

**Vorlage zur Kenntnisnahme**  
für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 31.08.2023

---

1. Gegenstand der Vorlage:

Aufstellung des Bebauungsplanes 10-124 gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für das Gelände zwischen Straße Helene-Weigel-Platz, der westlichen und südlichen Grenze des Grundstücks Helene-Weigel-Platz 6-7, der westlichen Grenzen der Grundstücke Helene-Weigel-Platz 8, 13-14, Allee der Kosmonauten und Märkische Allee sowie für die Straße Helene-Weigel-Platz im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 08.08.2023 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0513/VI der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Vorlage ist in der Anlage beigefügt.

Nadja Zivkovic  
Bezirksbürgermeisterin

Heike Wessoly  
Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung

Anlage

---

**Vorlage für das Bezirksamt**

- zur Beschlussfassung -

Nr. 0513/VI

---

A. Gegenstand der Vorlage:

Aufstellung des Bebauungsplanes 10-124 gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für das Gelände zwischen Straße Helene-Weigel-Platz, der westlichen und südlichen Grenze des Grundstücks Helene-Weigel-Platz 6-7, der westlichen Grenzen der Grundstücke Helene-Weigel-Platz 8, 13-14, Allee der Kosmonauten und Märkische Allee sowie für die Straße Helene-Weigel-Platz im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

B. Berichtersteller/in:

Bezirksstadträtin Frau Wessoly

C. Beschlussfassung

C.1 Beschlussentwurf:

Das Bezirksamt beschließt, der Aufstellung des Bebauungsplans 10-124 für den o.g. räumlichen Bereich zuzustimmen. Die Abteilung für 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:

s. Anlage 1

E. Rechtsgrundlage:

§ 1 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB; § 6 Abs. 1 Satz 1 AGBauGB; § 15 Satz 1, § 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



Anlage 1  
zur BA-Vorlage  
Nr. 0513/VI

**Begründung zum Aufstellungsbeschluss zum**

**Bebauungsplan 10-124 („Helene-Weigel-Platz West“)**

für das Gelände zwischen Straße Helene-Weigel-Platz, der westlichen und südlichen Grenze des Grundstücks Helene-Weigel-Platz 6-7, der westlichen Grenzen der Grundstücke Helene-Weigel-Platz 8, 13-14, Allee der Kosmonauten und Märkische Allee sowie für die Straße Helene-Weigel-Platz im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn



Quelle: Geoportal Berlin; eigene Darstellung der Gebietsabgrenzung

## 1. VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT

### 1.1 Planungserfordernis

Der Helene-Weigel-Platz stellt sich als ein städtebauliches Ensemble dar. Dieser Ort bildet den Ursprung der Großsiedlung Marzahn und basiert auf der zugrunde liegenden Bebauungskonzeption der Großsiedlung. Bereits seit der Errichtung ist der Helene-Weigel-Platz ein bedeutender zentraler Versorgungsbereich (Ortsteilzentrum Helene-Weigel-Platz).

In erster Linie sollte der Helene-Weigel-Platz 1972 zu Beginn der Errichtung der Großsiedlung Marzahn als ein Zentrum der Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs (Kaufhalle, Kaufhaus), mit Dienstleistungseinrichtungen, Kultureinrichtungen (Bibliothek, Kino), medizinischen-sozialen Einrichtungen (Poliklinik), sportlichen Anlagen (Schwimmhalle) und Rathaus als kommunalpolitisches Zentrum des mit 60.000 Wohneinheiten größten zusammenhängenden Neubau-Wohngebietes der deutschen Nachkriegszeit dienen.

Entsprechend ihrer Funktionen wurden 2- bis 5-geschossige Gebäude um zwei zentrale Plätze positioniert, wobei der östliche Platz als Stellplatzanlage diene und der westliche Platz dem Aufenthalt dienen sollte. Dazu wurde der westliche Platzteil, dem Rathaus vorgelagert, mit Brunnenanlage, Sitzgelegenheiten und Begrünung gestaltet. Das Rathaus Marzahn ist ein Baudenkmal, zu dem auch die auf dem westlichen Vorplatz gelegenen „Bronzefiguren des Kaskadenbrunnens“ gehören.

Um den Helene-Weigel-Platz als besonderen zentralen Ort auch gegenüber dem angrenzenden Geschosswohnungsbau städtebaulich weithin sichtbar zu machen und räumliche Orientierung zu geben, sind drei Doppelhochhäuser Bestandteil des Platzes und bilden als ‚Landmarken‘ und höchste Gebäude im Bezirk den südwestlichen Eingang zur Großsiedlung Marzahn. Insgesamt ergeben Platz und Bebauung ein Ensemble mit einer hohen städtebaulichen Qualität und stellen ein Zeugnis des Städtebaus der DDR dar.

Der Eigentümer des Grundstücks Helene-Weigel-Platz 1, 2, auf dem sich derzeit 2-geschossige Gebäude mit Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen, Supermarkt (Rewe) und Arztpraxen befinden, hat eine Vorhabenplanung für den Standort vorgelegt. Danach ist eine komplette Neubebauung mit einem durchgehenden 2-geschossigen Sockelgeschoss mit Gewerbe, Büros und Praxen sowie sechs sich über dem Sockelgeschoss erhebenden Wohntürmen mit variierenden Geschossigkeiten (6 bis 18 Geschosse zuzüglich Staffelgeschoss) vorgesehen.

Das geplante 18-geschossige Gebäude ist im Norden des Grundstücks Helene-Weigel-Platz 2 vorgesehen, wodurch die Sichtachse von der Märkischen Allee auf das städtebauliche Ensemble mit dem mittig zwischen den Doppelhochhäusern gelegenen Baudenkmal Rathaus Marzahn verstellt wird. Jedoch sollte das Rathaus Marzahn – dem ursprünglichen städtebaulich-architektonischen Gesamtkonzept für den Zentrenbereich Helene-Weigel-Platz folgend – weiterhin den zentralen Blickpunkt am Stadtplatz darstellen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) dieser Vorhabenplanung beträgt 0,7 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 4,2 und entspricht den städtebaulichen Dichten des Flächennutzungsplans Berlin (FNP) für typische „Gemengelage“ in der Innenstadt, an Hauptverkehrsstraßen und in den Zentren des

äußeren Stadtraums. Jedoch ist der Helene-Weigel-Platz ein Zentrum (Ortsteilzentrum), das zu den Vorortzentren zu zählen ist, in denen gemäß FNP die städtebauliche Dichte etwas geringer ist als im Kernbereich der Innenstadt. Hier gelten laut FNP Dichten von GRZ 0,5 und GFZ 2,2.

Das nach städtebaulicher Konzeption entstandene städtebauliche Ensemble des Helene-Weigel-Platzes ist gekennzeichnet durch niedrige Baukörper für Einzelhandel und Dienstleistungen, die eine hohe Grundfläche und eine niedrige Geschossfläche aufweisen. Dagegen haben hohe Baukörper, nämlich die zum Wohnen vorgesehenen Doppelhochhäuser, eine geringe Grundfläche, aber eine hohe Geschossfläche. Die Vorhabenplanung entspricht dem nicht, sondern bedient sich bei den jeweiligen Maximalwerten der Umgebungsbebauung und kombiniert diese zu einem Vorhaben mit einer hohen Grundfläche und einer hohen Geschossfläche, welches in dieser Ausprägung den sich aus der vorhandenen Bebauung der maßgeblichen näheren Umgebung abzuleitenden Rahmen deutlich übersteigt und aufgrund seiner Vorbildwirkung bodenrechtliche Spannungen in diesem Gebiet erzeugen würde. Dieses Planungsvorhaben widerspricht den Grundsätzen der städtebaulichen Konzeption des Helene-Weigel-Platzes.

Der Bebauungsplan ist erforderlich, um die städtebaulichen Qualitäten dieses zentralen Ortes, der auch heute nicht an Bedeutung für die Großsiedlung verloren hat, mittels eines Bebauungsplanverfahrens zu sichern und baulich respektvoll zu entwickeln. Zudem ist der Bebauungsplan erforderlich, um die Revitalisierung des Ortsteilzentrums sowie die Entwicklung von Wohnungsbau in einem verträglichen Rahmen zu steuern.

Die geplante städtebauliche Entwicklung des Ortsteilzentrums ist Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans, um die städtebaulichen Belange mit denen des Vorhabenträgers in Einklang zu bringen. Mit den Mitteln des geltenden Planungsrechts nach § 34 BauGB ist die Beibehaltung des städtebaulichen Charakters als städtebauliches Ensemble mit den bestehenden Hochhäusern als vorrangige Höhendominanten und ‚Landmarken‘ am Helene-Weigel-Platz nicht ausreichend durchzusetzen. Zudem sollte in räumlicher Nähe zum alten Rathaus Marzahn – zur städtebaulichen Rücksichtnahme auf das Baudenkmal – nur eine entsprechende Geschossigkeit möglich sein.

Um dem Entwicklungsdruck auf den westlichen Teil des Helene-Weigel-Platzes angemessen begegnen zu können und eine geordnete Bebauung im Interesse der langfristigen Erhaltung des städtebaulichen Charakters des Helene-Weigel-Platzes zu sichern, sollen die baulichen Ergänzungsmöglichkeiten planungsrechtlich auf ein verträgliches Nutzungsmaß begrenzt werden. Im Fazit ist die Anwendung des § 34 BauGB im vorliegenden Fall nicht geeignet, um die Anforderungen an die städtebauliche Ordnung rechtssicher durchzusetzen. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es gemäß § 1 Abs. 3 BauGB daher erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Im weiteren Verfahren wurde eine städtebauliche Studie sowohl für den östlichen als auch den westlichen Teil des Helene-Weigel-Platzes zur Weiterentwicklung der bestehenden städtebaulichen Planungsziele zur Entwicklung eines qualitativ hochwertigen und vitalen Ortsteilzentrums beauftragt, die als Grundlage für den Bebauungsplan dienen soll.

Der Bebauungsplan soll als Angebotsbebauungsplan im Normalverfahren mit Erstellung eines Umweltberichts aufgestellt werden.

## 1.2 Planungsziel

Im Bebauungsplan 10-124 soll neben dem Erhalt des städtebaulichen Charakters des Helene-Weigel-Platzes die Sicherung und Entwicklung des Ortsteilzentrums Helene-Weigel-Platz ein wesentliches Planungsziel sein. Des Weiteren soll auch die Einordnung von Wohnungsbau in einem verträglichen Umfang Ziel sein.

Der Bebauungsplan soll u.a. entsprechende Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit und öffentlichen Verkehrsflächen beinhalten.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist entsprechend der Zielstellung der Entwicklung und Stärkung des Ortsteilzentrums eine gemischte Nutzung aus Gewerbe, Dienstleistung und Wohnen geplant. Derzeitig beabsichtigt ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes ‚SO‘ mit der Zweckbestimmung „Ortsteilzentrum“. In Abhängigkeit vom Umfang des beabsichtigten Wohnungsbaus soll im weiteren Verfahren geprüft werden, ob die Festsetzung eines Mischgebietes ‚MI‘, Urbanen Gebiets ‚MU‘ oder Kerngebietes ‚MK‘ planungsrechtlich eher geeignet ist, um die gewünschte Entwicklung zu ermöglichen.

Die vorhandenen Hochhäuser sollen auch bei der Weiterentwicklung des Ortsteilzentrums in ihrer städtebaulichen Wirkung als „Landmarken“ erhalten bleiben, was in der Planung hinsichtlich der Verortung und Höhe zukünftiger baulicher Anlagen zu berücksichtigen ist.

Die Prüfung der Möglichkeiten über die weitere städtebauliche Entwicklung im Bebauungsplanverfahren berührt erkennbar auch immissionsschutzrechtliche Fragestellungen. So können aus der Sicherung und Entwicklung des Ortsteilzentrums Helene-Weigel-Platz schalltechnische Festsetzungen zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzung erforderlich werden. Sollten im Plangebiet schutzbedürftige Nutzungen wie Wohnen ermöglicht werden, so ist dem Straßenverkehrslärm durch entsprechende schalltechnische Festsetzungen im Bebauungsplan Rechnung zu tragen.

Ein weiterer zu prüfender Belang bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-124 besteht in den Folgewirkungen einer möglichen städtebaulichen Weiterentwicklung auf die soziale Infrastruktur. Durch einen etwaigen Wohnungsbau können Folgebedarfe insbesondere für Kita- und Schulplätze entstehen. Im weiteren Bebauungsplanverfahren soll daher geprüft werden, wie und ggf. in welchen Kitas und Schulen dieser Folgebedarf gedeckt werden könnte.

Da das Plangebiet an das Baudenkmal Altes Rathaus Marzahn angrenzt und der ihm vorgelagerte Platz, der sich innerhalb des Plangebietes befindet, städtebaulich als Auftaktsituation zum Rathaus konzipiert wurde, ist auch der Denkmalschutz ein im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigender Belang.

Des Weiteren sollen im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan 10-124 die Belange des Klimaschutzes verstärkt berücksichtigt werden.

## **2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES**

### **2.1 Stadträumliche Einbindung und städtebauliche Struktur des Plangebiets**

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Marzahn innerhalb des Ortsteilzentrums Helene-Weigel-Platz. Der Helene-Weigel-Platz wird heterogen geprägt durch 1- bis 4-geschossige Einzelbaukörper mit Einzelhandels-, Verwaltungs-, Gesundheits- und Dienstleistungseinrichtungen, eine öffentliche Schwimmhalle sowie 21- und 24-geschossige Wohnhochhäuser mit Unterlagerungen.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Helene-Weigel-Platz 1, 2 mit Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen, Praxen, Büros sowie die Grundstücke 4, 5 mit Gastronomie, Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen, Stadtteilbibliothek Erich Weinert, Spielhalle sowie den dem alten Rathaus vorgelagerten Platzteil des Helene-Weigel-Platzes, dem Wochenmarkt und öffentliche Verkehrsflächen mit großen Stellplatzflächen.

Im Süden des Plangebiets verläuft die örtliche Straßenverbindung Allee der Kosmonauten und im Westen des Plangebiets die übergeordnete Straßenverbindung Märkische Allee (B 158), die südlich in einer Entfernung von rd. 2 km an die großräumige Straßenverbindung B 1/5 anbindet.

### **2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich zwischen der Straße Helene-Weigel-Platz im Norden des Plangebietes, der westlichen und südlichen Grenze des Grundstücks Helene-Weigel-Platz 6-7, der westlichen Grenzen der Grundstücke Helene-Weigel-Platz 8, 13-14, der Allee der Kosmonauten und der Märkischen Allee.

Der Geltungsbereich umfasst den Straßenraum der Straße Helene-Weigel-Platz im Norden des Plangebietes komplett, die Straßenräume der Allee der Kosmonauten und der Märkischen Allee jeweils zur Hälfte.

Die Grundstücke Helene-Weigel-Platz 1, 2 (einschl. Stellplätze) sowie 4 und 5 befinden sich in privatem Eigentum. Die Straßenverkehrsflächen sowie die neben den Straßen gelegenen Stellplatzflächen befinden sich im Eigentum des Landes Berlin. Das Eingangsgebäude zum S-Bahnhof Springpfuhl befindet sich im Eigentum der Deutsche Bahn AG.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 29, 31, 49, 70 (tlw.), 117 (tlw.), 121 (tlw.), 159 (tlw.), 162, 163, 164, 169, 172, 175, 179, 180, 185 (tlw.), 204, 217, 218, 219, 221, 236, 238, 239, 243, 244, 248, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 294 (tlw.) der Flur 208, Gemarkung Marzahn.

### **2.3 Geltendes Planungsrecht**

Geltendes Planungsrecht im Plangebiet ist der § 34 Abs. 1 BauGB aufgrund der Lage im unbeplanten Innenbereich und der Gemengelage der vorhandenen Nutzungen, die nicht ohne weiteres einem Gebietstyp der BauNVO zuzuordnen sind.



### **3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Im Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 6. Dezember 2022 (ABl. S. 3754), wird das Gebiet des Helene-Weigel-Platzes als gemischte Baufläche M2 mit Einzelhandelskonzentration dargestellt. Gemäß den Erläuterungen zum FNP wird ein breites Spektrum von Baugebieten mittlerer Nutzungsintensität und -dichte als gemischte Bauflächen M2 dargestellt. Im Sinne des FNP ist in den gemischten Bauflächen M2 eine Mischung unterschiedlicher Funktionen (Gewerbe, Handel, Dienstleistungen, Wohnen ...) vorgesehen.

Die für das Plangebiet dargestellte Einzelhandelskonzentration dient der Verdeutlichung und Sicherung des Zentrengefüges der Stadt. Laut den Erläuterungen zum FNP sollen neue Einzelhandelsvorhaben vorrangig in den Zentren angesiedelt werden, um eine wohnungsnahе Versorgung sicherzustellen. Dabei ist sicherzustellen, dass das Zentrengefüge nicht beeinträchtigt wird.

Bei der städtebaulichen Dichte für gemischte Bauflächen M2 unterscheidet der FNP zwischen typischen „Gemengelagen“ in der Innenstadt, an Hauptverkehrsstraßen und in den Zentren des äußeren Stadtraums (GFZ 4,2, GRZ 0,7) und Vorortzentren, deren Dichte etwas geringer ist als im Kernbereich der Innenstadt (GFZ 2,2, GRZ 0,5). Der Helene-Weigel-Platz als Ortsteilzentrum ist aus den folgenden Gründen zu den Vorortzentren mit entsprechender Dichte zu zählen:

- Die Bebauung des Helene-Weigel-Platzes ist nicht beliebig, sondern nach städtebaulicher Konzeption entstanden. Demgemäß weisen die Doppelwohnhochhäuser eine hohe GFZ und niedrige GRZ auf, wohingegen die Einzelhandelsbereiche eine niedrige GFZ und eine hohe GRZ haben. Der städtebaulichen Konzeption des Helene-Weigel-Platzes entspricht die Dichte für Vorortzentren, nicht jedoch die hohe Dichte für Kernbereiche der Innenstadt. Eine Anwendung der höheren Dichte würde das bestehende städtebauliche Ensemble gefährden.
- Auch die Lage an der Märkischen Allee führt nicht zu einer Anwendbarkeit der höheren städtebaulichen Dichte, da das Ortsteilzentrum Helene-Weigel-Platz nicht entlang der Hauptverkehrsstraße verläuft, wie es bei typischen Einkaufsstraßen der Fall ist, sondern vielmehr ist die Zentrumsfunktion von der Märkischen Allee abgewandt und um den östlichen und westlichen Bereich des Helene-Weigel-Platzes angeordnet.

Weiterhin im FNP dargestellt werden für den Helene-Weigel-Platz Gemeinbedarfsflächen von übergeordneter Bedeutung für eine Einrichtung der öffentlichen Verwaltung (Rathaus Marzahn) und eine Sportanlage (öffentliche Schwimmhalle) sowie die übergeordnete Hauptverkehrsstraße Märkische Allee im Westen des Plangebiets.

### **4. ENTWICKELBARKEIT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die geplante Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet ‚SO‘ mit der Zweckbestimmung „Ortsteilzentrum“ ist, gemäß dem Grundsatz 1 zur Entwickelbarkeit von Bebauungsplänen, aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar.

Die weiteren denkbaren und ggf. im weiteren Verfahren zu prüfenden Festsetzungen Mischgebiet ,MI‘, Urbanes Gebiet ,MU‘ oder Kerngebiet ,MK‘ sind gemäß dem Grundsatz 1 zur Entwickelbarkeit von Bebauungsplänen ebenfalls aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

## **5. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN**


Die Voraussetzungen zur Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung<sup>1</sup> sind im weiteren Verfahren zu prüfen.

Durch die voraussichtlichen planungsrechtlichen Festsetzungen kann sich das Maß der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der weiteren Planung gegenüber ggf. § 34 BauGB reduzieren (baurechtsbegrenzende Wirkung). Im weiteren Verfahren wird damit geprüft, ob Entschädigungsansprüche zu Lasten Berlins entstehen können.

---

<sup>1</sup> „Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung ist anzuwenden, soweit neues Planungsrecht Grundlage für die Herbeiführung der Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben mit Wohnnutzung ist. Bei Bebauungsplanverfahren mit weniger als 5.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche Wohnen kommt das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung nicht zur Anwendung.“ Vgl.: „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung - Leitlinien für den Abschluss städtebaulicher Verträge im Land Berlin“, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, November 2018, S. 8



 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

**Bebauungsplan 10-124  
„Helene-Weigel-Platz West“**

**Geltungsbereich**

Ortsteil Marzahn

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf  
Stadtentwicklungsamt • Fachbereich Stadtplanung  
Maßstab verkleinert • Quelle Geoportal Berlin

aufgestellt  
Berlin,