

04.06.2025

**Vorlage zur Kenntnisnahme**  
für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 19.06.2025

---

1. Gegenstand der Vorlage:

Einstellung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 10-104 für das Gebiet zwischen einer Teilfläche des Flurstückes 314 (Kolonnadenplatz), dem Flurstück 152, der Max-Herrmann-Straße und dem Flurstück 314 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 03.06.2025 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 1152/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. 1152/VI

---

A. Gegenstand der Vorlage:

Einstellung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 10-104 (ehemalige Ringkolonnaden Südost) für das Gebiet zwischen einer Teilfläche des Flurstückes 314 (Kolonnadenplatz), dem Flurstück 152, der Max-Herrmann-Straße und dem Flurstück 314 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

B. Berichtersteller/in:

Bezirksstadträtin Frau Wessoly

C. Beschlussfassung

C.1 Beschlussentwurf:

Das Bezirksamt beschließt die Einstellung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 10-104 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

E. Rechtsgrundlage:

§ 1 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB, § 11 Abs. 1 i.V.m. § 5 AGBauGB, § 15,

§ 36 Abs. 2 Buchstabe b, f und Abs. 3 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)

F. Haushaltmäßige Auswirkungen:

keine

G. Zielgruppenrelevante Auswirkungen:

keine

Heike Wessoly

Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung

Anlage

## **D. Begründung:**

### **Einstellung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 10-104 für das Gebiet zwischen einer Teilfläche des Flurstückes 314 (Kolonnadenplatz), dem Flurstück 152, der Max-Herrmann-Straße und dem Flurstück 314 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn**

Mit Beschluss des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf Nr. 0509/V vom 19.02.2019 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens 10-104 „ehemalige Ringkolonnaden Südost“ eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt von Berlin Nr. 15, vom 12.04. 2019, S. 2274 ortsüblich bekannt gemacht. Seit dem Bezirksamtsbeschluss Nr. 0032/VI vom 01.02.2022 zur Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ruht das Verfahren.

Im Juni 2022 wurde das Bauvorhaben auf der Grundlage § 34 BauGB genehmigt. Das Plangebiet wurde nach dem Rückbau des Einzelhandelsstandorts Ringkolonnaden („Südflügel“) im Jahre 2008/2009 sowie dem Teilrückbau der angrenzenden Wohnbebauung als öffentliche Grün- und Freifläche hergestellt und war mehrere Jahre eine an den Bürgerpark grenzende unbebaute Brachfläche.

Für den nordöstlichen Teil, den ehemaligen „Nordflügel“ der Ringkolonnaden, wurde im Ergebnis des Werkstattverfahrens nach Abriss der noch bestehenden Baukörper unter Wiederaufgreifen der früheren städtebaulichen Figur die zügige Neubebauung nach § 34 BauGB erreicht.

#### Ursprüngliches Planerfordernis

Für den südöstlichen Teil des städtebaulichen Konzeptes, den ehemaligen „Südflügel“, erfolgte die planungsrechtliche Sicherung zunächst über ein Bebauungsplanverfahren. Die Notwendigkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplanes in diesem Gebiet ergab sich zum einen aus der dringend erforderlichen Sicherung von Wohnbauflächen und zum anderen auch aus der Erhaltung der besonderen und erhaltenswerten städtebaulichen Struktur im Bereich der ehemaligen Ringkolonnaden.

Dabei sollte insbesondere mit der Neugestaltung des südlichen Bereichs dieses ehemaligen Ensembles durch eine aufgelockerte Bauweise auf die vorhandene Freiraumqualität mit dem zentral gelegenen Lindenbrunnen, vorhandene und zu ergänzende notwendige Wegeverbindungen und die Verknüpfung des mit dem Bürgerpark Bezug genommen werden.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Schutzbereich des Ortsteilzentrums Plaza Marzahn waren außerdem geeignete Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels zu treffen.

### FNP

Im Flächennutzungsplan für Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05. Januar 2015 (ABl. S. 31) zuletzt geändert am 05. Januar 2024 (ABl. S. 123) ist der Planungsbereich im nördlichen Teil entlang der Mehrower Allee in einem breiten Streifen als gemischte Baufläche M 2 mit Einzelhandelskonzentration ausgewiesen. Im Süden schließt sich die öffentliche Grünfläche Bürgerpark und im Osten die Grünvernetzung entlang der Straßenbahnlinie M8 an. Die Darstellung des FNP ermöglichte die geplante Festsetzung des B-Planes 10-104 als Allgemeines Wohngebiet. Das Plangebiet hat mit einer Größe von unter drei Hektar eine lediglich örtliche Bedeutung und war damit aus der dargestellten M2-Fläche entwickelbar. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans entsprachen damit den Vorgaben des Flächennutzungsplans Berlin.

### Planungsinhalt

Das Bebauungsplanverfahren wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Ziel der Planung war die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung unter Berücksichtigung der umliegenden Siedlungsstruktur und der überörtlichen Grün- und Wegeverbindungen. Die Planung unterstützt die Revitalisierung des Gesamtgebietes. Durch die bauliche Fassung des Kolonnadenplatzes sollte seine Funktion als zentrales und verbindendes Freiraumelement gestärkt und eine lebendige Platznutzung ermöglicht werden.

In enger Abstimmung mit dem Bezirk wurden Vorhabenplanung und Bebauungsplanentwurf parallel entwickelt.

In Anlehnung an die neu entstandene Wohnbebauung entlang der Ludwig-Renn-Straße wurde im Plangebiet eine fünf- bis achtgeschossige Gebäudegruppe vorgesehen. Die Geschossigkeit ermöglicht eine Bebauung im gestalterischen Kontext mit der umgebenden Bebauung. Die Gebäudehöhe erreicht am östlichen Gebietsrand ihren Höhepunkt. Zum Platz hingegen wird mit fünf Geschossen die niedrigere Geschossigkeit festgesetzt. Damit wird dem städtebaulichen Konzept entsprochen, eine Platzfassung zu ermöglichen, aber dennoch gegenüber dem nördlichen bis zu siebengeschossigen Gebäuderiegel im ehemaligen „Nordflügel“ hier eine eher aufgelockerte und transparente Silhouette zu schaffen.

Die städtebaulich gewünschte Kombination der unterschiedlichen Geschossigkeiten wurde durch die baukörperkonkrete Vorgabe im Bebauungsplan ermöglicht.

Darüber hinaus wurde die öffentliche Verkehrsfläche der Max-Herrmann-Straße in nördlicher und westlicher Richtung erweitert. Die Erweiterungsfläche bietet die Möglichkeit zur Errichtung von 46 öffentlichen Stellplätzen und der Komplettierung der Nebenanlagen.

Der Bebauungsplan gewährleistet damit die Bewältigung des Verkehrsaufkommens. Bei der Abgrenzung der Straße wurden die Anforderungen für die erforderliche Erschließung durch den Kraftfahrzeugverkehr einschließlich des ruhenden Verkehrs, die gestalterischen und ökologischen

Belange sowie die Erfordernisse nach einer möglichst kostensparenden Erschließung berücksichtigt.

Wichtige Wegebeziehungen wurden über öffentliche Gehrechte gesichert.

Der Bebauungsplanentwurf als planungsrechtliches Steuerungsinstrument des Vorhabens bildete nach Klärung des Flächenbedarfs die Grundlage für den Erwerb des landeseigenen Grundstückes durch die degewo.

#### Wegfall des Planerfordernisses

Das Bauvorhaben wurde 2022 auf der Grundlage des § 34 BauGB und unter Berücksichtigung der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens intendierten städtebaulichen Ziele genehmigt. Zur Sicherung der öffentlichen Erschließung schloss die degewo einen Erschließungsvertrag mit dem Fachbereich Straßen.

Das Bauvorhaben wurde 2024 durch die degewo realisiert.

Für die Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens besteht kein planerisches Erfordernis mehr. Die Planungsziele sind vollständig in dem realisierten Bauvorhaben berücksichtigt und bedürfen keiner weiteren planungsrechtlichen Sicherung. Eine geordnete zukünftige Entwicklung des Planungsgebietes kann auf der Grundlage des nunmehr geltenden Planungsrechtes nach § 34 BauGB erfolgen.

Im Rahmen der Mitteilung der geänderten Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Ref. I C, in ihrer koordinierten Stellungnahme vom 18.03.2025 mitgeteilt, dass keine Bedenken gegen die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens 10-104 bestehen.