-87 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Biesdorf

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 31.10.2023 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0578/VI der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Vorlage ist in der Anlage beigefügt.

Nadja Zivkovic  
Bezirksbürgermeisterin

Heike Wessoly  
Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung

Anlage

---

**Vorlage für das Bezirksamt**

- zur Beschlussfassung -

Nr. 0578/VI

---

A. Gegenstand der Vorlage:

Änderung der Planungsziele des Bebauungsplanes 10-87 für die Grundstücke Hiltrudstraße 2 bis 40 und Cecilienstraße 113 sowie Neubenennung des Bebauungsplanes 10-87 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Biesdorf

B. Berichterstatterin:

Bezirksstadträtin Frau Wessoly

C. Beschlussfassung

C.1 Beschlussentwurf:

Das Bezirksamt beschließt die Änderung der Planungsziele des Bebauungsplanverfahrens 10-87 sowie die Neubenennung des Bebauungsplanes 10-87 für den o.g. räumlichen Bereich.

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 BauGB, § 2 Abs. 1 BauGB, §§ 15 sowie 36 Abs. 2 Buchstabe b, f und Abs. 3 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)

F. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

Kosten für einen Ausbau der Hiltrudstraße

G. Zielgruppenrelevante Auswirkungen:  
Keine

Heike Wessoly  
Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung

Anlage

## **D. Begründung:**

### **1. Abwägung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB**

Im Fazit der vom Bezirksamt beschlossenen Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) zum Bebauungsplan 10-87 „Kleingartenanlage Hiltrudstraße“ kann das mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 10-87 verfolgte Planungsziel der Festsetzung einer privaten Grünfläche „private Dauerkleingärten“ zur planungsrechtlichen Sicherung der Kleingartenanlage (KGA) Hiltrudstraße nicht aufrechterhalten werden. Mit dem Beschluss über die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und TÖB zum Bebauungsplan 10-87 wurde diese Abwägungsbewertung dokumentiert.

### **2. Änderung der Planungsziele im Bebauungsplanverfahren 10-87**

Nach dem erfolgten Beschluss über die Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) zum Bebauungsplan 10-87 „Kleingartenanlage Hiltrudstraße“ wurde der aus dem Beschluss resultierende planungsrechtliche Zustand analysiert.

Nach dem erfolgten Abwägungsbeschluss gelten im Bebauungsplan 10-87 und somit auf der Fläche der KGA Hiltrudstraße die Bestimmungen des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) über die im Zusammenhang bebauten Ortsteile, das heißt den Innenbereich. Im Innenbereich sind Bauvorhaben zulässig, wenn sie an die umgebende und prägend wirkende Bebauung angepasst sind und sich entsprechend einfügen. Die Prägung an der Hiltrudstraße besteht in einer Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Somit ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern mit maximal zwei Vollgeschossen auf der Fläche der KGA Hiltrudstraße zulässig. Die Erschließung ist formell gegeben, da die KGA Hiltrudstraße an die öffentlichen Straßenflurstücke der Hiltrudstraße angrenzt.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-87 sind die öffentlichen und privaten Belange gleichermaßen zu berücksichtigen. In dem erreichten Planungsstand zum Zeitpunkt der vorliegenden Beschlussvorlage ist bekannt, dass die privaten Grundstückseigentümer der KGA Hiltrudstraße die Errichtung von Wohngebäuden in verdichteter Bauweise als privaten Belang anstreben.

Diese Entwicklungsabsicht wurde im Stadtentwicklungsamt geprüft. Demnach würde Wohnungsbau auf der Fläche der KGA Hiltrudstraße der im FNP dargestellten Wohnbaufläche entsprechen. Mit der Errichtung von dringend benötigtem Wohnraum wäre zugleich eine Berücksichtigung der allgemeinen Ziele des Stadtentwicklungsplanes Wohnen 2030 möglich.

Im weiteren Ergebnis der Prüfung können Wohngebäude in verdichteter Bauweise auf der Fläche der KGA Hiltrudstraße in einem städtebaulich verträglichen Maß konzipiert werden. Durch eine verdichtete Bauweise können darüber hinaus im Vergleich zu einer Einzel- oder Doppelhausbebauung die Belange des Lärmschutzes in einer technisch effektiven Art und Weise

berücksichtigt werden. Außerdem können mit einer verdichteten Bauweise die Belange der prioritären Innenentwicklung im Bezirk Marzahn-Hellersdorf sowie die Nachverdichtung bereits erschlossener Bauflächen berücksichtigt werden.

Aus den genannten Gründen soll das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan 10-87 mit geänderten Planungszielen fortgeführt werden. Die geänderten Planungsziele bestehen in der Entwicklung einer verdichteten Wohnbebauung aus der im FNP dargestellten Wohnbaufläche, in der Konzipierung einer ausreichenden Erschließung sowie in der Berücksichtigung der Hochdruckgasleitung entlang der östlichen Grundstücksgrenze des Vorhabengrundstücks an der Hiltrudstraße.

Die Fortführung des Bebauungsplanes 10-87 mit den geänderten Planungszielen ist erforderlich, da das beabsichtigte Maß der baulichen Nutzung das nach § 34 BauGB zulässige Maß der baulichen Nutzung überschreitet. Die städtebauliche Ordnung kann in diesem Fall nur mit der Fortführung des Bebauungsplanverfahrens 10-87 gewährleistet werden.

### **3. Neubenennung des Bebauungsplanes 10-87**

Die Benennung des Bebauungsplanes 10-87 soll infolge der geänderten Planungsziele wie folgt angepasst werden: „Bebauungsplan 10-87 für die Flächen zwischen der südlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Hiltrudstraße 42, dem Blumberger Damm, der Cecilienstraße und der Hiltrudstraße“. Die Kurzbezeichnung wird von „Kleingartenanlage Hiltrudstraße“ in „Hiltrudstraße“ geändert.

### **4. Weiteres Verfahren**

Nach dem vorliegend begründeten Beschluss über die Änderung der Planungsziele im Bebauungsplanverfahren 10-87 wird ein neuer Entwurf des Bebauungsplanes 10-87 mit den oben genannten Planungszielen entwickelt. Es wird gutachterlich ermittelt, welche Maßnahmen zur Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes erforderlich sind. Weiterhin wird geprüft, in welchem Maß ein Ausbau der Hiltrudstraße für die geordnete verkehrliche Erschließung der geplanten Wohnbebauung erforderlich ist.

Die Öffentlichkeit wird zu dem neuen Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden zu dem neuen Entwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Der Aufwand für das weitere Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan 10-87 wird einem möglichen Vorhabenträger für die Entwicklung von Wohnbebauung zugeordnet.



**Bebauungsplan 10-87**  
**Hiltrudstraße**  
**Beschluss über die Änderung der Planungsziele**  
 Stadtentwicklungsamt Marzahn-Hellersdorf  
 FB Stadtplanung  
 Oktober 2023

Maßstab verkleinert

Quelle Liegenschaftskarte Geoportal Berlin  
 eigene Darstellung