

03.12.2025

**Vorlage zur Kenntnisnahme**  
für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 18.12.2025

---

1. Gegenstand der Vorlage:

Änderung der Planungsziele des Bebauungsplanes 10-97 für das Grundstück  
Luzinstraße 11, 13 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 02.12.2025 beschlossen, die  
BA-Vorlage Nr. 1302/VI der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Vorlage ist als Anlage beigefügt.

Nadja Zivkovic  
Bezirksbürgermeisterin

Heike Wessoly  
Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung

Anlage

Abteilung Stadtentwicklung  
Stellenzeichen: Stadt Stapl 303

18.11.2025  
Tel.: 030 9(0)293 5245

---

### **Vorlage für das Bezirksamt**

- zur Beschlussfassung -

Nr. 1302/VI

---

A. Gegenstand der Vorlage:

Änderung der Planungsziele des Bebauungsplanes 10-97 für das Grundstück Luzinstraße 11, 13 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf

B. Berichtersteller/in:

Bezirksstadträtin Frau Wessoly

C. Beschlussfassung

C.1 Beschlussentwurf:

Das Bezirksamt beschließt die Änderung der Planungsziele des Bebauungsplanverfahrens 10-97 für den o.g. räumlichen Bereich. Die Abteilung Stadtentwicklung wird mit der Durchführung der weiteren Verfahrensschritte 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 BauGB; §§ 15 sowie 36 Abs. 2 Buchstabe b, f und Abs. 3 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)

F. Haushaltmäßige Auswirkungen:

Dem Land Berlin entstehen gegebenenfalls geringere Einnahmen für Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, da die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Art der Nutzung auf öffentliche Grünfläche beschränken und das Maß der baulichen Nutzung gegenüber § 34 BauGB reduzieren (baurechtsbegrenzende Wirkung). Dies wirkt sich wertmindernd aus.

Die Grundstücksfläche wird dem Fachvermögen Grün zugeordnet. In den Folgejahren ist die Finanzierung für die Unterhaltung der öffentlichen Grünfläche aus dem Kapitel 3810 (Grün- und Freiflächen), Titel 52110 (Unterhaltung der Grünanlagen) sicherzustellen.

G. Zielgruppenrelevante Auswirkungen:

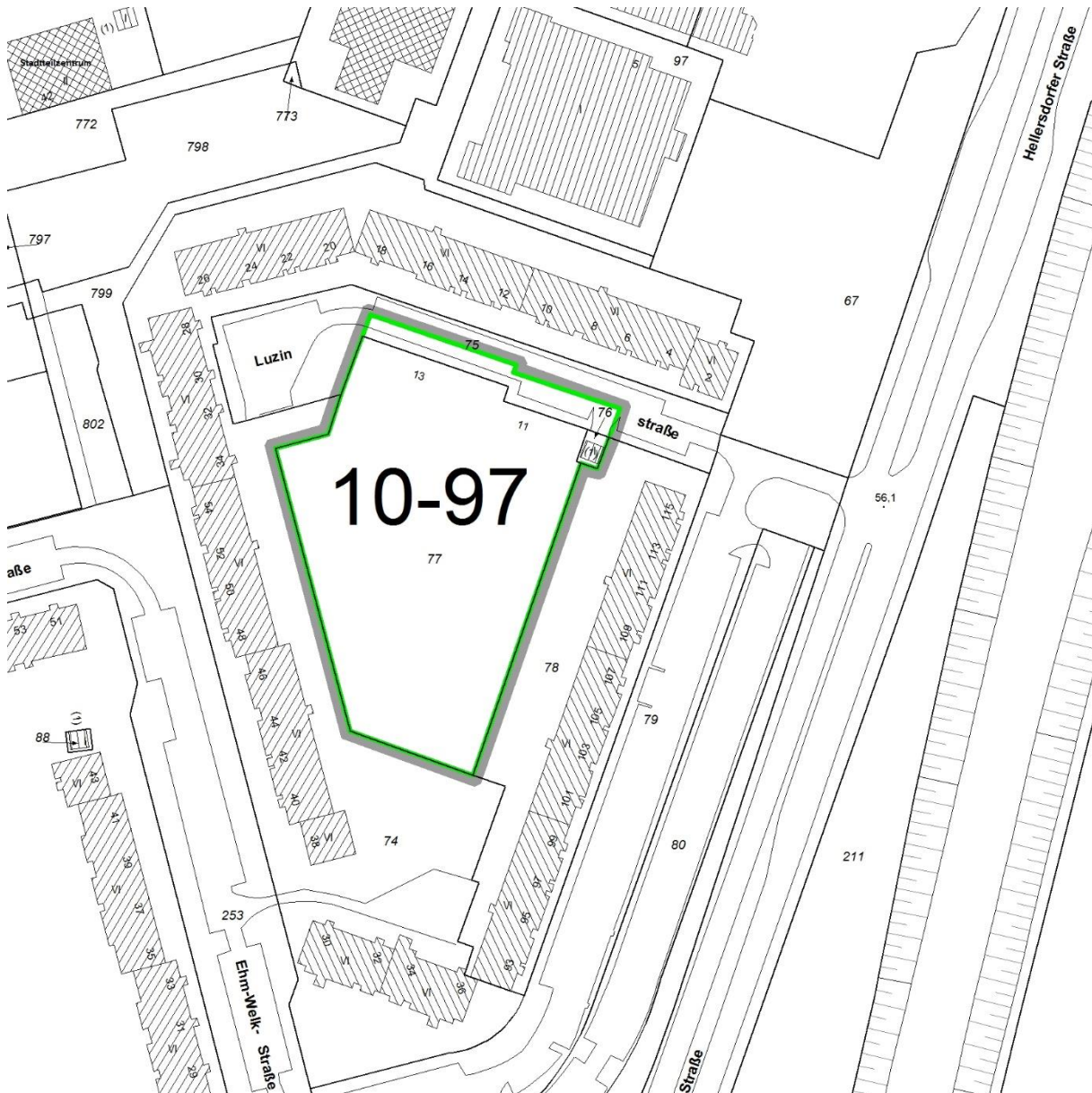
Entwicklung des Charakters des Innenhofes als grüner Aufenthaltsort für die Nachbarschaft

Heike Wessoly  
Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung

Anlage

**D. Begründung**

zur Planungszieländerung zum Bebauungsplan 10-97 für das Grundstück Luzinstraße 11, 13 im Bezirk  
Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf



Kartengrundlage: Geoportal Berlin

Das Plangebiet des Bebauungsplans 10-97 befindet sich im Ortsteil Hellersdorf des Bezirks Marzahn-Hellersdorf und umfasst eine Fläche von ca. 0,7 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans stellt einen Teilbereich der Großwohnsiedlung Hellersdorf dar.

Mit Bezirksamtsbeschluss vom 01.10.2019 wurde das Bebauungsplanverfahren 10-97 mit dem Planungsziel eingeleitet, für den bereits planungsrechtlich zulässigen Wohnungsbau eine geordnete städtebauliche Entwicklung gem. § 1 Abs. 3 und Abs. 5 BauGB zu gewährleisten.

## **1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Änderung von Planungszielen**

Die BVV hat beschlossen (DS-Nr. 0902/IX aus der 25. BVV vom 31.08.2023), das Bezirksamt zu ersuchen, die von der BVV bereits in der letzten Legislatur im Rahmen der DRS 2079/VIII und 2244/VIII im Nachgang und in Würdigung der infrastrukturellen Bedarfe mehrheitlich festgelegten Empfehlungen für den Erhalt der grünen Innenhöfe im Falle des Grundstücks Luzinstr. 11, 13 als Grünfläche oder Fläche zur Regenwasserspeicherung umzusetzen.

Gemäß Abschlussinformation der Abteilung Stadtentwicklung zum o.g. Ersuchen der BVV, wird dem Ersuchen der BVV gefolgt. Das bezirkliche Straßen- und Grünflächenamt hat mit Schreiben vom 19.10.2024 den Bedarf an öffentlichen Grünflächen für das Grundstück Luzinstr. 11, 13 bestätigt und zugesichert, das Grundstück im Bedarfsfall zu übernehmen und in das Fachvermögen Grün zu überführen.

Das Bebauungsplanverfahren soll mit dem Planungsziel „öffentliche Grünfläche“ weitergeführt werden. Eine Konkretisierung der Zweckbestimmung erfolgt im weiteren Verfahren.

Das Grundstück ist im Moment ungenutzt, liegt brach und ist eingezäunt, ist also nicht öffentlich zugänglich. Auf dem Gelände befinden sich teilweise Flächen mit Baumbestand und teilweise Sukzessionsflächen mit ruderaler Vegetation. Durch die qualitative Entwicklung zur öffentlichen Grünfläche soll eine städtebauliche Ordnung erfolgen, indem die Brache einer Nutzung zugeführt und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird.

## **2. Beschreibung des Plangebietes**

### **2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung**

Das Plangebiet ist Teil der Großsiedlung Hellersdorf, genauer, des Großsiedlungsquartiers Kaulsdorf-Nord. Östlich des Plangebietes liegt die Hellersdorfer Straße als überörtliche Straßenverbindung, westlich stellt das Wuhletal eine Grünstreifen dar. Südlich des Plangebietes verläuft die Cecilienstraße.

Das Plangebiet liegt zwischen dem Ortsteilzentrum Hellersdorf-Süd in knapp 300 m Entfernung sowie dem Nahversorgungszentrum Grottkauer Straße und dem Landschaftspark Wuhletal in jeweils knapp 300 m Entfernung.

## **2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-97 wird gem. § 9 Abs. 7 BauGB wie folgt definiert:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-97 umfasst das Flurstück 77 und das Flurstück 76 (Luzinstr. 11, 13). Der Geltungsbereich schließt das Flurstück 75 (Straßenverkehrsfläche) bis zur Hälfte der Straßenfläche ein. Alle Flächen befinden sich im Eigentum des Landes Berlin. Die Flurstücke 76 und 77 mit einer Grundstücksfläche von knapp 6.500 m<sup>2</sup> werden von der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) verwaltet.

## **2.3 Städtebauliche Situation und Bestand**

Die Großsiedlung Hellersdorf wurde auf der Grundlage eines homogenen Strukturkonzeptes errichtet, das eine eindeutige, städtebaulich ablesbare funktionelle und bauliche Gliederung verfolgt. Der städtebaulichen Struktur der Großsiedlung folgend, sind die Blockinnenbereiche von Bebauung freigehalten oder nur in Ausnahmen mit baulichen Anlagen versehen, die als Infrastruktureinrichtungen der Wohnnutzung dienen (z.B. Kitas, Schulen) und in ausgedehnte Freiflächen integriert sind. Die Gestaltung der Blockinnenbereiche ohne Pkw-Stellflächen ist als durchgehendes Prinzip für die Großwohnsiedlung ablesbar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-97 liegt in einem solchen Blockinnenbereich. Es handelt sich um das Grundstück einer ehemaligen Kindertagesstätte, deren Rückbau im Jahr 2004 abgeschlossen wurde. Der Geltungsbereich ist umgeben von sechsgeschossiger Wohnbebauung in Form einer Blockrandbebauung in industrieller Bauweise.

## **2.4 Geltendes Planungsrecht**

Planungsrechtlich ist das Gebiet nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Die Zulässigkeit baulicher Vorhaben wird danach beurteilt, ob sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die planungsrechtliche Zulässigkeit eines genehmigungspflichtigen Vorhabens ist gegeben, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

## **2.5 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet wird durch die Luzinstraße im Norden erschlossen.

Bei der Hellersdorfer Straße im Osten handelt es sich um eine überörtliche Straßenverbindung der Stufe II. Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gut angeschlossen. Die nächste U-Bahnstation ist der U-Bahnhof „Kienberg“ in ungefähr 200 m Entfernung.

### **3. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan Berlin stellt für das Plangebiet des Bebauungsplans 10-97 eine Wohnbaufläche W 2 mit einer GFZ bis 1,5 dar.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Aus der Darstellung einer Wohnbaufläche W 2 mit einer GFZ bis 1,5 kann eine Grünfläche in der Regel entwickelt werden, wenn sie eine Baufläche von 3 ha unterschreitet. Da das Plangebiet weniger als 1 ha Fläche hat, werden die Vorgaben des Flächennutzungsplans Berlin eingehalten.

### **4. Ziele der Planung und wesentlicher Inhalt**

Es ist u.a. ein wesentliches Entwicklungsziel des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf, das städtebauliche Grundprinzip der großzügigen zusammenhängenden Freiflächen im Blockinnenbereich in Übereinstimmung mit den Zielen des LaPros und des StEPs Klima zu erhalten, da dies maßgeblich zur hohen Freiraum- und Wohnqualität der Großsiedlung beiträgt.

Mit dem Bebauungsplan 10-97 werden daher nachfolgende Ziele verfolgt:

- Qualifizierung des brachgefallenen Grundstücks Luzinstr. 11, 13 durch Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche.
- Die gebietsprägenden Freiraumqualitäten des Blockinnenbereiches sollen erhalten und gesichert werden sowie das Ortsbild bewahrt bleiben.
- Eine parallel zur Luzinstraße verlaufende Teilfläche von ca. 178 m<sup>2</sup> des Baugrundstückes Luzinstraße 11, 13 (Flurstück 77) wird für einen späteren Straßenausbau als öffentliches Straßenland benötigt, was im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen ist.

### **5. Finanzielle Auswirkungen**

Dem Land Berlin entstehen gegebenenfalls geringere Einnahmen für Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans, da die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Art der Nutzung auf öffentliche Grünfläche beschränken und eine bauliche Nutzung gegenüber § 34 BauGB ausschließen, was sich wertmindernd auswirken kann.