

02.09.2026

Vorlage zur Kenntnisnahme
für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am

1. Gegenstand der Vorlage:

Aufstellung des Bebauungsplanes 10-137 für das Gelände zwischen Carola-Neher-Straße, Maxie-Wander-Straße, Etkar-André-Straße und John-Heartfield-Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 01.09.2026 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 1575/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 306

19.08.2026
Tel.: 030 9(0)293 -5221

Vorlage für das Bezirksamt

- zur Beschlussfassung -

Nr. 1575/VI

A. Gegenstand der Vorlage:

Aufstellung des Bebauungsplanes 10-137 für das Gelände zwischen Carola-Neher-Straße, Maxie-Wander-Straße, Etkar-André-Straße und John-Heartfield-Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf

B. Berichterstatterin:

Bezirksstadträtin Frau Wessoly

C. Beschlussfassung

C.1 Beschlussentwurf:

Das Bezirksamt beschließt, den Bebauungsplan 10-137 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

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:

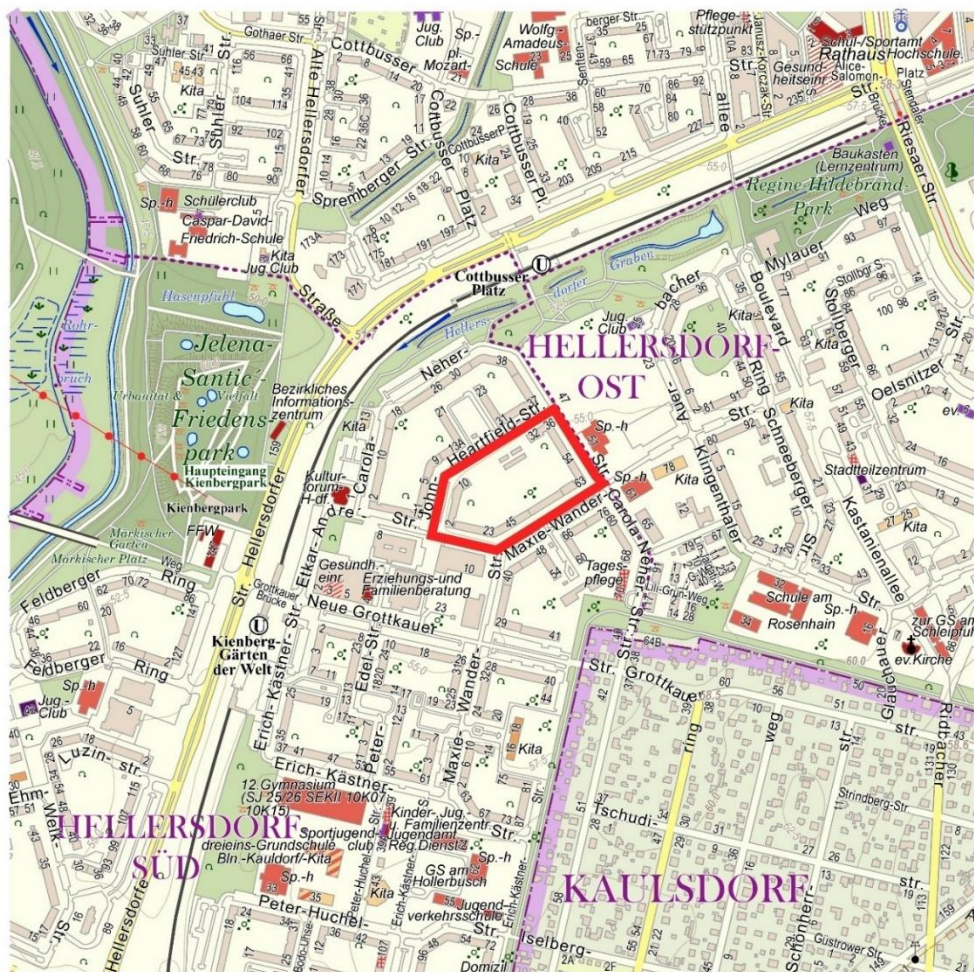
keine

Heike Wessoly
Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung

Anlage

Begründung zur Einleitung des Bebauungsplanes 10-137 „John-Heartfield-Straße“ gemäß § 1 Abs. 3 BauGB

für das Gelände zwischen Carola-Neher-Straße, Maxie-Wander-Straße,
Etkar-André-Straße und John-Heartfield-Straße im Bezirk
Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf



Übersichtskarte mit Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-137

Stand: April 2026, Quelle: Geoportal Berlin

INHALTSVERZEICHNIS

ALLGEMEINER TEIL	3
I. PLANUNGSGEGENSTAND	3
Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
Beschreibung des Plangebiets / Stadträumliche Einbindung	3
Planerische Ausgangssituation	5
Entwicklung der Planungsüberlegungen	9
II. PLANINHALT	9
II.1 Planungsziel / Begründung der Festsetzungen	9
III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	11
III.1 Auswirkungen auf die Umwelt	11
III.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	11
III.3 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	11
IV. VERFAHREN	12
IV.1 Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB	12
IV.2 Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB	13
B. RECHTSGRUNDLAGEN	14

ALLGEMEINER TEIL

I. PLANUNGSGEGENSTAND

Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Mit Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) vom 19. Mai 2022 (DS-Nr. 0030/IX) wurde gegenüber dem Bezirksamt das Ziel formuliert, die bestehenden grünen Innenhöfe in Wohnquartieren, die sich in landeseigenem Besitz bzw. im Besitz landeseigener Wohnungsgesellschaften befinden, weitgehend von Bebauung freizuhalten. Die Innenhöfe sollen erhalten werden, da sie als wohnungsnahe Grün- und Freiflächen einen wichtigen Beitrag zur Wohn- und Aufenthaltsqualität für die Bewohnenden des Quartiers leisten und sich zudem positiv auf das Mikroklima auswirken.

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin beabsichtigt vor diesem Hintergrund, für ein Wohnquartier der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft STADT UND LAND Wohnbaugesellschaft mbH im Großsiedlungsgebiet Hellersdorf ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten.

Durch den Bebauungsplan 10-137 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung des baulichen Bestandes einschließlich des unbebauten, grünen Blockinnenbereiches im Quartier geschaffen werden. Damit sollen die vorhandenen Qualitäten des Wohnquartiers auch zukünftig erhalten werden.

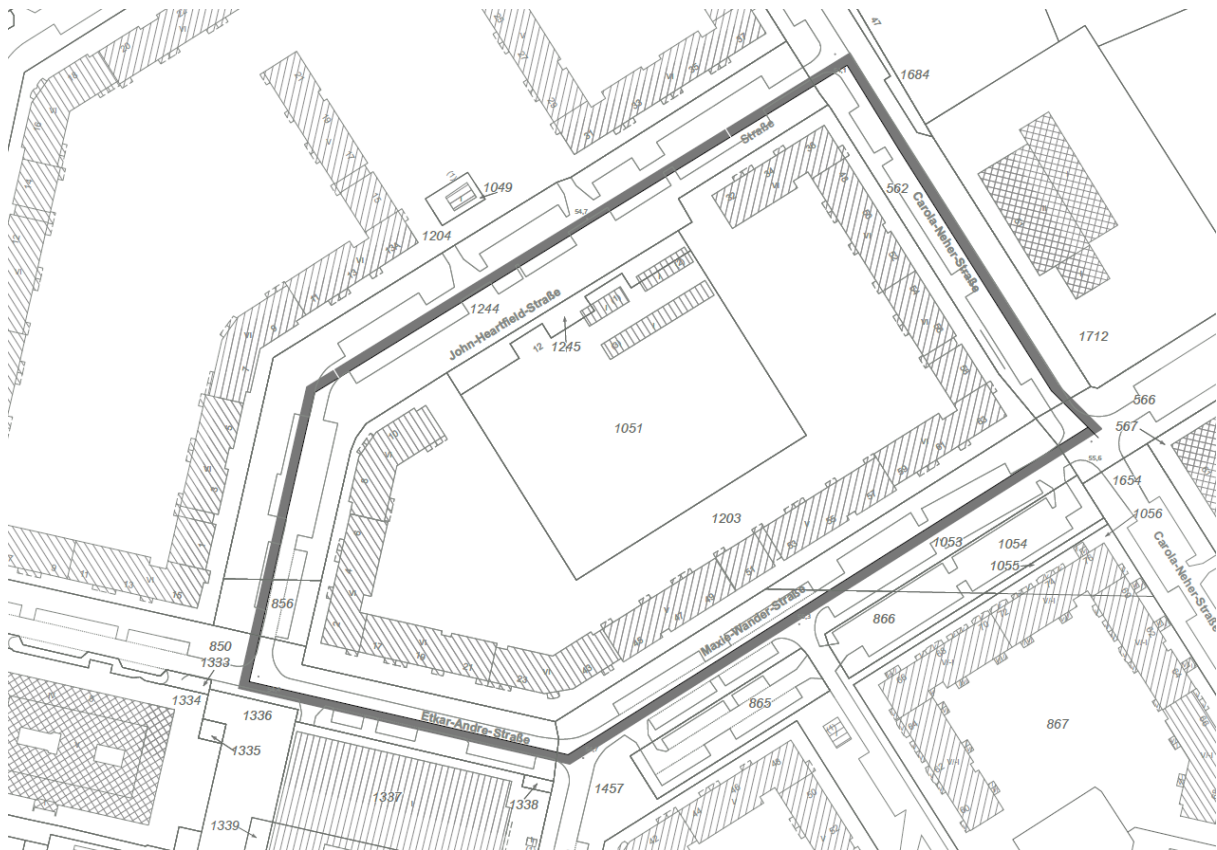
Nach dem derzeit geltenden Planungsrecht sind auf Grundlage des § 34 BauGB Nachverdichtungen grundsätzlich möglich, da sich das Wohnquartier innerhalb eines zusammenhängend bebauten Ortsteils befindet. Durch den Anwendungsbereich des § 34 BauGB kann die vom Bezirk angestrebte Bestandssicherung und die Freihaltung des Blockinnenbereichs daher planungsrechtlich nicht sichergestellt werden. Daher ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

Beschreibung des Plangebiets / Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet des Bebauungsplans 10-137 befindet sich im östlichen Randbereich Berlins im Ortsteil Hellersdorf des Bezirks Marzahn-Hellersdorf und ist Bestandteil der den Ortsteil prägenden Großsiedlung.

Der räumliche Geltungsbereich besteht aus den Flurstücken 1245, 1051 und 1203 sowie Teilen der Flurstücke 562, 566, 1053, 1457, 856 und 1244 der Flur 1, Gemarkung Hellersdorf. Er ist begrenzt durch die John-Heartfield-Straße (2-10 gerade, 32-36 gerade) im Nordwesten, Carola-Neher-Straße (48-58 gerade) im Nordosten, Maxie-Wander-Straße (43-63 ungerade) im Südosten und die Etkar-André-Straße (17-23 ungerade) im Süden. Die Geltungsbereichsgrenze verläuft jeweils in der Straßenmitte.



Übersichtskarte mit Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-137

Stand: April 2026, Quelle: Geoportal Berlin

Eigentumsverhältnisse

Mit Ausnahme der umliegenden Straßenverkehrsflächen, die sich im Eigentum des Landes Berlin befinden, befindet sich das Plangebiet im Eigentum der STADT UND Land Wohnbauten-Gesellschaft mbH.

Verkehrliche und technische Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die umliegenden Straßen.

Die etwa 250 m westlich des Plangebietes verlaufende Hellersdorfer Straße stellt als wichtige überörtliche Straße die Verbindung in die Innenstadt und das Land Brandenburg her.

Die Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs besteht über die U-Bahnlinie 5, die zwischen Hönow und Hauptbahnhof verkehrt. Die nächstgelegenen U-Bahnhöfe befinden sich jeweils etwa 250 m in nördlicher Richtung (Cottbusser Platz) sowie in südlicher Richtung (U-Bahnhof Kienberg-Gärten der Welt).

Die nächst gelegene S-Bahnstation (Linie S 5 zwischen Grunewald und Strausberg-Nord) ist Kaulsdorf und befindet sich in ca. 2 km Entfernung.

Das Plangebiet ist komplett mit technischer Infrastruktur erschlossen.

Planerische Ausgangssituation

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) ist ein vorbereitender Bauleitplan und stellt für das gesamte Stadtgebiet die Art der Bodennutzung dar, wie sie sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und den voraussehbaren Bedürfnissen der Gesamtstadt ergibt. Der FNP in der Fassung vom 1. Juli 1994 und in der Neubekanntmachung vom 7. Februar 2025 (ABl. Nr. 7) stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5) dar. Als Wohnbaufläche W2 werden im FNP u.a. die Großsiedlungen der 1970er bis 1990er Jahre im Ostteil wie im Westteil der Stadt dargestellt. Bei einer recht großzügigen Freiflächenausstattung sind hier neben einer vier- bis fünfgeschossigen Blockrand- oder Zeilenbebauung oft auch höhere Einzelgebäude, bis hin zu Punkthochhäusern, vertreten. In der Regel dominiert die Wohnnutzung, es können jedoch auch kleinere Anteile anderer verträglicher Nutzungen eingemischt sein. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln. Die beabsichtigte Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets sowie die weiteren Planungsziele des Bebauungsplans (siehe Punkt II.) sind aus dem FNP entwickelbar.

Stadtentwicklungspläne

Stadtentwicklungspläne werden für die räumliche Entwicklung des gesamten Stadtgebietes erarbeitet und betreffen insbesondere folgende städtebaulich relevante Nutzungen: Wohnen, Einzelhandel (Zentren), Industrie und Gewerbe, Verkehr sowie Klima. Die Stadtentwicklungspläne sind von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, die bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu

berücksichtigen sind. Nachfolgend werden die für den Bebauungsplan relevanten Stadtentwicklungspläne erläutert:

Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 (StEP Wohnen 2040)

Die Aufgabe des StEP Wohnen 2040 (Beschluss des Senats vom 03.09.2024) ist es, den Wohnungsbaubedarf im Land Berlin zu ermitteln und die Wohnungsbaupotenziale im gesamten Stadtgebiet zu identifizieren und zu priorisieren. Dabei gelten Prämissen, wie z.B. der Vorrang der Innenentwicklung, das Leitbild der kompakten, gemischten und sozialen Stadt und das ökologische Gleichgewicht der Stadt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-137 liegt gemäß StEP Wohnen 2040 im Bestand innerhalb der Vorrangkulisse „Innenentwicklung“. Innerhalb der Stadtstruktur besitzen Innenentwicklungspotenzialflächen eine besondere Bedeutung für den Wohnungsbau in Berlin. Diese Flächen bieten die Möglichkeit, Neubauvorhaben in bereits integrierte Lagen zu lenken und bevorzugt brachliegende oder untergenutzte Flächen zu revitalisieren, die häufig bereits versiegelt sind.

Der StEP Wohnen 2040 verfolgt daher das Ziel einer bedarfsgerechten Weiterentwicklung un- oder mindergenutzter Stadträume, einer hohen Bau- und Nutzungsdichte sowie multifunktionaler Quartiers- und Gebäudekonzepte im Sinne der dreifachen Innenentwicklung. Das Leitbild der dreifachen Innenentwicklung erweitert das Prinzip der Nachverdichtung um die gleichzeitige Aufwertung von Freiräumen und eine nachhaltige Verkehrsanbindung, um lebenswerte und klimaresiliente Städte zu schaffen.

Hierdurch entsteht ein Zielkonflikt mit den übergeordneten Zielsetzungen des Bebauungsplans, der im weiteren Verfahren im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB planerisch bewältigt werden soll.

Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima 2.0)

Neben dem Klimaschutz ist die Anpassung an die nicht mehr vermeidbaren Folgen des Klimawandels eine kommunale Aufgabe. Der StEP Klima 2.0 wurde vom Senat von Berlin am 20. Dezember 2022 beschlossen und liefert ein stadtplanerisches und räumliches Leitbild für Planungen zum Umgang mit dem Klimawandel. Auf der Karte des räumlichen Leitbilds wird dem Plangebiet klimaschutzrelevante Funktion zugeordnet. Mit der Sicherung des grünen Innenhofs gemäß Planungsziel wird dem Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 entsprochen.

Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 umfasst die generellen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Land Berlin. Die Darstellungssystematik des LaPro beinhaltet nach den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bzw. des Berliner Naturschutzgesetzes (NatSchG Bln):

- Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft (§ 8 Abs. 2 NatSchG Bln),
- Entwicklungsziele für Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG)

Dem LaPro lassen sich bezüglich des Plangebietes insbesondere folgende Anforderungen entnehmen:

Biotop- und Artenschutz: Das Plangebiet wird als Biotopentwicklungsraum dargestellt. Ziele sind u.a. die Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Dach- und Fassadenbegrünung, Entwicklung des gebietstypischen Baumbestandes und die Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Nachverdichtungen.

Erholung und Freiraumnutzung: Die im Plangebiet vorhandenen Freiräume sollen gesichert und verbessert werden.

Landschaftsbild: Gebietstypische Strukturelemente sollen erhalten und entwickelt werden.

Naturhaushalt und Umweltschutz (Programmplan): Das Plangebiet wird als Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel angezeigt. Folgende Maßnahmenswerpunkte werden aufgezählt:

- Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung),
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung,
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes bei Entsiegelung,
- Dezentrale Regenwasserbewirtschaftung,
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme,
- Erhalt und Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege,
- Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung,

- Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen,
- Vernetzung klimawirksamer Strukturen,
- Erhöhung der Rückstrahlung (Albedo).

Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption: Das Plangebiet befindet sich in einem Ausgleichssuchraum (Parkring).

Die mit der Planung beabsichtigte Bestandssicherung trägt den Zielen des Landschaftsprogramms Rechnung.

Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des sich im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes 10-82-G. Das Bebauungsplanverfahren wurde 2015 eingeleitet und dient ausschließlich der Steuerung von Einzelhandelsansiedlung in den Ortsteilen Biesdorf und Hellersdorf.

Da das Plangebiet 10-137 innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt, ist § 34 BauGB als geltendes Planungsrecht derzeit maßgeblich.

Mit der Festsetzung des Bebauungsplanes 10-137 wird das bestehende Planungsrecht nach § 34 BauGB ersetzt. Gleichzeitig wird das Plangebiet aus dem Geltungsbereich des sich im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes 10-82-G herausgelöst.

Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-137 grenzt an keinen Geltungsbereich eines festgesetzten Bebauungsplans.

Nordöstlich und östlich des Plangeltungsbereichs befindet sich der Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes 10-55 (Gelände zwischen Hellersdorfer Hauptgraben, Auerbacher Ring, Klingenthaler Straße, dem Grundstück Klingenthaler Straße 32, Ortsteilgrenze und Carola-Neher-Straße), welcher die planungsrechtliche Sicherung eines Schulstandortes sowie weiterer Gemeinbedarfseinrichtungen beinhaltet.

Im Übrigen grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-137 an den Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-82-G (Planinhalte siehe II.2.7).

Entwicklung der Planungsüberlegungen

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 meist von Bebauung freigehalten oder nur in Ausnahmen mit baulichen Anlagen versehen, die als Einrichtungen der sozialen Infrastruktur der Wohnnutzung dienen.

In der Umgebung des Plangebietes, zum Beispiel gegenüber dem Plangebiet nördlich der John-Heartfield-Straße sowie entlang der Bodo-Uhse-Straße, befinden sich im Bestand jedoch auch stärker verdichtete Wohnhöfe mit in den Innenhof hineinragenden Blöcken.

Der Blockinnenbereich des Wohnquartiers John-Heartfield-Straße der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft STADT UND LAND ist seit dem 2009 erfolgten Rückbau einer nicht mehr erforderlichen Kindertagesstätte bis auf einen kleinen Garagenhof als zusammenhängender und weitgehend begrünter Innenhof wahrnehmbar.

Der unbebaute Blockinnenbereich mit seinen großzügigen Grün- und Spielflächen trägt zur Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität des Wohnquartiers bei und fördert zudem die Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit ihrem Umfeld.

Durch eine Bebauung der Fläche wären negative Auswirkungen wie eingeschränkte Sichtbeziehungen, ungünstigere Lichtverhältnisse in den Wohnungen sowie geringere Abstände zwischen den Gebäuden zu erwarten.

Die Bebauung des Blockinnenbereichs wirkt sich zudem negativ auf umwelt- und klimarelevante Faktoren wie z.B. den Verlust an Vegetation, die Artenvielfalt, den Frischluftaustausch oder die Rückhaltung von Niederschlägen aus.

Der Bezirk verfolgt daher das grundlegende städtebauliche Ziel, das bestehende Wohnquartier insbesondere den grünen Blockinnenbereich in seinem Bestand zu sichern.

II. PLANINHALT

II.1 Planungsziel / Begründung der Festsetzungen

Die Zielstellung des Bebauungsplanes 10-137 besteht darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung des baulichen Bestandes einschließlich des grünen Blockinnenbereiches im Plangebiet zu schaffen. Die genannten Planungsziele sollen im

Wesentlichen durch folgende Festsetzungen im Bebauungsplan planungsrechtlich umgesetzt werden:

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung soll im Plangebiet entsprechend den bereits bestehenden Wohnnutzungen ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Durch die Festsetzung soll das Wohnquartier auch künftig vorwiegend durch Wohnnutzung geprägt sein. Gleichzeitig sollen durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes auch sonstige jedoch wohnverträgliche Nutzungen, wie etwa Läden zur Versorgung des Gebiets, nicht störende Gewerbebetriebe oder Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke, planungsrechtlich ermöglicht werden. Die dem Wohnen zugeordneten Nutzungen dienen der Daseinsfürsorge der Wohnbevölkerung insbesondere im Plangebiet sollen und das Wohnquartier in seiner Funktion insgesamt nachhaltig stärken.

Maß der baulichen Nutzung: Das Maß der baulichen Nutzung soll sich am Bestand orientieren und gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl, einer Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen erfolgen.

Überbaubare Grundstücksflächen: Die bestehende Blockrandbebauung soll durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO in Form einer weitgehend engen Baukörperfestsetzung entsprechend dem Bestand auf den bereits vorhandenen Standorten auf dem Baugrundstück begrenzt werden. Ziel dieser Festsetzung ist es, den Blockinnenbereich in seiner gesamten Ausdehnung von Bebauung freizuhalten.

Damit soll adäquat zu den großen, prägenden Blockinnenbereichen der Großsiedlung eine nicht überbaubare Fläche im Sinne des Erhalts eines prägenden Strukturelementes gesichert werden. Der Sicherung der bestehenden Nutzung soll der Vorrang gegenüber einer baulichen Verdichtung eingeräumt werden. Grund dafür ist der Nutzen der Fläche für die Wohnbevölkerung der umgebenden Bebauung und des gesamten Quartiers als Ort der Erholung und Betätigung im Freien. Gleichzeitig überwiegt der Nutzen der Fläche für den Klimaschutz, die Anpassung an die Folgen des Klimawandels und die Biodiversität.

Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen: Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, wie mit Nebenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen, insbesondere den bestehenden Garagen, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen planungsrechtlich umzugehen ist.

Bauweise: Es soll eine geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt werden, bei der die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Durch diese Festsetzung soll die für Großsiedlung Hellersdorf charakteristische Blockrandbebauung gesichert werden.

III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

III.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geführt (s. Punkt VI.1). Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Erarbeitung eines Umweltberichtes ist demgemäß nicht erforderlich.

Aufgrund der Bestandssicherung der derzeit ausgeübten Nutzung eines Wohnquartiers mit grünem Blockinnenbereich ist davon auszugehen, dass mit den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans keine Beeinträchtigung des Bodens, von Natur und Landschaft sowie von geschützten Arten erfolgt bzw. die Habitatstrukturen nicht eingeschränkt werden.

III.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Die Belange der Wohnbedürfnisse werden mit dem Bebauungsplan positiv berührt. Die Sicherung der Bestandswohnbebauung bei gleichzeitiger Sicherung des grünen Innenhofes dient der Bewahrung der hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität im Quartier und ist somit vereinbar mit einer geordneten Gebietsentwicklung. Arbeitsstätten sind von der Planung nicht betroffen.

III.3 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Das Plangebiet unterliegt derzeit dem Planungsrecht nach § 34 BauGB.

Eventuellen Entschädigungsforderungen des Eigentümers für die Reduzierung von bereits bestehendem Baurecht ist entgegenzuhalten, dass gemäß § 42 BauGB bei Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung eines Grundstückes nach Ablauf einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit durch den Eigentümer nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangt werden kann, insbesondere, wenn die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden. Nach erster

Prüfung liegt ein solcher Anspruch nicht vor, da das bestehende Baurecht nach § 34 BauGB bereits seit mehr als sieben Jahren besteht.

IV. VERFAHREN

IV.1 Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt werden. Folgende Voraussetzungen müssen für das beschleunigte Verfahren kumulativ vorliegen:

Die Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB setzt zunächst voraus, dass sich das Plangebiet innerhalb eines bereits bestehenden Siedlungsgebietes befindet. Diese Voraussetzung ist erfüllt, da der Plangeltungsbereich umgeben ist von bereits bebauten und vorhandenen Siedlungsbereichen.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist zudem anwendbar, wenn das Bebauungsplanverfahren die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zum Gegenstand hat. Diese Voraussetzung liegt ebenfalls erfüllt, da die Sicherung des Blockinnenbereichs eine „andere“ Maßnahme der Innenentwicklung darstellt.

Eine weitere Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB ist an die im Bebauungsplan festzusetzende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche geknüpft. Beträgt diese weniger als 70.000 m² ist das beschleunigte Verfahren anwendbar.

Bei einer wie im vorliegenden Bebauungsplan festzusetzenden zulässigen Grundfläche oder einer Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² gelten zudem Eingriffe nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, die auf Grund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Bei einer zulässigen Grundfläche oder einer Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² sind jedoch die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen. Ein sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen darf zudem nicht gegeben sein.

Das Verfahren nach § 13a BauGB darf zudem nur dann angewendet werden, wenn durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Aufgrund der

beabsichtigten Bestandssicherung ist dies der nicht der Fall. Zudem dürfen auch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7, Buchstabe b, BauGB genannten Schutzgüter nicht vorliegen.

Da alle Voraussetzung vorliegen, kann somit das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden.

IV.2 Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB

Verfahrensschritt	Datum bzw. Zeitraum
Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB und Artikel 13 Landesplanungsvertrag	Datum des Schreibens an die zuständige Senatsverwaltung: 26.08.2025 Datum des Antwortschreibens: 22.09.2025
Mitteilung über die beabsichtigte Erweiterung des Geltungsbereiches	Ergänzende Mitteilung per E-Mail an die zuständige Senatsverwaltung; 27.11.2025 Rückäußerung: 1.12.2025
Aufstellungsbeschluss	Datum des Beschlusses: Datum der Veröffentlichung:
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Zeitraum der Beteiligung:
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung/Unterrichtung der Öffentlichkeit	Zeitraum der Beteiligung: Datum der Veröffentlichung:
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Zeitraum der Beteiligung:
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	Zeitraum der Beteiligung: Angaben zur Amtsblattveröffentlichung:
BA-Beschluss/Senatsbeschluss über den Bebauungsplanentwurf	Datum des Beschlusses:
Anzeigeverfahren	Datum des Antwortschreibens:
BVV-Beschluss/Beschluss des Abgeordnetenhauses	Datum des Beschlusses:
Festsetzung	Datum des Beschlusses:
Verkündung	Datum:

Tabelle der Verfahrensschritte

B. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

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

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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)