

01.04.2026

Vorlage zur Kenntnisnahme
für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 23.04.2026

1. Gegenstand der Vorlage:

Abschlussinformation zum Ersuchen der BVV, Drs.-Nr. 2782/IX aus der 50. BVV vom 20.11.2025, Unser Wohngebietszentrum Marzahn-Ost schützen!

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Dem Ersuchen der BVV wird mit Verweis auf die nachfolgenden Darstellungen gefolgt.

Zu Punkt 1 des Antrages:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf misst in allen Bebauungsplanverfahren der Transparenz große Bedeutung bei. Dieser Transparenzgrundsatz ist in § 3 Baugesetzbuch (BauGB) durch die gesetzlich vorgesehene zweistufige Öffentlichkeitsbeteiligung verankert.

Die frühzeitige (erste) Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch zum Bebauungsplanverfahren 10-11 fand vom 05.06.2023 bis einschließlich 07.07.2023 statt. Die Planunterlagen wurden sowohl im Internet veröffentlicht als auch im Dienstsitz des Stadtentwicklungsamtes öffentlich ausgelegt. Durch die Veröffentlichung bzw. Auslegung der Unterlagen sowohl im Internet als auch im Dienstsitz des Stadtentwicklungsamtes hat das Bezirksamt die rechtlichen Vorgaben des BauGB im Hinblick auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfüllt.

Gemäß der Anregung der BVV wurde die Möglichkeit einer zusätzlichen, gesetzlich nicht vorgeschriebenen Auslegung der Planunterlagen in räumlicher Nähe zum Plangebiet geprüft. Mangels Verfügbarkeit eines geeigneten Auslegungsortes im maßgeblichen Zeitraum konnte diese jedoch nicht realisiert werden.

Im Rahmen der noch durchzuführenden förmlichen (zweiten) Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB werden die planungsrelevanten Unterlagen für die Dauer von mindestens 30 Tagen öffentlich ausgelegt und zusätzlich im Internet veröffentlicht. Hierdurch erhält die Öffentlichkeit erneut die Möglichkeit, sich über die Planungsinhalte zu informieren und Stellungnahmen abzugeben.

Die auszulegenden Planunterlagen, der Ort der Auslegung, die Internetseite sowie der Zeitraum der Veröffentlichung werden ortsüblich und rechtzeitig bekannt gemacht. Umfang und Ausgestaltung der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung sind im BauGB vorgegeben.

Das Bezirksamt wird im weiteren Verfahren prüfen, inwieweit ergänzende und über das gesetzlich vorgeschriebene Maß hinausgehende Beteiligungsformate umgesetzt werden können.

Zu Punkt 2 des Antrages:

Durch den Bebauungsplan 10-11 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gebietsverträgliche und zeitgemäße Weiterentwicklung des bestehenden Nahversorgungszentrums an der Hohensaatener Straße geschaffen werden. Darüber hinaus soll mit dem Bebauungsplan der im Land Berlin und im Bezirk bestehende erhebliche Bedarf an Wohnraum im Plangebiet im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gedeckt werden.

Das Vorhaben wird durch das landeseigene Wohnungsunternehmen Gewobag umgesetzt, das der Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit Wohnraum verpflichtet ist. Zudem hat sich die Gewobag als landeseigenes Wohnungsunternehmen im Rahmen landesweiter Kooperationsvereinbarungen dazu verpflichtet, zur Sicherung der Nutzungsvielfalt in den Neubauquartieren einen angemessenen Anteil an gewerblich nutzbaren Räumen zu schaffen. Die Gewerberäume stehen auch sozialen Trägern und Einrichtungen (z.B. Kitas oder Einrichtungen der Tagespflege) zur Verfügung und tragen damit zur funktionalen Stabilisierung des Quartiers bei. Ein spekulativer Wohnungsneubau ist nicht vorgesehen.

Während des Bebauungsplanverfahrens stimmt sich das Bezirksamt eng mit den zuständigen Behörden sowie den Trägern öffentlicher Belange ab, um mögliche

planungsbedingte Folgebedarfe insbesondere der sozialen, grünen und technischen Infrastruktur frühzeitig zu identifizieren und ihre Herstellung zu gewährleisten.

Das im Juli 2025 genehmigte Wohn- und Geschäftshaus auf dem Grundstück Hohensaatener Straße 18 ist auf Grundlage des geltenden Planungsrechts gemäß § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig. Die genehmigten Nutzungen - darunter ein Lebensmittelmarkt, ein Bekleidungsgeschäft, eine Apotheke mit Lieferdienst sowie 61 Pkw-Stellplätze - entsprechen zudem im Grundsatz den künftigen städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans. Das Vorhaben war daher genehmigungsfähig.

Zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen ist die rechtsverbindliche Festsetzung des Bebauungsplans erforderlich. Vor diesem Hintergrund wird das Bezirksamt das laufende Bebauungsplanverfahren fortführen.

Zu Punkt 3 des Antrages:

Das Bezirksamt hat gemäß § 1a Absatz 5 BauGB die Belange des Klimaschutzes zu berücksichtigen und in die Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB einzustellen.

Im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens wird daher geprüft, inwieweit klimaschutzfördernde Maßnahmen planungsrechtlich umgesetzt werden können.

Trotz ihrer Bedeutung stehen die Belange des Umwelt- und Klimaschutzes im Rahmen des Abwägungsgebots gleichrangig neben anderen öffentlichen und privaten Belangen und genießen keinen generellen Vorrang.

Eine Begrenzung der zulässigen Bebauung auf vier Geschosse kann gemäß § 42 BauGB zu einer wesentlichen Wertminderung bestehender Baurechte der Grundstückseigentümerin führen und damit Entschädigungsansprüche auslösen.

Zudem ist das durch Artikel 14 des Grundgesetzes geschützte Eigentum als gewichtiger Belang im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB besonders zu berücksichtigen. Festsetzungen eines Bebauungsplans, die die bauliche Nutzbarkeit von Grundstücken gegenüber der bisherigen planungsrechtlichen Situation einschränken, bedürfen daher besonders gewichtiger städtebaulicher Gründe.

Vor diesem Hintergrund sieht der künftige Bebauungsplan eine angepasste, städtebaulich verträgliche Geschossigkeit vor. Diese fügt sich hinsichtlich ihrer Kubatur behutsam in die nähere Umgebung ein und überschreitet das zulässige Maß der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB nicht, jedoch wird dadurch eine neue städtebauliche Ordnung geschaffen.

Nadja Zivkovic
Bezirksbürgermeisterin

Heike Wessoly
Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung