

Vorlage zur Kenntnisnahme

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 29.08.2013

1. Gegenstand der Vorlage:

1. Einstellung des Bebauungsplanverfahrens XXIII-1 für das Gelände zwischen Bundesstraße 1/5, Landesgrenze Berlin-Brandenburg, Rahnsdorfer Straße, westlich der Flurstücksgrenzen der Flurstücke 236, 235 und 166 (ursprünglich Flurstück 40088), Iglauer Straße und Pilgramer Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf
2. Aufstellung des Bebauungsplanes 10-72 für das Gelände zwischen Bundesstraße 1/5, Landesgrenze Berlin-Brandenburg, Rahnsdorfer Straße, westlich der Flurstücksgrenzen der Flurstücke 236, 235 und 166, Iglauer Straße und Pilgramer Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 09.07.13 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0523/IV der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Vorlage ist als Anlage beigelegt.

Komoß
Bezirksbürgermeister

Christian Gräff
Bezirksstadtrat für Wirtschaft und
Stadtentwicklung

Anlage

**Vorlage für das Bezirksamt
- zur Beschlussfassung -
Nr. 0523/IV**

A. Gegenstand der Vorlage:

1. Einstellung des Bebauungsplanverfahrens XXIII-1 für das Gelände zwischen Bundesstraße 1/5, Landesgrenze Berlin-Brandenburg, Rahnsdorfer Straße, westlich der Flurstücksgrenzen der Flurstücke 236, 235 und 166 (ursprünglich Flurstück 40088), Iglauer Straße und Pilgramer Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf
2. Aufstellung des Bebauungsplanes 10-72 für das Gelände zwischen Bundesstraße 1/5, Landesgrenze Berlin-Brandenburg, Rahnsdorfer Straße, westlich der Flurstücksgrenzen der Flurstücke 236, 235 und 166, Iglauer Straße und Pilgramer Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf

B. Berichterstatter:

Bezirksstadtrat Herr Gräff

C.1 Beschlussentwurf:

Das Bezirksamt beschließt

1. der Einstellung des Bebauungsplanverfahrens XXIII-1 für den o.g. Geltungsbereich zuzustimmen,
2. der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-72 für den o.g. Geltungsbereich entsprechend § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 3 BauGB zuzustimmen.
3. Die Abteilung Wirtschaft und Stadtentwicklung wird mit der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit 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:

§ 1 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 1 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

Christian Gräff
Bezirksstadtrat für Wirtschaft und Stadtentwicklung

Anlagen

Anlage 1
zur Beschlussvorlage
Nr. 0523/IV

**Begründung zur Ausleitung des Bebauungsplanes XXIII-1 sowie zur
Aufstellung des Bebauungsplanes 10-72**

INHALTSVERZEICHNIS

BEGRÜNDUNG ZUR AUSLEITUNG DES BEBAUUNGSPLANES XXIII-1 SOWIE ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES 10-72	1
BEGRÜNDUNG	3
I. AUSLEITEN DES BEBAUUNGSPLANES XXIII-1	3
II. AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES 10-72.....	3
1. Veranlassung und Erforderlichkeit	3
2. Plangebiet	4
2. 1. Bestand	4
2.1.1. Bau- und Nutzungsstruktur	4
2.1.2. Altlasten	5
2.1.3. Denkmalschutz	5
2.2. planerische Ausgangssituation	5
2.2.1. Raumordnung und Landesentwicklung	5
2.2.2. dringende Gesamtinteressen Berlins im Sinne von § 7 AG BauGB, Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin), Entwicklung aus dem FNP, StEP Zentren 3	6
III. PLANINHALT	10
IV. VERFAHREN.....	10

BEGRÜNDUNG

I. AUSLEITEN DES BEBAUUNGSPLANES XXIII-1

Bereits mit Bezirksamtsvorlage vom 04.02.1992 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes XXIII-1 beschlossen.

Im August 1996 fand dazu die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit statt. Seitdem wurden keine weiteren Verfahrensschritte durchgeführt.

Im Plangebiet waren nach den damaligen Zielen die Festsetzung von Mischgebiet zur B 1/5 hin und im Übrigen Wohnen vorgesehen.

Wegen zwischenzeitlich veränderter privater, hier wirtschaftlicher, Interessen ist das auf dem damaligen städtebaulichen Leitbild aufbauende Planungsziel - zur Sicherung von Gewerbe und Wohnen – hinfällig geworden. Inmitten des Plangebiets soll nunmehr ein großflächiger Möbelfachmarkt mit ca. 49.000 m² Verkaufsfläche angesiedelt werden. Der dafür in den Grenzen des B-Plans XXIII-1 neu aufzustellende Bebauungsplan dient wesentlich dazu, den Auswirkungen des Möbelfachmarkts Rechnung zu tragen. Die Vorlage des Planentwurfs soll auf der Rechtsgrundlage des § 11 Abs. 1 BauGB vom Vorhabenträger des Möbelfachmarktes auf seine Kosten übernommen werden. Die Übernahme der Planungskosten durch den Vorhabenträger setzt voraus, dass es sich bei diesem Planwerk um eine Folge des Vorhabens „Möbelfachmarkt“ handelt. Diese Kausalität lässt sich für die 1992 begonnene Planung nicht schlüssig belegen. Daher muss die ursprünglich verfolgte Planungsabsicht förmlich und endgültig eingestellt werden.

Zudem haben sich die formalen und inhaltlichen Rechtsgrundlagen seit 1992 wesentlich geändert. U.a. wurde die Pflicht der Umweltprüfung für die Bauleitplanung eingeführt, verbunden mit der Pflicht zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB bereits zu Beginn der Planung. Diese „frühzeitige“ Beteiligung wäre im Zuge des bereits 1992 begonnenen Verfahrens nicht mehr möglich.

Daher soll das Verfahren ausgeleitet werden, um inhaltlich und formal eine klare Zäsur zu setzen.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Bereichs unter Berücksichtigung der grundsätzlich neuen städtebaulichen Ziele, soll ein neuer Bebauungsplan mit neuen Zielen aufgestellt werden.

II. AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES 10-72

1. *Veranlassung und Erforderlichkeit*

Bereits im Jahr 2008 trat die Firma porta an das Bezirksamt mit der Absicht heran, auf dem jetzigen Vorhabengrundstück einen Möbelfachmarkt zu errichten. Erst in Verbindung mit dem von Berlin erstellten „Fachmarktkonzept Berlin“ eröffnet sich in Verbindung mit dem Gutachten „Entwicklung des Einzelhandels am Straßenzug der B 1/5 zwischen Blumberger Damm und Stadtgrenze in Berlin Marzahn-Hellersdorf „ (Baasner Stadtplaner GmbH im Auftrag des Bezirksamts Marzahn-Hellersdorf) die Grundlage einer planungsrechtlichen Umsetzung des Investitionsvorhabens.

Das Vorhaben sieht insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 49.000 m² für überwiegend nicht-zentrenrelevante Sortimente vor. Ein derartiges Vorhaben erfordert die Festsetzung eines Sondergebietes (Möbelfachmarkt).

Ebenso erfordert ein derartiges Vorhaben, z.Zt. im Außenbereich gelegen, die Bewältigung des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft ebenso wie die Bewältigung zu erwartender bodenrechtlicher Spannungen und Konflikte zu den an das Vorhabengrundstück angrenzenden Flächen sowie die Sicherung der Erschließung.

Die genannten Aspekte stellen ein Planerfordernis dar, weshalb für den Geltungsbereich des auszuleitenden Bebauungsplanverfahrens XXIII-1 ein neuer Bebauungsplan (10-72) aufgestellt wird.

Entsprechend den Ausführungen unter IV. Verfahren ist beabsichtigt, zum gegebenen Zeitpunkt die Konkretisierung der Planungen des Vorhabenstandortes im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB durchzuführen.

2. Plangebiet

2.1. Bestand

2.1.1. Bau- und Nutzungsstruktur

Zu beiden Seiten der B1 / B5 hat sich ein Konglomerat aus Einzelhandel und Kfz-affinen Nutzungen entwickelt. Der Einzelhandel beschränkt sich weitgehend auf Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Allein aus der Größe einzelner Einrichtungen – wie z.B. dem Baumarkt – ergibt sich, dass auch die zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente in der Summe nicht unerheblich sind.

Die Fläche nördlich der B 1/5 westlich der Landsberger Str. wird erst seit einigen Jahren intensiv vermarktet, wobei ein Schwerpunkt im Einzelhandel liegt (Einrichtungen, Lebensmittel-Discounter). Neu angesiedelt wurde auch eine große Spielhalle. Größte Nutzerin ist jedoch die Firma Kfz-Teile-24, die v.a. einen Online-Handel mit Kfz-Teilen und zusätzlich stationären Einzelhandel sowie Kfz-Service betreibt. Die Flächenpotentiale (2,3 ha weitgehend ungenutzt zzgl. 1,2 ha durch Umnutzung) befinden sich im Norden und Westen des Gebiets und damit in der 'zweiten Reihe'.

Das Areal nimmt in Hinblick auf den Einzelhandel eine Schlüsselfunktion für die Entwicklung in Mahlsdorf ein. Er ist das Bindeglied zwischen dem Ortsteilzentrum und dem geplanten Porta-Standort.

Die Situation südlich der B1 / B5 unterscheidet sich grundlegend von der nördlichen Seite: Die Flächen sind kleinteilig strukturiert. Es finden sich noch zahlreiche Verweise auf die Nähe zum historischen Ortskern. Innerhalb der Mischung aus Gewerbe und Wohnen ist das Wohnen deutlich untergeordnet. Wohngebäude sind z.T. gewerblich genutzt oder stehen leer. Nur in geringem Umfang wird noch unmittelbar an der Straße gewohnt, wobei der gewerbliche Korridor relativ schmal ist und sich die Situation im Hinterland deutlich abhebt.

Sieht man von Sonderformen wie Tankstelle oder Kfz-Handel ab, so ist reiner Einzelhandel nur schwach vertreten. Etwas häufiger sind Mischformen wie z.B. Kfz-Service und Teile-Verkauf oder Herstellung und Verkauf von Bilderrahmen. Als zentrenrelevant ist lediglich ein sehr spezialisierter Betrieb zu werten (Handel mit Musikinstrumenten und Tonstudioteknik).

Die Fläche des Geltungsbereichs des 10-72 ist überwiegend ehemals landwirtschaftliche Fläche. Mittig befinden sich noch alte Hallen, die nach der Wende auch als Fachmarktstandorte genutzt wurden, nunmehr jedoch nicht mehr bzw. nur als Lagerflächen genutzt werden.

2.1.2. Altlasten

Der Fachbereich Umweltschutz des Bezirksamtes hat im Rahmen der Mitteilung der Planungsabsicht mitgeteilt, dass sich im Bebauungsplangebiet vier Altlastenverdachtsflächen befinden.

Auf den Verdachtsflächen Nr. 8306 und 8307 sind in der Folge orientierende Bodenuntersuchungen durchzuführen.

Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes durch den Altlastenverdacht berührt sind.

2.1.3. Denkmalschutz

Das Landesdenkmalamt hat im Rahmen der Mitteilung der Planungsabsicht wie folgt Stellung genommen:

Der südliche Teil des Plangebietes befindet sich in einem archäologischen Verdachtsgebiet. Alle Bodeneingriffe sind im Vorfeld mit der archäologischen Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin abzustimmen und das Gebiet durch Ausgrabungen zu dokumentieren.

Das Landesdenkmalamt führt in solchen Fällen archäologische Rettungsmaßnahmen durch, deren Bedingungen in öffentlich-rechtlichen Verträgen vereinbart werden.

Die Belange des Denkmalschutzes sind im weiteren Verlauf des Bebauungsplans zu berücksichtigen und, soweit erforderlich, zu bewältigen.

Die Hinweise zu Bodeneingriffen sind grundsätzlich erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. des Baubeginns zu berücksichtigen.

2.2. Planerische Ausgangssituation

2.2.1. Raumordnung und Landesentwicklung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat zur Mitteilung der Planungsabsicht geäußert, dass ein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zum derzeitigen Planungsstand nicht erkennbar ist. Jedoch sind die Grundsätze der Raumordnung aus 4.8 Abs. 1 und 2 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B), Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten nur auf Standorten in Städtischen Kernbereichen gemäß Festlegungskarte 2 LEP B-B sowie 4.9 LEP B-B, Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelseinrichtungen mit

nicht zentrenrelevantem Kernsortiment auch außerhalb der Städtischen Kernbereiche, wenn die vorhabenbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente 10% nicht überschreitet, bei der weiteren Konkretisierung der Planung angemessen zu berücksichtigen.

Die Aussage wird u.a. wie folgt begründet:

Wegen der Lage des Plangebietes in der Metropole Berlin steht die Festsetzung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung aus 4.7 Abs. 1 bis 3 LEP B-B, Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelseinrichtungen nur in Zentralen Orten; Beachtung des raumordnerischen Beeinträchtigungsverbot und des Kongruenzgebotes.

Die Errichtung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist in der Metropole zulässig; dem Konzentrationsgebot, dem raumordnerischen Beeinträchtigungsverbot sowie dem Konkurrenzgebot wird entsprochen.

Nach der Festlegungskarte 2 des LEP B-B ist das Plangebiet zwar keinem städtischen Kernbereich zugeordnet. In Grundsatz 4.9 ist jedoch geregelt, dass großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment (z.B. Möbel, Bau- und Gartenmärkte) in Zentralen Orten ausnahmsweise außerhalb der städtischen Kernbereich zulässig sind, sofern die vorhabenbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente 10 % nicht überschreitet.

2.2.2. Dringende Gesamtinteressen Berlins im Sinne von § 7 AG BauGB, Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin), Entwicklung aus dem FNP, Stadtentwicklungsplan Zentren 3 (StEP Zentren 3)

Mit Schreiben SenStadtUm – II C 36 – vom 27.03.2013 wird darauf verwiesen, dass die mit Schreiben vom 25.02.2013 bekannt gegebene Planungsabsicht dringende Gesamtinteressen Berlins berührt.

SenStadtUm hat das Plangebiet bereits als Prüfstandort für eine Fachmarktagglomeration in den Entwurf des Fachmarktkonzeptes Berlin aufgenommen.

Eine Beeinträchtigung dringender Gesamtinteressen (hier: Zentrenstruktur des FNP, § 7 Abs. 1 Nr. 7 AGBauGB) sowie eine Übereinstimmung mit dem StEP Zentren 3 kann gleichwohl erst nach Vorlage des zuvor mit SenStadtUm abzustimmenden Untersuchungsergebnisses zu Einzelhandelsentwicklungen entlang der B 1/5 geprüft werden (diese Untersuchung hat das Bezirksamt bereits veranlasst, sie liegt aber noch nicht in abgestimmter Endfassung vor).

Hierbei ist sicherzustellen, dass die Untersuchungsergebnisse mit dem derzeit sich in Erarbeitung befindenden Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf korrespondieren. Flankierend zum B-Plan-Verfahren XXIII-1 ist durch den Bezirk in geeigneter Weise sicherzustellen, dass die konzeptionellen Ergebnisse der o.g. Untersuchung die künftige teilräumliche Handlungsgrundlage des Bezirkes bilden werden (Gewährleistung z.B. durch Beschluss der Untersuchungsergebnisse).

Die zentrenrelevanten Randsortimente sind gem. StEP Zentren 3, Fachmarktkonzept Berlin (Entwurf) sowie LEP B-B auf max. 10 % der Verkaufsfläche zu begrenzen. Um die Auswirkungen der Planung (Haupt- und Randsortimente) auf die Versorgung der Bevölkerung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gemäß § 11 Abs. 3

BauNVO in der Abwägung berücksichtigen zu können, sollte eine Einzelhandels-Auswirkungsanalyse erarbeitet werden.

Während bestehende große Wohnkaufhäuser in Berlin i.d.R. gut an den ÖPNV angebunden sind (z.B. mittels S-Bahn oder Metrobus), ist der hier vorgesehene Standort mit dem ÖPNV nur mäßig erreichbar (Bus 398). Gemäß Fachmarktkonzept Berlin (Entwurf) und den strategischen Ansätzen der Lärminderungsplanung Berlin sollte daher flankierend zum B-Plan-Verfahren geprüft werden, inwieweit die ÖPNV-Anbindung des Standortes verbessert werden kann.

Eine Übereinstimmung mit dem StEP Industrie und Gewerbe ist zum derzeitigen Planungsstand noch nicht abschließend prüfbar.

Zur Entwickelbarkeit der Planungsziele aus dem FNP Berlin wird ausgeführt:

Für den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans stellt der FNP entlang der Straße Alt-Mahlsdorf (B 1/5) Gemischte Baufläche M 2, südlich angrenzend eine Gewerbliche Baufläche dar. Unmittelbar daran und entlang der Stadtgrenze ist eine übergeordnete Grünverbindung dargestellt. Im südlichen Teil umfasst der Geltungsbereich eine Wohnbaufläche W4 mit landschaftlicher Prägung, die z. T. in einem Wasserschutzgebiet liegt.

Die beabsichtigte Festsetzung eines Sondergebiets ‚großflächiger Einzelhandel‘ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ist aus den Darstellungen des FNP nicht entwickelbar. Grundsätzlich gilt, dass ‚Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe‘ nur in den mit dem Symbol ‚Einzelhandelskonzentration‘ dargestellten Zentrenbereichen oder aus gemischten Bauflächen ‚M1‘ entwickelt werden können. In besonders begründeten Einzelfällen ermöglicht der Entwicklungsgrundsatz 8 der AV-FNP die Entwicklung eines Sondergebiets großflächiger Einzelhandel aus Gewerblicher Baufläche, wenn keine negativen stadtstrukturellen Auswirkungen insbesondere hinsichtlich der Zentrenstruktur zu erwarten sind (s. a. StEP Zentren 3).

Eine abschließende Beurteilung der Entwickelbarkeit kann daher erst nach Vorliegen der Ergebnisse und Prüfung der Untersuchung zur Einzelhandelsentwicklung entlang der B 1/5 – in Übereinstimmung mit dem bezirklichen Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf – erfolgen.

Die Vereinbarkeit mit den Gesamtinteressen Berlin hinsichtlich StEP Zentren 3 und dem Entwurf des Fachmarktkonzepts Berlin sowie die Entwickelbarkeit aus dem FNP Berlin ergibt sich danach im Wesentlichen aus den Ergebnissen des vom Bezirksamt beauftragten Gutachtens „Entwicklung des Einzelhandels am Straßenzug der B 1/5 zwischen Blumberger Damm und Stadtgrenze in Berlin-Marzahn-Hellersdorf“ (Baasner Stadtplaner GmbH) sowie der Übereinstimmung mit den Ergebnissen der Überarbeitung des bezirklichen Zentrenkonzepts Marzahn-Hellersdorf (Junker + Kruse in Zusammenarbeit mit Plan + Recht).

Das Gutachten zur „Entwicklung des Einzelhandels am Straßenzug der B 1/5 zwischen Blumberger Damm und Stadtgrenze in Berlin-Marzahn-Hellersdorf“ und die Überarbeitung des bezirklichen Zentrenkonzeptes sind jeweils im Rahmen diskursiver Verfahren unter Beteiligung relevanter Verwaltungen und Verbände in gegenseitiger Abstimmung hinsichtlich der planerischen Ziele und Maßnahmen für den gemeinsamen Wirkungsbereich erstellt worden.

Das Bezirksamt beabsichtigt, das o.g. Gutachten zur „Entwicklung des Einzelhandels am Straßenzug B 1/5 zwischen Blumberger Damm und Stadtgrenze in Berlin-Marzahn-Hellersdorf“, einschließlich der dortigen Handlungsempfehlungen zu den Vertiefungsbereichen, insbesondere der folgend aufgeführten „Zusammenfassung der Empfehlungen zu planungsrechtlichen Maßnahmen“ zur Kenntnis zu nehmen und im Rahmen daraus folgender weiterer Beschlüsse zur entsprechenden Anpassung der Planungsziele in den Bebauungsplanverfahren XXIII-4a, XXIII-9a und -9b. Die Überarbeitung des Zentrenkonzeptes wird nach Auswertung der Beteiligung relevanter Senatsverwaltungen und Verbände sowie der Nachbargemeinden und –bezirke durch das Bezirksamt beschlossen.

Zusammenfassung der Empfehlungen zu planungsrechtlichen Maßnahmen:

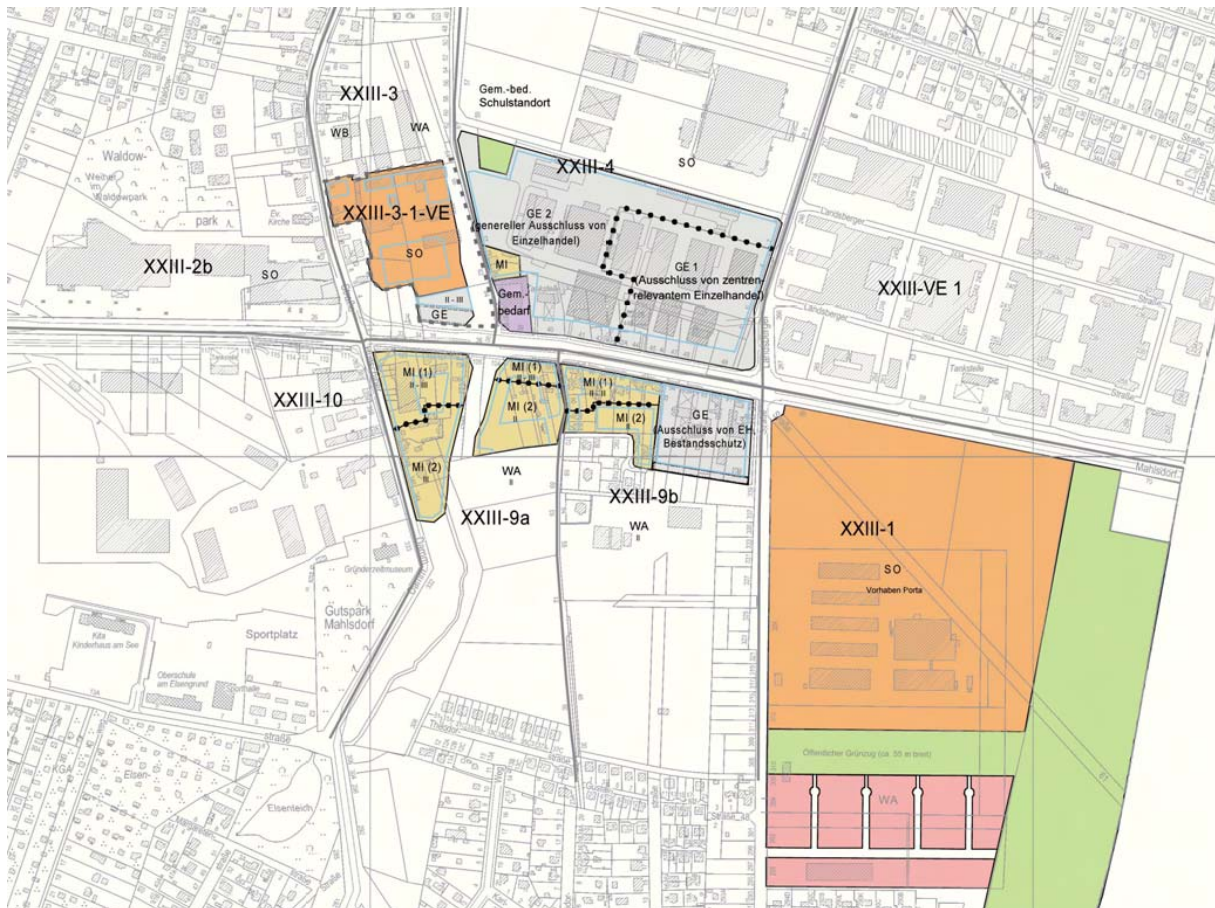
Die Empfehlungen zu einzelnen planungsrechtlichen Maßnahmen werden nachfolgend zusammengefasst:

Ortsteilzentrum Süd / Gut Mahlsdorf, B-Plan XXIII 3-1 VE (Edeka-Center):

- Nutzung der verbleibenden Restfläche im Süden als gewerbliche Baufläche mit mindestens zwei Geschossen zur Markierung der Eingangssituation, genereller Ausschluss von Einzelhandel oder zumindest vom Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten.

Alt-Mahlsdorf 39-49, B-Plan XXIII-4 (TLG-Grundstück):

- GE 1: Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel (mit erweitertem Bestandschutz), Obergrenze für Einzelhandel insgesamt von rd. 3.000 m² Verkaufsfläche (max. zulässiger Zuwachs: 500 m²).
- GE 2: Genereller Ausschluss von Einzelhandel, Handel mit Kfz oder Kfz-Teilen jedoch zulässig.
- Gemeinbedarfs- und MI-Fläche: bestandsorientiert.



Alt-Mahlsdorf 89-109, B-Pläne XXIII-9a und 9b (Alt-Mahlsdorf Süd)

- Mischgebietsstreifen, der straßenbegleitend eine geringe Bautiefe und mindestens zwei Geschosse vorsieht (MI 1), im Süden großzügigere Baufelder bei generellem Ausschluss von Einzelhandel (MI 2).
- Im Osten Gewerbegebiet mit generellem Ausschluss von Einzelhandel.

Pilgramer Straße, B-Plan XXIII-1 (unmittelbares Umfeld Vorhaben Porta):

- Im Osten Verzicht auf die Entwicklung weiterer Bauflächen (verbleibender schmaler Streifen gewerblicher Bauflächen lt. FNP).
- Im Süden: Entwicklung von Wohnen (abweichend von der Darstellung des FNP).

Die Umsetzung der Empfehlungen setzt hier eine Änderung des FNP voraus.

Die Entwicklung im Bereich Alt-Mahlsdorf 111-113 (B-Plan XXIII-10) sollte besonders beobachtet werden. Aufgrund der aktuellen Bautätigkeit sind hier keine Störungen der Zentrenstruktur zu erwarten. Mittelfristig könnten diese aber durch einen Wechsel der Mieter auftreten.

Prioritäten:

B-Plan XXIII-4 (TLG-Grundstück): Mit der Realisierung des Edeka-Centers ergeben sich insbesondere für den Westen dieses Gebiets neue Beurteilungsgrundlagen nach § 34 BauGB. Insofern ist hier höchster Handlungsbedarf gegeben.

B-Plan XXIII-1 (unmittelbares Umfeld Porta): Auch hier ergeben sich nach Realisierung des Vorhabens neue Beurteilungsgrundlagen nach § 34 BauGB, wobei dies v.a. für die südlich angrenzenden Flächen gilt.

III. PLANINHALT

Neben der Sicherung des Standortes für einen Möbelfachmarkt mit rd. 49.000 m² Verkaufsfläche durch die Festsetzung eines Sondergebietes sind die östlich und südlich an den Vorhabenstandort angrenzenden Bereiche hinsichtlich ihrer städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten unter Würdigung möglicher Vorgaben des dominierenden Fachmarktes, des FNP Berlin und den Belangen der Eigentümer/innen dieser Flächen zu entwickeln.

Südlich des Fachmarktstandortes sind dabei Bestrebungen von Eigentümer/innen bekannt, die konflikträchtigen Folgen des Heranrückens der Wohnbebauung an gewerbliche Nutzungen durch eine Neuordnung einschließlich möglicher Verlegung des Grünzuges unmittelbar an den Fachmarktstandort zu bewältigen.

Östlich des Fachmarktstandortes wird durch das Gutachten zur „Entwicklung des Einzelhandels am Straßenzug der B 1/5 ...“ (Baasner Stadtplaner GmbH) vorgeschlagen, auf gewerbliche Nutzung zu verzichten und hier neben dem im FNP Berlin dargestellten Grünzug Wohnungsbau zulässig zu machen.

IV. VERFAHREN

VORSCHLAG ZUM WEITEREN VORGEHEN

Herr Prof. Dr. Schmidt-Eichstaedt wurde mit der verfahrenstechnischen und planungsrechtlichen Begleitung beauftragt. Sein „Kurzgutachten zur Konkretisierung der Planerfordernisse zur Verankerung des Standortes für einen Möbelfachmarkt südlich der B 1/ 5 zwischen Pilgramer Str. und der östlichen Stadtgrenze Berlins im Bezirk Marzahn-Hellersdorf“ führt zum weiteren Vorgehen aus:

*Es wird vorgeschlagen, für den Möbelfachmarkt einen **vorhabenbezogenen Bebauungsplan** aufzustellen, der in einen umgebenden **Angebotsbebauungsplan** mit dem Geltungsbereich des noch in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans XXIII-1 eingebettet werden sollte. Der Angebotsbebauungsplan sollte für die Fläche des Möbelfachmarkts nur die Festsetzung eines Sondergebiets für den großflächigen Einzelhandel „Möbelfachmarkt“ vorsehen. Wegen des Fehlens von Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen könnte dort allein durch diese Festsetzung im Angebotsbebauungsplan kein Baurecht entstehen. Der Möbelmarkt erhielte Baurecht erst durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der auch die Erschließung regeln müsste. Der Angebotsbebauungsplan soll die den Möbelfachmarkt umgebenden Nutzungen unter Geltung des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme regeln. Die umgebenden Nutzungen können nicht in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden, weil es sich nicht nur um „einzelne Flächen“ im Sinne des § 12 Abs. 4 BauGB handelt, sondern*

um eine eigenständige Planung im Interesse Berlins mit erheblicher Flächenausdehnung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sollte grundsätzlich parallel zum Angebotsbebauungsplan erarbeitet werden. Wenn der vorhabenbezogene Plan **vor** dem Angebotsbebauungsplan festgesetzt wird (was rechtlich problemlos möglich ist), wird der Geltungsbereich des Angebotsbebauungsplans entsprechend verkleinert. Etwa erforderliche verbindliche Verknüpfungen des vorhabenbezogenen Plans mit dem Angebotsbebauungsplan (z.B. Sicherung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs, Immissionsschutz) können durch den Durchführungsvertrag gewährleistet werden. Wenn der vorhabenbezogene Plan **nach** dem Angebotsbebauungsplan festgesetzt wird, verdrängt er als der spätere Plan den Angebotsplan in seinem Geltungsbereich. In jedem Fall schafft der vorhabenbezogene Plan detailliertes Baurecht.“

Aufgaben und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sollte - zusammen mit dem Durchführungsvertrag - folgende Ziele verfolgen:

- Festschreibung der Sortimente des Möbelfachmarks einschließlich der auf max. 10 % der Verkaufsfläche zu begrenzenden zentrenrelevanten Sortimente;
- Beschreibung des Baukörpers des Möbelmarkts unter Wahrung städtebaulicher Qualitätsansprüche;
- Regelung von Nebennutzungen (Kioske, Ausstellungsflächen usw.);
- Festlegung der Parkplatzflächen für den Möbelmarkt, einschließlich deren Gestaltung;
- Regelung der Zufahrten und Ausfahrten zum und vom Möbelmarkt.

Im Durchführungsvertrag sollte der Vorhabenträger u. a. zur Übernahme der Kosten der Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft verpflichtet werden, die im Einzelnen im Angebotsbebauungsplan festzusetzen sind.

Aufgaben und Ziele des Angebotsbebauungsplans

Der Angebotsbebauungsplan soll das Vorhaben von Osten und von Süden her einrahmen und zumindest durch Abstimmung mit den laufenden Planungen Verträglichkeit auch nach Norden und Westen garantieren. Auf diese Weise kann dafür gesorgt werden, dass das Sondergebiet für den Möbelmarkt störungsfrei aus der Darstellung des Flächennutzungsplans, der dort gewerbliche Baufläche vorsieht, entwickelt werden kann.

Die beiden Pläne sind selbstständig und im Verfahren nicht voneinander abhängig. Die Chance einer zeitlich und in den Verfahrensschritten aufeinander abgestimmten, ggf. parallelen Planung sollte jedoch genutzt werden.

Das geplante Vorhaben ist gemäß Anlage 1 Nr. 18.6.1 UVPG UVP-pflichtig. Das Bebauungsplanverfahren wird mit Umweltprüfung durchgeführt.

Weiter ist zu berücksichtigen, dass gemäß Plenarprotokoll 14/15, 15. Sitzung des Abgeordnetenhauses Berlins das Abgeordnetenhaus erwartet, dass Planungsüberlegungen zur Entwicklung von großflächigen Handelsbetrieben zwischen Bahnaußenring und Stadtgrenze außerhalb der Zentren Biesdorf und Mahlsdorf zunächst den Ausschüssen für Stadtentwicklung und Umweltschutz und für Wirtschaft, Betriebe und Technologie zur Erörterung vorgelegt werden.

Die Prüfung durch das Abgeordnetenhaus ist entsprechend vom Bezirksamt zu beantragen.

