

Vorlage zur Kenntnisnahme

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 28.09.2017

1. Gegenstand der Vorlage: Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB im Bebauungsplanverfahren XXI-15-1 für die nördliche Teilfläche des Bereichs zwischen der Meeraner Straße, der Rhinstraße und der Allee der Kosmonauten im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 05.09.2017 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0174/V der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Vorlage ist als Anlage beigelegt.

Dagmar Pohle
Bezirksbürgermeisterin und Leiterin der
Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit,
Personal und Finanzen

Anlage

**Vorlage für das Bezirksamt
- zur Beschlussfassung -
Nr. 0174/V**

- A. Gegenstand der Vorlage:** Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB im Bebauungsplanverfahren XXI-15-1 für die nördliche Teilfläche des Bereichs zwischen der Meeraner Straße, der Rhinstraße und der Allee der Kosmonauten im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn
- B. Berichterstatterin:** Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle
- C.1 Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt, der Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB (siehe Anlage) zuzustimmen.
- C.2 Weiterleitung an die BVV zugleich Veröffentlichung:** Das Bezirksamt beschließt weiterhin, diese Vorlage der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen und umgehend zu veröffentlichen.
- D. Begründung:** siehe Anlage
- E. Rechtsgrundlage:** §§ 1 Abs. 7, 4a Abs. 3 BauGB
§ 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
- J. Kinder- und jugendrelevante Auswirkungen:** keine

**K. Senior/innenrelevante
Auswirkungen:**

keine

Dagmar Pohle
Bezirksbürgermeisterin und Leiterin der
Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit,
Personal und Finanzen

Anlagen

D. Begründung zur Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Verfahrensstand

Mit dem Bebauungsplan XXI-15-1 wird der 2010 festgesetzte Bebauungsplan XXI-15 für den Teilbereich des Sondergebietes (ehemaliger TOOM-Baumarkt Rhinstraße 100) geändert. Die bisherige Zweckbestimmung des Sondergebietes „Bau- und Heimwerkermarkt“ wird ersetzt durch die primäre Zweckbestimmung „Fachmarkt“. Damit soll in Verbindung mit der textlichen Festsetzung ein erweitertes Spektrum nicht zentrenrelevanter Einzelhandelsortimente eröffnet werden.

Im Ergebnis der Rechtsprüfung im Zuge der ersten Anzeige des Bebauungsplanes bei der zuständigen Senatsverwaltung im Jahr 2014 wurde der Bebauungsplan wegen mangelnder Rechtssicherheit beanstandet und aufgrund der Priorität anderer Planverfahren zunächst nicht zur Festsetzung gebracht.

Der Eigentümer der Fläche (Doblinger Industriebau AG) beabsichtigt nunmehr, im südlichen und östlichen Teil des Geltungsbereiches / Meeraner Straße nach bereits erfolgter Nutzungsaufgabe und Abriss des Gartenfachmarktes gewerbliche Nutzungen zu etablieren. Nördlich angrenzend auf der Fläche des ehemaligen TOOM-Baumarktes befinden sich zwei Möbel- bzw. Teppichdiscounter, die mit der Sondergebietsausweisung weiterhin in ihrem Bestand gesichert werden sollen.

Die aktuell beabsichtigten gewerblichen Nutzungen waren bisher aufgrund der o.g. Beanstandung nicht umsetzbar.

In diesem Zusammenhang wurden die Ziele des Bebauungsplanentwurfes XXI-15-1 (ursprünglich XXI-15-1B) unter Berücksichtigung der in der Rechtsprüfung geäußerten Beanstandungen und Hinweise derart geändert, dass sowohl den privaten Belangen als auch den Forderungen der Senatsverwaltung im Sinne der Rechtssicherheit Rechnung getragen wird (Beschluss des Bezirksamtes zur Änderung der Planungsziele vom 6.09.2016).

Der Planentwurf wurde im Wesentlichen in folgenden Punkten geändert:

- Reduzierung der Geschossfläche des Sondergebietes von bisher 15.000 m² auf den Bestand (7300 m²)
- Sicherung von gewerblichen Bauflächen unter Festsetzung der Nutzungsmaße der angrenzenden Gewerbegebiete im Sinne der Weiterführung dieser städtebaulichen Strukturen bei Ausschluss jeglichen weiteren Einzelhandels
- Weiterführung des Verfahrens als qualifizierter Bebauungsplan unter der Nummer XXI-15-1

Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans XXI-15, den Geltungsbereich betreffend, wurden unverändert in die Festsetzungen des Bebauungs-

plans XXI-15-1 im Sinne der Weiterführung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen übernommen.

Die Legende wurde durch Änderungsvermerk vom 5. September 2016 im Originalplan ergänzt, da sie in Bezug auf die aktuellen Planänderungen nicht vollständig angelegt war.

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Der Bebauungsplanentwurf XXI-15-1 vom 12. März 2013 mit Deckblatt vom 5. September 2016 wurde in der Zeit vom 26. September bis einschließlich 28. Oktober 2016 erneut öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt vom 16.09.2016. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut beteiligt. Sie wurden mit Schreiben vom 19.09.2016 um Stellungnahme zu den geänderten Planinhalten gebeten.

Aufgrund eines Verfahrensfehlers wurde die erneute Auslegung im Zeitraum vom 09. Januar bis einschließlich 10. Februar 2017 wiederholt. Die ortsübliche Bekanntmachung hierfür erfolgte im Amtsblatt Nr. 58 vom 30. Dezember 2016. Darin wurde auch mitgeteilt, dass die bisher eingegangenen Stellungnahmen in die abschließende Abwägung einbezogen werden.

Im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung äußerte sich nur die Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz (BLN). Die BLN regte an, neben der extensiven Begrünung des vorhandenen Parkdecks auch eine Begrünung der Dächer von Neubauten festzusetzen. Dieser Anregung wurde nicht entsprochen, da bei der künftigen Nutzung als Gewerbegebiet entsprechend den geplanten Festsetzungen eher von kleineren Gewerbebauten auszugehen ist, die sich in der Regel weniger für Dachbegrünung eignen. Weiterhin wurden Änderungsvorschläge zu den Pflanzlisten vorgebracht, die nach Abstimmung mit dem Fachbereich Naturschutz teilweise übernommen wurden (vgl. S. 4 dieser Anlage).

Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut beteiligt. Sie wurden mit Schreiben vom 19.09.2016 um Stellungnahme zu den geänderten Planinhalten gebeten.

Es gingen insgesamt 19 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange ein. In sechs Stellungnahmen von **Leitungsverwaltungen und den Berliner Verkehrsbetrieben (BVG)** wurden allgemeine technische Hinweise vorgebracht, die im Wesentlichen gleichlautend bereits Gegenstand vorangegangener Stellungnahmen waren und die nicht Gegenstand von Bebauungsplanfestsetzungen sind. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Begründung übernommen.

Abwägung der Stellungnahmen mit festsetzungsrelevanten Inhalten

Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung, Ref. IV A

Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme:

(1) Die Reduzierung des Sondergebietes sowie die Festsetzung von Gewerbegebiet werden ausdrücklich begrüßt.

(2) Die unter textlicher Festsetzung Nr. 2 Abs. 1 beabsichtigte ausnahmsweise Zulässigkeit von kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben erscheint zweifelhaft. Dieses Einzelhandelssegment dürfte nach bereits unter textlicher Festsetzung Nr. 2 Abs. 2 (Tankstellenshops) weitgehend abgedeckt sein. Entsprechend wird empfohlen, den Einzelhandel im GE nicht weiter auszuweiten und textliche Festsetzung Nr. 2 Abs. 1 ersatzlos zu streichen.

Abwägung:

(1) Kenntnisnahme

(2) Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Möglichkeit einer ausnahmsweisen Zulässigkeit von kleinteiligem Einzelhandel im Gewerbegebiet soll bestehen bleiben. Die zulässige Einzelhandelsfläche im Plangebiet wurde durch die Änderung des Bebauungsplans bereits erheblich reduziert. Den zuvor vorgebrachten Bedenken gegen eine Ausweitung dieser Flächen wurde damit bereits entsprochen. Der Vorhabenträger hat dieser Reduzierung entsprochen und seine Planungen entsprechend geändert.

Im Übrigen muss die beabsichtigte Festsetzung zur Zulässigkeit kleinteiliger Einzelhandelsangebote im Kontext zur beabsichtigten Festsetzung auf angrenzenden Flächen mit gleichen planerischen Ausgangsbedingungen verstanden werden (im Verfahren befindliche einfache Bebauungspläne zur Zulässigkeit von Einzelhandel in Gewerbe- und Industriegebieten im Bezirk Marzahn-Hellersdorf). Die Belange dieser bezirklichen Einzelhandelssteuerung sind prinzipiell in den jeweiligen Bebauungsplänen einzuarbeiten und umzusetzen. Negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche bzw. den bestehenden Gebietscharakter sind daraus nicht zu erwarten.

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, Abt. Stadtentwicklung, Stadtentwicklungsamt, FB Stadtplanung

Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme:

(1) Die Festsetzung von Gewerbegebiet anstelle von Sondergebiet auf einer Teilfläche wird ausdrücklich begrüßt.

(2) Die grundsätzlichen Bedenken gegen die Festsetzung eines Sondergebietes "Fachmarkt" wird nicht ausgeräumt. Das Bezirksamt Lichtenberg bekräftigt seine be-

reits in vorangegangenen Stellungnahmen vorgebrachten grundsätzlichen Bedenken gegen eine Entwicklung des Plangebietes als Handelsstandort.

Abwägung:

(1) Kenntnisnahme

(2) Wie bereits in der Abwägung zu den vorangegangenen Beteiligungsverfahren festgestellt wurde, geht die Festsetzung des Sondergebietes bereits auf den 2004 festgesetzten vorhabenbezogenen Bebauungsplan 10-12 VE zurück. Es handelt sich hier im Wesentlichen um eine Bestandssicherung, die die privaten Belange der ansässigen Nutzer berücksichtigt. Die Abweichungen von den gesamtstädtischen Planungen wurden 2001 mit den zuständigen Verwaltungen abgestimmt und im Rahmen der Mitteilung der Planungsabsicht 2012 im Grundsatz bestätigt. Der Schutz vor negativen Auswirkungen auf bestehende Zentren bezieht sich zudem nicht auf Fachmarkttagglomerationen, wie sie sich im benachbarten Bezirk an der Landsberger Allee befinden. Es ist nicht davon auszugehen, dass die nunmehr vorgesehene, reduzierte Zulässigkeit von Einzelhandel nachteilige Auswirkungen auf Standorte im Bezirk Lichtenberg haben wird.

Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz (BLN)

Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme:

(1) Den Festsetzungen zur Anpflanzung von Gehölzen wird zugestimmt.

(2) Die Aufnahme von Dach- und Fassadenbegrünung in die Festsetzungen wird befürwortet. Allerdings wird angeregt, neben der extensiven Begrünung von mindestens 20 % der Dachflächen des schon vorhandenen Parkdecks auch eine Begrünung der Dächer von Neubauten festzusetzen.

(3) Die Auflistung von empfehlenswerten Pflanzenarten im Bebauungsplan wird begrüßt. Dazu werden jedoch ergänzende Anmerkungen vorgebracht: Aus der Pflanzenliste A sollten die Arten Robinie (*Robinia pseudoacacia*) und Silber-Linde (*Tilia tomentosa*) gestrichen, bzw. durch andere Arten ersetzt werden, da es sich hierbei um Neophyten handelt. Das Gleiche gilt für folgende Arten der Liste C: Dreispitzige Jungfernebe (*Parthenocissus tricuspidata*), Selbstkletternde Jungfernebe (*Parthenocissus quinquefolia*) und Schling-Knöterich (*Polygonum aubertii*). Allgemein sollten stets Pflanzenarten gebietseigener Herkünfte verwendet werden. Das gilt auch für die Begrünung der Dächer und des Geländes mit krautigen Pflanzen.

Grundsätzlich wird empfohlen, alle Artenlisten im Sinne der Förderung von Artenvielfalt in dem Gewerbegebiet verbindlich festzusetzen. Im Bebauungsplan ist nur bezüglich der Liste B eine eingeschränkte Verpflichtung (50 % müssen mit der Liste übereinstimmen) zur Verwendung der empfohlenen Arten enthalten.

Abwägung:

(1) Kenntnisnahme

(2) Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Festsetzung entspricht der bereits im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 10 – 12 enthaltenen Festsetzungen, die unverändert übernommen wurden. Durch die Änderung der zulässigen Art der Nutzung von SO zu GE sind keine grundsätzlich andersartigen Baustrukturen auf der Fläche zu erwarten, sodass sich die städtebauliche Abwägung und Begründung nicht ändern. Vielmehr ist bei der künftigen Nutzung als Gewerbegebiet noch eher von kleineren Gewerbebauten auszugehen, als bei der bisherigen Sondergebietsnutzung. Kleinere Gewerbebauten eignen sich in der Regel weniger für Dachbegrünung. Die Argumente für eine Dachbegrünung sind zwar auch bei kleineren Gebäuden nachvollziehbar, den positiven Effekten auf das Mikroklima und den Artenschutz stehen jedoch bei erheblichen Beeinträchtigungen der Nutzbarkeit gegenüber, sodass auf eine derartige Festsetzung für diese Teilflächen verzichtet wurde.

(3) Der Anregung wird insoweit gefolgt, als dass die Arten Robinie und Silberlinde aus der Pflanzliste A gestrichen werden, da es sich hierbei um Neophyten handelt und gebietstypische Arten bei der Pflanzenauswahl bevorzugt werden sollen. Da es sich bei der Pflanzliste A um eine Empfehlung handelt, ergeben sich aus der Änderung keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Feststellung der materiellen Planreife

Um eine zügige Realisierung des Bauvorhabens zu ermöglichen, erfolgte mit Bezirksratsbeschluss Nr. 0027/V vom 7.02.2017 zwischenzeitlich die Feststellung der materiellen Planreife für die durch den Eigentümer beabsichtigte bauliche Nutzung im Bereich der Gewerbefläche. Aufgrund des hier angewendeten beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB wurde die Genehmigungsfähigkeit nach § 33 Abs. 3 BauGB geprüft. Im Ergebnis der durchgeführten Beteiligungsverfahren war hier mit hinreichender Sicherheit davon auszugehen, dass die Festsetzung des Bebauungsplanes gemäß derzeitigem Planungsstand durch die Bezirksverordnetenversammlung beschlossen werden wird.

Fazit

Im Ergebnis der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine weiteren Planänderungen erforderlich. Der Begründungstext wird ergänzt. Mit Abschluss dieses Verfahrensschrittes werden gleichzeitig die Voraussetzungen für die Festsetzung des Bebauungsplanes geschaffen.