

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 10-52 für das Gelände östlich und westlich der Louis-Lewin-Straße südlich der U-Bahnanlage zwischen der Grünfläche Hellersdorfer Hauptgraben, der Grünfläche am Stichgraben und der Hoyerswerdaer Straße (Flurstück 253) sowie der Albert-Kuntz-Straße und dem Weg zur Fußgängerbrücke über die U-Bahntrasse (Flurstück 251) östlich des Grundstücks Albert-Kuntz-Straße 41 (Kita „Am Kirschbaum“) im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 03.06.2025 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 1153/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. 1153/VI

A. Gegenstand der Vorlage:

Einstellung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 10-52 für das Gelände östlich und westlich der Louis-Lewin-Straße südlich der U-Bahnanlage zwischen der Grünfläche Hellersdorfer Hauptgraben, der Grünfläche am Stichgraben und der Hoyerswerdaer Straße (Flurstück 253) sowie der Albert-Kuntz-Straße und dem Weg zur Fußgängerbrücke über die U-Bahntrasse (Flurstück 251) östlich des Grundstücks Albert-Kuntz-Straße 41 (Kita „Am Kirschbaum“) im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf

B. Berichtersteller/in:

Bezirksstadträtin Frau Wessoly

C. Beschlussfassung

C.1 Beschlussentwurf:

Das Bezirksamt beschließt, das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan 10-52 für den o.g. räumlichen Bereich aufzuheben. Der Beschluss vom 21. Oktober 2008 zur Aufstellung des Bebauungsplans (Amtsblatt für Berlin Nr. 49 vom 31. Oktober 2008 auf Seite 2421) ist mit der anschließend zu erfolgenden Veröffentlichung im Amtsblatt aufgehoben. Die Abteilung Stadtentwicklung wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt 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:

siehe Anlage

E. Rechtsgrundlage:

§ 1 Abs. 3 Satz 1 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. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

keine

G. Zielgruppenrelevante Auswirkungen:

keine

Heike Wessoly

Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung

Anlage

D. Begründung
zur Einstellung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans 10-52 „Südlich Louis-Lewin-Brücke“:

für das Gelände östlich und westlich der Louis-Lewin-Straße südlich der U-Bahnanlage zwischen der Grünfläche Hellersdorfer Hauptgraben, der Grünfläche am Stichgraben und der Hoyerswerdaer Straße (Flurstück 253) sowie der Albert-Kuntz-Straße und dem Weg zur Fußgängerbrücke über die U-Bahntrasse (Flurstück 251) östlich des Grundstücks Albert-Kuntz-Straße 41 (Kita „Am Kirschbaum“) im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf



1. Planungsgegenstand

1.1. Veranlassung und Erforderlichkeit des Planverfahrens

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan 10-52 liegt mit einer Fläche von ca. 3,7 ha im Nordosten des Bezirks Marzahn-Hellersdorf im Ortsteil Hellersdorf in unmittelbarer Nähe der Berliner Stadtgrenze und südlich der oberirdisch geführten U-Bahntrasse U5 (Hauptbahnhof-Hönow) an der U-Bahnstation Louis-Lewin-Straße. Er ist Bestandteil der Großsiedlung Hellersdorf, die von meist fünfgeschossiger DDR-Großplattenbautypik geprägt ist.

Der überwiegend als nördliche Geltungsbereichsgrenze verlaufende Hellersdorfer Hauptgraben ist Bestandteil eines 4 km langen Grünzuges, der parallel zur oberirdischen U-Bahntrasse zwischen dem U-Bahnhof Hönow bis nahezu zum U-Bahnhof Kaulsdorf-Nord (Cecilienstraße) verläuft. Im Osten des Plangebietes bildet hauptsächlich der Stichgraben zum Hellersdorfer Hauptgraben die Geltungsbereichsgrenze. Albert-Kuntz-Straße und Hoyerswerdaer Straße stellen die südliche Grenze des Plangebietes dar. Hier liegt südlich der Albert-Kuntz-Straße und der Hoyerswerdaer Straße eine fünfgeschossige Wohnbebauung. Westlich des Plangebietes liegt eine Kindertagesstätte mit drei Geschossen.

Der abgebildete Bebauungsplanvorentwurf von 2016 sah in seiner nördlichen Hälfte die hier vorhandene öffentliche Grünfläche vor, in seiner südlichen Hälfte Allgemeines Wohngebiet WA. Der nördliche Teil des Plangebietes ist heute dementsprechend öffentliche Grünfläche. Südlich, in der östlichen Hälfte der Südhälfte, östlich der Louis-Lewin-Straße, wurden im Plangebiet inzwischen Bauflächen mit vier- bis sechsgeschossem Wohnungsbau plus Staffelgeschoss errichtet. Die westliche Hälfte der Südhälfte, auf der Baufläche westlich der Louis-Lewin-Straße, wurde 2017 mit einer fünfgeschossigen modularen Unterkunft für 450 Flüchtlinge bebaut. Die Bauvorhaben sind entsprechend der vorliegenden Baugenehmigungen zulässigerweise nach bestehendem Planungsrecht gemäß § 34 BauGB errichtet worden, nachdem sich Bauvorhaben in die nähere Umgebung einfügen müssen, wenn sie in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil liegen.

Zur Aufstellung des Bebauungsplans im Oktober 2008 ging man von einem großen Verwertungsinteresse des Liegenschaftsfonds Berlin (heute: Berliner Immobilienmanagement) für die gesamte Fläche aus. Das Begehren der Kaufinteressentinnen und -interessenten richtete sich damals auf eine Einzelhandelsnutzung. Das Plangebiet umfasste zunächst nur die Fläche westlich der Louis-Lewin-Straße. Mit Aufstellung des Bebauungsplans 10-52 sollte die übergeordnete öffentliche Grünfläche entlang des Hellersdorfer Grabens planungsrechtlich gesichert werden. Die verbliebenen Bauflächen sollten für den Wohnungsbau vorgehalten werden. Zum Schutz des damals im Zentrenkonzept von 2008 festgelegten Nahversorgungszentrums „Hellersdorf-Ost“ war der Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen angedacht.

Mit der steigenden Nachfrage nach Wohnbauflächen wurde das Grundstück westlich der Louis-Lewin-Straße als zusätzliche Wohnungsbaupotenzialfläche identifiziert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-52 wurde im Jahr 2015 um dieses Grundstück erweitert und die Planungsziele darauf übertragen und konkretisiert.

Es erfolgte eine Abgrenzung der Grün- und Bauflächen entsprechend dem Bebauungsplanvorentwurf, der 2016 in die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ging.

1.2. Veranlassung und Erforderlichkeit der Einstellung

Das Bebauungsplanverfahren 10-52 wird nach erteilter Baugenehmigung nicht zur Rechtskraft geführt. Das Bebauungsplanverfahren soll eingestellt werden, weil die Veranlassung und Erforderlichkeit der Festsetzung mit bereits erfolgter Bebauung entfallen ist.

Mit der Planung erfolgte eine behutsame Einordnung einer Wohnbaufläche unter Berücksichtigung der ökologischen Wirksamkeit und Nutzungsmöglichkeiten des vorhandenen Grünzuges. Die Wohnbaufläche sollte dabei durch ihre baulichen Strukturen den Grünzug begrenzen und eindeutig bestimmen. Die entsprechenden Wohnbaukörper sind, wie oben beschrieben, inzwischen bereits auf der Grundlage des § 34 BauGB genehmigt worden und errichtet. Zusätzlich wurde innerhalb der Grünfläche eine Fuß- und Radwegeverbindung gebaut. Außerdem erfolgte die Zuordnung der Grünfläche entlang der U-Bahn an den Bezirk.

Es besteht daher keine Erforderlichkeit mehr, das Planverfahren zur Festsetzung zu führen. Mit der Einstellung des Verfahrens erfolgt die planungsrechtliche Einschätzung auf den Bauflächen zukünftig mit dem § 34 BauGB. Die Einstellung des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan 10-52 ist durch Beschluss in Wahrnehmung der Planungshoheit möglich. Einer Einstellung stehen auch die Planungsziele nicht im Wege. Die Voraussetzungen und Auswirkungen des Einstellungsbeschlusses werden mit der hier vorliegenden Begründung zum Einstellungsbeschluss dargelegt.

2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 7. Februar 2025 (ABl. S. 441) ist die Fläche entlang des Hellersdorfer Hauptgrabens als Bestandteil des übergeordneten Grünzuges dargestellt. Entlang der Hoyerswerdaer Straße und der Albert-Kunz-Straße ist Wohnbaufläche W2 mit einer Geschosßflächenzahl (GFZ) bis zu 1,5 dargestellt. Die Planungsziele wurden daraus abgeleitet. Die dementsprechende Bebauung ist bereits erfolgt. Das mit dem Bebauungsplan 10-52 verfolgte Ziel der Sicherung der im FNP dargestellten übergeordneten öffentlichen Grünfläche entlang des Hellersdorfer Grabens ist gewahrt. Der FNP steht einer Einstellung nicht im Wege.

3. Auswirkungen auf die Umwelt

Der Planbereich stellte sich bei Planaufstellung als ruderalisierte und mit aufwachsenden Gehölzen durchsetzte Glatthaferwiese dar, in der keine geschützten Biotope vorkamen.

Zu Beginn des Verfahrens wurde das Planungsziel des Bebauungsplanes hervorgehoben, den zusammenhängenden Grünzug entlang des Hellersdorfer Grabens und der U-Bahn-Trasse der Linie U 5 planungsrechtlich zu sichern. Der Grünzug sollte durch die Einordnung einer Wohnbaufläche begrenzt werden, ohne dass die ökologischen Funktionen des Grünzuges als Kaltluftschneise beeinträchtigt würden.

Inzwischen sind die Bauflächen des Plangebietes auf der Grundlage des § 34 BauGB in einer Art bebaut, wie der Bebauungsplanvorentwurf es intendierte. Die Sicherung der übergeordneten öffentlichen Grünfläche ist nach erfolgter abschließender Bebauung der Wohnbauflächen im Planbereich gewahrt. Die heutigen öffentlichen Grünflächen befinden sich im Fachvermögen des Bezirksamtes.

4. Verfahren

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin hat in seiner Sitzung am 21.10.2008 die Aufstellung des Bebauungsplans 10-52 mit der Vorlage Nr. 0639/III beschlossen. Der Beschluss wurde am 31.10.2008 im Amtsblatt für Berlin Nr. 49 auf Seite 2421 bekannt gemacht. Mit der Louis-Lewin-Straße als übergeordnete Straßenverbindung sowie der benachbarten U-Bahntrasse sind dringende Gesamtinteressen Berlins berührt, so dass das Verfahren nach § 7 AGBauGB durchgeführt wurde.

Aufstellungsänderungsbeschluss: Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin hat in seiner Sitzung am 6.10.2015 die Vorlage Nr. 1065/IV, die Aufstellung des Bebauungsplans 10-52 mit einem nach Westen erweiterten (die westliche Hälfte des erweiterten Geltungsbereiches) und konkretisierten Planungszielen, beschlossen. Da das Verfahren nach § 7 AGBauGB geführt wird, erfolgte vorab die Mitteilung der geänderten Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB. Gegen die geänderte Planungsabsicht bestanden keine Bedenken. Der Beschluss wurde am 27.11.2015 im Amtsblatt für Berlin Nr. 48 auf Seite 2622 bekannt gemacht.

Für diesen Bebauungsplanentwurf 10-52 fand in der Zeit vom 06.06.2016 bis zum 08.07.2016 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und parallel die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB statt. Im Ergebnis der beiden Verfahrensschritte ergaben sich keine wesentlichen Änderungen der Planungsziele.

Die Voraussetzungen zur Einstellung des Bebauungsplanverfahrens sind gegeben. Nach Prüfung aller relevanten Belange bestehen gegen die Einstellung des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan 10-52 keine Bedenken. Das Erfordernis für das

Verfahren ist entfallen. Nach der Verfahrenseinstellung sind, wie oben dargestellt, die Vorschriften des § 34 BauGB bei der planungsrechtlichen Beurteilung von Vorhaben maßgeblich. Diese sind für die Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung ausreichend. Ein besonderes Erfordernis zur Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes mit qualifizierten Festsetzungen besteht im Plangebiet des einzustellenden Bebauungsplanverfahrens nicht. Falls ein neuerliches Planerfordernis entsteht, kann bei Bedarf wieder ein Bebauungsplan eingeleitet werden.

Die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens wurde der für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung angezeigt. Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken zur Einstellung des Verfahrens. Nur hinsichtlich des straßenunabhängig geführten Fuß- und Radweges sollte nach Einstellung des Bebauungsplanverfahrens die Sicherung gewährleistet werden. Es sollte für den Rad- und Fußweg dargelegt werden, dass dieser auch ohne den Bebauungsplan gesichert ist.

Dieser straßenunabhängig geführte Fuß- und Radweg liegt innerhalb des Plangebietes in der öffentlichen Grünfläche parallel zur U-Bahn, die sich zwischenzeitlich bereits im Eigentum des Bezirkes befindet. Eine planungsrechtliche Sicherung im Bebauungsplan als Bestandteil der öffentlichen Grünfläche wäre somit ohnehin nicht mehr nötig.

Nach Beschlussfassung der Einstellung des Bebauungsplanverfahrens 10-52 durch das Bezirksamt ist die Veröffentlichung im Amtsblatt erforderlich.
