

12.08.2026

Vorlage zur Kenntnisnahme
für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 27.08.2026

1. Gegenstand der Vorlage:

Änderung der Planungsziele des Bebauungsplanes 10-94 für das Grundstück
Eisenacher Straße 35 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 11.08.2026 beschlossen, die
BA-Vorlage Nr. 1562/VI der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Vorlage ist als Anlage beigefügt.

Juliane Witt
Bezirksstadträtin
für die Bezirksbürgermeisterin

Heike Wessoly
Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung

Anlage

Vorlage für das Bezirksamt

- zur Beschlussfassung -

Nr. 1562/VI

A. Gegenstand der Vorlage:

Änderung der Planungsziele des Bebauungsplanes 10-94 für das Grundstück Eisenacher Straße 35 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 10-94 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. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

Derzeit wird das Grundstück Eisenacher Str. 35 von der BIM verwaltet. Das bezirkliche Straßen- und Grünflächenamt beabsichtigt, das Grundstück zu übernehmen und in das Fachvermögen Grün zu überführen. 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

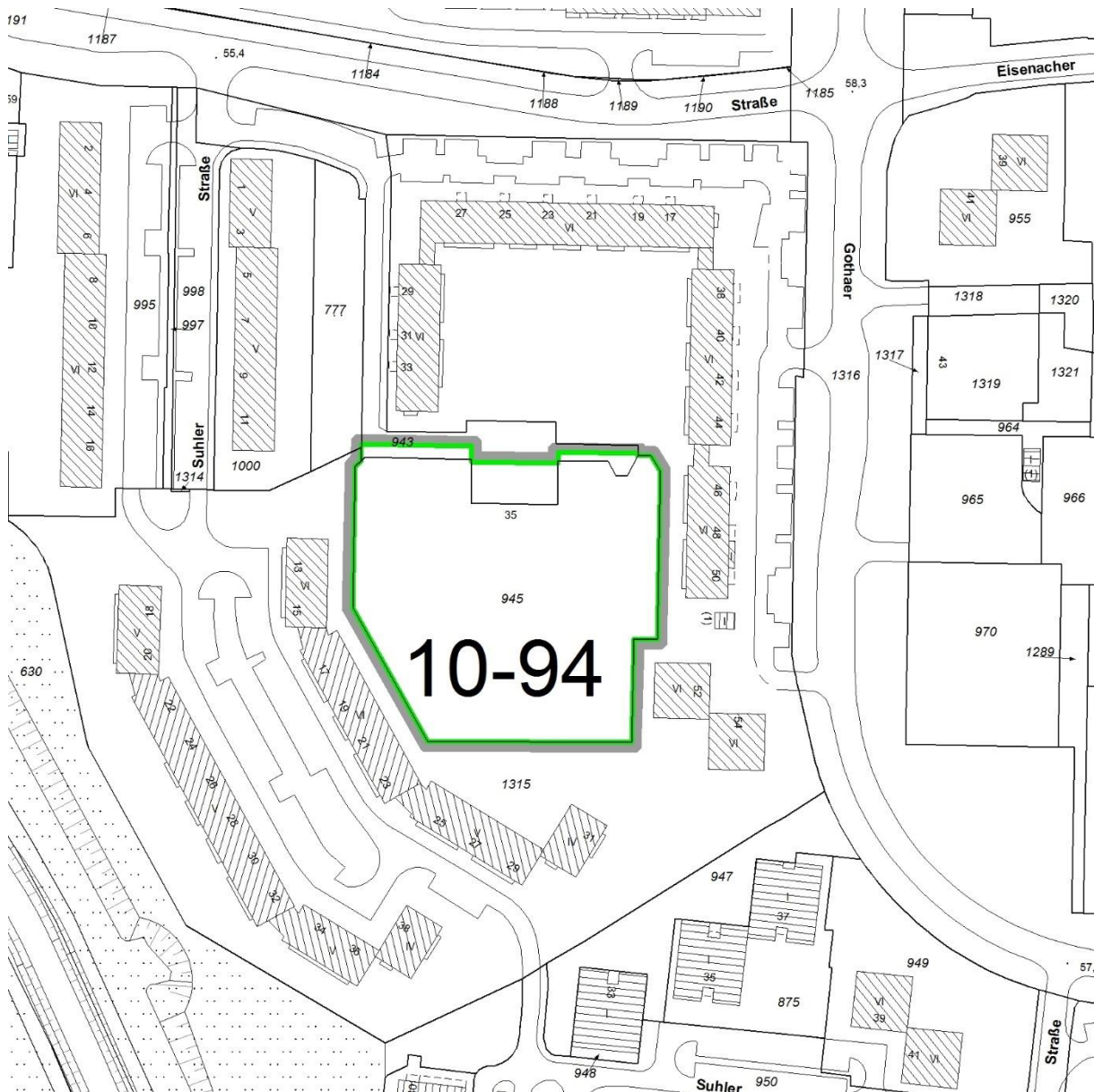
Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung

Anlage

Anlage
zur Beschlussvorlage
Nr. 1562/VI

D. Begründung

zur Planungszieländerung zum Bebauungsplan 10-94 für das Grundstück Eisenacher Straße 35 im
Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf



Das Plangebiet des Bebauungsplanes 10-94 befindet sich im Ortsteil Hellersdorf des Bezirks Marzahn-Hellersdorf und umfasst eine Fläche von ca. 0,61 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellt einen Teilbereich der Großwohnsiedlung Hellersdorf dar.

Mit Bezirksamtsbeschluss vom 06.08.2019 wurde das Bebauungsplanverfahren 10-94 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 BVV-DSen 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 Eisenacher Str. 35 als Grünfläche 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 Eisenacher Str. 35 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. 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 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). Entsprechend ihrer der Wohnnutzung untergeordneten Funktion stellen sich diese Einrichtungen als freistehende, niedriggeschossige solitäre Anlagen dar, die in ausgedehnte Freiflächen integriert sind. Die Gestaltung der Blockinnenbereiche ohne Pkw-Stellflächen ist als durchgehendes Prinzip für die Großwohnsiedlung ablesbar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-94 liegt in einem solchen Blockinnenbereich. Es handelt sich um das Grundstück einer ehemaligen Kita, deren Rückbau im Jahr 2003 abgeschlossen wurde. Nach einer Besichtigung des Grundstücks durch die Berliner Forsten im Juli 2022 teilten die Berliner Forsten mit, dass es sich bei dem Baumbestand auf dem Grundstück Eisenacher Straße 35 um Wald im Sinne des § 2 Abs. 1 Landeswaldgesetz (LWaldG) handelt.

Die maßgebliche Umgebung ist geprägt von 5- und 6-geschossiger Wohnbebauung in industrieller Bauweise.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes 10-94 wird gem. § 9 Abs. 7 BauGB wie folgt definiert: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-94 umfasst das Flurstück 945 der Flur 1 der Gemarkung Hellersdorf (Eisenacher Str. 35). Der Geltungsbereich schließt das Flurstück 943 (Straßenverkehrsfläche) bis zur Hälfte der Straßenfläche ein.

Mit Ausnahme der Straßenverkehrsfläche (Flurstück 943), die sich im privaten Eigentum befindet, wird das Flurstück 945 mit einer Grundstücksfläche von knapp 5.700 m² von der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) verwaltet.

2.3 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.

2.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird ausschließlich durch eine Stichstraße von der im Norden liegenden Eisenacher Straße erschlossen. Diese Stichstraße befindet sich im privaten Eigentum. Die Erschließung ist nicht durch eine Baulast gesichert. Es besteht jedoch auf dem Weg zur Eisenacher Straße (Flurstück 943) eine Grunddienstbarkeit mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers der Eisenacher Str. 35. Im weiteren Bebauungsplanverfahren ist die Sicherung einer ausreichenden Erschließung zu klären.

3. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 7. Februar 2025 (ABl. S. 441) stellt für das Plangebiet des Bebauungsplans 10-94 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 10-94 werden daher nachfolgende Ziele verfolgt:

- Qualifizierung des brachgefallenen Grundstücks Eisenacher Str. 35 durch Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche.
- Die gebietsprägenden Freiraumqualitäten des Blockinnenbereiches sollen erhalten und gesichert werden sowie das Ortsbild bewahrt bleiben.

5. Finanzielle Auswirkungen

Derzeit wird das Grundstück Eisenacher Str. 35 von der BIM verwaltet. Das bezirkliche Straßen- und Grünflächenamt beabsichtigt, das Grundstück zu übernehmen und in das Fachvermögen Grün zu überführen. 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.