

*Vorlage zur Kenntnisnahme*

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 22.04.2010

1. Gegenstand der Vorlage: Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes XXIII-3-1VE für die Grundstücke Hönower Straße Nr. 14, 16 und 18, die Grundstücke Alt-Mahlsdorf (B 1/5) Nr. 35 und 36 sowie die Grundstücke An der Schule Nr. 66, 82, 84 und 90 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 30.03.10 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0800/III der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Vorlage ist als Anlage beigefügt.

Dagmar Pohle  
Bezirksbürgermeisterin

Norbert Lüdtke  
Bezirksstadtrat für  
Ökologische Stadtentwicklung

Anlage

**Vorlage für das Bezirksamt  
- zur Beschlussfassung -  
Nr. 0800/III**

**A. Gegenstand der Vorlage:**

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes XXIII-3-1VE für die Grundstücke

Hönower Straße Nr. 14, 16 und 18, die Grundstücke Alt-Mahlsdorf (B 1/5) Nr. 35 und 36 sowie die Grundstücke An der Schule Nr. 66, 82, 84 und 90 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf

**B. Berichterstatter:**

Bezirksstadtrat für Ökologische Stadtentwicklung,  
Herr Norbert Lüdtke

**C.1 Beschlussentwurf:**

Das Bezirksamt beschließt

1. der Aufstellung des Bebauungsplans XXIII-3-1VE entsprechend § 2 (1) BauGB für den o.g. räumlichen Bereich zuzustimmen (Anlage 1).
2. die Erstellung eines Entwicklungskonzepts für das gesamte Ortsteilzentrum Mahlsdorf zur Abstimmung der gebotenen Koordination wesentlicher Maßnahmen sowie der Beteiligung von Grundstückseigentümer/innen, Gewerbetreibenden und relevanten Institutionen (Anlage 2).
3. Die Abteilung Ökologische Stadtentwicklung wird mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens und federführend, in enger Zusammenarbeit mit der Abt. WirtTiefBürgOrd, mit der Erstellung eines Entwicklungskonzeptes beauftragt.

**C.2 Weiterleitung an die BVV  
zugleich Veröffentlichung:**

Das Bezirksamt beschließt weiterhin, diese Vorlage der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen und zu veröffentlichen.

**D. Begründung:**

siehe Anlage

**E. Rechtsgrundlage:**

§ 12 BauGB;  
§§ 1 Abs. 3 i.V.m. 2 Abs. 1 und 4 Abs. 2 BauGB  
§ 4 Abs. 1 AGBauGB;  
§ 15, § 36 Abs. 2 Buchstabe b, f und Abs. 3 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)

**F. Haushaltsmäßige Auswirkungen:** keine

**G. Gleichstellungsrelevante Auswirkungen:** keine

**H. Behindertenrelevante Auswirkungen:** keine

**I. Migrantenrelevante Auswirkungen:** keine

Norbert Lüdtke  
Bezirksstadtrat für  
Ökologische Stadtentwicklung

Anlagen

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

## **XXIII-3-1 VE**

**Hönower Straße / Alt Mahlsdorf (B 1/5) /  
Straße An der Schule**

zur Schaffung der  
planungsrechtlichen Zulässigkeit eines  
Einzelhandels- und Fachmarktvorhabens

Berlin, März 2010

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Veranlassung und Erforderlichkeit .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Beschreibung des Vorhabens .....</b>	<b>4</b>
2.1. Vorhaben-/ Plangebiet .....	4
2.2. Eigentumsverhältnisse.....	4
2.3. Städtebaulich-/ hochbauliches Konzept.....	5
<b>3. Planungsrechtliche Ausgangssituation .....</b>	<b>6</b>
3.1. Flächennutzungsplan .....	6
3.2. Stadtentwicklungsplan Zentren 2020 .....	6
3.3. Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf .....	6
3.4. Gutachten zur Entwicklung von Einzelhandelsansiedlungen entlang der B 1/5 zwischen der Landesgrenze und dem „Berliner Balkon“.....	7
3.5. Bebauungsplan XXIII-3 .....	9
<b>4. Wesentlicher Planinhalt .....</b>	<b>10</b>
<b>5. Verfahren.....</b>	<b>14</b>
5.1. Planungsrechtliche Abfrage gemäß § 5 AGBauGB .....	14

## 1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Eigentümer bzw. Verfügungsberechtigte der Grundstücke Hönower Straße Nr. 14, 16 und 18, der Grundstücke Alt-Mahlsdorf (B 1/5) Nr. 35 und 36 sowie der Grundstücke An der Schule Nr. 66, 82, 84 und 90, die mmd mahlsdorf mall development GmbH, plant in Abstimmung mit dem Bezirk Marzahn-Hellersdorf von Berlin die Errichtung eines Einzelhandelsvorhabens mit ergänzenden Dienstleistungsnutzungen und den dazugehörigen erforderlichen Pkw-Stellplätzen auf einer derzeit überwiegend zu Abstell- und Lagerzwecken genutzten Fläche im Bereich zwischen der Hönower Straße, der übergeordneten Straßenverbindung der B 1/5 und der Straße An der Schule im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf.

Das geplante Vorhaben soll einen Verbrauchermarkt (EDEKA-Neukauf) mit einer Verkaufsfläche (VKF) von 1.800 m<sup>2</sup> zuzüglich 50 m<sup>2</sup> Bäcker und im gleichen eingeschossigen Gebäude eine Drogerie mit 600 m<sup>2</sup> VKF, ein Modemarkt mit 400 m<sup>2</sup> VKF sowie ein weiterer Laden mit ca. 300 m<sup>2</sup> NF beinhalten. Des Weiteren ist zur Stärkung und Qualitätssteigerung des Ortsteilzentrums Mahlsdorf ein Fachmarkt für Tierbedarf (MEGAZOO) mit einer Verkaufsfläche von 1.740 m<sup>2</sup> geplant, der durch die Ansiedlung eines Pferde- und Reitsportbedarfsgeschäfts mit 340 m<sup>2</sup>, einer Tierarztpraxis sowie einer Tierpension ergänzt werden soll. Die städtebauliche Konzeption sieht dabei die Integration der unter Denkmalschutz stehenden Gebäudeteile auf dem Grundstück Hönower Straße 14 vor. Darüber hinaus sollen die in bereits bestehenden Planungen vorgesehenen und festgesetzten Wegeverbindungen (z.T. als Gehrechte gesichert) ebenfalls Bestandteil der Konzeption sein.

In nachfolgenden Bauabschnitten plant der Vorhabenträger die Realisierung von Wohnbebauungen für „jung und alt“, also generationsübergreifend in unterschiedlichen Wohnformen als bezahlbare Miet- und Eigentumswohnungen, aber auch spezielle Wohnungen für Senioren und deren Betreuung sowie ggf. ein Pflegeheim mit einigen Dienstleistungen. Diese befinden sich nördlich des geplanten Vorhabens und sind auf Grundlage der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen (rechtsverbindlicher Bebauungsplan XXIII-3) zulässig.

Beide Vorhaben leisten mit ihrer Realisierung einen wichtigen Beitrag einerseits zur Stabilisierung und Stärkung des Ortsteilzentrums als auch zum anderen zur Aufwertung der Wohnlage in diesem Gebiet.

Das geplante Vorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs des 2004 festgesetzten Bebauungsplans XXIII-3, welcher für den betreffenden Bereich des Plangebietes ein Mischgebiet, Flächen für den Gemeinbedarf Jugendfreizeitzentrum/ Bibliothek sowie öffentliche Verkehrsflächen planungsrechtlich sichert. Die mit dem Bebauungsplan XXIII-3 beabsichtigten baulichen Entwicklungen für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche in Form der Erweiterung der Straße An der Schule wurden bislang nicht umgesetzt und sind hinsichtlich der Gemeinbedarfsfläche auch nicht mehr Planungsziel. Auch im Bereich des Mischgebietes hat es bislang keinerlei Neubautätigkeiten basierend auf den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes gegeben. Die sich derzeit innerhalb des geplanten Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindlichen baulichen Strukturen beschränken sich auf wenige unsanierte Bestandsbauten, welche, bis auf die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude, als nicht erhaltenswert bzw. als abgängig angesehen werden können.

Das geplante Vorhaben ist auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts gemäß § 30 BauGB nicht zulässig. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für großflächigen Einzelhandel als auch zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gebiets insbesondere unter Berücksichtigung des im Bezirk beschlossenen Zentrenkonzeptes und der langfristigen Sicherung der erforderlichen Straßenverkehrsflächen geschaffen werden. Daraus leitet sich die Erforderlichkeit des verbindlichen Bauleitplanverfahrens ab.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen überwiegend bereits bebaute und stark versiegelte Flächen für die Umsetzung des Einzelhandels- und Fachmarktvorhabens überplant werden. Dabei sollen die im Bebauungsplan XXIII-3 festgesetzten Flächen eines Mischgebietes und einer Gemeinbedarfseinrichtung im Sinne der beabsichtigten Nutzungsänderung neugeordnet und zukünftig als sonstiges Sondergebiet mit der

Zweckbestimmung „Einzelhandel und Fachmarkt“ festgesetzt werden. Des Weiteren soll der angestrebte vorhabenbezogene Bebauungsplan Flächen beinhalten, die für die Umsetzung bzw. den Ausbau von Infrastrukturmaßnahmen in Form von öffentlichen Verkehrsflächen benötigt werden.

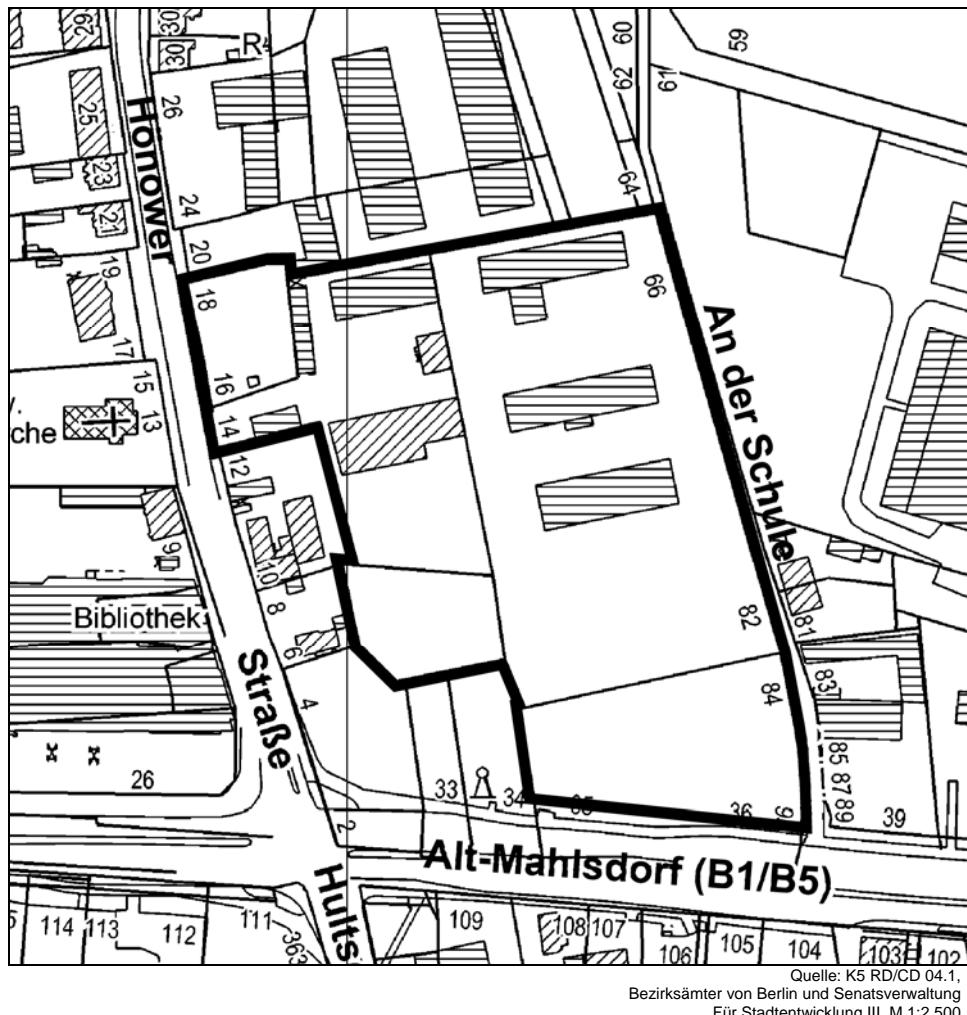
Die geplanten Grundflächen für die Umsetzung des Vorhabens liegen dabei unterhalb von 20.000 m<sup>2</sup> und somit unterhalb des Schwellenwertes zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Satz 2 Nr. 1 BauGB. Auf Grund der Tatsache, dass es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Wiedernutzbarmachung einer Fläche handelt sowie in Anbetracht der geringen Flächengröße soll das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

## 2. Beschreibung des Vorhabens

### 2.1. Vorhaben-/ Plangebiet

Der Geltungsbereich des angestrebten vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Hönower Straße Nr. 14, 16 und 18, die Grundstücke Alt-Mahlsdorf (B 1/5) Nr. 35 und 36 sowie die Grundstücke An der Schule Nr. 66, 82, 84 und 90.

Die Fläche des Vorhabengebiets beläuft sich auf ca. 2,5 ha.



### 2.2. Eigentumsverhältnisse

Sämtliche Grundstücke des Plangebiets des angestrebten vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers bzw. liegen Verfügungsrechte vor.

## 2.3. Städtebaulich-/ hochbauliches Konzept

Das den geplanten Festsetzungen des angestrebten vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens zugrundeliegende städtebaulich-/hochbauliche Konzept (s. Anhang) wurde mit dem Bezirk Marzahn-Hellersdorf vorabgestimmt und beinhaltet die Realisierung dreier Baukörper, welche über die an das Plangebiet angrenzenden Straßenabschnitte der Hönower Straße (1 Zufahrt) bzw. über die Straße An der Schule (2 Zufahrten) erschlossen werden sollen. Die Gebäude sind so ausgerichtet, dass die bestehenden bzw. geplanten Wohngebäude der angrenzenden Gebiete nicht vom Betrieb der geplanten Einzelhandelsnutzung beeinträchtigt werden. So grenzen die Gebäuderückseiten bzw. die bereits in bestehenden Planungen vorgesehenen Wegeverbindungen an die mit Wohnnutzungen bebauten Nachbargrundstücke an. Der größte der projektierten Baukörper ist für den geplanten Verbrauchermarkt mit Drogerie- und Modemarkt sowie einen weiteren Läden vorgesehen. Der Baukörper ist annähernd zentral im Gebiet zwischen den angrenzenden Straßenabschnitten angeordnet und reicht bis an die festgesetzte öffentliche Parkanlage im Südwesten heran. Der geplante Fachmarkt für Tierbedarf mit Reitsportbedarf, Tierarztpraxis sowie einer Tierpension bezieht die unter Denkmalschutz stehenden Bestandsgebäude in das Gesamtkonzept mit ein und bildet den nördlichen Abschluss der geplanten Neuordnung. Ein weiteres Gebäude positioniert sich im Bereich der Hönower Straße, wodurch eine Anbindung des Vorhabens an den Straßenraum gewährleistet wird. Das Vorhaben entspricht hinsichtlich der zulässigen überbaubaren Grundfläche den Festsetzungen des Bebauungsplanes XXIII-3. Im Bereich zwischen dem Verbrauchermarkt, dem Fachmarkt für Tierbedarf und der Straße An der Schule soll die Hauptstellplatzanlage mit ca. 190 Stellplätzen angeordnet werden. Weitere 40 Stellplätze sollen zwischen dem Fachmarkt und dem Gebäude an der Hönower Straße angeordnet werden. In Anbetracht der derzeitigen Bestandssituation des Plangebietes und seines Erscheinungsbildes leisten die geplanten Neubauten im Zusammenwirken mit den geplanten öffentlichen Wegeverbindungen einen positiven Beitrag zur Neugestaltung und damit zur Aufwertung der Ortslage. Darüber hinaus stärkt das Vorhaben das Ortsteilzentrum erheblich in seiner Versorgungsfunktion (es werden nun auch Sortimente von bisher gänzlich fehlenden Fachmärkten, wie Drogerie und Modemarkt, angeboten) und trägt damit zu einer positiven Gesamtentwicklung bei.

### Maß der Nutzung

Durch die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan geplante Bebauung werden hinsichtlich des Nutzungsmaßes die derzeit geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes XXIII-3 nicht überschritten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen basieren auf dem abgestimmten zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept und sollen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO mittels Baugrenzen festgesetzt werden.

### Erschließung

Die Erschließung für den motorisierten Verkehr (Zufahrt und Ausfahrt Parkplatz) als auch die Anlieferung für die Einzelhandelsflächen ist von der Straße An der Schule aus vorgesehen. Eine weitere Zu- und Ausfahrt für den Kundenverkehr soll zur Hönower Straße eingerichtet werden. Dabei handelt es sich um eine bereits vorhandene und derzeit genutzte Einfahrt im Bereich des Grundstücks Nr. 14. Mit dem Ausbau der Hönower Straße einschließlich der Verbreiterung der Fahrbahn und der Herstellung der Straßenbahnräßen wird die Verkehrsbelastung deutlich verringert, so dass ein Anschluss für den Kundenverkehr problemlos möglich ist. Bis zum erfolgten Endausbau der Hönower Straße soll die Grundstückszufahrt ausschließlich für das rechts Ein- und Ausbiegen von Fahrzeugen geöffnet werden.

Die im Bebauungsplan XXIII-3 festgesetzten und über Gehrechte gesicherten Wegeverbindungen für eine durchgehende Nord-Süd-Durchquerung des Geländes für die Öffentlichkeit sollen auch mit der vorliegenden Planung berücksichtigt werden. Der angestrebte vorhabenbezogene Bebauungsplan soll auch für diese Bereiche eine Sicherung mit Gehrechten vorsehen.

*Im Rahmen des Durchführungsvertrages gemäß § 12 BauGB ist die Übernahme der Kosten zur Herrichtung der Erschließung, in Absprache mit den zuständigen Stellen durch den Vorhabenträger zu sichern.*

### **3. Planungsrechtliche Ausgangssituation**

#### **3.1. Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666) ist der Geltungsbereich des angestrebten vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Gemischte Baufläche, M2 dargestellt. Ergänzend sieht der FNP Berlin für das Ortsteilzentrum Mahlsdorf die symbolische Darstellung der Einzelhandelskonzentration vor. Damit ist im Einzelfall die Entwicklung eines Sondergebiets gemäß § 11 BauNVO aus gemischten Bauflächen M2 im Zusammenhang mit der dargestellten Einzelhandelskonzentration (integrierte Zentren) aus dem FNP Berlin grundsätzlich möglich.

Die Entwicklungsfähigkeit von großflächigem Einzelhandel leitet sich darüber hinaus aus dem Entwicklungsgrundsatz 1 der Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV–FNP)<sup>1</sup> ab. Andere Baugebiete und andere Flächen kleiner als 3 ha sowie lokale Einrichtungen oder Anlagen des Gemeinbedarfs und der Ver- und Entsorgung mit lokaler Bedeutung können gem. Satz 2 der AV – FNP entwickelt werden, wenn Funktion und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben. Da das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nur eine Ausdehnung von ca. 2,5 ha aufweist, werden die Grundzüge der Planungen des Flächennutzungsplanes nicht in Frage gestellt, die geplanten Festsetzungen sind aus den Darstellungen des FNP entwickelbar, da das städtebauliche Gefüge insgesamt gewahrt bleibt und weitere Voraussetzungen gemäß Pkt. 6.5 der AV – FNP (Vermeidung negativer stadtstruktureller Auswirkungen auf die Umgebung und eine günstige Verkehrserschließung) des geplanten sonstigen Sondergebiets gegeben sind.

Als ergänzende Darstellungen des FNP Berlin sind für den Bereich die Kennzeichnung eines Grünzuges, eines Schulstandorts sowie die Lage des Plangebietes innerhalb des Wasserschutzgebietes (Zone III B des Wasserwerks Kaulsdorf) zu nennen.

#### **3.2. Stadtentwicklungsplan Zentren 2020**

Der Stadtentwicklungsplan Zentren vom April 2005 unterscheidet zwischen den drei Zentrenkategorien Hauptzentren, Stadtteilzentren und Ortsteilzentren. Er stellt im Ortsteil Mahlsdorf den Bereich an der Hönower Straße als Ortsteilzentrum Mahlsdorf (Hönower Straße) dar. Das Ortsteilzentrum wird dabei als Zentrum mit Handlungsbedarf eingestuft. Als Maßnahmen werden u.a. die Erhöhung der Umfeldqualität und der Angebots- und Funktionsvielfalt aufgeführt. Westlich angrenzend an das Plangebiet ist die Fachmarktagglomeration (FMA) B1-Center ausgewiesen.

#### **3.3. Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf**

Die Bezirksverordnetenversammlung Marzahn-Hellersdorf von Berlin hat das Zentrenkonzept für den Bezirk am 22. Mai 2008 als sektorale Bereichsentwicklungsplanung beschlossen. In dem Gutachten wurden die Zentren gemäß STEP Zentren 2020 übernommen und durch 14 Nahversorgungszentren ergänzt. Es enthält Aussagen zu den Zielen der Zentrenentwicklung, zur Festlegung und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie zu den Fachmarktstandorten.

Im Zentrenkonzept ist der Bereich des Plangebietes teilweise als Bestandteil des Ortsteilzentrums Mahlsdorf definiert. Für das Ortsteilzentrum Mahlsdorf (Hönower Straße) geht das Zentrenkonzept von einem Entwicklungskorridor von bis zu 12.000 m<sup>2</sup> für zentrenrelevante Sortimente aus. Gemäß den Ausführungen der Studie weist der Ortsteil Mahlsdorf bei einer zunehmenden Bevölkerung eine stark unterdurchschnittliche Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf (Zentrenkonzept S. 9). Zudem übernimmt u.a. das OTZ Mahlsdorf bestehende Versorgungslücken angrenzender Siedlungsgebiete (Zentrenkonzept S. 14). Hinsichtlich der Ansiedlung zusätzlicher Fachmarktstandorte neben dem B1-Center -hier werden keine weiteren Entwicklungspotentiale gesehen- weist das Zentrenkonzept auf Erweiterungsmöglichkeiten zwischen der Hönower Straße und der Landsberger Straße hin. Bei einer Erweiterung der Fachmarktagglomeration in diesem Bereich sollten städtebauliche und funktionale Bezüge mit dem Ortsteilzentrum Mahlsdorf und dem B1-Center hergestellt werden (Zentrenkonzept S. 23).

Auf Grund der bereits realisierten bzw. gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplans XXIII-3 zulässigen Verkaufsflächen besteht für eine zukünftige Entwicklung des Ortsteilzentrums eine verbleibende Potentialfläche von etwa 3.000 m<sup>2</sup>. Die mit dem Vorhaben geplanten Flächen der Fachmärkte sowie die ergänzenden Funktionen der Tierarztpraxis, Tierpension und Reiterbedarf werden jedoch als zusätzliche Qualifizierung der Zentrenfunktion angesehen. Die Ansiedlung der geplanten Sortimente findet nachfrageorientiert zu benachbarten bzw. nahe gelegener Nutzungen statt und ist äußerst verkehrsgünstig gelegen. Auf Grund der speziellen Ausrichtung der Fachmärkte können negative Beeinträchtigungen auf die bestehenden Einzelhandelstrukturen des Ortsteilzentrums Mahlsdorf weitgehend ausgeschlossen werden (vgl. Kapitel Verträglichkeitsgutachten Einzelhandel).

### **3.4. Gutachten zur Entwicklung von Einzelhandelsansiedlungen entlang der B 1/5 zwischen der Landesgrenze und dem „Berliner Balkon“**

Im Oktober 2009 erteilte das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf einen Auftrag zur Durchführung einer weiteren Untersuchung<sup>2</sup>, dessen Zielsetzung auf Grundlage der übergeordneten planerischen Vorgaben die Formulierung von Empfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung in dem bezeichneten Gebiet war. Zunächst wird darin festgestellt, dass das geplante Vorhaben im Wesentlichen den Leitlinien des Zentrenkonzeptes entspricht:

1. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs stehen keine Flächen in ausreichendem Umfang zur Verfügung. Daher können im vorliegenden Fall auch Flächen in unmittelbarer Umgebung herangezogen werden, zumal eine Teilfläche des Planareals sich noch im abgegrenzten Zentrum befindet.
2. Da eine Teilfläche sich bereits noch im abgegrenzten Zentrum befindet, ist grundsätzlich ein städtebaulicher Zusammenhang gegeben. Ein funktionales Zusammenwirken ist bei entsprechender Planung anzunehmen.
3. Die Entwicklung trägt zur Sicherung und Stärkung des Zentrums grundsätzlich bei, da dieses bisher einen zu geringen Verkaufsflächenanteil innerhalb des Einzugsgebiets des Ortsteilzentrums Mahlsdorf aufweist.
4. Das Einzugsgebiet des Vorhabens reicht gemäß Gutachten der BBE nicht deutlich über die Nahversorgung bzw. des Einzugsgebietes des Ortsteilzentrums hinaus.
5. Das Vorhaben bindet sich in die städtebaulichen Strukturen grundsätzlich ein. Es ist für Fußgänger grundsätzlich erreichbar, wobei der öffentliche Straßenraum in der Hönower Straße einer Attraktivitätssteigerung bedarf. Ein gestalterischer Vorbereich in Form einer Platzform ist zur Hönower Straße nach vorliegender Planung vorgesehen.<sup>3</sup>

Unter Berücksichtigung dieses Hintergrunds wurden verschiedene Fragestellungen geprüft und unterschiedliche Entwicklungsperspektiven für das Ortsteilzentrum Mahlsdorf in Form

<sup>2</sup> Gutachten zur Entwicklung von Einzelhandelsansiedlungen entlang der B1 / B5 zwischen der Landesgrenze und dem „Berliner Balkon“, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, Dezember 2009

<sup>3</sup> ebenda S. 75 f

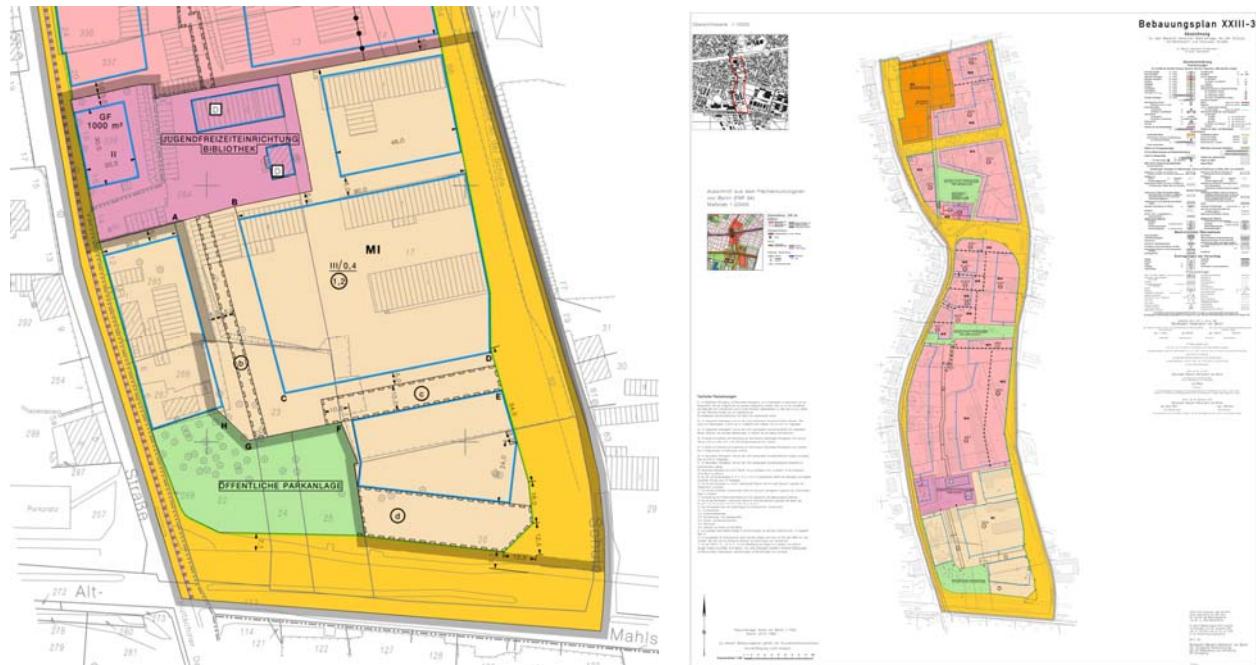
von drei Szenarien erarbeitet: Szenario I sieht für den Geltungsbereich eine Fachmarktentwicklung im Plangebiet ohne Anbindung an das Ortsteilzentrum vor, Szenario II eine bipolare Entwicklung mit Scharnierfunktion zu den bestehenden Fachmärkten entlang der B 1/5 und Szenario III eine Nahversorgungsentwicklung. Unter Berücksichtigung der wesentlichen Vor- und Nachteile der einzelnen Entwicklungsoptionen wird aus fachgutachterlicher Sicht als Fazit Szenario III als Vorzugsszenario empfohlen: „...Diese Entwicklungsoption weist die größte Kompatibilität mit der Funktionszuweisung des Ortsteilzentrums auf und bietet noch ausreichende Entwicklungspotenziale zur Ansiedlung von Fachmärkten entlang der Hönower Straße, insbesondere im mittleren Abschnitt auf den dort vorhandenen Potenzialflächen. ...“<sup>4</sup> Zur geordneten Steuerung der Gesamtentwicklung des Ortsteilzentrums in städtebaulicher und verkehrlicher Hinsicht wird von den Gutachtern die Erarbeitung eines Masterplans bzw. Entwicklungskonzepts empfohlen.

---

<sup>4</sup> ebenda S. 92

### 3.5. Bebauungsplan XXIII-3

Der am 22. April 2004 durch die Bezirksverordnetenversammlung Marzahn-Hellersdorf beschlossene Bebauungsplan XXIII-3 (Verkündung der Verordnung am 22. Dezember 2004 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 510) umfasst eine Fläche, welche von der Straße Alt-Mahlsdorf (B 1/5) bis an die Bahntrasse mit dem S-Bahnhof Mahlsdorf reicht. We sentliche Planungsinhalte sind die Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete, eines Mischgebietes, eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum, öffentlicher Verkehrsflächen, öffentlicher Grünflächen (Parkanlagen) sowie einer Gemeinbedarfsfläche.



Bebauungsplan XXIII-3, links: Ausschnitt der Planzeichnung mit gekennzeichnetem Bereich des geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplans, rechts: vollständige Planzeichnung

Die südlichen Flächen des Bebauungsplanes, die sich im Eigentum des Vorhabenträgers des nun angestrebten vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens befinden, setzen in dem betreffenden Bereich, neben den öffentlichen Verkehrsflächen der Straße An der Schule, Flächen für Mischgebiet und Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Jugendfreizeiteinrichtung und Bibliothek fest. Darüber hinaus sind die denkmalgeschützten Gebäude sowie die geplanten Wegeverbindungen mittels Gehrechten innerhalb des Plangebietes gekennzeichnet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen mit entsprechenden Nutzungsmaßen definiert. Das Maß der Nutzung innerhalb des Mischgebietes wird durch eine GRZ von 0,4 und GFZ von 1,2 in Verbindung mit der maximal zulässigen Anzahl von III Vollgeschossen verbindlich geregelt. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche -Jugendfreizeiteinrichtung und Bibliothek- werden die bestehenden Baudenkmale mittels Baukörperfestsetzung gesichert. Eine weitere überbaubare Fläche mit einer zulässigen GF von max. 1.000 m<sup>2</sup> bei maximal zwei Vollgeschossen befindet sich an der Hönower Straße.

#### 4. Wesentlicher Planinhalt

Unter Berücksichtigung des zwischen dem Bezirk Marzahn-Hellersdorf von Berlin und dem Eigentümer/ Vorhabenträger vorabgestimmten städtebaulich-nutzungsstrukturellen Konzept soll das angestrebte Vorhaben hinsichtlich der Nutzungsart als sonstiges Sondergebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt werden.

Das Zentrenkonzept des Bezirks sieht für das Ortsteilzentrum Mahlsdorf bisher die Entwicklung von Einzelhandelskonzentrationen entlang der Hönower Straße vor, mit dem Schwerpunkt am S-Bahnhof Mahlsdorf. Hier befindet sich der Kernbereich des Ortsteilzentrums, das hier durch vorstädtische Urbanität mit hoher Passantenfrequenz gekennzeichnet ist und der traditionelle Einkaufs- und Identifikationsort für ein ausgedehntes, sich weiter verdichtendes Siedlungsgebiet ist. Um den Kernbereich zu stabilisieren, erfolgte mit dem Bebauungsplan XXIII-3 die Festsetzung eines SO-Gebietes mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“. Zum Ausschluss negativer Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO wurde die Verkaufsfläche auf 3.500 m<sup>2</sup> beschränkt. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes des westlich angrenzenden Bebauungsplans XXIII-2b sind weitere ca. 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimente zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind außerhalb der in den Bebauungsplänen festgesetzten SO-Gebiete entlang der Hönower Str. ca. 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen im Bestand vorhanden.

Bestandsflächen zentrenrelevanter Sortimente / Randsortimente im OTZ Mahlsdorf

3.500 m <sup>2</sup>	SO-Gebiet „Einkaufszentrum“
2.500 m <sup>2</sup>	SO-Gebiet „Bau- und Möbelmarkt“
3.000 m <sup>2</sup>	entlang der Hönower Str.
<b>9.000 m<sup>2</sup></b>	

Auf Grund der wachsenden Mantelbevölkerung im Einzugsbereich des Ortsteilzentrums Mahlsdorf und angesichts der geringen Flächenausstattung und vorhandenen Potentiale soll entsprechend des Zentrenkonzepts des Bezirks der Zielkorridor des STEP Zentren überschritten und auf 10.000 – 12.000 m<sup>2</sup> heraufgesetzt werden. Damit sowie unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Gutachtens zur Entwicklung von Einzelhandelsansiedlungen entlang der B 1/5 zwischen der Landesgrenze und dem „Berliner Balkon“ (s.o.) besteht die Chance der Stärkung und Stabilisierung des Ortsteilzentrums durch eine Modernisierung und Ergänzung der Angebote. Mit dem hier beabsichtigten Vorhaben wird die Erweiterung des Ortsteilzentrums also vorrangig die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Ortsteilzentrums bis an die B 1/5 verfolgt. Den bereits vorhandenen Flächenpotentialen werden somit weitere ca. 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimente für die Entwicklung im Ortsteilzentrum zur Verfügung stehen.

Im Gegensatz zur bisherigen Planung soll durch die Änderung des Bebauungsplans XXIII-3 die Möglichkeit eröffnet werden, unmittelbar an der B 1/5 Einzelhandelsflächen zur Stärkung und Stabilisierung des Zentrums einzuordnen, insbesondere unter Berücksichtigung der Möglichkeit auf Grund der Lage an der B 1/5 auf die derzeitigen Kaufgewohnheiten der Bevölkerung und die Gegebenheiten des Einzelhandels reagieren zu können. Damit wird neben den Einrichtungen des Bebauungsplans XXIII-2b eine weitere Möglichkeit geschaffen werden, die fußläufige Anbindung des Sondergebietes an das Ortsteilzentrum Mahlsdorf attraktiver zu gestalten und so den Fußgänger- und Besucherverkehr zu dessen Stabilisierung zu leiten. Dem primären Ziel des Bebauungsplanes, mit seinen Festsetzungen die nachhaltige Stärkung und Stabilisierung des Ortsteilzentrums zu gewährleisten, wird somit weiterhin entsprochen.

Wenn auch durch den Vorhabenträger die Einordnung eines Fachmarktes beabsichtigt ist, soll hier kein überörtliches Fachmarktzentrum entstehen. Der mit dem Vorhaben geplante

Fachmarkt ergänzt mit seinen zentrenrelevanten Sortimenten vorhandene Angebote. Außerdem wird ein Reitfachgeschäft eingeordnet. Es ist auf Grund

- a) des relativ dichten Netzes von Zoofachmärkten,
- b) der geringen Größe des Fachgeschäfts für Reitsportartikel

nicht von einem überörtlichen Einzugsbereich auszugehen. Auch wenn Zoofachmärkte und Fachgeschäfte nicht zu den ausdrücklich benannten Funktionen von Ortsteilzentren gehören, sondern den Stadtteilzentren zugeordnet werden, sollen diese hier festgesetzt werden. Das Stadtteilzentrum „Marzahner Promenade“ befindet sich in erheblicher Entfernung und ist insbesondere für die Einwohner der Ortsteile Kaulsdorf-Süd und Mahlsdorf-Süd schwer erreichbar. Auf Grund der Entfernung ist eine Überschneidung der Einzugsbereiche nicht zu erwarten. Dies gilt ebenfalls für die Stadtteilzentren „Helle Mitte“ und „Biesdorf-Center“, auch wenn diese etwas näher am OTZ Mahlsdorf liegen. Außerdem stellen die Sortimente von Zoofachmärkten hier keine Ankermieter dar, die die Funktionsfähigkeit des Stadtteilzentrums hier nicht in Frage stellen würde.

Um Qualitätsverluste bei den kleinteiligen Einkaufsmöglichkeiten im Kernbereich des Ortsteilzentrums zu vermeiden, sollen Beschränkung der Sortimente für die geplanten Flächen vorgesehen werden. Gleichzeitig soll damit verhindert werden, dass sich der Kernbereich des Ortsteilzentrums an die B 1/5 verlagert.

Die Festsetzung des Nutzungsmaßes soll zur Fixierung der zugrundeliegenden Kubaturen des Vorhabens als Baukörperausweisung in Kombination mit der Festsetzung der maximal zulässigen Geschossflächen sowie der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse bzw. Gebäudeoberkanten erfolgen.

Die Haupterschließung des Plangebietes (Zu- und Ausfahrt des Parkplatz sowie Zufahrt Belieferung) ist über die Straßenverkehrsfläche der Straße An der Schule geplant. Eine weitere Zu- und Ausfahrt für den Pkw-Verkehr soll sich an der Hönower Straße befinden.

Die angestrebte Blockdurchwegung abseits der Kfz-Trassen in Nord-Süd-Richtung soll durch die Sicherung von Gehrechten (zugunsten der Allgemeinheit) erfolgen. Die öffentliche Durchwegung wird durch den Grundstückseigentümer und Vorhabenträger gestützt. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu sichernde Wegeverbindung mit Gehrecht für die Allgemeinheit ist in Verbindung mit Flächen des z.T. reliktischen Rohrfühlgrabens als qualitätsvolle Grünverbindung darzustellen und durch entsprechende Festsetzungen zu sichern. Hierbei ist besonders auf die Ausstattung mit durchgehendem Baumbestand und die Blickbeziehungen Wert zu legen. Andernfalls ist eine Entwicklung aus dem FNP (Darstellung einer überörtlichen Grünverbindung) nicht gegeben.

### **Verträglichkeitsgutachten Einzelhandel**

Um die Verträglichkeit des geplanten Vorhabens mit dem Zentrenkonzept des Bezirks, den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und den Vorschriften des öffentlichen Baurechts (BauGB, BauNVO) zu analysieren und zu bewerten, wurde im Vorfeld des angestrebten planungsrechtlichen Verfahrens ein Einzelhandelsgutachten<sup>5</sup> erstellt.

Untersucht wurden mögliche schädliche Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche des Bezirks. Berücksichtigt wurden dabei auch die Auswirkungen auf das Ortsteilzentrum Mahlsdorf, das durch das geplante Vorhaben erweitert werden soll bis an die B 1/5. Die Ergebnisse der Untersuchungen zu den Auswirkungen der Erweiterung des Ortsteilzentrums und damit die mögliche Ansiedlung mehrerer Fachmärkte an der Hönower Straße haben gezeigt, dass keine schädlichen Auswirkungen auf die ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche in Mahlsdorf sowie auch den angrenzenden Berliner Stadtteil und den umliegenden Städten im Landkreis Märkisch Oderland zu erwarten sind. Gemäß

<sup>5</sup> Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes, eines Zoofachmarktes sowie eines Fachmarktes für Reitbedarf in Berlin-Mahlsdorf in der Hönower Straße / Alt Mahlsdorf / An der Schule; BBE Handelsberatung; Stand 8. April 2009 (Nachtrag 30. April 2009)

den gutachterlichen Aussagen wird zwar mehr Wettbewerb stattfinden, mit negativen städtebaulichen bzw. raumordnerischen Auswirkungen ist jedoch nicht zu rechnen.

Das geplante Vorhaben der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes sowie eines erlebnisorientierten Zoofachmarktes wird zur Stärkung und Qualifizierung des zentralen Versorgungsbereiches Hönower Straße in Mahlsdorf beitragen. Hinsichtlich des Marktes für zoologischen Bedarf handelt es sich um einen Fachmarkt, der der Nahversorgung dient, aber auch in seiner Art und Weise sowie Sortimentsausrichtung in der näheren Umgebung nicht vorhanden ist und somit eine deutliche qualitative Alleinstellung einnehmen wird. Als positive Standortvoraussetzungen sind vor allem die steigende Bevölkerung in Mahlsdorf sowie die überdurchschnittlich hohe einzelhandelsrelevante Kaufkraft zu nennen.

Das geplante Vorhaben ordnet sich in die Ziele des Zentrenkonzepts Marzahn-Hellersdorf ein und trägt zu einer Stärkung und Qualifizierung des Ortsteilzentrums Mahlsdorf bei. Auf Grund der Anbindung des Planstandortes sowie der städtebaulichen Einordnung fügt sich der integrierte Standort in das Einzelhandelsgefüge von Mahlsdorf ein und kann Synergieeffekte für den bestehenden Einzelhandel induzieren.

Im zentralen Versorgungsbereich S-Bahnhof Mahlsdorf besteht ein REWE-Markt mit knapp 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der Markt ist bereits in die Berechnungen des Gutachtens eingeflossen. Sofern eine Erhöhung der Verkaufsfläche im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes XXIII-3 auf 2.500 m<sup>2</sup> geplant ist, wird die Verkaufsflächenerhöhung vor allem zur langfristigen Erhöhung der Attraktivität des Marktes sowie der Existenzsicherung dienen, da die Innen- sowie auch Außengestaltung derzeit als modernisierungsbedürftig zu bewerten sind. Die zusätzliche Verkaufsfläche wird für eine verbesserte Präsentation, breitere Gänge, einen attraktiveren Getränkemarkt etc. benötigt. Es ist davon auszugehen, dass mit einer erhöhten Verkaufsfläche die Raumleistung (Umsatz/ Quadratmeter Verkaufsfläche) absinken wird, so dass nicht proportional mit der Verkaufsflächenerweiterung eine Umsatzerhöhung einhergehen wird. Auf Grund der weiteren geplanten Ansiedlung von Einzelhandel (Drogeriemarkt, Shops etc.) sowie des Bestandes am Standort des REWE-Marktes am S-Bahnhof Mahlsdorf ist durch die gute Branchendurchmischung perspektivisch von einer hohen Stabilität des Versorgungszentrums auszugehen. Zusammenfassend ist einzuschätzen, dass die Ansiedlung des geplanten Edeka-Verbrauchermarktes an der südlichen Hönower Straße die potenzielle Erweiterung des REWE-Marktes entsprechend den gutachterlichen Aussagen nicht beeinträchtigt.

Im Sortimentsbereich Lebensmittel liegen die berechneten Umsatzumlenkungen nach der Ansiedlung eines Supermarktes mit 2.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (zum Zeitpunkt der Gutachternerarbeitung zugrundegelegt) im „worst-case“ mit durchschnittlich 4,8 % mit einer hohen Sicherheitsmarge unter dem Abwägungsschwellenwert der Vertraglichkeit von 10 %, so dass lediglich von einer Intensivierung des Wettbewerbs in den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen auszugehen ist. Bei der Ansiedlung des aktuell geplanten Verbrauchermarkts (EDEKA-Neukauf) mit einer Verkaufsfläche von 1.800 m<sup>2</sup> zuzüglich 50 m<sup>2</sup> Bäcker ist von entsprechend geringeren Auswirkungen auszugehen. Negative Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO sind nicht zu erwarten. Da es sich bei den Lebensmittelhändlern in den zentralen Versorgungslagen meist um gewachsene und wettbewerbsfähige Anbieter handelt, ist bzw. wird die Versorgungslage auch nach der Ansiedlung des Verbrauchermarktes stabil bleiben. Ferner besteht derzeit im Stadtteil Mahlsdorf ein relativ hoher Kaufkraftabfluss, so dass sich eine wesentliche Umsatzquelle aus der Verminderung des bestehenden Umsatzabflusses ergibt.

Ein erhöhter bzw. überdimensionaler Umsatzzufluss aus dem erweiterten Einzugsgebiet kann durch den projektierten Einzelhandelsstandort nicht induziert werden. Das Ansiedlungsvorhaben beeinträchtigt nicht die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung bzw. hat keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche außerhalb von Mahlsdorf und Kaulsdorf.

Nachträglich wurden Auswirkungen des sich in Planung befindlichen Lebensmittelmarktes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-20 am S-Bahnhof Kaulsdorf untersucht. Dort bzw. im Wilhelmsmühlenweg ist seit längerem ein Lebensmittelmarkt geplant, dessen Ansiedlung derzeit noch nicht erfolgt ist. Sofern sich an dem Standort ein Lebensmittelmarkt ansiedeln

sollte, wird selbiger auf Grund der Standortqualität lediglich als Nahversorger für das fußläufige Einzugsgebiet fungieren. Insbesondere auf Grund der Lage und der daraus resultierenden eingeschränkten Parkmöglichkeiten sowie der Verkehrsanbindung an das übergeordnete Straßennetz ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-20 ein größeres Einzugsgebiet als der unmittelbare fußläufige Einzugsbereich bzw. im Zusammenhang mit der hier vorhandenen Umsteigemöglichkeit zwischen S-Bahn und Bus ausgeschlossen und somit eine wesentliche Beeinträchtigung durch das geplante Vorhaben in der Hönower Straße nicht zu erwarten.

In der Branche Zoobedarf ist ein Fachmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.740 m<sup>2</sup> geplant. Die durchschnittliche Umsatzumverteilungsquote liegt im „worst-case“ in zwei zentralen Versorgungslagen geringfügig über dem Abwägungsschwellenwert von 10 %, so dass eine Verschärfung des Wettbewerbs zu prognostizieren ist. Auf Grund der gewachsenen und stabilen Versorgungsstrukturen in den einzelnen Versorgungsbereichen ist jedoch nicht von einem Verlust der Versorgungsfunktion dieser zentralen Bereiche auszugehen. Die Zoofachmärkte sind zwar wesentliche Funktionen im Stadtteilzentrum „Biesdorf Center“ und „Helle Mitte“, aber sie fungieren in den jeweiligen Zentren nicht als alleinige Ankermieter, deren Funktionslosigkeit zur Verödung des Zentrums führen würde. Dies ist auch unter dem Aspekt der Ausrichtung des neuen Marktes auf den Erlebniseinkauf zu sehen, wo eine großzügigere Flächendimensionierung und Präsentation zu Lasten der Raumleistung umgesetzt wird.

Eine quantitative Analyse der Auswirkungen des geplanten Reitsportfachgeschäftes ist auf Grund von nicht vorhandenem statistischem Datenmaterial nicht möglich. Grundsätzlich ist einzuschätzen, dass die Branche Reitsport nicht prägend für zentrale Versorgungsbereiche ist und somit auch nicht in solchen Lagen angesiedelt ist. Der geplante Reitsportmarkt liegt mit seiner projektierten Verkaufsfläche mit einem hohen Sicherheitsabstand unter dem Schwellenwert zur Großflächigkeit, so dass lt. § 11 Abs. 3 BauNVO keine schädlichen Auswirkungen angenommen werden können.

## **Verkehrsgutachten**

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XXIII-3-1 VE ist die gesicherte verkehrliche Erschließung nachzuweisen. Die Erschließung des neuen Einzelhandel- und Fachmarktzentrums ist über die gegenwärtige Infrastruktur nicht ausreichend gesichert. Die Hönower Straße ist durch den begrenzten Straßenraum und die Straßenbahn in östlicher Seitenlage nicht als Zufahrt geeignet. Für die Hauptzufahrten, die im Bereich der neuen Straßenverbindung geplant sind, besteht Planungsbefangenheit.

Es muss sichergestellt werden, dass die vorliegende Planung, die mit hoher Wahrscheinlichkeit zeitlich vor dem Bau der neuen Straßenverbindung hergestellt werden soll, die Planung der neuen Straßenverbindung in Mahlsdorf gemäß StEP Verkehr nicht behindert oder erschwert.

Für die Ermittlung der Auswirkung des geplanten Vorhabens wurde ein Verkehrsgutachten<sup>6</sup> erstellt, welches die Auswirkungen des Vorhabens auf die bestehende und langfristig geplante Verkehrssituation abschätzt.

Die zuständige Senatsverwaltung plant im Bereich der Hönower Straße/Hultschiner Damm den zweigleisigen Ausbau der Tramtrasse. Der motorisierte Individualverkehr soll auf eine geplante Straße im Bereich des bestehenden Straßenstücks der Straße An der Schule verlegt werden. Diese Baumaßnahme beginnt frühestens im Jahr 2013.

Um eine gesicherte Erschließung für das geplante Einkaufszentrum Mahlsdorf Mall zu erreichen, ist die Realisierung einer Interimslösung im Bereich Straße An der Schule notwendig. Die Fahrbahn ist in einer Breite von mind. 6,0 m herzustellen und möglichst so zu legen, dass sie als spätere Fahrbahn der von SenStadt geplanten Straße genutzt werden kann und ein Rückbau nicht erforderlich wird. Für eine leistungsfähige Anbindung an die B1/5 ist zusätzlich die Herstellung einer temporären Lichtsignalanlage erforderlich. Die notwendigen

6 Bauvorhaben Einkaufszentrum Mahlsdorf Mall in Alt-Mahlsdorf B 1/5 Berlin Marzahn-Hellersdorf - Bericht Verkehrliche Erschließung – GRI Gesellschaft für Gesamtverkehrsplanung, Regionalisierung und Infrastrukturplanung mbH, März 2009

Abbiegespuren für die Erschließung des Vorhabengrundstücks sind in der Fahrbahn der B 1/5 schon vorhanden.

Die bestehende Grundstückszufahrt an der Hönower Straße soll darüber hinaus erhalten bleiben und ausschließlich für rechts- ein- und ausbiegende Fahrzeuge geöffnet werden. Gemäß Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ist eine Linksabbiegespur in der Hönower Straße zur Erschließung des Einkaufsceters auf Grund der fehlenden Fahrbahnbreite (max. 5,0 m ohne Tramtrasse) schwierig zu integrieren. Nach dem Endausbau, wenn die Straße verbreitert und die Verkehrsbelastung verringert ist, wäre eine beidseitige Anbindung an die Hönower Straße denkbar.

Diese Maßnahmen sind bereits mit der zuständigen Senatsverwaltung und dem Tiefbauamt Marzahn-Hellersdorf vorabgestimmt. Eine Abstimmung zur temporären Lichtsignalanlage mit der Verkehrslenkung Berlin muss noch erfolgen.

## 5. Verfahren

### 5.1. Planungsrechtliche Abfrage gemäß § 5 AGBauGB

Über die Absicht der Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes XXIII-3-1 VE wurden gemäß § 5 AGBauGB die zuständige Senatsverwaltung sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) zeitgleich durch Übersendung der Mitteilung zur Planungsabsicht informiert.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung äußerte sich wie folgt:

Für die Errichtung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben gemäß § 1 Ziff. 19. der Raumordnungsverordnung (RoV) soll gemäß Art. 16 Abs. 1 Ziff. 2 des Landesplanungsvertrages (LPIV) ein Raumordnungsverfahren (ROV) durchgeführt werden, wenn sie im Einzelfall raumbedeutsam sind und überörtliche Bedeutung haben. Die wesentlichen Kriterien für die Notwendigkeit, ein ROV durchzuführen, sind gemäß § 2 Abs. 1 der Gemeinsamen Raumordnungsverfahrensverordnung (GROVerFV) Raumbedeutsamkeit, Überörtlichkeit, Projektbezogenheit, ernsthafte Realisierungsabsicht und Abstimmungsbedürftigkeit des Vorhabens.

Das geplante Einzelhandels- und Fachmarktvorhaben ist angesichts seiner Flächeninanspruchnahme von 2,5 ha und seiner Entwicklung des südlich des Ortsteilzentrums Mahlsdorf gelegenen Bereiches zu einem Fachmarktstandort raumbedeutsam im Sinne des § 3 Ziff. 6 ROG.

Soweit es wesentliche, über den Bezirk Marzahn-Hellersdorf hinausgehende Kaufkraftumlenkungen verursacht, hat das Vorhaben auch überörtliche Bedeutung.

Die Planung ist projektbezogen, da der uns angezeigte vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgestellt werden soll, um die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens zu schaffen. Von einer ernsthaften Realisierungsabsicht gehen wir aus. Inwieweit das Vorhaben abstimmungsbedürftig ist, kann derzeit noch nicht beurteilt werden.

Um die Erforderlichkeit der Durchführung eines ROV (einschließlich der Möglichkeit des Abschlags von einem ROV gemäß Art 16 Abs. 2 LPIV) abschließend prüfen zu können, wird um die Übersendung einer Einzelhandelsuntersuchung gebeten, aus der der zu erwartende Einzugsbereich und die vom Vorhaben voraussichtlich verursachten Umsatzumverlagerungen ersichtlich sind. Im weiteren Verfahren ist die Erforderlichkeit eines Raumordnungsverfahrens zu prüfen.

*Im Rahmen der Vorbereitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wurde ein entsprechendes Gutachten erarbeitet. Gemäß Aussage des Gutachtens sind keine schädlichen Auswirkungen auf die ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche in Mahlsdorf sowie den angrenzenden Berliner Stadtteilen und den umliegenden Städten im Landkreis Märkisch-Oderland zu erwarten. Die Umsatzprognose des geplanten Vorhabens aufgeschlüsselt in die Reduzierung des Abflusses, in den erhöhten Umsatzzufluss und die Um-*

*satzumlenkung zu Lasten bestehender Betriebe führt auf, dass im Bereich des Lebensmittel sortiments nach der Ansiedlung des Supermarktes durchschnittlich eine Umsatzumlenkung von 4,8 % (unter Berücksichtigung der zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Gutachtens angenommenen höheren VKF von 2.700 m<sup>2</sup> ist bei der aktuellen Planung von 1.800 m<sup>2</sup> VKF zusätzlich 50 m<sup>2</sup> Bäcker von noch geringeren Auswirkungen auszugehen), im Bereich des Zoo bedarfs in zwei zentralen Versorgungslagen eine Umsatzverlagerung von geringfügig über 10 % zu erwarten ist. Nach Einschätzung des Gutachtens führt dies jedoch auf Grund der gewachsenen stabilen Versorgungsstrukturen in keinem der Fälle zu schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sondern ausschließlich zu einem erhöhten Wettbewerb.*

Die zuständige Senatsverwaltung äußert sich zu folgenden Punkten wie folgt:

Verkehr:

Verkehrliche Belange von gesamtstädtischer Bedeutung, d.h. dringende Gesamtinteressen Berlins sind durch die; Bundesstraße B 1/5 als großräumige Straßenverbindung und Bundesstraße, die Hönow Straße als übergeordnete Straßenverbindung und die Führung der Straßenbahn in dieser Straße sowie durch die Planung einer neuen Straßenverbindung zwischen S-Bahnhof Mahlsdorf und Rahnsdorfer Straße (Entlastung der Hönow Straße und Verbesserung der Führung der Straßenbahn) berührt bzw. betroffen.

*Im Rahmen des Verfahrens wurde ein entsprechendes Verkehrsgutachten erarbeitet. Um eine Erschließung des Vorhabens von der Straße An der Schule zu ermöglichen, muss im Vorfeld ein Stück Fahrbahn entlang des Vorhabengrundstücks vom Investor hergestellt werden. Ggf. kann diese Verkehrsfläche später Bestandteil der geplanten Straße werden. In diesem Zusammenhang ist die Notwendigkeit einer provisorischen LSA im Kreuzungsbereich B 1/5/ Straße An der Schule zu prüfen. Für den Endausbau ist an dieser Stelle eine LSA vorgesehen. Eine Anbindung an die Hönow Straße mit Linksabbiegespur wird auf Grund der derzeitigen Verkehrslage und Raumaufteilung für sehr schwierig gehalten. Das rechts ein- und ausbiegen an der Hönow Straße soll jedoch erhalten bleiben. Nach dem Endausbau mit einer Verbreiterung und einer geringeren Belastung ist eine beidseitige Anbindung an die Hönow Straße denkbar. Im weiteren Verfahren ist die Beteiligung der zuständigen Senatsverwaltung erforderlich.*

Einzelhandel:

Der Bebauungsplan berührt darüber hinaus dringende Gesamtinteressen Berlins hinsichtlich der Zentrenstruktur, eine Beeinträchtigung ist derzeit nicht auszuschließen.

Generell ist entsprechend der Stellungnahme der zuständigen Senatsverwaltung davon auszugehen, dass die geplante Einzelhandelsnutzung geeignet ist, das Ortsteilzentrum aufzuwerten und in seiner Zentrenfunktion zu stärken. Zu klären sind jedoch folgende Sachverhalte:

1. Prüfung der Verlagerung des Nutzungsschwerpunktes des OTZ vom S-Bahnhof Mahlsdorf an die B 1/5, verbunden mit dem Nachweis positiver Auswirkungen auf Funktion und Struktur des OTZ.
2. Klärung, warum eine Ansiedlung des Zoo-Fachmarktes nicht innerhalb der Stadtteilzentren möglich ist. Voraussetzung für die Einordnung innerhalb des OTZ ist, dass dadurch ein herausgehobener Beitrag zur städtebaulichen Aufwertung geleistet werden kann.
3. Die Entwicklung eines Fachmarktzentrums durch Fachmarktagglomerationen entlang der B 1/5 kann nicht mitgetragen werden.

Im Rahmen der gutachterlichen Untersuchungen wurde festgestellt, dass die höchste Nutzungsdichte im Dienstleistungs- und Einzelhandelsbesatz im Norden um den S-Bahnhof Mahlsdorf vorhanden ist und diese Situation auch unter Berücksichtigung der Festsetzung des Bebauungsplanes XXIII-3 gewährleistet wird. Zentrale Lage des Ortsteilzentrum im Siedlungsgebiet Mahlsdorf und die wachsende Mantelbevölkerung

hier im räumlichen und funktionalen Siedlungsschwerpunkt sind die Voraussetzung für die nachhaltige Entwicklung des OTZ.

Auf Grund der derzeitigen Ausstattung kann das OTZ seine Versorgungsfunktion nicht in vollem Umfang erfüllen, so dass ein erheblicher Kaufkraftabzug durch niedrige Zentralität zu verzeichnen ist.

Da eine Teilfläche sich bereits im noch abgegrenzten Bereich des OTZ befindet, ist grundsätzlich ein städtebaulicher Zusammenhang zu den Flächen des Vorhabenträgers gegeben. Zu berücksichtigen ist, dass es sich um die einzige Fläche handelt, die mit einer Anbindung an die Hönower Straße für die Neuansiedlung von Großflächen auf Grund des derzeitigen Bestandes in Frage kommt. Zwischen den beiden großflächigen Einzelhandelsbetrieben soll so eine weitere Voraussetzung für die Ansiedlung kleinteiliger Handels- und Dienstleistungseinrichtungen im Sinne der Überwindung der bestehenden Funktionsschwächen erreicht werden.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll eine Begrenzung des Umfangs von Fachmärkten des mittelfristigen Bedarfs erfolgen und der Entwicklung einer Fachmarktagglomeration entgegengewirkt werden. Die Einordnung des Zoo-Fachmarktes ermöglicht durch die städtebauliche wie architektonische Einbindung des historischen Ensembles des Bausdorfschen Gutshauses und die Anbindung an die Grünverbindung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes XXIII-3 eine nachhaltige städtebauliche Aufwertung des OTZ Mahlsdorf.

## **Rechtsgrundlagen**

### Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBI. I S 2585);

### Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

(Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBI. I S. 466);

### Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts

(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58);

### Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs

(AGBauGB) in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBI. S. 578), geändert durch das Gesetz vom 03. November 2005 (GVBI S. 692);

### Bauordnung für Berlin

(BauOBIn) in der Fassung vom 29. September 2005 (GVBI. S. 495), zuletzt geändert durch § 9 des Gesetzes vom 07. Juni 2007 (GVBI. S. 222).

## Anhang

Vorhabendarstellung, Stand März 2010



## **Entwicklungskonzept Mahlsdorf Mitte / Zentrum**

---

### **1. Ziele**

- 1.1. Sicherung einer städtebaulich und verkehrlich geordneten Entwicklung;
- 1.2. Erarbeitung eines sinnvollen, d.h. die Gesamtentwicklung unterstützenden Abfolgeplanes der einzelnen Planvorhaben zur Gewährleistung der besonderen Folgen einzelner Vorhaben und deren Wechselbeziehung auf das gesamte Ortsteilzentrum;
- 1.3. Koordinierung der Entwicklung von Verkehrsinfrastruktur **und** Einzelhandelsprojekten als entscheidende Grundlage der Entwicklungsfähigkeit des bestehenden Einzelhandelsbesatzes;
- 1.4. Einbindung / Aktivierung der relevanten Eigentümer, Gewerbetreibenden und relevanten Institutionen entlang der Hönower Str. bzw. des angrenzenden Entwicklungspotenzials;
- 1.5. Aktivierung wirtschaftsfördernder Maßnahmen;
- 1.6. öffentliche Erörterung der Ziele und Maßnahmen (über formale Beteiligungsverfahren wie z.B. für Bebauungsplanverfahren hinaus);
- 1.7. kontinuierliche Abstimmung des Verwaltungshandelns (einschließlich SenStadt);

### **2. Aufgaben**

- 2.1. Konzeptentwicklung (hierzu Beauftragung Dritter)
  - 2.1.1. Definition der besonderen Wechselbeziehungen zwischen öffentlichen und/oder privaten Investitionen bzw. Maßnahmen;
  - 2.1.2. Bestimmung der Prioritäten von Investitionen bzw. Maßnahmen;
  - 2.1.3. Erörterung und Festlegung von Realisierungsschritten
- 2.2. „Akteursrunde Zentrum Mahlsdorf“ zur Aktivierung von Eigentümern, Gewerbetreibenden und relevanten Institutionen;
- 2.3. begleitende Unterstützung der Ansiedlung von Dienstleistungen und Einzelhandel durch wirtschaftsfördernde Maßnahmen;
- 2.4. Übernahme in vertragliche Regelungen (hier z.B. Durchführungsvertrag zum VE-Plan XXIII-3-1VE).



Alt - Mahlsdorf B1/ B5

## Ausschnitt E-LP-00-10

Blattgröße:

V:\0810 Mahlsdorf MALL\3\_Entwurf\Lageplan\02\_s12\LP\_Mahlsdorf\_V10.s12