

25.08.2026

**Vorlage zur Kenntnisnahme**  
für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 09.09.2026

---

1. Gegenstand der Vorlage:

Aufstellung des Bebauungsplanes 10-136 für das Grundstück Landsberger Allee 530  
im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 25.08.2026 beschlossen, die  
BA-Vorlage Nr. 1574/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 305

14.08.2026  
Tel.: 030 9(0)293 5222

---

### **Vorlage für das Bezirksamt**

- zur Beschlussfassung -

Nr. 1574/VI

---

A. Gegenstand der Vorlage:

Aufstellung des Bebauungsplanes 10-136 für das Grundstück Landsberger Allee 530 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

B. Berichtersteller/in:

Bezirksstadträtin Frau Wessoly

C. Beschlussfassung

C.1 Beschlussentwurf:

Das Bezirksamt beschließt, den Bebauungsplan 10-136 für den o.g. räumlichen Bereich aufzustellen. 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 1

E. Rechtsgrundlage:

§ 1 Abs. 3 Satz 1 i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB; § 6 Abs. 1 Satz 1 AGBauGB; §§ 15 sowie 36 Abs. 2 Buchstabe b, f und Abs. 3 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)

F. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

keine

G. Zielgruppenrelevante Auswirkungen:  
keine

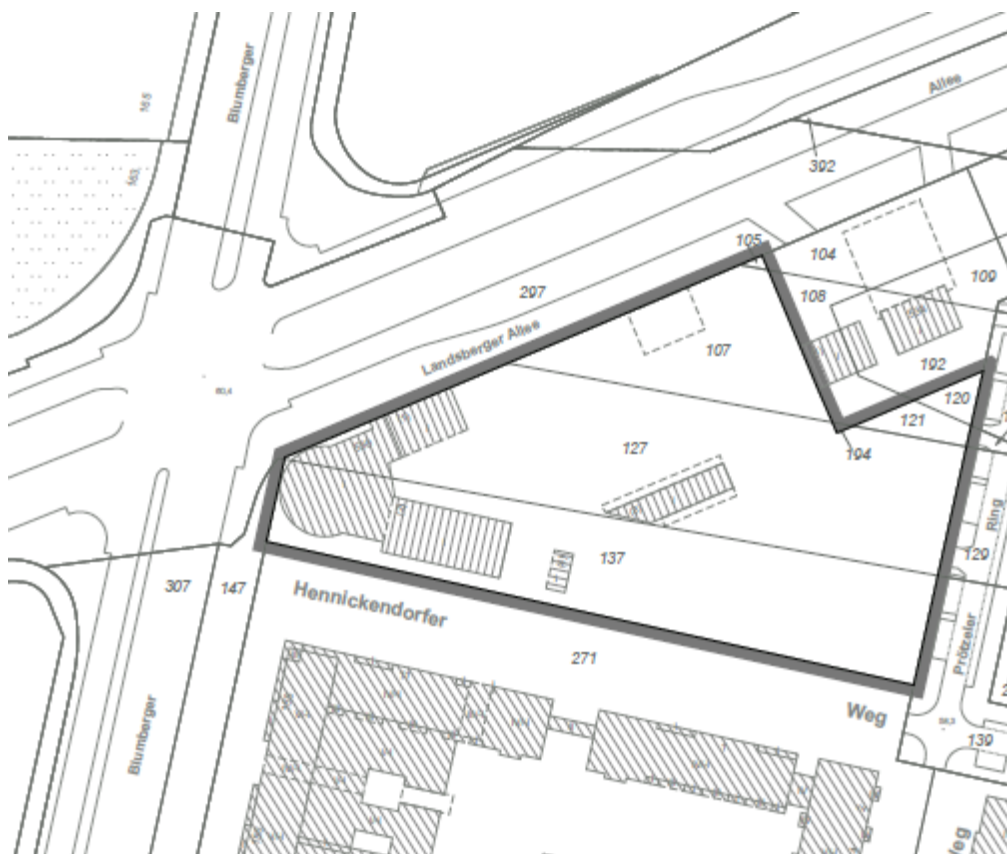
Heike Wessoly  
Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung

Anlagen

## Begründung zur Einleitung des Bebauungsplans 10-136

für das Grundstück Landsberger Allee 530 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

**gemäß § 1 Abs. 3 BauGB**



Übersichtskarte mit Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-136

Stand: Juli 2026

## INHALTSVERZEICHNIS

|      |                                                                              |    |
|------|------------------------------------------------------------------------------|----|
| A    | allgemeiner Teil.....                                                        | 3  |
| I    | Planungsgegenstand .....                                                     | 3  |
| I.1  | Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung .....                        | 3  |
| I.2  | Ziele und Zwecke der Planung .....                                           | 3  |
| I.3  | Lage und Abgrenzung des Plangebiets .....                                    | 4  |
| II   | Ausgangssituation.....                                                       | 4  |
| II.1 | Beschreibung des Plangebiets .....                                           | 4  |
| II.2 | Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen ....  | 6  |
| III  | Entwicklung der Planungsüberlegungen .....                                   | 16 |
| IV   | Planinhalt.....                                                              | 16 |
| IV.1 | Wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung).....                         | 16 |
| IV.2 | Begründung der Festsetzungen .....                                           | 17 |
| V    | Auswirkungen der Planung .....                                               | 18 |
| V.1  | Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima .....                              | 18 |
| V.2  | Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten .....                | 19 |
| V.3  | Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung ..... | 20 |
| VI   | Verfahren .....                                                              | 21 |
| 1.   | Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB.....           | 21 |
| 2.   | Verfahrensdaten/-ablauf .....                                                | 22 |
| B    | Rechtsgrundlagen .....                                                       | 23 |

## **A ALLGEMEINER TEIL**

### **I Planungsgegenstand**

#### **I.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Auf Grund der bestehenden Wohnungsnachfrage/-bedarfs soll auf dem Grundstück Landsberger Allee 530 im direkten Kreuzungsbereich von Landsberger Allee und Blumberger Damm die Voraussetzung für eine Wohnbebauung geschaffen werden.

Auf dem bisher im Bebauungsplan XXI-18b festgesetzten Gewerbegrundstück ist zur Aktivierung des Wohnbaupotenzials die Änderung durch die Einleitung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die ursprüngliche Intention eines Gewerbegebietes ist nicht mehr zeitgemäß, um den in Berlin dringend erforderlichen Bedarf an Wohnraum in integrierter und mit dem ÖPNV verkehrlich erschlossener Lage zu ermöglichen. Eine Nutzungsmischung soll sowohl zu den umliegenden gewerblichen Nutzungen als auch zum Erhalt einer gemischten und kompakten Stadtstruktur im Sinne einer effizienten und nachhaltigen Ressourcennutzung beitragen.

Der Bebauungsplan 10-136 wird als Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Dennoch sind auch im beschleunigten Verfahren die Umweltbelange, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie die Erfordernisse des Klimaschutzes nach § 1a Abs. 5 BauGB in das Verfahren einzustellen.

#### **I.2 Ziele und Zwecke der Planung**

Die Erforderlichkeit des Bebauungsplanverfahrens ergibt sich aus den Planungszielen:

1. Ermöglichung von Wohnbebauung auf einem bisher als Gewerbegebiet festgesetzten und genutzten Grundstück,
2. Wohnbauentwicklung unter der Maßgabe der gebietsverträglichen Einordnung und Beachtung der angrenzend wirksamen Bebauungspläne,
3. Ausweisung eines urbanen Gebietes (MU) nach § 6a BauNVO.

### **I.3      Lage und Abgrenzung des Plangebiets**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-136 befindet sich im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn und besteht aus dem Grundstück Landsberger Allee 530. Die angrenzenden Straßenverkehrsflächen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

## **II        Ausgangssituation**

### **II.1      Beschreibung des Plangebiets**

#### **II.1.1    Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung**

Das Plangebiet befindet sich im Nord-Osten des Bezirks Marzahn-Hellersdorf und im Osten des Ortsteils Marzahn. Es ist Bestandteil der Großsiedlung Marzahn und liegt südlich der Landsberger Allee, östlich des Blumberger Damms unweit der Gärten der Welt. Die Haupteerschließungsstraße ist die Landsberger Allee, die in Richtung Osten weiter nach Hellersdorf bzw. die Gemeinde Ahrensfelde führt. In Richtung Westen bindet sie Marzahn-Mitte in rund 2,5 km Entfernung an. Das Stadtzentrum der City Ost (Alexanderplatz) ist in derselben Richtung in rund 12 km Entfernung gelegen.

Die Umgebung des Plangebietes ist mit den für Marzahn-Hellersdorf typischen mehrgeschossigen in Großplattenbauweise errichteten Gebäuden bebaut. Identitätsbildend ist die geschlossene Block- bzw. Straßenrandbebauung mit den grünen Wohninnenhöfen und die vorzugsweise zu den Erschließungsstraßen ausgerichteten Stellplatzanlagen. Diese Großwohnsiedlungsstrukturen liegen westlich und nordöstlich des Plangebietes.

Das Plangebiet selbst ist Bestandteil eines ca. 48 ha großen ehemaligen Gärtnereigeldes. Zur baulichen Entwicklung dieses Gebietes zwischen der Landsberger Allee, dem Blumberger Damm, der Eisenacher Straße und der Wuhle dienten die 1993 aufgestellten Bebauungspläne XXI-18b und XXI-19. Die stadträumlich integrierte Lage und die Erschließung waren Gründe für die Aktivierung des Potenzials für gewerbliche Ansiedlungen und Wohnungsbau. Es lag dem die Absicht zu Grunde, ein städtebauliches Quartier, einen einprägsamen und vielgestaltigen Ort für Wohnen, Arbeiten und Erholung zu schaffen. Das Ziel des Neubaugebietes „Landsberger Tor“ bestand in der Entwicklung eines spezifischen Ortes mit eigenständiger unverwechselbarer Einheit. Das Stadtquartier

„Landsberger Tor“ war als ein Ganzes nach außen abgegrenztes Baugebiet mit Blockrandbebauung konzipiert und mit einer zentralen verbindenden Nord-Süd-Achse ergänzt.

Die Bebauungspläne zur Entwicklung des Gebietes waren mit der Festsetzung im Jahr 2000 abgeschlossen. Entlang der Landsberger Allee entstanden bis zum Straßenbahnbetriebshof auf dieser Grundlage die vorhandenen gewerblichen Nutzungen.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Denkmäler. Nördlich der Landsberger Allee liegt das Baudenkmal Nr. 09045530, Landsberger Allee 563, Wohnhaus, um 1900; Gedenkstätte 21. April 1945, Außengestaltung 1984-85 durch Otto Schack.

### **II.1.2      Bebauung und Nutzung**

Das Grundstück im Plangebiet ist durch eingeschossige Gebäude mit einer Betonung am Eckpunkt der beiden übergeordneten Straßen bebaut. Gemäß der Nutzung durch einen Autohandel mit Werkstatt sind auf dem Grundstück neben dem Autohaus großflächige Ausstellungs- und Abstellflächen vorhanden.

### **II.1.3      Eigentumsverhältnisse**

Das Grundstück befindet sich in privatem Eigentum.

### **II.1.4      Erschließung**

Das Plangebiet liegt im Norden an der Landsberger Allee und im Westen am Blumberger Damm. Die Landsberger Allee stellt als wichtige überörtliche Straße die Verbindung in die Innenstadt, das Land Brandenburg und darüber hinaus her. In ihr verlaufen Bus und Tram-Linien (Linien M 6 und 18), die zum S-Bahnhof Marzahn und Springpfuhl mit den Linien S7, 75 und dem U-Bahnhof Hellersdorf mit der Linie U 5 sowie die Stadtgrenze führen. Der Blumberger Damm verläuft von Norden nach Süden und auch hier verkehren Buslinien, die die S-Bahnlinie S 7 anfahren.

Obwohl eine Gehwegüberfahrt an der Landsberger Allee das Grundstück direkt erschließt, ist hier nur ein Ein- bzw. Ausfahren stadtauswärts möglich. Der an die Landsberger Allee anbindende Prötzeler Ring erschließt das Grundstück in Richtung Osten und stellt mit einer Lichtsignalanlage das Befahren der Landsberger Allee stadtein- und stadtauswärts sicher.

Im Süden des Plangebietes liegt eine private Erschließungsfläche mit dem Hennickendorfer Weg. Das Plangebiet ist mit technischer Infrastruktur erschlossen.

## **II.2 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen**

### **II.2.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

Die rechtlichen Grundlagen zur Beurteilung sind das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007), (GVBl. vom 31.01.2008, S. 629) und die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. Nr. 16 vom 29.06.2019, S. 294).

Das Plangebiet liegt gemäß Festlegungskarte des LEP HR im Gestaltungsraum Siedlung. Gemäß Z 5.6. Abs 1 ist der Gestaltungsraum Siedlung der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen.

### **II.2.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 07. Februar 2025 (ABl. S. 441) stellt das Plangebiet fast vollständig als gemischte Baufläche M 2 dar. Gemäß Entwicklungsgrundsatz 1 können aus den Bauflächen des FNP die ihnen zugeordnete Baugebiete der BauNVO entwickelt werden. Das beabsichtigte MU ist aus der im FNP dargestellten gemischten Baufläche als Regelfall entwickelbar.

Wegen der heterogenen Nutzungsstruktur von M2-Bauflächen ist jedoch hinsichtlich der FNP-Entwicklungsfähigkeit zu berücksichtigen, dass die Vereinbarkeit mit der Umgebung gegeben sowie negative stadtstrukturelle Auswirkungen vermieden werden. Dies ist gemäß AV FNP Nr. 3.2.1 entsprechend städtebaulich zu begründen.

Eine Fläche von ca. 1.300 m<sup>2</sup> im östlichen Teil des Plangebiets wird im FNP als Gewerbliche Fläche dargestellt. Aufgrund der städtebaulichen Situation sowie der Tatsache, dass im direkt östlich angrenzenden Gewerbegebiet nach textlicher Festsetzung des Bebauungsplans XXI-18b nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ist von einer untergeordneten Grenzkorrektur (unter Anwendung des Entwicklungsgrundsatz 8 der AV FNP) auszugehen.

Das Plangebiet liegt an der Kreuzung Landsberger Allee/Blumberger Damm. Beide Straßen werden im FNP als übergeordnete Hauptverkehrsstraßen dargestellt und sind entsprechend regionalplanerische Festlegungen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-136 soll an den beiden genannten übergeordneten Hauptverkehrsstraßen abschließen, womit regionalplanerische Festlegungen nicht berührt sind.

## **II.2.3 Stadtentwicklungspläne**

Stadtentwicklungspläne werden für die räumliche Entwicklung des gesamten Stadtgebietes erarbeitet und betreffen insbesondere folgende städtebauliche Nutzungen: Klima, Wohnen, Wirtschaft, Mobilität und Verkehr sowie Zentren. Die Stadtentwicklungspläne sind von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte im Sinne des § 1 Ab. 6 Nr. 11 BauGB, die bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind.

In Bezug auf die geplanten Festsetzungen sind für dieses Bebauungsplanverfahren folgende Stadtentwicklungspläne von besonderer Relevanz:

### **II.2.3.1 Stadtentwicklungsplan Klima 2.0**

Neben dem Klimaschutz ist die Anpassung an die nicht mehr vermeidbaren Folgen des Klimawandels eine kommunale Aufgabe. Der Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima 2.0 wurde vom Senat von Berlin am 20.12.2022 beschlossen und liefert ein stadtplanerisches und räumliches Leitbild für Planungen zum Umgang mit dem Klimawandel. Das räumliche Leitbild Klima 2.0 setzt dabei auf Handlungsansätze, wie: mit kurzen Wegen das Klima schützen, Bestand und Neubau blau-grün anpassen, Grün- und Freiräume für mehr Kühlung klimaoptimieren, Synergien zwischen Stadt und Wasser erschließen und gegen Starkregen und Hochwasser vorsorgen.

Im Handlungsansatz Bestand und Neubau ist das Plangebiet gekennzeichnet mit der Aussage: Kühlung der Stadt in besonders hitzevulnerablen Stadtbereichen.

Im räumlichen Leitbild ist das Plangebiet dargestellt als Fläche mit schienengebundener Gunstlage für eine kompakte Stadtentwicklung und setzt prioritär auf das klimafreundliche Verkehrsmittel. Der Bebauungsplan überplant nicht die bestehende Straßenverkehrsfläche der Landsberger Allee mit der darin befindlichen Trasse der Tram.

### **II.2.3.2 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040**

Die Aufgabe des Stadtentwicklungsplans (StEP) Wohnen 2040 (Beschluss des Senats vom 03.09.2024) ist es, den Wohnungsbaubedarf zu ermitteln und die Wohnungsbaupotenziale im gesamten Stadtgebiet zu identifizieren und zu priorisieren. Dabei gelten räumliche Prinzipien, wie z.B. Innen- vor Außenentwicklung, kompakte und gemischte Quartiere und klimagerechter Wohnungsbau.

Räumliche Prinzipien der Wohnungsbauentwicklung sind neben der ausreichenden Versorgung mit Angeboten der sozialen und grünen Infrastruktur den Flächenverbrauch durch die Innenentwicklung zu minimieren, indem vorrangig bereits bebaute oder

versiegelte Flächen aktiviert werden. Nach den räumlichen Prinzipien soll eine hohe bauliche Ausnutzung gekoppelt werden mit Multifunktionalität im Quartier. Dabei sollen die beiden Leitbilder der Stadt der kurzen Wege und der dreifachen Innentwicklung verfolgt werden.

In der gesamtstädtischen Einordnung des StEP Wohnen 2040 ist der Geltungsbereich in der Vorrangkulisse Innenentwicklung gelegen, die Flächen darstellt, die innerhalb eines schienengebundenen Angebotes des Personennahverkehrs liegen. Zudem ist sie Bestandteil der dargestellten Fläche der kleinteiligen Innentwicklung „Landsberger Allee (Marzahn-Ost)“.

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen des StEP Wohnen 2040 mit der Innenentwicklung, unterstützt mit dem urbanen Gebiet die Multifunktionalität und das Leitbild der Stadt der kurzen Wege.

### **II.2.3.3 Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040**

Der Berliner Senat hat am 03.09.2024 den Stadtentwicklungsplan (StEP) Wirtschaft 2040 beschlossen. Der StEP Wirtschaft 2040 stellt auf gesamtstädtischer Ebene den planerischen Rahmen für die in den nächsten Jahren nötige Gewerbeflächensicherung und -entwicklung dar. Er schafft die planerischen Voraussetzungen, um gewerbliche Flächen zu sichern und die kurz- bis langfristigen Potenzialflächen zügig zu aktivieren und strategisch für ein in Art und Größe bedarfsgerechtes Angebot an Wirtschaftsflächen vorzusorgen. Das Nebeneinander von Wohnen und verbrauchernehm Gewerbe ist zu bewahren, weil eingestreute Gewerbelagen wichtige Standorte der Wirtschaft sind. Es gilt Nutzungskonflikte zu vermeiden und der Verdrängung gewerblicher Nutzungen an städtebaulich sinnvollen Lagen aktiv zu begegnen.

Die Fläche des Vorhabens wurde 2022 als Bestandsfläche im Rahmen der Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans Wirtschaft 2040 erhoben.

Mit dem beabsichtigten MU kann innerhalb des Plangebietes eine teilgewerbliche Nutzung wieder eingeordnet werden. Wie im Bestand so auch bei der Planung ist die gewerbliche Nutzung von Wohnnutzung umgeben, weshalb auch bisher hier nur ein eingeschränktes Gewerbegebiet, was das Wohnen nicht wesentlich stört, zulässig war.

### **II.2.3.4 Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030**

Am 02.03.2021 hat der Berliner Senat den Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe) als strategischen, verkehrspolitischen Handlungsrahmen für den Zeitraum bis 2030 beschlossen. Er bildet den Rahmen für die konkreten Planungen und Maßnahmen im Verkehrsbereich auf Landesebene. Das daraus entwickelte Handlungsprogramm sieht zum Beispiel eine Stärkung des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) und nichtmotorisierten, d.h. Rad- und Fußverkehrs vor. Ebenso sollen kurze Wege eine umweltfreundliche Mobilität ermöglichen.

Die Karten zum übergeordneten Straßennetz stellen im Bestand und Planung die Landsberger Allee und den Blumberger Damm als Straße der Stufe II und damit als übergeordnete Straßenverbindung dar.

Die Landsberger Allee und der Blumberger Damm liegen außerhalb des Plangebietes deren Funktionen werden im Planverfahren berücksichtigt. Die Anbindung an den ÖPNV ist in Abschnitt II.1.4 beschrieben.

### **II.2.3.5 Stadtentwicklungsplan Zentren 2040**

Der Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren 2040 beschlossen im Januar 2026 als gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept Berlins definiert die Ziele der Berliner Zentren- und Einzelhandelsentwicklung. Es liefert u.a. Handlungsempfehlungen für die städtischen Zentren, Hinweise zu zukunftsfähigen Nahversorgungsstrukturen und enthält Steuerungsgrundsätze des stadtweit gültigen Rahmens für die räumlich-funktionale Steuerung des Einzelhandels. Das bezirkliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept konkretisiert die Ziele und Handlungsempfehlungen.

Das Plangebiet liegt außerhalb der dargestellten zentralen Versorgungsbereiche. Das gemäß StEP Zentren 2040 nächstgelegene Stadtteilzentrum Marzahner Promenade liegt in ca. 1 km Entfernung zum Plangebiet. Im weiteren Verfahren ist sicherzustellen, dass die Planung den Zielen, Leitlinien und Steuerungsgrundsätzen des StEP Zentren 2040 einschließlich der AV Zentren und Einzelhandel und des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts entsprechen (z.B. durch planerische Feinsteuerung).

## **II.2.4 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen (und Umweltfachplanungen)**

### **II.2.4.1 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung**

Angesichts der angespannten Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt wurde durch den Senat das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ eingeführt. Seitdem bestehen berlinweit einheitliche Regelungen für den Abschluss städtebaulicher Verträge. Ziel ist es, für Wohnungsneubauvorhaben für die die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes erforderlich ist, neben der Kostenbeteiligung für soziale und technische Infrastruktur zusätzlich einen Anteil mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum mit dem Projektträger vertraglich zu vereinbaren. Damit soll ein Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs für Bevölkerungsgruppen geleistet werden, die auf Grund ihrer Einkommenssituation Wohnraumversorgungsprobleme haben.

Die Anwendungsvoraussetzungen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sind gegeben, weil die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Entwicklung der angestrebten Wohnbebauung notwendig ist. Die für die Einleitung des Bebauungsplans 10-136 erforderliche Grundzustimmung vom Vorhabenträger liegt vor.

## **II.2.5 Vom Bezirk beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige städtebauliche Planungen**

### **II.2.5.1 Soziales Infrastrukturkonzept**

Das Soziale Infrastrukturkonzept 2018 (SIKo) untersucht öffentliche Infrastrukturangebote des unmittelbaren Wohnfolgebedarfs. Es wurden Richt- und Orientierungswerte der Senatsverwaltung herangezogen. Diese Werte beziehen sich mit Ausnahme der Grundschulen (Einzugsbereiche der Grundschulen in der Bezirksregion werden zu Schulregionen zusammengefasst) auf lebensweltlich orientierte Räume (LOR-Ebenen) in Berlin. Die Einwohnerprognose bis 2030 auf Ebene der Prognoseräume wurde für die Bezirksregionen unter Berücksichtigung der Wohnbaupotenzialflächen abgeschätzt und für die Beurteilung der künftigen Versorgungssituation berücksichtigt.

In Marzahn-Süd besteht eine auskömmliche Kitaversorgung. Mit den geplanten Plätzen am Standort Marchwitzastraße 47/49 und Merler Weg entsprechend der aktuellen Bevölkerungsprognose auch langfristig bis 2040. Darüber hinaus gibt es einen Vorhaltestandort Hasenholzer Allee 6 im festgesetzten Bebauungsplan XXI-19 und im Bebauungsplan 10-66 (in Aufstellung).

Es wird im Grundschulbereich nach der Fertigstellung der Standorte an der Bruno-Baum-Straße und Erweiterung der Grundschule an der Geißenweide langfristig eine Überkapazität prognostiziert.

#### **II.2.5.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013**

Die Bezirksverordnetenversammlung Marzahn-Hellersdorf von Berlin hat das bezirkliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013 am 23.01.2014 beschlossen. Ziel ist die Stärkung bzw. Qualifizierung sowie die Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung, weshalb sich die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen auf die bestehenden bezirklichen Zentren konzentrieren soll. Die Ziele des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind als städtebauliches Entwicklungskonzept bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Im bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist das nächstgelegene Zentrum das Nahversorgungszentrum Brodowiner Ring in ca. 600 m Entfernung. Ein Lebensmitteldiscounter liegt unmittelbar östlich des Plangebiets und ist der nächste Nahversorger für den täglichen Bedarf.

Es ist beabsichtigt eine Überprüfung und ggf. Anpassung des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes unter Berücksichtigung der aktuellen Bevölkerungsentwicklung vorzunehmen. Dementsprechend sind geeignete Festsetzungen im weiteren Verfahren zu prüfen, weil das geplante urbane Gebiet die Zulässigkeit (auch) von Einzelhandelsnutzungen begründen würde.

#### **II.2.5.3 Wirtschaftsflächenkonzept**

Das am 28.03.2023 durch das Bezirksamt beschlossene Wirtschaftsflächenkonzept Marzahn-Hellersdorf (WiKo) dient als Grundlage für die zukünftige Sicherung und Profilierung von Gewerbe- und Industrieflächen im Bezirk. Erstmals wurde eine vollständige Erhebung des Gewerbebestandes (ab einer Nutzfläche von 500 m<sup>2</sup>) im Bezirk durchgeführt, welche eine detaillierte Flächenbetrachtung und -bewertung ermöglicht. Aufbauend auf dieser Bewertung wurden Entwicklungsstrategien und Handlungskonzepte entwickelt sowie Instrumente und Maßnahmen vorgeschlagen.

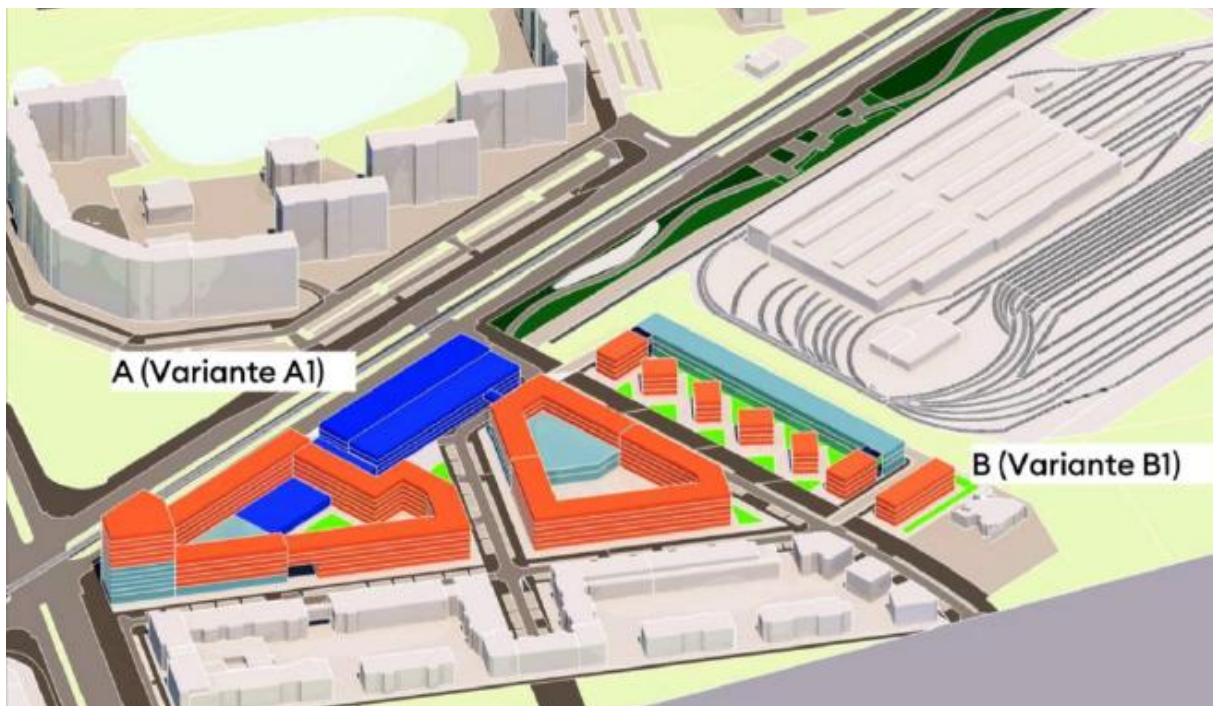
Im Wiko sind die vorhandenen gewerblich genutzten Flächen innerhalb des Bebauungsplanes 10-136 gemäß Bestandsanalyse als Kfz-naher Einzelhandel und Dienstleistungen gekennzeichnet. Dafür besteht zum Schutz vor Verdrängung durch höherwertige Nutzungen (z.B. Wohnen) das Ziel der behutsamen Bestandspflege. Dem wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan nicht bzw. durch das angestrebte urbane Gebiet nur bedingt entsprochen.

#### **II.2.5.4 Innenentwicklungskonzept**

Es besteht die Absicht der Eigentümerin im zukünftigen Plangebiet die gewerbliche Nutzung aufzugeben und einen Wohnstandort zu entwickeln. Mit diesem Wunsch ist die Eigentümerin an das Bezirksamt herangetreten. Auch die BVG hatte die Absicht Beschäftigtenwohnen auf dem Gelände des Straßenbahnbetriebshofs einzuordnen. Diese Absichten waren Anlass für einen größeren Bereich südlich der Landsberger Allee, der sich vom Blumberger Damm bis einschließlich Straßenbahnbetriebshof erstreckt, ein Innenentwicklungskonzept (IEK) Landsberger Allee (Marzahn Ost) zur Untersuchung der Wohnbaupotenziale erstellen zu lassen.

Ziel des IEK Landsberger Allee war es, für die derzeit gewerblich genutzten Flächen, eine städtebauliche sowie planungsrechtliche Prüfung zu erstellen, auf deren Grundlage die Rahmenbedingungen für eine verträgliche Wohnnutzung innerhalb des Untersuchungsgebiets benannt werden, ohne dabei die Nutzungen auf dem Betriebshof der BVG einzuschränken.

Das Untersuchungsgebiet stellt sich heute als typisches Gewerbegebiet dar. Der Versiegelungsgrad ist insbesondere durch die Nebenanlagen wie Stellplätze sehr hoch. Die hochbauliche Prägung ist weit unter dem städtebaulich verträglichen Maß. Die einseitige gewerbliche Nutzung ist nicht mehr zeitgemäß. Insgesamt bietet das Betrachtungsgebiet heute hochwertige Nachverdichtungsmöglichkeiten. Die Gliederung des Untersuchungsraums erfolgte in drei Teilbereiche. Der Teilbereich C beinhaltet den BVG-Standort. Der Teilbereich B erfasst den sich unmittelbar westlich an den Straßenbahnbetriebshof anschließenden und den bis zum Prötzeler Ring gewerblich genutzten Bereich. Der Teilbereich A erstreckt sich vom Prötzeler Ring bis zum Blumberger Damm und wird südlich durch den Hennickendorfer Weg beschränkt. Zur Schaffung von Wohnraum ist der Teilbereich A unter Berücksichtigung eines schallrobusten Städtebaus (Blockrandbebauung) bei Erreichen einer hohen städtebaulichen Dichte und gleichzeitiger Schaffung von unversiegelten Grünflächen besonders geeignet.



Darstellung GP Planwerk GmbH

Für den westlichen Teilbereich A, also das Plangebiet, bietet sich eine starke Verdichtung unter Setzung einer städtebaulichen Dominante an. Von diesem Hochpunkt, der zugleich das Landsberger Tor markieren würde, erfolgt eine Abstufung zu dem im Umfeld vorhandene Höhenmaß. Durch die Ausnutzung in die Höhe kann zugleich eine Reduzierung der überbauten Fläche und damit eine Entsiegelung und Schaffung von Grünflächen, die der Versickerung von Niederschlagswasser sowie der Bepflanzung dienen können, ermöglicht werden. Neben den Wohnnutzungen können in den Erdgeschossbereichen gewerbliche Nutzungen und Anlagen für soziale Zwecke untergebracht werden. Die Schaffung von Büroräumen sollte ermöglicht werden, auch wenn derzeit kein wesentlicher Bedarf hierfür gesehen wird.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist grundsätzlich in einem separaten Mobilitäts-Hub (blaue Darstellung) vorgesehen. Hierdurch kann der Verkehr bereits kurz nach der Zufahrt ins Gebiet gebündelt werden und eine wesentliche Störung der Wohnnutzung durch Verkehr vermieden werden. Das IEK schlägt für den Teilbereich A die Festsetzung eines urbanen Gebietes vor.

## **II.2.6      Landschaftsprogramm**

Das Landschafts- einschließlich Artenschutzprogramm Berlin (LaPro) weist als Ergänzung zum FNP gemäß Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 Entwicklungsziele und Maßnahmen hinsichtlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege aus. Das Landschaftsprogramm gliedert sich in die aufeinander abgestimmten Teilprogramme Naturhaushalt/Umweltschutz, Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbild, Freiraum- und Erholungsnutzung sowie Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption.

Für den Geltungsbereich ergeben sich folgende Anforderungen:

Im Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz ist das Plangebiet als Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel dargestellt. Hier sind u.a. die Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung) oder eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung als Ziele genannt.

Nach dem Programmplan Biotop- und Artenschutz ist das Plangebiet dem städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen zugeordnet. Hiermit ist u.a. die Maßgabe verbunden, die Biotopqualität in der Großsiedlung zu verbessern, zusätzliche Lebensräume für Flora und Fauna sowie eine Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Wand- oder Dachbegrünung zu erzielen.

Im Programmplan Landschaftsbild werden die Flächen überwiegend dem städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen zugeordnet. Hiermit sind u.a. folgende Maßgaben verbunden: der Erhalt und die Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung, Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge, die Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturf lächen (Dach- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen), die Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterungen.

Die Flächen werden im Programmplan Erholung und Freiraumnutzung als Wohnquartier mit Dringlichkeitsstufe IV zur Verbesserung der Freiraumversorgung dargestellt. Ziel ist hier die Verbesserung der Durchlässigkeit zum landschaftlich geprägten Raum; Vernetzung von Grün- und Freiflächen; Erhöhung des privaten Freiraums, Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum.

Im Programmplan Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption befindet sich das Plangebiet im Ausgleichssuchraum „Parkringe“. Als Ziele werden u.a. die Förderung der biologischen Vielfalt, die Verbesserung der Aufenthaltsqualität oder die Schaffung vielfältiger Nutzungsmöglichkeiten für alle Altersgruppen genannt.

Ob die beabsichtigte Planung mit den Zielen des LaPro vereinbar ist, wird im weiteren Planverfahren untersucht.

## **II.2.7      Geltendes Planungsrecht**

Das Grundstück ist Bestandteil des mit Verordnung vom 04.04.2000 festgesetzten Bebauungsplans XXI-18b. Die Verordnung ist am 27.04.2000 im Gesetz- und Verordnungsblatt verkündet worden. Im Norden dieses Bebauungsplanes zur Landsberger Allee ausgerichtet sind auf Grund der Lärmvorbelastung Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO und südlich des Hennickendorfer Weges Mischgebiete festgesetzt. Zur Sicherung der Wohnverträglichkeit erfolgte für das Gewerbegebiet mit der textlichen Festsetzung 1 die maßgebliche Einschränkung, nach der nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Für das zu überplanende Grundstück sind die zulässige Grundfläche (GR) von 9.000 m<sup>2</sup> und die zulässige Geschossfläche (GF) von 20.000 m<sup>2</sup> definiert. Die überwiegend zur Landsberger Allee ausgerichteten Baulinien sind durch Baugrenzen ergänzt, die eine Höhenzonierung für das Grundstück gemäß dem ursprünglich mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Konzept vorsehen.

## **II.2.8      Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne**

Für die nicht von dem Bebauungsplan 10-136 erfassten Grundstücke bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans XXI-18b weiterhin gültig. Für das im Bebauungsplan XXI-18b festgesetzte und südlich vom Bebauungsplan 10-136 gelegene Mischgebiet sind Blockrandbebauungen mit vier Vollgeschossen und entlang des Blumberger Damms fünf Vollgeschosse maximal möglich. Auf dieser Grundlage sind im Mischgebiet nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss und darüber Wohnungen bzw. ein Hotel entstanden.

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan XXI-17b, an der nordwestlichen Ecke Blumberger Damm/Landsberger Allee, hat die planungsrechtliche Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule und andere soziale Nutzungen“ und einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche naturnahe Grünfläche“ zum Ziel.

Zudem befindet sich nördlich der Landsberger Allee der Bebauungsplan 10-81bG seit 2015 in Aufstellung. Dessen Geltungsbereich erstreckt sich auf fast den gesamten Ortsteil Marzahn und hat die Steuerung des Einzelhandels zum Ziel.

### **III Entwicklung der Planungsüberlegungen**

Auf dem Grundstück Landsberger Allee 530 befindet sich ein Autohaus, das auf der Grundlage des Bebauungsplans XXI-18b entstanden ist. Es besteht die Absicht der Eigentümerin im zukünftigen Plangebiet die Nutzung aufzugeben und einen Wohnstandort zu entwickeln. Mit diesem Wunsch ist die Eigentümerin an das Bezirksamt herangetreten.

Auf Grund des Wohnraumbedarfs in Berlin besteht auch das bezirkliche Ziel auf dem Grundstück Wohnbebauung zu ermöglichen, weshalb ein Innenentwicklungskonzept (IEK) zur Untersuchung der Wohnbaupotenziale u.a. auch für Beschäftigtenwohnen auf dem Gelände des Straßenbahnbetriebshofs erstellt wurde (siehe Abschnitt II.2.5.5 zum IEK).

Derzeit liegt jedoch nur für das Grundstück Landsberger Allee 530 eine Entwicklungsabsicht vor. Das vom Eigentümer vorgelegte Konzept (Anlage 2) sieht für das Grundstück gemäß dem IEK ein urbanes Gebiet vor, in dem neben dem Wohnen auch ein Gewerbeanteil integriert werden soll. Mit dem Bebauungsplan soll die Möglichkeit der Wohnentwicklung mit gewerblichen Nutzungen in einem gebietsverträglichen Rahmen planungsrechtlich gesichert werden.

### **IV Planinhalt**

#### **IV.1 Wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung)**

Das wesentliche Planungsziel des Bebauungsplanes besteht in der planungsrechtlichen Sicherung der städtebaulichen Neuordnung des Plangebietes in Bezug auf die angestrebte Wohnnutzung und einen gewerblichen Anteil.

Die angestrebten Entwicklungsziele gemäß städtebaulichem Konzept sollen insbesondere durch folgende Festsetzungen planungsrechtlich gesichert werden:

- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- anteilige Mietpreis- und Belegungsbindung für den Wohnungsbau,
- Baugrenzen und Sicherung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind.

## **IV.2 Begründung der Festsetzungen**

### **IV.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Beabsichtigt ist die Festsetzung eines urbanen Gebietes (MU) nach § 6a BauNVO. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie u.a. der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Nach derzeitigem Planungsstand sollen ca. 24.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche Wohnen und gewerbliche Nutzungen entlang der lärmbelasteten Straßen mindestens im Erdgeschoss ermöglicht werden. Die beabsichtigte Nutzungsmischung des Bebauungsplanes 10-136 berücksichtigt gleichfalls den Übergang zu den östlich angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO und den südlich angrenzenden Mischgebieten nach § 6 BauNVO. Diese angrenzenden Bereiche unterliegen weiterhin den Festsetzungen des Bebauungsplans XXI-18b. Darüber hinaus sind die mit der Entwicklung des Wohnungsbaus verbundenen Anforderungen (z.B. Lärmschutz, Spielplatzbedarf) im weiteren Verfahren einzustellen.

Die mögliche Festsetzung bestimmter Anteile der zulässigen Geschossfläche für die Verwendung von Wohnungen oder für gewerbliche Nutzungen sowie die Feinsteuerung der allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen innerhalb des urbanen Gebietes ist den folgenden Verfahrensschritten vorbehalten. Dies betrifft beispielhaft die Zulässigkeit von Einzelhandel. Durch den Projektträger sind nur kleine nahversorgende Einzelhandels-einrichtungen geplant. Auf der Grundlage des aktuellen bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wären diese jedoch nicht zulässig. Mit der beabsichtigten Überarbeitung des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist der Ausschluss von großflächigem und die Vereinbarkeit von kleinflächigem Einzelhandel im Bebauungsplan zu prüfen.

In Übereinstimmung mit den bezirklichen und übergeordneten Planungen besteht das Ziel des Bebauungsplanes in der Entwicklung von Wohnungsneubauvorhaben für den dringend benötigten Wohnungsbau in der wachsenden Stadt Berlin. Zur Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, insbesondere zur Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO, soll die Schaffung förderbaren Wohnraums mit dem Bebauungsplan gesichert werden. Im weiteren Verfahren ist von der zulässigen Geschossfläche Wohnen ein Anteil von mindestens 30 % für Wohnungen zu verwenden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Damit soll ein Beitrag zur Deckung des

Wohnbedarfs für Bevölkerungsgruppen geleistet werden, die auf Grund ihrer Einkommenssituation Wohnraumversorgungsprobleme haben. Zusätzlich zur entsprechenden textlichen Festsetzung im Bebauungsplan ist dies im städtebaulichen Vertrag nach Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung (s. Kapitel II.2.4.2) aufzunehmen.

Damit sollen die Voraussetzungen für den Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen unter Berücksichtigung der Anforderungen kostensparenden Bauens geschaffen werden.

Gleichzeitig besteht das Ziel, die soziale Durchmischung der Bevölkerung in der Großsiedlung von Marzahn zu erhalten. Dem Bedürfnis der Schaffung von Wohnraum unter dem Aspekt der Senkung durchschnittlicher Mietpreise soll damit nachgekommen werden.

#### **IV.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Grundlage für die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung soll das städtebauliche Konzept des Projektträgers gemäß Anlage 2 sein (siehe Abschnitt III). Im weiteren Verfahren erfolgt eine Konkretisierung der Nutzungsmaße nach § 16 BauNVO i.V.m. §17 BauNVO zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes.

### **V Auswirkungen der Planung**

#### **V.1 Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB geführt (siehe Abschnitt IV.1). Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Gleichwohl sind auch im beschleunigten Verfahren die Umweltbelange, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen sowie den Erfordernissen des Klimaschutzes gem. § 1a Abs. 5 BauGB Rechnung zu tragen. Sie gehen in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander mit ein.

Im Aufstellungsverfahren sind folgende bereits bekannten Belange zu berücksichtigen:

Das Plangebiet befindet sich in keinem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung gemäß Artikel 4 Abs. 2 Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL).

Auf Grund der gegebenen Potenziale vor allem für gebäude- und gehölzbrütende Arten sind die vorhandenen Strukturen durch einen fachkundigen Sachverständigen nach den Methodenstandards abzuklären und zu dokumentieren.

Auf Grund der Verkehrslärmbelastung durch den Blumberger Damm und die Landsberger Allee sind für die geplante Wohnnutzung geeignete lärmrobuste städtebauliche Strukturen mit der nach Konzept beabsichtigten straßenbegleitenden Bebauung bereits eingestellt. Dies ermöglicht für die Wohnungen auf den rückwärtigen abgeschirmten Bereichen die Anordnung der sensiblen Wohnräume und von Aufenthaltsbereichen im Freien. Auch das beabsichtigte urbane Gebiet stellt bereits eine Nutzungsabstufung des lärmvorbelasteten Standortes auch hinsichtlich des östlich verbleibenden eingeschränkten Gewerbegebietes dar.

Ob diese Maßnahmen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichen, ist mit den nötigen gutachterlichen Untersuchungen zu belegen und bei Bedarf mit textlichen Festsetzungen bzw. Regelungen im städtebaulichen Vertrag zu gewährleisten.

Im Bestand handelt es sich mit der gewerblichen Nutzung um eine hochversiegelte Fläche. Es ist nicht zu erwarten, dass sich der Versiegelungsgrad der Fläche mit dem beabsichtigten MU weiter erhöhen wird, zumal für die Wohnnutzung auch entsprechende Freiflächen z.B. Spielplatzflächen vorzuhalten sind. Bei einer Nachverdichtung durch Wohnnutzungen ließen sich zugleich vollversiegelte Flächen in Teilen entsiegeln. Die Umgebung bietet hochwertige, wohnungsnahe Grünflächen.

Das Plangebiet weist derzeit einen mäßigen Wärmeinseleffekt auf, die umgebende Bebauung lediglich einen schwachen. Der mäßige Wärmeinseleffekt liegt vermutlich am derzeit hohen Versiegelungsgrad.

Entlang der Wuhle liegt eine Kaltluftbahn. Das Wuhletal weist zu großen Teilen einen überdurchschnittlich hohen Kaltluftvolumenstrom auf.

Die anstehenden bindigen Bodenschichten sind nur bedingt für eine oberflächige Versickerung des anfallenden Regenwassers geeignet. Hierzu sind durch Gutachten die Flächen und andere geeignete Maßnahmen zu untersuchen und soweit erforderlich nicht überbaubare Grundstücksflächen, Dach- und oder Fassadenbegrünung festzusetzen bzw. über den städtebaulichen Vertrag zu sichern.

## **V.2      Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten**

Entgegen dem im bezirklichen Wirtschaftsflächenkonzept vorgesehenen Erhalt der gewerblichen Bauflächen, soll im Plangebiet den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung folgend die Entwicklung eines urbanen Gebietes der Vorrang eingeräumt werden. Mit dem

urbanen Gebiet sind zusätzlich gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zumindest teilweise zu integrieren. Das urbane Gebiet sichert außerdem auch die Gebietsverträglichkeit zum bestehenden eingeschränkten Gewerbegebiet östlich des Plangebiets, so dass einer Einschränkung der dort befindlichen Gewerbetriebe durch die herannahende Wohnnutzung entgegengewirkt werden kann.

### **V.3      Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung**

Zusätzlich zum Bebauungsplan sind auf der Grundlage des Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung (siehe Abschnitt II.2.4.2) in einem Planungskostenvertrag und einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Land Berlin und dem Eigentümer des Plangebietes Regelungen zu treffen. Im Planungskostenvertrag erklärt sich der Eigentümer dazu bereit, die für die Aufstellung des Bebauungsplanes nötigen Kosten zu übernehmen. Dies beinhaltet die Planungsleistungen für das Bebauungsplanverfahren ebenso, wie die nötigen Gutachten zur Ermittlung des Abwägungsmaterials. Bestandteile des städtebaulichen Vertrages können die Kostenübernahme oder Herrichtung von Folgemaßnahmen im Rahmen der Angemessenheit durch den Projektträger sein.

Derzeit ist von keiner Auswirkung auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung des Bezirkes auszugehen.

## **VI Verfahren**

### **1. Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB**

Das Grundstück Landsberger Allee 530 soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Der Bebauungsplan 10-136 dient innerhalb gewachsener Siedlungsstrukturen der Innenentwicklung. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung kann er im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die weiteren Voraussetzungen nach § 13a BauGB vorliegen. Nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB darf dafür die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen. Diese Voraussetzung liegt mit einer Grundstücksgröße von ca. 11.200 m<sup>2</sup> vor.

Die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind mitzurechnen. Diese Kriterien müssen kumulativ vorliegen. Ist nur eines der Kriterien nicht gegeben, liegt kein Zusammenhang nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB vor.

Zu dem umliegenden Bebauungsplan XXI-18b besteht kein zeitlicher Zusammenhang, weil mit dessen Festsetzung die Aufstellung abgeschlossen ist. Zu den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen XXI-17a und XXI-17b besteht kein zeitlicher Zusammenhang, weil deren Einleitung als Bebauungsplan XXI-17 1993 erfolgte. Der Bebauungsplan 10- 81bG ist nach § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt, dient der planungsrechtlichen Umsetzung der Ziele des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepts für den Ortsteil Marzahn und wird nicht zur Rechtskraft geführt/ruht. Der festgesetzte Bebauungsplan XXI-18b liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 10-18bG, so dass auch zu diesem Bebauungsplan kein sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang besteht.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern i.S.d. § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, wird durch den Bebauungsplan weder begründet noch vorbereitet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete i.S. des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)) genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Mit dem Bebauungsplan sind weder Eingriffe noch Vorbereitungen für Eingriffe im Sinne des

§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB beabsichtigt, die nicht schon nach geltendem Planungsrecht erfolgt sind oder zulässig waren.

Der Bebauungsplan 10-136 wird als Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (siehe Abschnitt V.1). aufgestellt

## 2. Verfahrensdaten/-ablauf

Das Bebauungsplanverfahren 10-136 wird nach § 7 AGBauGB geführt, weil folgende erheblich dringende Gesamtinteressen Berlins vorliegen:

- Verkehr mit der unmittelbaren Betroffenheit der Landsberger Allee
- die besondere Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt, mit über 200 Wohneinheiten.

Die Beeinträchtigung dringender Gesamtinteressen ist zum jetzigen Planungsstand nicht abschließend prüfbar.

| Verfahrensschritt                                                                     | Datum bzw. Zeitraum                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB und Artikel 13 Landesplanungsvertrag | Schreiben an die zuständige Senatsverwaltung: 03.06.2025<br>Antwortschreiben: 24.06.2025 |
| Aufstellungsbeschluss                                                                 | Datum des Beschlusses:                                                                   |
|                                                                                       |                                                                                          |

*Tabelle der Verfahrensschritte*

## **B RECHTSGRUNDLAGEN**

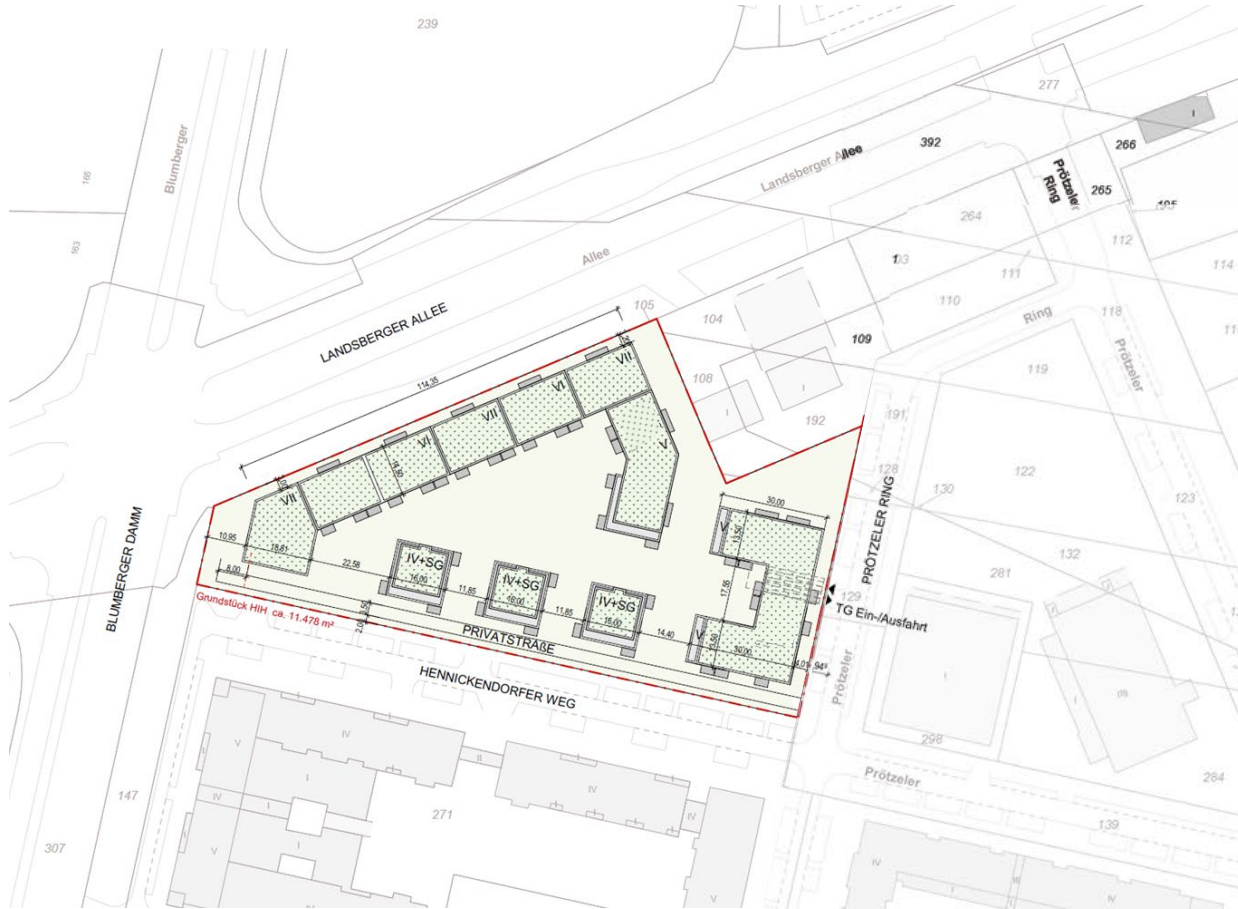
**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) geändert worden ist

**Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs** (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 1 und Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GVBl. S. 285) geändert worden ist

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 1 und durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

# LANDSBERGER ALLEE 530

Anlage 2  
zur BA-Vorlage  
Nr. 1574/VI



Grundstück gesamt ca. 23.447 m<sup>2</sup>

