

05.11.2025

Vorlage zur Kenntnisnahme
für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 20.11.2025

1. Gegenstand der Vorlage:

2. Änderung des Geltungsbereiches zum Bebauungsplanentwurf XXI-23 („IPH“) für das Gelände zwischen Landsberger Allee, Pyramidenring, den Flurstücken 181, 182, 183, 32 und 33, den ehemaligen Industriebahngleisen und Alte Rhinstraße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

3. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 04.11.2025 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 1257/VI der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Vorlage ist als Anlage beigefügt.

Nadja Zivkovic
Bezirksbürgermeisterin

Heike Wessoly
Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung

Anlage

Vorlage für das Bezirksamt

- zur Beschlussfassung -

Nr. 1257/VI

A. Gegenstand der Vorlage:

Änderung des Geltungsbereiches zum Bebauungsplanentwurf XXI-23 („IPH“) für das Gelände zwischen Landsberger Allee, Pyramidenring, den Flurstücken 181, 182, 183, 32 und 33, den ehemaligen Industriebahngleisen und Alte Rhinstraße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

B. Berichterstatterin:

Bezirksstadträtin Frau Wessoly

C. Beschlussfassung

C.1 Beschlussentwurf:

- D. Das Bezirksamt beschließt, der Änderung des Geltungsbereiches (Anlage 2) zuzustimmen. Die Abteilung Stadtentwicklung wird mit der Durchführung der weiteren Verfahrensschritte beauftragt.

D.1 Weiterleitung an die BVV und zugleich Veröffentlichung:

Das Bezirksamt beschließt weiterhin, diese Vorlage der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen und umgehend zu veröffentlichen.

E. Begründung:

siehe Anlage 1

F. Rechtsgrundlage:

§ 2 Abs. 1 i.V.m. § 9 Abs. 7 BauGB; § 15, § 36 Abs. 2 Buchstabe b, f und Abs. 3 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)

G. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

keine

H. Zielgruppenrelevante Auswirkungen:

keine

Heike Wessoly

Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung

Anlagen

**D. Begründung zum Beschluss zur Änderung des Geltungsbereiches im
Bebauungsplanverfahren XXI-23 „IPH“:**

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 09.09.2025 unter der Vorlage Nr. 1246/VI der Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplanverfahren XXI-23 zugestimmt. Unter der Voraussetzung des erfolgten Beschlusses soll die vorliegende Vorlage im Anschluss daran behandelt und beschlossen werden.

Im Nachgang zum Beteiligungsverfahren war die Erforderlichkeit einer Geltungsbereichsänderung an der südlichen Gebietsgrenze zu prüfen.

Begründung: Im Bereich des Bahndammes der ehemaligen Industriebahn sollten zur Arrondierung der bestehenden öffentlichen Grünfläche (Flurstück 158) zwei Flurstücke der Deutschen Bahn Netz AG (208 und 29) in der Gesamtgröße von 1.700 m² ergänzend als öffentliche Parkanlage festgesetzt werden. Im Rahmen der Stellungnahme zum Portfolioausschuss der BIM im Herbst 2024 wurde durch den Fachbereich Grün signalisiert, dass einem Ankauf nur zugestimmt wird, wenn vor Übernahme der Fläche eine Altlastenbeseitigung erfolgt. In Bezug auf den bei Ankauf und Altlastenentsorgung für das Land Berlin entstehenden Kostenaufwand für die Fläche wurde die grundsätzliche Erforderlichkeit zur Festsetzung als öffentliche Parkanlage nochmals geprüft. Im Ergebnis wurde konstatiert, dass ein Erfordernis zur planungsrechtlichen Sicherung der öffentlichen Parkanlage nicht zwingend vorliegt.

Die gesamte Parkanlage entlang des Bahndammes stellt sich im Bestand als vorwaldartige naturnahe Gehölzfläche dar. Geschützte Biotopbestände kommen laut Aussage des Umweltberichts jedoch nicht vor. Die Fläche ist Teil des Biotopverbunds entlang des Bahndammes und besitzt für Menschen eine eher geringe Aufenthaltsqualität.

Die Fläche besitzt keine bauliche Vorprägung und ist nicht Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gemäß § 34 BauGB.

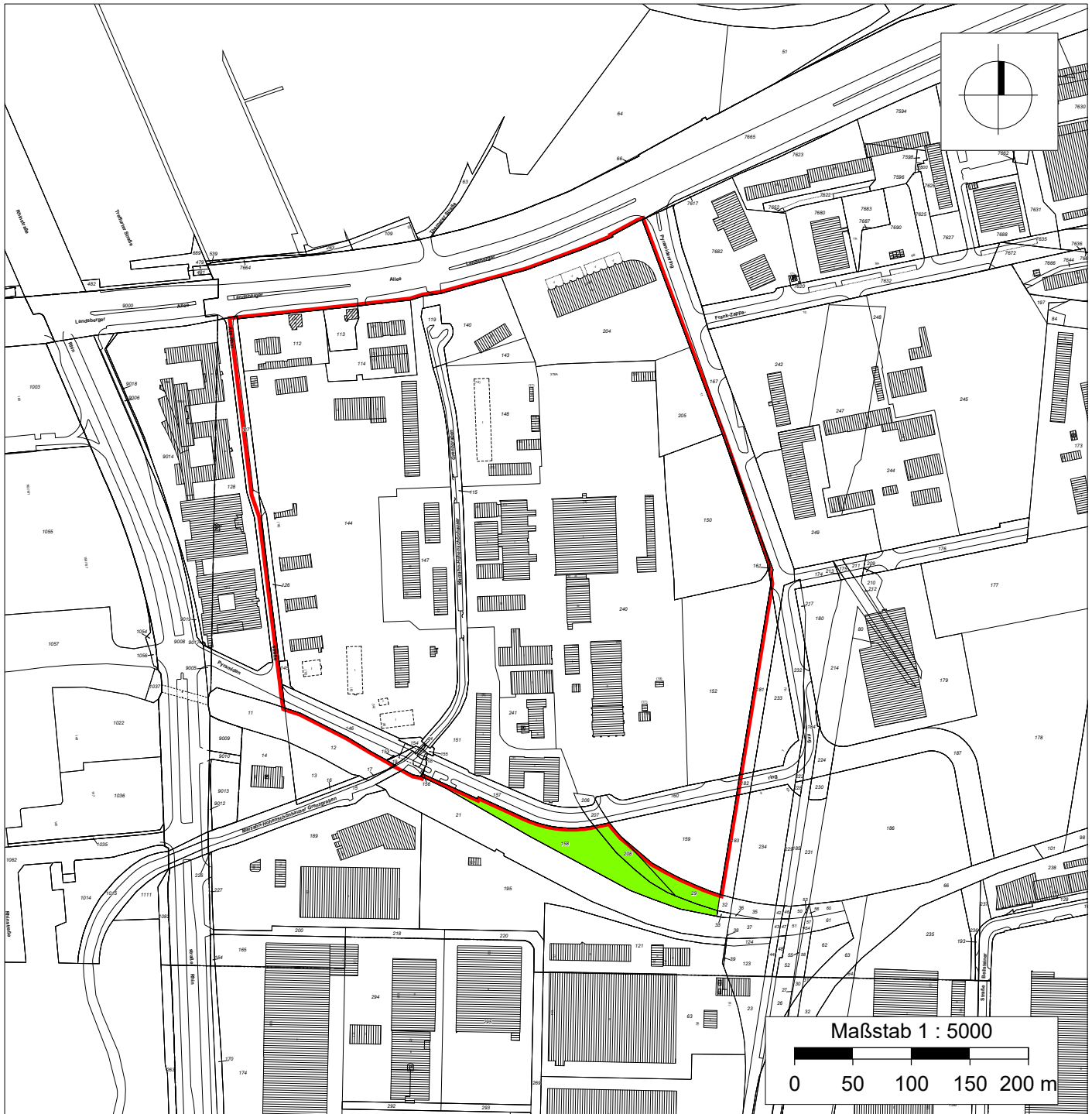
Die für Ankauf und Sanierung der betreffenden Teilfläche der Deutschen Bahn notwendigen Haushaltsmittel können bei Entlassung aus dem Geltungsbereich eingespart werden.

Das Plangebiet wird um die gesamte im Bebauungsplanentwurf dargestellte öffentliche Parkanlage (Flurstücke 158, 208 und 29) reduziert.

Der geänderte Geltungsbereich lautet nunmehr: Bebauungsplanentwurf XXI-23 („IPH“) für das Gelände zwischen Landsberger Allee, Pyramidenring, den Flurstücken 181, 182, 183, 29, 208, 158, den ehemaligen Industriebahngleisen und Alte Rheinstraße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn.

Nach Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes und der Begründung sowie Erstellung des aktualisierten Artenschutzgutachtens und des waldfachlichen Gutachtens erfolgt im nächsten Verfahrensschritt die erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 4a (3) BauGB.

Anlage 2
zur BA-Vorlage Nr. 1257/VI



Geltungsbereich des Bebauungsplanes
neu



Fläche, um die der bisherige Geltungsbereich
des Bebauungsplanes vermindert wird

Bebauungsplan XXI-23
IPH

Geltungsbereich

Ortsteil Marzahn • Planungsraum Marzahner Chaussee

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf

Stadtentwicklungsamt • Fachbereich Stadtplanung

Maßstab verkleinert • Quelle Geoportal Berlin und Stadtentwicklungsamt MH

Berlin, August 2025