

07.10.2026

Vorlage zur Kenntnisnahme
für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am

1. Gegenstand der Vorlage:

Aufstellung des Bebauungsplanes 10-132 für das Gelände zwischen Wuhletalstraße im Norden, Blumberger Damm im Osten, der Mehrower Allee im Süden, der Straßenbahntrasse einschließlich des Straßenbegleitgrüns im Westen, mit Ausnahme des Plangebietes des von diesem Gebiet umschlossenen Geltungsbereichs des festgesetzten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 10-29 VE im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 06.10.2026 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 1581/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 307

24.09.2026
Tel.: 030 9(0)293 5675

Vorlage für das Bezirksamt

- zur Beschlussfassung -

Nr. 1581/VI

A. Gegenstand der Vorlage:

Aufstellung des Bebauungsplanes 10-132 für das Gelände zwischen Wuhletalstraße im Norden, Blumberger Damm im Osten, der Mehrower Allee im Süden, der Straßenbahntrasse einschließlich des Straßenbegleitgrüns im Westen, mit Ausnahme des Plangebietes des von diesem Gebiet umschlossenen Geltungsbereichs des festgesetzten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 10-29 VE im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

B. Berichterstatterin:

Bezirksstadträtin Frau Wessoly

C. Beschlussfassung

C.1 Beschlussentwurf:

Das Bezirksamt beschließt, den Bebauungsplan 10-132 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

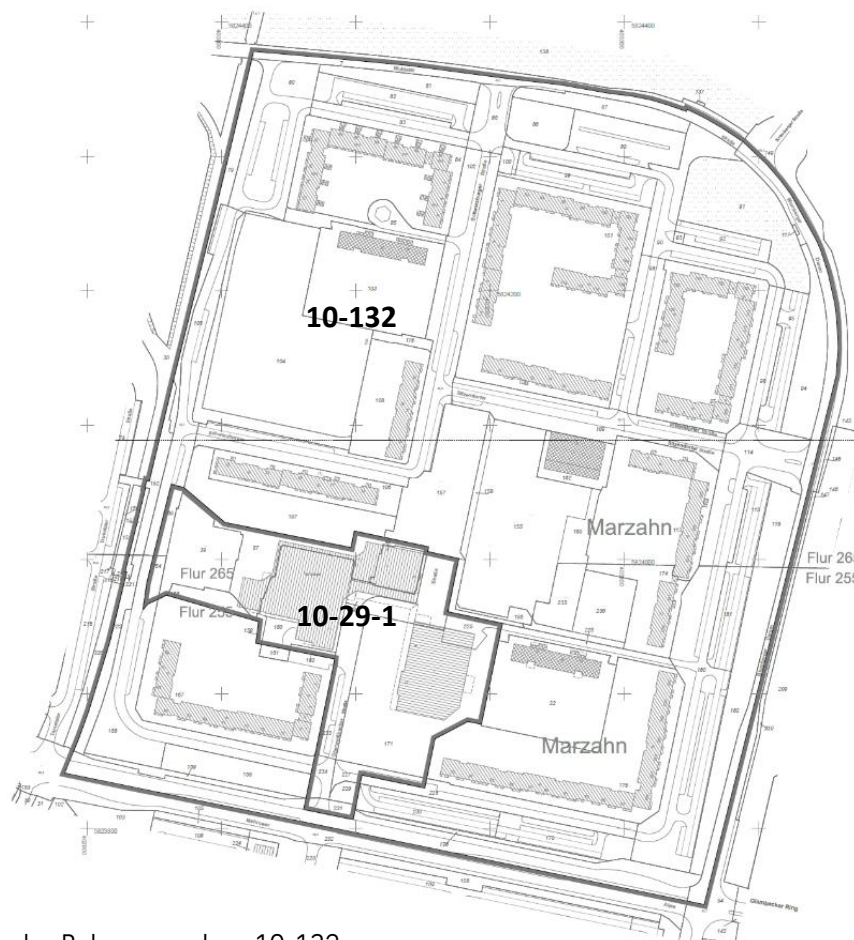
Anlage

Anlage
zur BA-Vorlage
Nr. 1581/VI

D. Begründung:

Begründung zur Einleitung des Bebauungsplanes 10-132 „Wuhletalstraße/Blumberger Damm/Mehrower Allee“ gemäß § 1 Abs. 3 BauGB

für das Gelände zwischen Wuhletalstraße im Norden, Blumberger Damm im Osten, der Mehrower Allee im Süden, der Straßenbahntrasse einschließlich des Straßenbegleitgrüns im Westen, mit Ausnahme des Plangebietes des von diesem Gebiet umschlossenen Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 10-29-1 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn



Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-132
Stand: April 2026, Quelle: FB Vermessung

INHALTSVERZEICHNIS

A	allgemeiner Teil.....	3
I	PLANUNGSGEGENSTAND.....	3
I.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
I.2	Beschreibung des Plangebiets / Stadträumliche Einbindung.....	5
I.3	Planerische Ausgangssituation	7
II.	PLANINHALT.....	13
II.1	Planungsziel / Begründung der Festsetzungen.....	13
III.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	15
III.1	Auswirkungen auf die Umwelt	15
III.2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten.....	15
III.3	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	15
IV.	VERFAHREN	16
IV.1	Verfahrensart	16
IV.2	Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB	16
B.	Rechtsgrundlagen.....	18

A ALLGEMEINER TEIL

I PLANUNGSGEGENSTAND

I.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans 10-132 sind Entwicklungsabsichten zweier Wohnungsbaugenossenschaften auf ihren eigenen Grundstücken im Plangebiet.

Gegenstand der Planungen sind sowohl die Errichtung neuer Wohngebäude auf derzeit als Stellplatzflächen genutzten Flächen sowie in Baulücken als auch die Aufstockung bestehender Wohngebäude innerhalb des Quartiers. Aufgrund der anhaltend angespannten Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt begrüßt das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf die Planungen der Wohnungsgenossenschaften. Allerdings sind die Planungen über das geltende Planrecht nach § 34 BauGB nicht oder nur bedingt umsetzbar.

Nicht umsetzbar ist die Errichtung neuer Wohngebäude auf derzeit als Stellplatzflächen genutzten Flächen in den Randbereichen des Quartiers entlang der Wuhletalstraße, des Blumberger Damms sowie der Mehrower Allee, da sich die Gebäude nach § 34 Abs. 1 BauGB hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Errichtung der Wohngebäude erfordert daher gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanverfahrens.

Auch die geplante Aufstockung von bereits bestehenden Wohngebäuden erfordert nach Einschätzung des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf die Aufstellung eines Bebauungsplans, da die Entwicklungsabsichten zwar nach § 34 BauGB grundsätzlich zulässig wären, jedoch durch die sehr geringen Steuerungsmöglichkeiten der Planersatzvorschrift des § 34 BauGB nur bedingt zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung führen.

In der Gesamtschau ist daher für die genannten Entwicklungsabsichten der Wohnungsbaugenossenschaften die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

Als städtebauliche Rahmenplanung für das Bebauungsplanverfahren 10-132 dient ein vom Bezirksamt beauftragtes und im Dezember 2023 durch die beauftragte Arbeitsgemeinschaft zweier Planungsbüros (Büro formfollowsyou und BJP Bläser Jansen und Partner) fertiggestelltes Quartierskonzept.

Als schlüssiges und gemeinsames Leitbild für eine insgesamt verträgliche und geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Quartiers beinhaltet das Quartierskonzept eine

Abschätzung des Wohnfolgebedarfs an sozialer Infrastruktur und zeigt dabei Entwicklungschancen in Form von städtebaulichen Strukturen in zwei Varianten unter Beibehaltung einer hohen städtebaulichen Qualität für das Quartier auf. Das Quartierskonzept bildet die Grundlage für die Ableitung von Maßnahmen sowie für die Planung ihrer Umsetzung und zeigt grundstücksübergreifend, Lösungen für eine nachhaltige Bestandsentwicklung auf. Das Ergebnis ist die Identifizierung, planerische Vorbereitung und Aktivierung von zusätzlichen Wohnungsbaupotenzialen im Bestand. Es beinhaltet auch eine Abschätzung des Folgebedarfs an sozialer Grundversorgung.

Durch den Bebauungsplan 10-132 sollen auf dieser Grundlage die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung neuer Wohngebäude auf derzeit als Stellplatzflächen genutzten Flächen sowie für die Aufstockung bestehender Wohngebäude geschaffen werden.

Aus städtebaulicher Sicht ist das Plangebiet in besonderem Maße für eine städtebauliche Weiterentwicklung zugunsten der Wohnraumversorgung geeignet, da es sich bei der Fläche um ein bereits bebautes und erschlossenes Quartier handelt. Es handelt sich hierbei daher um eine Innenentwicklungsmaßnahme gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Durch die Innenentwicklung kann im Zuge von baulichen Weiterentwicklungen die zusätzliche Inanspruchnahme insbesondere von unbebauten und grünen Flächen reduziert werden.

Ein besonderer Fokus liegt auf der angestrebten städtebaulichen Neustrukturierung der teils untergenutzten Randflächen innerhalb des Plangebietes. Diese befinden sich straßenbegleitend entlang der Wuhletalstraße, des Blumberger Damms sowie der Mehrower Allee und dienen derzeit dem ruhenden Verkehr. Die schmalen Flurstücke befinden sich größtenteils im Eigentum einer Wohnungsbaugenossenschaft und werden derzeit kostenpflichtig als Stellplatzfläche vermietet. Die insgesamt 519 Stellplätze sind nach Angabe der Wohnungsbaugenossenschaft nur zu knapp 50% vermietet.

Gemäß bezirklichem Quartierskonzept ist der Quartiersrand, welcher derzeit durch teils untergenutzte Stellplatzflächen geprägt wird, langfristig zugunsten der Entwicklung und Qualifizierung von Wohnraum sowie von Grünflächen und Flächen für Sport- und Spielmöglichkeiten „grüner Saumen“ zu sichern. So soll auf den derzeit untergenutzten Stellplatzflächen am nördlichen Quartiersrand (Flurstücke Nr. 81, 82, 83, 88, 89) entlang der Wuhletalstraße zusätzlicher Wohnraum im Sinne einer qualitätsvollen städtebaulichen Weiterentwicklung mit attraktiven Wohnungstypologien als zusätzliches Wohnungsangebot entwickelt werden.

Eine zusätzliche Bebauung am Rand des Quartiers entlang des Blumberger Damms und der Mehrower Allee wurde bisher im Quartierskonzept nicht in Betracht gezogen, um zu vermeiden, dass mögliche positive städtebauliche Entwicklungen für den Geltungsbereich des Plangebietes ggf. dauerhaft verbaut werden. Im Rahmen der weiteren Planung ist zu prüfen, ob sich die schmalen Grundstücke mit ihrer geringen Tiefe von maximal 20 m (zumindest teilweise) für den Geschosswohnungsbau eignen.

Die Potenzialflächen innerhalb des Quartiers bieten die Möglichkeit zur Erweiterung des Wohnraums und der städtebaulichen Entwicklung. Hierdurch entsteht die Chance, neue, vielfältige Gebäudetypologien und Wohnformen zu integrieren. Dies fördert eine abwechslungsreichere bauliche Struktur und schafft eine lebendigere Umgebung.

Darüber hinaus soll vor dem Hintergrund einer gesamtkonzeptionellen städtebaulichen Neustrukturierung des Quartiers im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auch die Sicherung und Schaffung bestehender bzw. neuer öffentlicher Grünflächen, die Bündelung von Stellplätzen z.B. in Quartiersgaragen, die Qualifizierung von Straßen- und Wegeverbindungen sowie ein möglicher Schulstandort geprüft werden.

1.2 Beschreibung des Plangebiets / Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 23,7 ha.

Das Plangebiet ist Teil der Großsiedlung Marzahn und befindet sich in der Bezirksregion Marzahn-Mitte. Es wird begrenzt von der Wuhletalstraße im Norden, dem Blumberger Damm im Osten, der Mehrower Allee im Süden sowie der Trusetaler Straße mit Straßenbahntrasse einschließlich des Straßenbegleitgrüns im Westen. Das Plangebiet umschließt den Geltungsbereich des rechtskräftig festgesetzten Bebauungsplans 10-29 VE. Für diesen Bereich wird aktuell das Bebauungsplanverfahren 10-29-1 geführt, welches Wohnen und Einzelhandel sichern soll.

Die städtebauliche Struktur innerhalb des Plangebietes wird von großmaßstäblichen aus den 1980er Jahren stammenden Wohnungsbauten in Plattenbauweise mit 6 bis 11 Geschossen geprägt. Innerhalb des Quartiers lassen sich starke Maßstabssprünge identifizieren: Die zentralen Wohnriegel haben Geschossigkeiten zwischen 10 und 11 Geschossen. Die im Süden entlang der Mehrower Allee verorteten sowie die im Norden entlang der Wuhletalstraße befindlichen Wohngebäude verfügen über 6 Geschosse. Die Wohnbauten werden durch soziale Infrastrukturen (u.a. Kita, Sporthalle) ergänzt. An den Kiezpark Fortuna grenzen eine 3-geschossige Kita sowie eine 1-geschossige Mehrzweckhalle an.

Das Tal-Center als „etablierter Nahversorgungsstandort“, welches nicht im Plangebiet selbst liegt, aber von diesem eingeschlossen wird und damit direkt angrenzt, hat heute eine Geschossigkeit zwischen 1 und 2 Geschossen.

Das Quartier wird im Norden durch den übergeordneten breiten Grünzug, den Seelgraben bzw. die „Neue Wuhle“ begrenzt. Diese Parkanlage bietet Potenziale für Erholungssuchende und ist Rückzugsraum für Flora und Fauna. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Ahrensfelder Berge – als Teil des übergeordneten Grünzugs Landschaftspark Wuhletal. Das Wuhletal und der Seelgrabenpark bilden das „Rückgrat“ für die Versorgung mit wohnungsnahe und auch siedlungsnahe Grün. Die gesamtstädtische Ausgleichskonzeption (GAK) für das Wuhletal weist in den Ahrensfelder Bergen und im Seelgrabenpark zahlreiche Maßnahmen zur naturräumlichen Qualifizierung aus.

Die Zugänge zu den Gebäuderiegeln folgen der städtebaulichen Logik, dass Gebäudezugänge überwiegend an den Außenseiten der Blockstrukturen angeordnet sind. Somit werden schon heute oftmals halb-öffentliche Blockinnenbereiche geschaffen, meist mit den Balkonen zum Innenhof. Es existieren nur wenige private Grünflächen in Form von privaten Gärten. Die öffentlichen Flächen vermischen sich häufig mit privaten Flächen, da Grenzen nicht deutlich wahrnehmbar sind. Dies gilt insbesondere für die Innenhöfe des Plangebiets bzw. der Großwohnsiedlung. Der KiezPark Fortuna ist eine private Grünfläche, parkähnlich gestaltet und bietet eine hohe Aufenthaltsqualität für das Quartier.

Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse im Plangebiet beschränken sich auf zwei Wohnungsgenossenschaften. Öffentliche Erschließungsflächen sind im Besitz des Landes Berlin. Eine landeseigene öffentlich genutzte Fläche (Flurstück Nr. 104) wird derzeit vom Land Berlin an eine der Wohnungsbaugenossenschaften aufgrund eines Nutzungsvertrages zur Nutzung überlassen.

Verkehrliche und technische Erschließung

Das Quartier ist sowohl für den motorisierten Individualverkehr (MIV) als auch für die Verkehrsträger des Umweltverbundes gut erschlossen. Die Tramlinien M16 und M8, ebenso wie die Buslinien 197 und N96 binden das Quartier u.a. an den S-Bahnhof Ahrensfelde und die Innenstadt Berlins an. Für den MIV stellt die Märkische Allee einen leistungsfähigen Zubringer zur Innenstadt dar. Die breit angelegten Straßenzüge im Quartier zeigen eine Fokussierung auf den MIV.

I.3 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 der Neubekanntmachung vom 7. Februar 2025 (ABl. Nr. 7) stellt das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5) dar.

Die Wuhletalstraße und der Blumberger Damm werden als übergeordnete Hauptverkehrsstraßen und die Trusetalstraße mit der Straßenbahntrasse als Grünfläche dargestellt. Ferner stellt der FNP im Plangeltungsbereich eine Schule sowie auf dem Blumberger Damm auf Höhe des Fortuna-Parks eine Flächenfreihaltung für einen späteren möglichen Ausbau der U-Bahnlinie 11 (Hauptbahnhof-Marzahn) dar. Im Entwurf „Nahverkehrsplan Berlin 2026-2028“ ist die U11 im weiteren Bedarf eingeordnet.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Die beabsichtige Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets (siehe II.1) ist aus der im FNP dargestellten Wohnbaufläche 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)

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 (StEP Wohnen 2040) ermittelt den Wohnbaubedarf im Land Berlin bis 2040, identifiziert und priorisiert die Wohnungsbaupotenziale im gesamten Stadtgebiet. Er grenzt Schwerpunkträume mit dem Ziel ab, die städtebaulichen Voraussetzungen für eine ausreichende Wohnungsversorgung für die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung in der Stadt mit 222.000 zusätzlichen Wohnungen sicherzustellen.

Im StEP Wohnen 2040 wird das gesamte Plangebiet als „Vorrangkulisse Innenentwicklung (Bestand)“ dargestellt. In die Kulisse fließen Bau- und Gemeinbedarfsflächen des FNP ein, die in einem Umkreis von 1.000 m um bestehende, geplante oder zu prüfende Stationen des Schienenpersonennahverkehr liegen.

Innerhalb der Stadtstruktur haben kleine Potenziale große Bedeutung für den Wohnungsbau. Sie bieten die Chance, den Neubau in integrierte Lagen zu lenken und dabei bevorzugt brachliegende oder untergenutzte Flächen zu revitalisieren, die oft schon versiegelt sind. Die Vorhaben sind vielgestaltig: einzelne Baulücken schließen, Gebäude ergänzen und erweitern, Dachgeschosse ausbauen und Bauten aufstocken, Supermärkte oder andere niedrige Bestandsgebäude durch einen Neubau höherer Dichte ersetzen oder extensiv genutzte Grundstücke effektiver nutzen. All diese Optionen sollen wann und wo immer möglich genutzt werden und Priorität haben, weil sie weniger Flächen benötigen, die noch unbebaut sind. Der StEP Wohnen 2040 zielt deshalb auf eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung ungenutzter und mindergenutzter Stadträume, eine hohe Bau- und Nutzungsdichte und multifunktionale Quartiers- und Gebäudekonzepte.

Grundsätzlich ist die kleinteilige Innenentwicklung auf der gesamten Berliner Siedlungsfläche möglich. Der Plan 4 „*Kleinteilige Innenentwicklung*“ zeigt jedoch eine Kulisse, in der bestehende Potenziale vorrangig ausgeschöpft werden sollen, weil sie sich in integrierter und gut erschlossener Lage befinden. Das umfasst auch eine mögliche Verdichtung zentraler Lagen und hoch erschlossener Zentren Berlins durch Wohnungsbau, sofern diese Projekte mit der angestrebten Zentrenentwicklung vereinbar sind und eine wohnortnahe Versorgung mit Einrichtungen des Gemeinbedarfs sichergestellt ist.

Folglich sind die Planungsziele des Bebauungsplans mit den Inhalten des StEP Wohnen 2040 vereinbar.

Darüber hinaus ist es im Planungsraum von Bedeutung, dass das etablierte Nahversorgungszentrum „Tal-Center“, welches nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-132 liegt, aber von diesem umschlossen wird und somit direkt angrenzt, in der Flächenkulisse des StEP Wohnen 2040 als „großer Wohnungsbaustandort *Oberweißbacher Straße*“ mit einem langfristigen Potenzial für eine städtebauliche Weiterentwicklung mit gemeinwohlorientierten Wohnungsbau mit 500 – 999 Wohnungen dargestellt wird.

Stadtentwicklungsplan Zentren 2040 (StEP-Zentren 2040)

Der Stadtentwicklungsplan Zentren 2040 (StEP Zentren 2040) ist das gesamtstädtische Einzelhandelskonzept Berlins und legt im Zusammenspiel mit dem FNP das

gesamstädtische System hierarchisch gegliederter Ortsteilzentren, Stadtteilzentren, Hauptzentren und Zentrumsbereichskerne fest. Ziel des StEP Zentren ist es, die gewachsenen Zentren Berlins zu sichern und zu stärken. Daneben sollen ergänzende Grundversorgungseinrichtungen dazu beitragen, dass sich die Bewohnerinnen und Bewohner aller Kieze und Ortsteile wohnungsnah gut mit Dingen des täglichen Bedarfs versorgen können. Nahversorgungszentren sind auf dieser Ebene nicht dargestellt.

Der StEP Zentren 2040 enthält stadtplanerische Steuerungsgrundsätze zur Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsvorhaben. Die Fortentwicklung der Zentren- und Einzelhandelsstruktur im Sinne des StEP Zentren 2040 erfolgte durch das bezirkliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf von 2013 und für das Quartier durch den Bebauungsplan 10-29VE sowie das eingeleitete Bebauungsplanänderungsverfahren 10-29-1 für das Gelände des Tal-Centers (verbindliche Bauleitplanung).

Um die Inhalte des StEP Zentren 2040 konkret und einheitlich umzusetzen, stellen die „Ausführungsvorschriften Zentren und Einzelhandel für das Land Berlin“ (AV Zentren und Einzelhandel) Hinweise und Vorgaben zur Verfügung. Sie enthalten zudem die Berliner Sortimentsliste sowie Empfehlungen für die Erarbeitung bezirklicher Zentren- und Einzelhandelskonzepte.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb der im StEP Zentren 2040 ausgewiesenen Ortsteilzentren, Stadtteilzentren, Hauptzentren und Zentrumsbereichskerne.

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollen Baugebiete für großflächige beziehungsweise den ihnen aufgrund von Agglomerations- oder Kumulationseffekten gleichzusetzenden kleinflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur dann entwickelt werden, wenn sie für die wohnungsnah Grundversorgung (Nahversorgung) erforderlich sind und wenn keine mehr als unwesentlichen städtebaulichen Auswirkungen auf bestehende oder zu entwickelnde zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Die geplante Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets steht der Vorgabe des StEP Zentren nicht entgegen, da in einem Allgemeinen Wohngebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich nicht zulässig sind.

Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima 2.0)

Der Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 schreibt als strategisches räumliches Konzept den StEP Klima (2011) und die Handreichung StEP Klima KONKRET (2016) fachlich fort.

Der StEP Klima 2.0 widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Ansätzen zum Umgang mit dem Klimawandel. Er ist die konzeptionelle raumbezogene Basis für die

gesamte Stadt, um das Ziel der Klimaneutralität Berlins bis 2045 zu erreichen. Er beschreibt über vier Handlungsansätze die räumlichen Prioritäten zur Klimaanpassung: für Bestand und Neubau, für Grün- und Freiflächen, für Synergien zwischen Stadtentwicklung und Wasser sowie mit Blick auf Starkregen und Hochwasserschutz. Darüber hinaus umfasst er erstmals eine räumliche Kulisse, in der bauliche Entwicklung einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz leisten kann. Der StEP Klima 2.0 zeigt, wo Berlin klimaschützend wachsen kann, wo die Herausforderungen im Neubau und Bestand liegen und wie diese im Klimawandel gestaltet werden können.

Das Plangebiet wird in der Karte „Räumliches Leitbild Klima 2.0“ insgesamt 2 Handlungsansätzen zugeordnet:

1. Handlungsansatz: „Mit kurzen Wegen Klima schützen“

Als sogenannter „städtischer Korridor mit urbanem Kern“ liegt das Plangebiet in einem „Raum mit Entwicklungsgunst für den Klimaschutz“. Hierbei wird auf die Nutzung der schienenbezogenen Gunstlagen für die kompakte Stadtentwicklung abgestellt.

2. Handlungsansatz 2: „Bestand und Neubau blau-grün anpassen“

Als in der Maßnahmen-Karte dargestellter „*Schwerpunktraum für blau-grüne Maßnahmen zur Kühlung am Tag*“ sollte das Plangebiet einen Beitrag zur Kühlung der Stadt in besonders hitzevulnerablen Stadtbereichen leisten. Ziel ist die Anpassung des Bestandes in Stadträumen mit hoher Hitzebelastung.

Die genannten Ziele und Maßnahmen des StEP Klima 2.0 sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.

Das Bebauungsplanverfahren soll eine gezielte Innenentwicklung innerhalb des Plangebietes klimagerecht steuern und somit die zusätzliche Inanspruchnahme insbesondere von unbebauten und grünen Flächen reduzieren. Ein besonderer Fokus liegt auf der angestrebten städtebaulichen Neustrukturierung, der Aufstockung im Bestand sowie der teils untergenutzten aber bereits versiegelten Randflächen innerhalb des Plangebietes sowie in der Qualifizierung von Grünflächen zugunsten einer verbesserten Aufenthaltsqualität. Die Qualifizierung von Grünflächen kann sich beispielweise in gestalterischen Maßnahmen (Bepflanzung, Kühlung, Sitzmobiliar, Errichtung von Spiel- und Sportmöglichkeiten) wiederfinden.

Folglich sind die Planungsziele des Bebauungsplans mit den Inhalten des StEP Klima 2.0 vereinbar.

Bezirkliche städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige städtebauliche Planungen

Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Um den sich stetig wandelnden Ansprüchen in einem wachsenden Bezirk wie Marzahn-Hellersdorf gerecht zu werden, ist eine strategische und vorausschauende Planung unabdingbar. Sie macht es möglich, auf sich ändernde demographische, soziale, wirtschaftliche und ökologische Rahmenbedingungen zu reagieren und den Raum im Bezirk den Ansprüchen seiner Nutzerinnen und Nutzer entsprechend zur Verfügung zu stellen. Die Bereichsentwicklungsplanung für die Bezirksregionen Marzahn-Nord, -Mitte und -Süd hat zum Ziel, Flächenbedarfe insbesondere für Wohnen, Soziale Infrastruktur und Freiraum zu quantifizieren. So soll einerseits ermittelt werden, wie sich diese Flächenbedarfe aktuell verteilen und wie sie sich mittel- bis langfristig entwickeln werden.

Dieses bezirkliche Konzept, welches sich an den Darstellungen des gesamtstädtischen Flächennutzungsplans orientiert, stellt als strategische Rahmenplanung die Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung, also die Aufstellung von Bebauungsplänen, die grundstücksscharf Art und Maß der zulässigen Bebauung regeln, dar.

Das Plangebiet wird in den Karten der BEP („Strategischer Rahmenplan“) als „Vertiefungsraum“ dargestellt. Strategische Maßnahmen innerhalb des Plangebietes werden benannt.

So wird der gesamte Quartiersrand entlang der Wuhletalstraße, Blumberger Damm und Mehrower Allee, welcher derzeit vorrangig als Stellplatzfläche fungiert, der Maßnahme *„Neustrukturierung / Neubau Stadtraum mit Mischung Grün“* zugeschrieben. Der Kiezpark Fortuna wird als *„Ortsmitte / Besonderer Aufenthaltsraum“* dargestellt. Das im Westen des Plangebietes liegende bezirkseigene Flurstück Nr. 104 „Unser Platz“ soll auch weiterhin der sozialen Infrastruktur dienen.

Die Planungsziele des Bebauungsplanverfahrens sehen u.a. eine Neustrukturierung des Quartiersrandes vor. Zusätzliche Wohnungsbauflächen sollen im nördlichen und teilweise im östlichen Randbereich des Quartiers ggf. auch unter Inanspruchnahme öffentlicher Flächen (Straßenverkehrsflächen und -begleitgrün) entwickelt werden. Ebenfalls ist die Zusammenfassung von Stellplätzen z.B. in Quartiersgaragen, denen auch zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten zugewiesen werden könnten, Planungsziel. Auch die Erhaltung des Kiezparks Fortuna als öffentlich zugänglicher Grün- und Erholungsraum in zentraler Lage soll weiterhin gesichert werden.

Bezirkliches Zentrenkonzept

Die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Marzahn-Hellersdorf von Berlin hat das überarbeitete Zentrenkonzept für den Bezirk am 23.01.2014 auf der Grundlage des Bezirksamtsbeschlusses vom 19.11.2013 (BA-Vorlage Nr. 586/IV) beschlossen (Drs.-Nr. 1203/VII). Das Zentrenkonzept wird gegenwärtig überarbeitet.

Die Aufgabe des Zentrenkonzeptes ist es, entsprechend der AV Zentren und Einzelhandel insbesondere die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten zu steuern und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs an integrierten Standorten zu stärken. Die darin ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche sollen unter Berücksichtigung der Bevölkerungsprognose, der demografischen Entwicklung und der vorhandenen Kaufkraft eine verbrauchernahe Versorgung im Bezirk Marzahn-Hellersdorf gewährleisten. Es enthält auf der Grundlage der übergeordneten Planungen (FNP, StEPZentren 2030) Aussagen zu den Zielen der Zentrenentwicklung, zur Festlegung und konkreten Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie zu den Fachmarktstandorten.

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Schutzbereich des „Ortsteilzentrums Mehrower Allee“. Um die bestehenden Orts- und Stadtteilzentren mit ihren zentralen Versorgungsbereichen und damit die bestehende Zentrenstruktur im Bezirk zu schützen, ist dementsprechend eine Ansiedlung von zentrenrelevanten Einzelhandel (also des zentrenrelevanten Einzelhandels, welcher über die Nahversorgung hinausgeht) innerhalb des Schutzbereichs nicht zulässig. Da der Bebauungsplan keine Festsetzungen zugunsten von Einzelhandelsansiedlungen innerhalb des Plangebietes vorsieht, stehen die Planungsziele mit dem bezirklichem Zentrenkonzept nicht im Widerspruch. Durch die Festsetzung soll das Wohnquartier auch künftig vorwiegend durch Wohnnutzung geprägt sein. Gleichzeitig sollen durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes auch sonstige und wohnverträgliche Nutzungen, wie etwa Läden zur Versorgung des Gebiets, nicht störende Gewerbebetriebe oder Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke, planungsrechtlich ermöglicht werden.

Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des sich im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes 10-81b G. Das Bebauungsplanverfahren wurde 2015 eingeleitet und dient ausschließlich der Steuerung von Einzelhandelsansiedlung im Ortsteil Marzahn. Da für das Plangebiet 10-132 bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert, es aber

innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt, ist § 34 BauGB als geltendes Planungsrecht derzeit maßgeblich.

Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Der Geltungsbereich 10-132 umschließt den Geltungsbereich des derzeit im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes 10-29-1 „Tal-Center“, welcher im Jahr 2020 eingeleitet wurde. Dieser dient der Überplanung des bereits im Jahr 2009 festgesetzten, rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans 10-29 VE. Somit liegt das Plangebiet des Bebauungsplans 10-29-1 „Tal-Center“ inmitten des Quartiers rund um das Tal-Center und des neu aufzustellenden Bebauungsplan 10-132.

II. PLANINHALT

II.1 Planungsziel / Begründung der Festsetzungen

Die Zielstellung des Bebauungsplanes 10-132 besteht darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Neustrukturierung und -ordnung von Grünanlagen und öffentlichen sowie privaten Verkehrsflächen unter Berücksichtigung zusätzlicher Wohnungsbaupotenziale und die damit einhergehenden Folgebedarfe an sozialen Infrastrukturen im Plangebiet zu schaffen.

Die folgenden Planungsziele ergeben sich aus der gesamtkonzeptionellen Rahmenplanung für das Plangebiet:

- Sicherung einer städtebaulichen Weiterentwicklung durch Wohnneubauten in konsequenter Blockausbildung zur Schaffung halb privater Blockinnenhöfe innerhalb des Quartiers (hierdurch sollen privatere Grünflächen in den Blockinnenbereichen für differenziertere Aufenthaltsqualitäten als verkehrsberuhigte Bereiche innerhalb des Quartiers sorgen und den Kiezpark Fortuna vor einer unverträglichen Übernutzung bewahren bzw. den Kiezpark entlasten),
- die Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen im Norden des Quartiers entlang der Wuhletalstraße und teilweise entlang des Blumberger Damms – ggf. auch unter Inanspruchnahme öffentlicher Flächen (Straßenverkehrsflächen und -begleitgrün),
- Zusammenfassung von Stellplätzen z.B. in Quartiersgaragen, denen auch zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten zugewiesen werden könnten,

- Erhaltung des Kiezparks Fortuna als öffentlich zugänglicher Grün- und Erholungsraum in zentraler Lage,
- Freihaltung von ausgewählten Stellplatzflächen von Wohnbebauung zugunsten diverser zukünftiger Nutzungen resultierend aus den Infrastrukturbedarfen an wohnungsnahen Grünflächen / Spiel- und Sportflächen (auch hier ggf. unter Inanspruchnahme der o.g. öffentlichen Flächen), so:
 - zur Entsiegelung und Einrichtung neuer Grünräume, Kinderspielplätze oder Freizeitsportmöglichkeiten,
 - zur Einrichtung von Retentionsflächen zur Versickerung von Regenwasser mit Kühleffekten für das Quartier,
 - zur Verlagerung von öffentlichen und privaten Stellplätzen aus der Quartiersmitte an den Quartiersrand, um die Aufenthaltsqualitäten innerhalb des Quartiers zu verbessern, und
 - zur flächensparenden Zusammenfassung von Stellplätzen (Quartiers-/ Tiefgaragen).

Die Qualifizierung der Vorzonen zu mehrfach genutzten Flächen kann die begrenzten Nutzungsmöglichkeiten öffentlicher Räume und Freiflächen erweitern, beispielsweise durch die Schaffung gut zugänglicher Parkmöglichkeiten, quartiersnaher Retentionsflächen und grüner Infrastrukturen zugunsten des Immission- und Lärmschutzes. Hier sind Spiel- und Sportflächen für unterschiedliche Altersgruppen denkbar. Auch die Biodiversität kann in diesen Bereichen erhöht werden und somit die Folgen des Klimawandels besser kompensieren.

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 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 im Plangebiet und sollen insbesondere das Wohnquartier in seiner Funktion insgesamt nachhaltig stärken.

Das Allgemeine Wohngebiet soll nach Norden hin bis zur Wuhletalstraße erweitert werden (Flurstücke Nr. 81, 82, 83, 88, 89) sowie um Teilflächen des Blumberger Damms (Flurstücke Nr. 92, 95, 96), welche derzeit als Stellplatzflächen dienen.

Ergänzend wird im Bebauungsplanverfahren geprüft, ob für die Entwicklung eines neuen Schulstandortes ggf. die Festsetzung einer „Fläche für Gemeinbedarf“ erforderlich ist.

Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung soll differenziert festgesetzt werden und gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl, einer Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen erfolgen.

Sonstige Festsetzungen werden im weiteren Verfahren geprüft.

III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

III.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren geführt. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erarbeitung eines Umweltberichtes ist dementsprechend erforderlich.

III.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Die Belange der Wohnbedürfnisse werden mit dem Bebauungsplan berührt.

Ebenfalls sind Arbeitsstätten von der Planung betroffen. Die Auswirkungen werden im weiteren Verfahren geprüft.

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

Die Voraussetzungen zur Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sind im weiteren Verfahren zu prüfen.

Ob sich durch die beabsichtigten Festsetzungen Entschädigungsansprüche zu Lasten des Landes Berlin ergeben können, wird im weiteren Verfahren geprüft.

IV. VERFAHREN

IV.1 Verfahrensart

Das Verfahren wird als Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geführt.

IV.2 Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB

Die Mitteilung der bezirklichen Planungsabsicht gemäß § 5 AG BauGB und Artikel 13 Landesplanungsvertrag erfolgte mit Schreiben vom 29.05.2026. Gemäß Rückäußerung vom 30.06.2026 bestehen gegen die Absicht, den Bebauungsplan 10-132 aufzustellen, keine grundsätzlichen Bedenken.

Der Bebauungsplanentwurf 10-132 berührt erhebliche Gesamtinteressen Berlins nach § 7 Abs. 2 Nr.2 und Nr.5 AGBauGB. Die Beeinträchtigung erheblicher Gesamtinteressen bzgl. Nr. 5 ist zum jetzigen Planungsstand nicht abschließend prüfbar, da bisher keine WE-Zahlen konkret benannt werden. Das Bebauungsplanverfahren wird daher nach § 6 Abs. 2 i.V.m. § 7 AGBauGB durchgeführt.

Zu § 7 Abs. 2 Nr. 2 AGBauGB:

1. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 10-132 werden erhebliche verkehrliche Gesamtinteressen Berlins berührt. Dies betrifft übergeordnete Verkehrsnetze:
 - Übergeordnetes Straßennetz: Wuhletalstraße (StEP II), Blumberger Damm (StEP II), Mehrower Allee (StEP IV)
 - ÖPNV-Vorrangnetz: Vorrangnetz Straßenbahn westlich des Plangebiets, Vorrangnetz Bus auf der Mehrower Allee im Süden des Plangebiets
 - Radverkehrsnetz: Das Gebiet wird vollständig vom Radvorrangnetz umschlossen in der Mehrower Allee westlich und südlich, Blumberger Damm im Osten, Wuhletalstraße im Norden.
2. Eine Beeinträchtigung des erheblichen Gesamtinteresses kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht vollständig ausgeschlossen werden.
3. Angesichts der geplanten Nachverdichtung und der Überplanung von Stellplatzflächen sollte die Erschließung gründlich geprüft und nachgewiesen werden. Das Berliner Mobilitätsgesetz formuliert Zielsetzungen zur Förderung einer sicheren, nachhaltigen und integrierten Mobilität.

Zu § 7 Abs. 2 Nr. 5 AGBauGB:

Eine Zahl der geplanten Wohneinheiten ist nicht benannt; es ist jedoch aufgrund der Gesamtgröße des Plangebietes davon auszugehen, dass die geplanten Wohnungsbauvorhaben aufgrund ihrer Eigenart von besonderer Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt sind und erhebliche Gesamtinteressen Berlins gem. § 7 Abs. 2 Nr. 5 AGBauGB berührt sind.

B. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl.S.578), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09. Juli 2026 (GVBl.S. 692, 696) 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 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

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