

02.09.2026

Vorlage zur Kenntnisnahme
für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am

1. Gegenstand der Vorlage:

Änderung der Planungsinhalte nach erfolgter Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanverfahren 10-118 für Teilflächen des Jelena-Šantić-Friedenspark (Grundstück Hellersdorfer Straße 149) und der östlich angrenzenden Stellplatzflächen an der Alten Hellersdorfer Straße und der Hellersdorfer Straße (Grundstücke Alte Hellersdorfer Straße sowie Hellersdorfer Straße 159) 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. 1582/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 309, 305

31.08.2026
Tel.: 030 9(0)293 5113, 5222

Vorlage für das Bezirksamt

- zur Beschlussfassung -

Nr. 1582/VI

A. Gegenstand der Vorlage:

Änderung der Planungsinhalte nach erfolgter Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanverfahren 10-118 für Teilflächen des Jelena-Šantić-Friedenspark (Grundstück Hellersdorfer Straße 149) und der östlich angrenzenden Stellplatzflächen an der Alten Hellersdorfer Straße und der Hellersdorfer Straße (Grundstücke Alte Hellersdorfer Straße sowie Hellersdorfer Straße 159) im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf

B. Berichterstatter/in:

Bezirksstadträtin Frau Wessoly

C. Beschlussfassung

C.1 Beschlussentwurf:

Das Bezirksamt beschließt, die Änderung der Planungsinhalte nach erfolgter Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlage 1) für den o.g. räumlichen Bereich zuzustimmen. 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, 7; 2 Abs. 3; 3 Abs. 2 sowie 4 Abs. 2 BauGB, § 6 Abs. 1 Satz 2 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

D. Begründung

Der Bebauungsplan 10-118 verfolgt innerhalb des Ortsteils Hellersdorf das Ziel, dem Bedarf nach einem öffentlichen Freibad folgend, für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf unter Beachtung der Gebietsverträglichkeit und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Jelena-Šantić-Friedenspark in der Nähe des U-Bahnhofs Kienberg die Einordnung eines Multifunktionsbades planungsrechtlich zu ermöglichen. Das Vorhaben wird im Folgenden als Multifunktionsbad Kienberg bezeichnet und umfasst neben dem Freibad mit Liegewiese auch eine Schwimmhalle.

Grundlage für die Einordnung im Jelena-Šantić-Friedenspark war die durch den Bezirk beauftragte Machbarkeitsstudie zu Freibadstandorten im Bezirk Marzahn-Hellersdorf. Sie wurde im Februar 2020 vorgelegt. In ihr wurden sieben potenzielle Standorte für ein neues, kombiniertes Hallen- und Freibad anhand bestimmter Indikatorengruppen untersucht. Im Ergebnis stellten sich die Standorte Jelena-Šantić-Friedenspark und Friedhofsweg Biesdorf als potenziell geeignete Standorte heraus.

Nach der Bewertung der Gutachteraussagen hat der Bezirk Marzahn-Hellersdorf entschieden, dass das angestrebte Multifunktionsbad mit Priorität am Standort Jelena-Šantić-Friedenspark entwickelt werden soll. Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 12.10.2021 die Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Bezeichnung 10-118 für Teilflächen des Jelena-Šantić-Friedensparks (Grundstück Hellersdorfer Straße 149) und die östlich angrenzenden Stellplatzflächen an der Alten Hellersdorfer Straße und der Hellersdorfer Straße (Grundstücke Alte Hellersdorfer Straße sowie Hellersdorfer Straße 159) im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf, beschlossen.

Die Berliner Bäderbetriebe (BBB) haben daraufhin eine Machbarkeitsstudie für ein „Kombibad Marzahn-Hellersdorf“ am Standort Jelena-Šantić-Friedenspark beauftragt, die 2023 vorgelegt wurde. Darin wurde durch ein spezialisiertes Planungsbüro der Standort für das Multifunktionsbad Kienberg untersucht. Der Planungsvorschlag beinhaltet die Einordnung des Multifunktionsbades auf der Plateaufläche des Jelena-Šantić-Friedensparks, um ein Alleinstellungsmerkmal durch die erhöhte Lage des Multifunktionsbades zu erreichen und die städtebauliche Dominanz zur Attraktivitätssteigerung zu nutzen. Ein weiterer Vorteil der Plateaufläche besteht in der Vermeidung der Kosten für eine Abtragung von Bodenmassen, die bei der Planung eines ebenerdigen Badstandortes erforderlich werden würden.

Im weiteren Planungsverlauf erfolgten Kürzungen der finanziellen Mittel zur Errichtung des Multifunktionsbades, sodass nur noch die Errichtung einer Typenschwimmhalle durch die BBB vorgesehen war. Dennoch führte der Bezirk Marzahn-Hellersdorf das Bebauungsplanverfahren 10-118 als Angebotsbebauungsplan auf der Grundlage der Machbarkeitsstudie der BBB fort. Der Angebotsbebauungsplan sollte die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung verschiedener Bestandteile eines Multifunktionsbades zu unterschiedlichen Zeitpunkten in Ergänzung der geplanten Typenschwimmhalle auf dem Plateau schaffen.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans war dafür eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Multifunktionsbad“ des Jelena-Šantić-Friedensparks festgesetzt. Die Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfs 10-118 vom 15.06.2026 ist als Anlage 2 beigelegt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundfläche (maximal 14.000 m²) und eine maximale Höhe baulicher Anlagen (ca. 11 m) geregelt. Die Baugrenzen, die die überbaubaren Grundstücksflächen definieren, waren auf das Plateau ausgerichtet.

Die Bearbeitung des Bebauungsplans erfolgte mit höchster Priorität mit dem Ziel des Bezirks, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und Umsetzung des Multifunktionsbades zu schaffen. Es fanden die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB statt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 17.06.2026 bis einschließlich 17.07.2026. Hierzu wurden die Begründung, der Umweltbericht sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen auf der Internetseite <https://be.beteiligung.diplanung.de> sowie auf dem zentralen Landesportal <https://mein.berlin.de> veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet bestand die Möglichkeit, die Beteiligungsunterlagen im Stadtentwicklungsamt in der Prennitzer Straße 4 sowie im Bezirkslichen Informationszentrum Hellersdorfer Straße 159 einzusehen und sich zu beteiligen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Amtsblatt Nr. 25 vom 12.06.2026 bekannt gemacht. Zusätzlich wurde in den Wochenzeitungen und über eine Pressemitteilung des Landes Berlin informiert. Zudem wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 im Zeitraum vom 19.06.2026 bis zum 20.07.2026 durchgeführt und die Fachbereiche des Bezirks informiert.

Zu diesem Zeitpunkt ist damit formelle Planreife gemäß § 33 Abs. 1 Nr. 1 BauGB erreicht.

Die eingegangenen Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern aus den Beteiligungen enthalten Zustimmung, aber auch Einwände, insbesondere der Berliner

Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e. V. (BLN). Die Ablehnung der Planung des Multifunktionsbades wird im Wesentlichen mit der Lage auf der Plateaufläche innerhalb des ökologisch wertvollen Wuhletals, den Eingriffen in Natur und Landschaft und der Sorge vor Beeinträchtigungen der Anwohnerschaft durch Lärm begründet. Die wiederholt vorgetragenen Forderungen in diesen Beteiligungen bezogen sich dementsprechend auf die erweiterte Kartierung der Biotoptypen, artenschutzfachliche, schalltechnische und verkehrliche Untersuchungen sowie Untersuchungen zum Regenwasser.

Im weiteren Planungsverlauf bekannten sich die zuständigen Senatsverwaltungen auf Drängen des Bezirks zum Neubau des gesamten Multifunktionsbades Kienberg. Nachdem die finanziellen Mittel für die Umsetzung des Multifunktionsbades inklusive Außenbecken in Aussicht gestellt worden waren, beauftragten die BBB eine erneute und umfassende Untersuchung des Standortes, die bis Ende September 2026 abgeschlossen sein soll. Dabei sind auch die bereits im Bebauungsverfahren gewonnenen Erkenntnisse berücksichtigt worden.

Bereits im Vorfeld nahmen die BBB Kontakt zum Bezirk auf, um über erste wesentliche Ergebnisse zu informieren. Die neuen Überlegungen gehen nunmehr davon aus, dass der Standort für das Multifunktionsbad nicht mehr auf dem Plateau des Jelena-Šantić-Friedensparks, sondern am Fuße des Plateaus in Richtung Alte Hellersdorfer Straße, westlich des Parkplatzes und unter Nutzung der bestehenden Zufahrten des Parkplatzes eingeordnet werden soll. Der voraussichtlich neue Standort (Anlage 3) ist mit dem bisherigen Bebauungsplanentwurf nicht vereinbar.

Der neue Standort am Fuße des Jelena-Šantić-Friedensparks weist folgende wesentliche Vorteile auf:

- Verringerung des Eingriffs in Natur und Landschaft,
- Erhalt geschützter Biotope,
- Erhalt des Plateaus als Parkfläche,
- weniger Kompensationskosten,
- einfachere Verkehrserschließung (z. B. für Feuerwehr und Barrierefreiheit),
- weniger Windbelastung,
- geringere Betriebskosten.

Mit dem neuen Standort lassen sich einige Bedenken zum Plateau bezüglich der beiden gesetzlich geschützten Biotope und der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

ausräumen. Auch wenn durch die Verlagerung des Standortes an den Fuß des Plateaus Biotope geschont und Eingriffe vermieden werden können, so sind dennoch Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Insbesondere der nötige Bodenabtrag für die Einfügung in die Böschung des Plateaus bliebe ein nicht unwesentlicher Eingriff.

Die wiederholt im Rahmen der Beteiligung zum Bebauungsplan geäußerte Forderung der BLN besteht in der Untersuchung und Verlagerung des Multifunktionsbades an einen anderen Standort mit weniger Eingriffen in Natur und Landschaft. Die erforderlichen Eingriffe in Natur und Landschaft ließen sich jedoch auch für andere Standorte für ein Multifunktionsbad, z. B. Friedhofsweg Biesdorf, nicht verhindern. Zumal im Bezirk aufgrund der nötigen Flächenverfügbarkeit und -größe sowie der Lärmauswirkungen eines derartigen Vorhabens kein in die Wohnsiedlungen integrierter geeigneter Standort zur Verfügung steht. Die separierte Errichtung eines Freibades mit Liegewiese und einer Schwimmhalle an unterschiedlichen Standorten soll wegen der Synergien eines Multifunktionsbades auch nicht verfolgt werden.

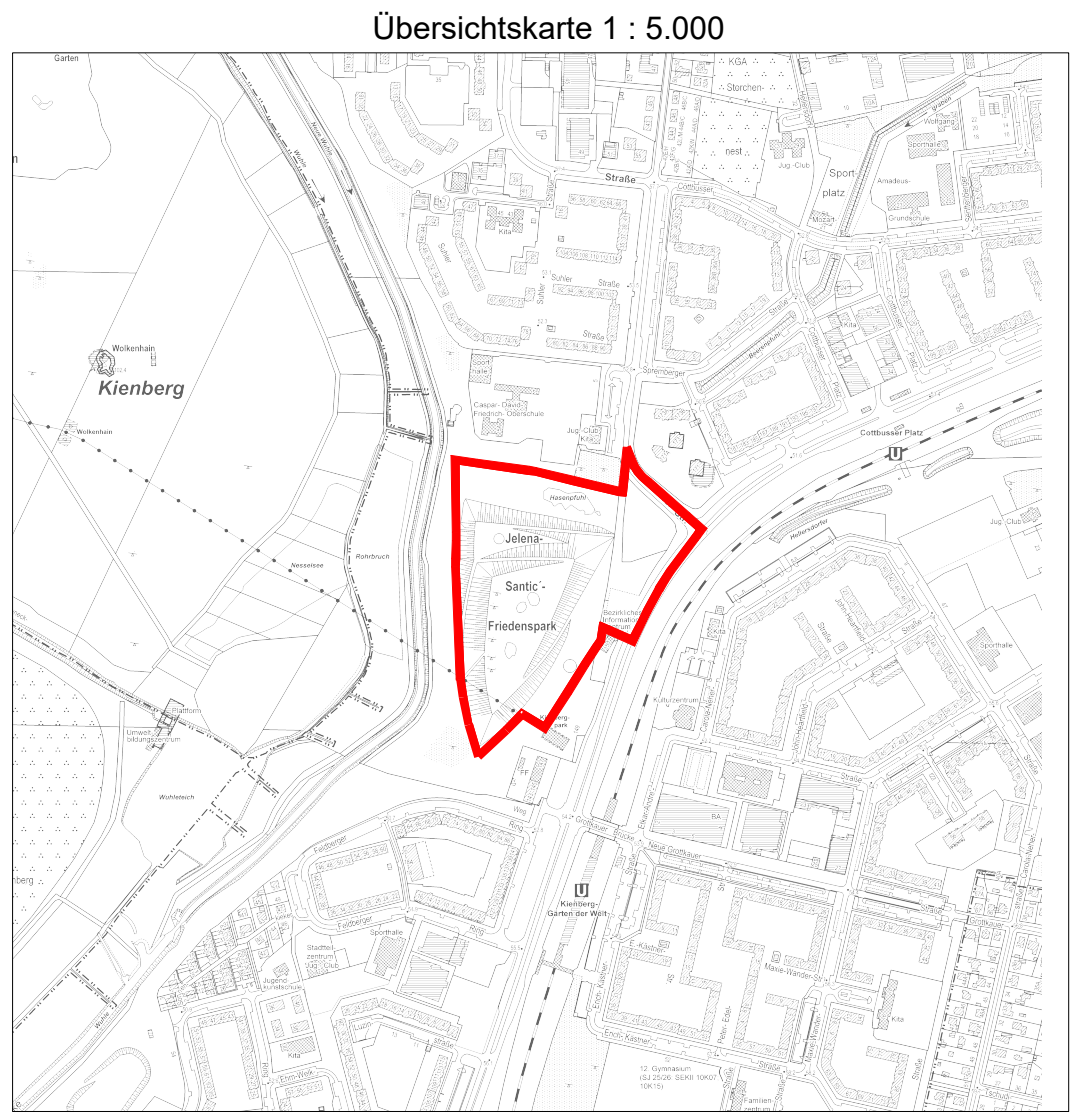
Grundsätzlich ist das Ziel, gemäß Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens vom 12.10.2021, beizubehalten. Der Beschluss zur Einordnung des dringend notwendigen Multifunktionsbades in der Nähe der Gärten der Welt im Ortsteil Hellersdorf ist weiterzuverfolgen. Unter Berücksichtigung der steigenden Einwohnerzahlen und zur dringend erforderlichen, zeitgemäßen und wohnortnahen Versorgung soll einem Multifunktionsbad am Fuße des Plateaus des Jelena-Šantić-Friedensparks im Bezirk Marzahn-Hellersdorf als öffentlichem Belang der Vorrang eingeräumt werden. Die zentrale Lage dieses Standortes innerhalb des Bezirks Marzahn-Hellersdorf und die gute Erreichbarkeit für einen großen Teil der Bevölkerung waren wesentliche städtebauliche Belange, die zu berücksichtigen waren. Daher wurde aus städtebaulicher Sicht dieser Standort als Vorzugsvariante gewählt. Eine nochmalige Prüfung weiterer Standorte, wie von der BLN gefordert, soll nicht weiter verfolgt werden, weil nach Prüfung aller durch die BLN vorgeschlagenen Standorte eine Eignung unter den o. g. Prämissen jeweils nicht vorliegt.

Fazit

Mit dem neu vorgeschlagenen Standort soll das Multifunktionsbads aus den oben genannten Gründen und auch unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Aspekte planungsrechtlich nicht mehr auf dem Plateau sondern am Fuße des Plateaus ermöglicht werden. In der Folge kann auf eine umfassende Darstellung aller bisher im Rahmen der Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen verzichtet werden, weil diese sich auf den aufzugebenden Standort auf dem Plateau beziehen. Gleichwohl sind die

Anregungen aus den Beteiligungsverfahren in die Überarbeitungen einzubeziehen und für den neuen Standort zu prüfen. Dies führt zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Im weiteren Verfahren erfolgt die Konkretisierung des neuen Standortes unter Berücksichtigung der noch ausstehenden Ergebnisse der Machbarkeitsstudie der BBB. Daraus resultieren Änderungen des Entwurfs des Bebauungsplans. Es sind Überprüfungen der notwendigen Gutachten (Arten- und Biotopschutz, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Lärm, Verkehr usw.) für das Bebauungsplanverfahren im Hinblick auf den neuen Standort erforderlich.



Textliche Festsetzungen

- Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Multifunktionsbad" dient vorwiegend der Sport-, Freizeit- und Erholungsnutzung. Zulässig sind Schwimmhallen und Außenschwimmbekken mit sport- und freizeitbezogenen Nutzungsbereichen, Wellness- und Saunabereiche mit Saunagarten, Verkaufsstellen für Schwimm- und Badebedarf, gastronomische Nutzungen sowie Anlagen, die dem Nutzungszweck der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Multifunktionsbad“ dienen und in ihrer Eigenart nicht widersprechen.
- Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Multifunktionsbad" können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Solaranlagen, Treppenhäuser und Aufzugsanlagen bis zu einer Höhe von 2,5 m über der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie baulich umfasst werden.
- Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen die dem Nutzungszweck der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Multifunktionsbad" dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen, können ausnahmsweise bis zum festgesetzten Maß der baulichen Nutzung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Hinweise

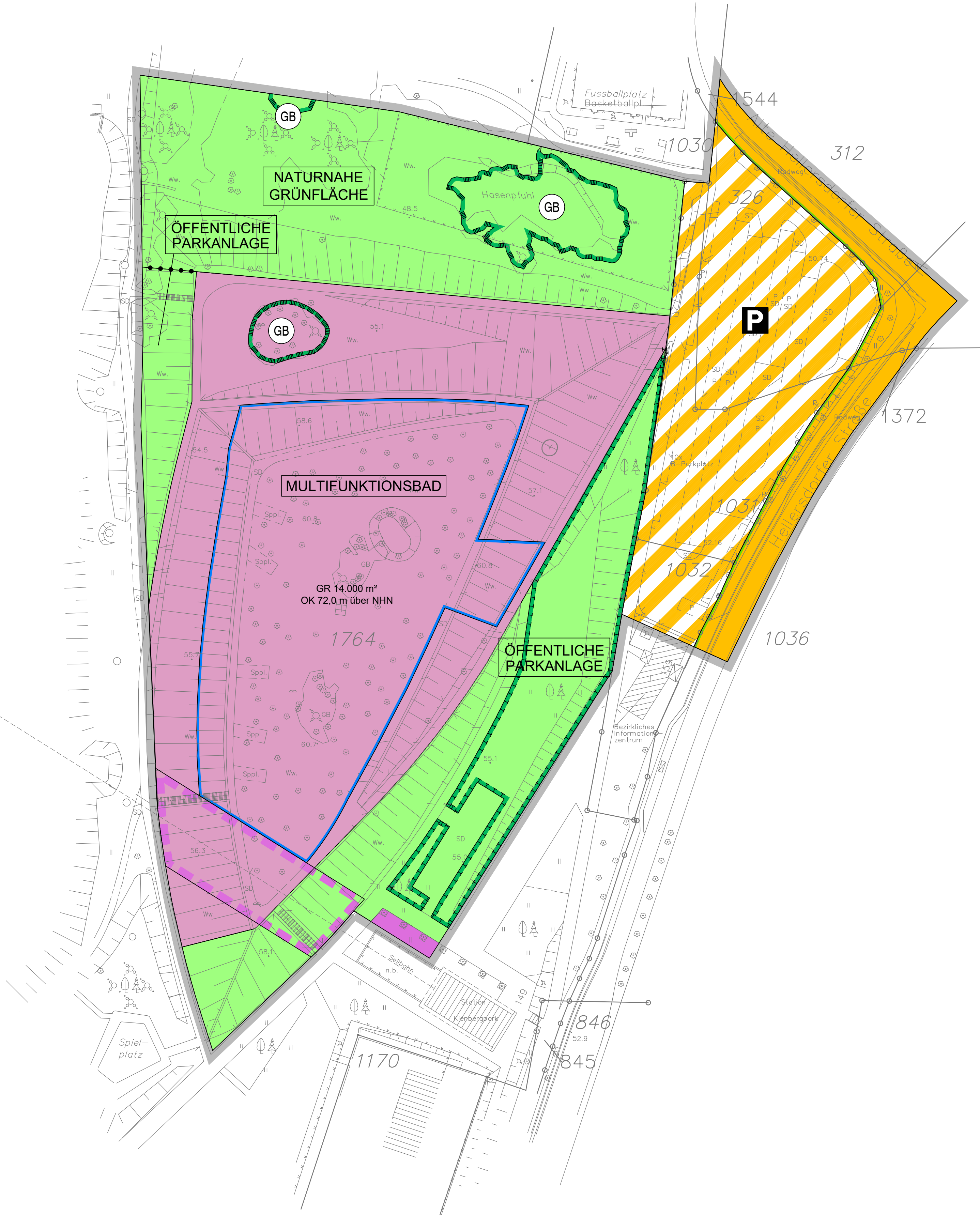
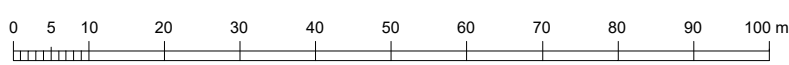
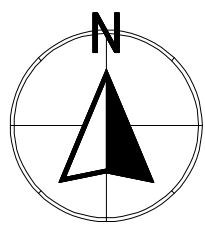
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Planunterlage: ALKIS, Stand Mai 2026
mit Ergänzungen Stadtentwicklungsamt /
Fachbereich Vermessung
Stand Mai 2026

Koordinatensystem: ETRS89 / UTM Zone 33N

10-118

Maßstab 1 : 1.000



Anlage 2 zur BA-Vorlage Nr. 1582/VI

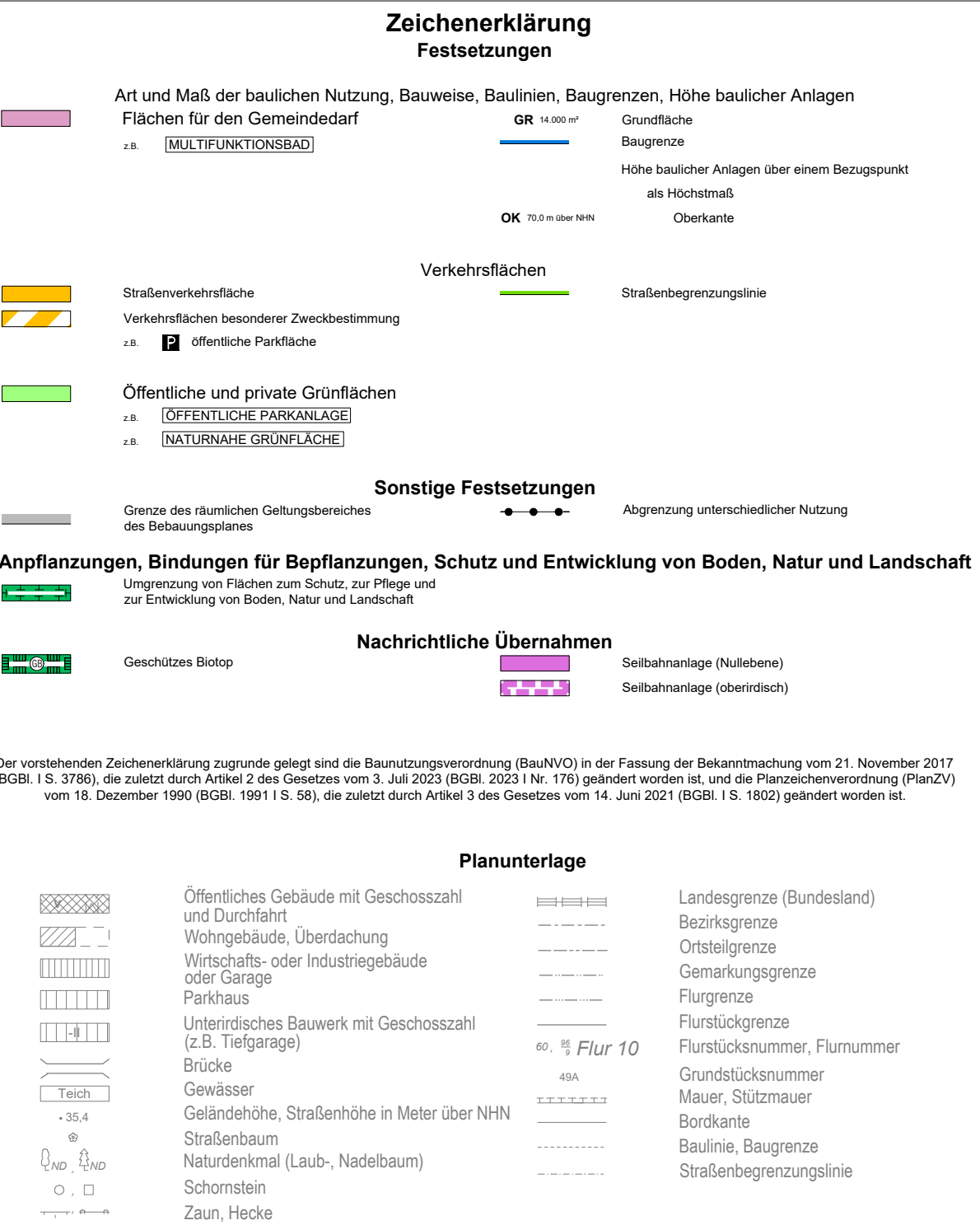
BERLIN



Bebauungsplan 10-118

Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf

für Teilflächen des Jelena-Šantić-Friedensparks
(Grundstück Hellersdorfer Straße 149) und den
östlich angrenzenden Stellplatzflächen an der
Alten Hellersdorfer Straße und der Hellersdorfer
Straße (Grundstücke Alte Hellersdorfer Straße
sowie Hellersdorfer Straße 159)



ENTWURF -
noch nicht rechtsverbindlich

Bearbeitungsstand vom: 15.06.2026		
Berlin, den Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin Abt. Stadtentwicklung Stadtentwicklungsamt Fachbereich Vermessung	Berlin, den Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin Abt. Stadtentwicklung Stadtentwicklungsamt	Berlin, den Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin Abt. Stadtentwicklung Stadtentwicklungsamt Fachbereich Stadtplanung
Fachbereichsleitung Vermessung	Bezirksstadträtin	Fachbereichsleitung Stadtplanung
Der Entwurf des Bebauungsplans mit Bearbeitungsstand vom . . . 2024 wurde in der Zeit vom 2026 bis einschließlich 2026 im Internet veröffentlicht.		
Berlin, den Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin Abt. Stadtentwicklung Stadtentwicklungsamt Fachbereich Stadtplanung		
Fachbereichsleitung Stadtplanung		
Dieser Bebauungsplan wurde von der Bezirksverordnetenversammlung am . . . beschlossen.		
Dieser Bebauungsplan ist aufgrund § 10 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.		
Ausgefertigt: Berlin, den Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin		
Bezirksbürgermeisterin	Bezirksstadträtin	
Die Verordnung ist am im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. verkündet worden.		

