

Vorlage zur Kenntnisnahme

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 28.05.2020

1. Gegenstand der Vorlage: Aufstellung des Bebauungsplanes 10-113 gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für die Flächen der Grundstücke Marchwitzstraße 29-31, Marchwitzstraße 25-27, Marchwitzstraße 38, Märkische Allee 68 und davon eingeschlossener Flächen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 05.05.2020 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0962/V der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen. Die Vorlage ist als Anlage beigefügt.

Dagmar Pohle
Bezirksbürgermeisterin und
Leiterin der Abt. Stadtentwicklung,
Gesundheit, Personal und Finanzen

Anlage

**Vorlage für das Bezirksamt
- zur Beschlussfassung -
Nr. 0962/V**

- A. Gegenstand der Vorlage:** Aufstellung des Bebauungsplanes 10-113 gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für die Flächen der Grundstücke Marchwizastraße 29-31, Marchwizastraße 25-27, Marchwizastraße 38, Märkische Allee 68 und davon eingeschlossener Flächen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn
- B. Berichterstatterin:** Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle
- C.1 Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt
1. der Aufstellung des Bebauungsplans 10-113 für den o.g. räumlichen Bereich zuzustimmen.
 2. Die Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen wird mit der Durchführung der weiteren Verfahrensschritte 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 1
- E. Rechtsgrundlage:** § 1 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB;
§ 6 Abs. 1 AGBauGB;
§ 15, § 36 Abs. 2 Buchstabe b, f und Abs.3 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)
- F. Haushaltmäßige Auswirkungen:** keine
- G. Zielgruppenrelevante Auswirkungen:** keine

Dagmar Pohle
Bezirksbürgermeisterin und
Leiterin der Abt. Stadtentwicklung,
Gesundheit, Personal und Finanzen

Anlagen

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Anlage 1
zur BA-Vorlage
Nr. 0962/V

**Bebauungsplan
10-113**

„Marchwitzastraße 29-31“

**Begründung
zum Einleitungsbeschluss**

Berlin, April 2020

INHALTSVERZEICHNIS

1. PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN	3
1.1 VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG	3
1.1.1 <i>Planungserfordernis</i>	3
1.1.2 <i>Planungsziel</i>	4
1.2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES.....	4
1.2.1 <i>Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung</i>	4
1.2.2 <i>Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse</i>	4
1.2.3 <i>Städtebauliche Situation und Bestand</i>	5
1.2.4 <i>Geltendes Planungsrecht</i>	5
1.2.5 <i>Verkehrerschließung</i>	6
1.2.6 <i>Technische Infrastruktur</i>	6
1.2.7 <i>Denkmalschutz</i>	6
1.3 PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION	6
1.3.1 <i>Ziele der Raumordnung</i>	6
1.3.2 <i>Flächennutzungsplan</i>	7
1.3.3 <i>Einzelhandels- und Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf</i>	7
1.3.4 <i>Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne</i>	10
2. VERFAHREN	10

1. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

1.1.1 Planungserfordernis

Ab 1976 wurde das Wohngebiet 1, in dem sich das geplante Vorhaben befindet, als erstes Wohngebiet des neuen Stadtbezirks Marzahn errichtet. Das erste Wohngebäude entstand in der Marchwizastraße 35-45. Die stilisierte Richtkrone an der Allee der Kosmonauten erinnert an diese Tatsache.

Unmittelbar südlich daran anschließend wurde im April 1977 auf dem Grundstück Marchwizastraße 29-31 eine Kaufhalle eröffnet, die zunächst der Versorgung der Bauarbeiter diente. Die Kaufhalle wird bis zum vorliegenden Einleitungsbeschluss für die Nahversorgung des umliegenden Wohngebietes genutzt. Das Kaufhallengebäude wurde seit der Einweihung 1977 baulich weder im Äußeren noch im Inneren wesentlich verändert.

Für das Grundstück Marchwizastraße 29-31 bestehen seitens des langjährigen Eigentümers „Konsumgenossenschaft“ Überlegungen, die bestehenden Gebäude auf dem Grundstück abzureißen und anschließend neue, deutlich höhere Wohngebäude zu errichten. Im Erdgeschoss der Neubauten ist eine neue Einzelhandelsnutzung vorgesehen.

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf unternimmt einen großen Aufwand, um die Belange des Einzelhandels planerisch zu steuern. Der Einzelhandel wird als Leitfunktion für die Sicherung städtebaulicher Qualitäten und der verbrauchernahen Versorgung angesehen. Deshalb wurde 2013 das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf (EZK) fortgeschrieben. In dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept werden detaillierte Planungs- und Steuerungsgrundsätze für alle Einzelhandelsbetriebe im Bezirk Marzahn-Hellersdorf formuliert und vorgegeben. Alle neuen Vorhaben für Einzelhandelseinrichtungen werden an den (weiter unten näher beschriebenen) Steuerungsgrundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Marzahn-Hellersdorf gemessen und beurteilt.

Um die Steuerungsgrundsätze des EZK verbindlich auf neue Einzelhandelsvorhaben anwenden zu können, bedarf es der Aufstellung von Bebauungsplänen. Mit der Aufstellung von Bebauungsplänen können die allgemeinen Steuerungsgrundsätze des EZK rechtlich verbindlich gemacht werden.

Für den Ortsteil Marzahn wurde zu diesem Zweck der großflächige Bebauungsplan 10-81 G eingeleitet. Der Bebauungsplan 10-81 G wurde später räumlich in die Bebauungspläne 10-81a G und 10-81b G geteilt. Das Grundstück Marchwizastraße 29-31 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-81b G.

In der städtebaulichen Genehmigungspraxis wurde deutlich, dass bei einer Regelungsabsicht über ein allgemeines Steuerungsprinzip für alle Einzelhandelsbetriebe, bezogen auf die gesamte Bezirksfläche, Einzelfälle bestehen können, die einer Einzelfallregelung über einen separaten Bebauungsplan bedürfen. Mit einem solchen separaten Bebauungsplan kann angemessen auf die konkreten Standortbedingungen des speziellen Gebietes im Einzelfall gerecht eingegangen werden.

Nach der Bewertung des erreichten Verfahrensstandes bei dem Thema Steuerung des Einzelhandels wird deutlich, dass im Einzelfall ein zweistufiges Vorgehen erforderlich ist. Die großflächigen Bebauungspläne zur Steuerung des Einzelhandels setzen die Steuerungsgrundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Marzahn-Hellersdorf in verbindliche Festsetzungen um. Diese Festsetzungen gelten für den gesamten Geltungsbereich der großflächigen Einzelhandels-Bebauungspläne und formulieren deshalb auf einer bestimmten Abstraktionsstufe. Im Einzelfall wird es deshalb im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung erforderlich, die planerischen Vorgaben der großflächigen Einzelhandels-Bebauungspläne durch die Einleitung eines Einzel-Bebauungsplanes einer standortgerechten Feinsteuerung zu unterziehen.

Der Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes 10-113 „Marchwizastraße 29-31“ besteht vorliegend in dem gestellten Bauantrag für das Grundstück Marchwizastraße 29-31.

Das Grundstück Marchwizastraße 29-31 ist Bestandteil des Innenbereiches. Der im November 2019 gestellte Bauantrag kann deshalb formell anhand des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt werden. Die beantragte Neubebauung ist im Verhältnis zu der bisherigen Nutzung hinsichtlich der Baukörperentwicklung und der beabsichtigten Nutzungen deutlich vielschichtiger.

Die beabsichtigte Errichtung von mehrgeschossigen Gebäuden, in denen Mischnutzungen aus Einzelhandel und Dienstleistungen sowie überwiegenden Wohnnutzungen zulässig sein sollen, erfordert die Klärung der immissionsschutzrechtlichen Nachbarschaft von Einzelhandels- und Wohnnutzungen. Es ist zu beachten, dass mit der Neuerrichtung der Gebäude eine deutliche städtebauliche Verdichtung auf dem Grundstück Marchwizastraße 29-31 eintreten soll.

Aus diesen Gründen bedarf es der Einleitung und Aufstellung des Bebauungsplanes 10-113 „Marchwizastraße 29-31“.

1.1.2 Planungsziel

Mit der Einleitung des Bebauungsplanes 10-113 soll ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes 10-113 soll auf dem Grundstück Marchwizastraße 29-31 durch geeignete Festsetzungen langfristig die verbrauchernahe Versorgung und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden. Alle auftretenden städtebaulichen und umweltrechtlichen Fragestellungen sollen untersucht werden. Daraus resultierende notwendige Anforderungen sind planungsrechtlich zu sichern.

Insbesondere in Bezug auf den Belang Einzelhandel soll eine Abweichung von den allgemeinen Steuerungsgrundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Marzahn-Hellersdorf auf Grund der besonderen städtebaulichen Lage des Wohnquartiers in Zuordnung zum Ortsteilzentrum Helene-Weigel-Platz geprüft und städtebaulich geordnet werden. Der geplante Einzelhandelsbetrieb befindet sich in dem festgelegten Schutzradius zum Ortsteilzentrum Helene-Weigel-Platz.

1.2 Beschreibung des Plangebietes

1.2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung

Der Bebauungsplan 10-113 „Marchwizastraße 29-31“ liegt im Ortsteil Marzahn und im Planungsraum 0309 Springpfuhl.

1.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-113 ist 27.230 m², das heißt ca. 2,7 ha groß. Folgende Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Gemarkung	Flur	Flurstück	Adresse	Eigentum
Marzahn	197	383	Marchwizastraße 29-31	privat
Marzahn	197	392	Marchwizastraße 25-27	privat
Marzahn	197	384	Marchwizastraße 33	juristische Person
Marzahn		382 tlw.		Straßenland
Marzahn		378 tlw.		Straßenland
Marzahn		370 tlw.		Straßenland
Marzahn	198	371	Märkische Allee 68	juristische Person
Marzahn		393	Marchwizastraße	Land Berlin / Grünanlage

Gemäß den geltenden Richtlinien des Landes Berlin über die Aufstellung von Bebauungsplänen sind angrenzende Flurstücke von Straßenverkehrsflächen jeweils bis zur Hälfte einzubeziehen. Die westlich und südlich des Vorhabengrundstückes liegenden Flurstücke 371 und 392 werden in den Geltungsbereich einbezogen, um im Bedarfsfall planungsrechtliche Regelungen zum Immissionsschutz festlegen und durchsetzen zu können.

1.2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Das Grundstück Marchwizastraße 29-31 liegt inmitten einer von umliegenden vorwiegend 10-geschossigen Wohnhochhäusern geprägter städtebaulicher Umgebung.

Auf dem Grundstück Marchwizastraße 29-31 besteht neben dem Kaufhallengebäude ein weiteres Gebäude, welches von einer Apotheke und einem zugehörigen Schulungszentrum genutzt wird.

Das ehemals unmittelbar nördlich an die Kaufhalle angrenzende, eingeschossige Gebäude Marchwizastraße 33 ist vor der Einleitung des Bebauungsplanes 10-113 abgerissen worden. Auf dem Grundstück wird die Neuerrichtung eines mehrgeschossigen Gebäudes vorbereitet. Nördlich des Vorhabengrundstücks liegt an der Marchwizastraße 47-49 die Kita „Raupe Nimmersatt“. Das baugleiche, ehemalige Kitagebäude Marchwizastraße 24 wird als „Bürgerhaus Südspitze“ genutzt. Westlich an das Vorhabengrundstück angrenzend liegt das Seniorenheim „Kursana Domizil Marzahn“ mit 7 Geschossen. Südlich grenzt der „Heinz-Graffunder-Park“ an.

Im Planungsraum Springpfuhl, zu dem auch das Wohngebiet Marchwizastraße gehört, lebten am 31.12.2015 als Stichtatum 14.340 Einwohnerinnen und Einwohner. Zum Stichtatum 31.12.2018 lebten im Planungsraum 14.391 Einwohnerinnen und Einwohner. Die Einwohnerzahl blieb damit fast konstant.

Im Wohngebiet Marchwizastraße ist der Anteil älterer Bürgerinnen und Bürger überdurchschnittlich. Diese Tatsache ist in der Abwägung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-113 in Bezug auf zumutbare Wegelängen zu Nahversorgungseinrichtungen besonders zu berücksichtigen.

Die Wohnungsbaupotenzialfläche „Eugen-Roth-Weg“ ist von degewo mit vier jeweils achtgeschossigen Wohngebäuden bebaut worden, die Fertigstellung erfolgte im Dezember 2018. Es entstanden 126 Wohneinheiten. Das mit dem Einwohnerzuwachs verbundene Nachfragepotenzial nach Nahversorgungseinrichtungen untermauert den Bedarf zur Sicherung eines Nahversorgers im Wohngebiet Marchwizastraße.

Das bestehende Kaufhallengebäude Marchwizastraße 29 ist mit einer Grundfläche von 3.150 m² für einen Nahversorgungsbetrieb überdurchschnittlich groß. An der Nordseite des Gebäudes befinden sich zwei Geschosse mit Büronutzung und Technikräumen. An der Ostseite des Gebäudes befinden sich die Lagerflächen und die Anlieferrampe. Die Anlieferrampe ist eingehaust und hat sowohl an der Nord- als auch an der Südseite ein Rolltor. LKW's mit Anlieferungen fahren rückwärts an die Anlieferrampe, so dass die Schallemissionen während des Entladevorgangs durch die Einhausung gedämpft werden. Nach einer überschlägigen Messung besteht in dem Kaufhallengebäude eine Verkaufsfläche von etwa 1.730 m².

1.2.4 Geltendes Planungsrecht

Das Vorhabengrundstück Marchwizastraße 29-31 liegt bislang nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Hingegen liegt das Grundstück im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen großflächigen Bebauungsplanes 10-81b G mit dem Namen „Steuerung des Einzelhandels im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn, Bereiche M2/M3/M4 Marzahn“. Der 10-81b G ist ein einfacher Bebauungsplan, der die Ziele und Steuerungsgrundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Marzahn-Hellersdorf (EZK) in verbindliches Planungsrecht umsetzt.

Nach dem erfolgten Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 10-113 wird der Geltungsbereich des 10-113 aus dem Geltungsbereich des 10-81b G ausgegliedert. Nach der Ausgliederung werden die Ziele und Steuerungsgrundsätze des EZK im 10-113 durch entsprechende

Festsetzungen in verbindliches Planungsrecht überführt. Das entspricht zugleich dem Planungsziel des Bebauungsplanes 10-113.

Auf dem Grundstück Marchwitzstraße besteht hinsichtlich der sonstigen Art der baulichen Nutzung, dem Maß der baulichen Nutzung sowie den überbaubaren Grundstücksflächen Bau-recht nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

1.2.5 Verkehrserschließung

Das Grundstück Marchwitzstraße 29-31 grenzt an die 6 m breite Marchwitzstraße, die den Charakter einer Wohnstraße hat. Das Vorhabengrundstück hat keine Verbindung zur Märki-schen Allee als nächstgelegener Hauptverkehrsstraße. Die Anbindung an die Allee der Kos-monauten erfolgt über die Luise-Zietz-Straße.

Durch die Lage des Vorhabengrundstücks inmitten eines Wohngebietes ist die Erschließung des Grundstücks an das Straßennetz sehr eingeschränkt. Der vorhandene Einzelhandelsbe-trieb Marchwitzstraße 29 dient ausschließlich der Nahversorgung des umliegenden Wohnge-bietes. Die Akquirierung von Kunden aus einem größeren Einzugsbereich sowie von Ausfall-straßen ist ausgeschlossen. Die Entfernung zur nächstgelegenen Tram-Haltestelle auf der Al-lee der Kosmonauten beträgt 300 m.

1.2.6 Technische Infrastruktur

Angaben über die Technische Infrastruktur und die Medienschließung des Plangebietes wer-den im weiteren Verfahren ergänzt.

1.2.7 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-113 bestehen keine Baudenkmale. Generell sind im Vollzug des Bebauungsplanes die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Berlin zu beachten.

1.3 Planerische Ausgangssituation

1.3.1 Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung werden im Landesentwicklungsprogramm Berlin sowie im Lan-desentwicklungsplan Berlin-Brandenburg vorgegeben.

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg.

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des Landes-entwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und definiert den raumordnerischen Rahmen für die räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Der LEP HR ist am 1. Juli 2019 in Kraft getreten.

In der Festlegungskarte des LEP HR ist der Bezirk Marzahn-Hellersdorf vollständig der Kate-gorie „Gestaltungsraum Siedlung“ zugeordnet. Für den Gestaltungsraum Siedlung gilt das Ziel 5.6 mit folgenden Vorgaben, Zitat:

„Die Festlegung Z 5.6 bezieht sich ausschließlich auf Wohnsiedlungsflächen. Darunter sind alle Flächen zu verstehen, in denen auch Wohnnutzungen zugelassen sind, also insbesondere reine, allgemeine und besondere Wohngebiete, Dorf- und Mischgebiete sowie Kerngebiete und urbane Gebiete. Die Festlegung gilt nicht für die Entwicklung gewerblicher Bauflächen (vgl. G 2.2).

Der raumordnerische Steuerungsansatz zur Entwicklung der Wohnsiedlungsflächen sieht vor, die Siedlungsentwicklung, die über die Möglichkeit der Eigenentwicklung aller Gemeinden hin-ausgeht, auf standörtlich geeignete Schwerpunkte zu konzentrieren. In Berlin und im Berliner Umland bildet der Gestaltungsraum Siedlung den geeigneten Schwerpunkt der Wohnsied-lungsflächenentwicklung. ...“

Der Bebauungsplan 10-113 beachtet die Ziele der Raumordnung und berücksichtigt die Grundsätze der Raumordnung. Gemäß Planungsziel wird das Vorhabengrundstück in einem baulich vorgeprägten Wohngebiet qualifiziert und verdichtet. Diese Planung trägt zur Innenentwicklung im Gestaltungsraum Siedlung bei.

1.3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin) ist wirksam in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 3. März 2020 (ABl. S. 1683). Der FNP stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-113 eine Wohnbaufläche W2 dar. Für diese gilt eine Geschossflächenzahl GFZ bis 1,5. Zwischen dem bestehenden Kaufhallegebäude Marchwizastraße 29 und dem Seniorenheim Kursana wird eine öffentliche Grünachse dargestellt. Die Grünachse stellt eine Verbindung zwischen dem Springpfuhl und dem Heinz-Graffunder-Park dar.

1.3.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf

Die planerischen Vorgaben aus übergeordneten Planungsstufen (Stadtentwicklungspläne Wohnen, Wirtschaft, Klima, Verkehr und Zentren, Landschaftsprogramm) werden im weiteren Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan 10-113 analysiert und geprüft.

Darüber hinaus sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-113 gemäß § 1 Abs. (6) Nr. 11 BauGB unter anderem die Ergebnisse eines von der Gemeinde, vorliegend dem Bezirk beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung zu berücksichtigen.

Für die planerischen Inhalte des Bebauungsplanes 10-113 ist als sonstige städtebauliche Planung insbesondere das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf (EZK) von Belang. Das EZK wird deshalb nachfolgend erörtert.

Die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Marzahn-Hellersdorf hat das überarbeitete Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf am 23.01.2014 auf der Grundlage des Bezirksamtsbeschlusses vom 19.11.2013 beschlossen.

Bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzepte als Instrument der kommunalen Planungshoheit gelten gemäß den Ausführungsvorschriften AV Zentren und Einzelhandel als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB und als Bereichsentwicklungsplanung im Sinne von § 4 Absatz (2) AGBauGB. Sie entfalten eine Selbstbindung der Verwaltung, indem sie bei der Aufstellung der verbindlichen Bauleitpläne zu berücksichtigen sind.

Die übergeordneten Grundsätze und Prinzipien bestehen gemäß AV Zentren und Einzelhandel aus folgenden allgemeinen Zielaussagen:

- Die vom Land Berlin festgelegten Stadtteil- und Ortsteilzentren sollen gestärkt und aufgewertet werden. Die Vielfalt in diesen Zentren soll durch den Ausbau der gastronomischen, kulturellen und kommunalen Nutzungsangebote gestärkt werden.
- Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen stadtverträglich integriert und eingeordnet werden.
- Die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten soll prinzipiell in die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt werden. Auch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (in Berlin als Fachmarkt bezeichnet) soll vorrangig in die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt werden. Für zentrale Versorgungsbereiche ist auch die Bezeichnung Zentren möglich. Nachrangig sollen Fachmärkte in Fachmarkttagglomerationen oder bezirkliche Fachmarktstandorte gelenkt werden.
- Die wohnungsnahе Grundversorgung soll flächendeckend gesichert werden. Eine möglichst engmaschige Nahversorgung soll innerhalb des hierarchisch gegliederten Zentrensystems aus Stadtteil-, Ortsteil- und Nahversorgungszentren gesichert und gestärkt werden. Etablierte Nahversorgungsstandorte ergänzen die Zentrenstruktur und gewährleisten

eine weitreichende Erreichbarkeit zu Fuß, mit dem Fahrrad und öffentlichen Verkehrsmitteln.

- Bei allen Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben innerhalb und außerhalb der Zentren soll die städtebauliche und architektonische Qualität der jeweiligen Standorte als Kriterium beachtet und gesichert werden. Bereits vorhandene städtebauliche Qualitätsmerkmale sollen gesichert und entwickelt werden.

Unter Berücksichtigung dieser Zielaussagen leitet das bezirkliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf ergänzende Leitlinien und darauf aufbauend Steuerungsgrundsätze zur Standortfindung des Einzelhandels und der Zentrenentwicklung ab.

Die Festlegung und Abgrenzung von Schutzradien um die zentralen Versorgungsbereiche ist dabei ein wesentliches Element des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Marzahn-Hellersdorf. Die Schutzradien repräsentieren die fußläufigen Einzugsbereiche der innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegenden Einzelhandelsbetriebe. Die zentralen Versorgungsbereiche mit den darin liegenden Einzelhandelsbetrieben werden planerisch geschützt, indem innerhalb der zugehörigen Einzugsbereiche (das heißt Schutzradien) eine Neuansiedlung von Nahversorgern für unzulässig erklärt wird. Der Einzugsbereich der Bestandsbetriebe mit den entsprechenden Umsatzwirkungen bleibt damit erhalten.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf 2013 (EZK) grenzt mit Steckbriefen die zentralen Versorgungsbereiche parzellenscharf ab. Für den Planungsraum Springpfehl und somit das Wohngebiet Marchwizastraße maßgeblich ist das Ortsteilzentrum Helene-Weigel-Platz.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf 2013 (EZK) stellt ein vom Bezirk beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept dar. Die Ergebnisse eines vom Bezirk beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihm beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung sind gemäß § 1 Abs. (6) Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, somit auch bei der Aufstellung des 10-113 zu berücksichtigen.

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf hat mit der Aufstellung der großflächigen Bebauungspläne zur Steuerung des Einzelhandels die Steuerungsgrundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes präzisiert. Zum Zeitpunkt des vorliegenden Aufstellungsbeschlusses gelten nach Abwägung aller Beteiligungsstufen folgende Ziele hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben:

- Innerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche sind die Neuansiedlung und die Erneuerung bzw. Erweiterung bestehender Einzelhandelsbetriebe unter Beachtung der städtebaulichen Ordnung uneingeschränkt zulässig. Das betrifft sowohl zentrenrelevante als auch nicht zentrenrelevante Sortimente.
- In Nahversorgungszentren sind vorrangig Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig, während übrige zentrenrelevante Sortimente nur ausnahmsweise zulässig sind.
- Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche wird eine Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten allgemein für unzulässig erklärt. Diese Betriebe sollen generell in die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt werden.
- Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist eine Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Nahversorger) ausnahmsweise zulässig, wenn sie außerhalb eines Schutzradius von 500 m zu den äußeren Grenzen der zentralen Versorgungsbereiche liegen und von ihnen keine schädlichen Auswirkungen ausgehen. Die genaue Lage der Schutzradien wird in den großflächigen Bebauungsplänen zur Steuerung des Einzelhandels zeichnerisch festgesetzt.
- Für bestehende Einzelhandelsbetriebe (Bestandsbetriebe) außerhalb der Schutzradien von 500 m um die zentralen Versorgungsbereiche gilt, dass eine Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung zugelassen werden soll, sofern davon keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

- Für bestehende Einzelhandelsbetriebe (Bestandsbetriebe) gilt nunmehr generell, dass sie sich und damit die Verkaufsfläche nach Maßgabe des § 34 BauGB erweitern dürfen. Für Bestandsbetriebe innerhalb der Schutzradien gilt zusätzlich die Einschränkung, dass die Erweiterung auf 1/3 der vorhandenen Verkaufsfläche beschränkt wird.
- Eine Erneuerung, das heißt ein Abriss von Bestandsbetrieben und anschließender Neubau, bleibt innerhalb der Schutzradien weiterhin unzulässig. Es wird davon ausgegangen, dass die Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben innerhalb der Schutzradien eine Umsatzumverteilung aus dem zentralen Versorgungsbereich bewirkt, welche die Funktionsfähigkeit der Einzelhandelsbetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen beeinträchtigen können.
- Verkaufsstätten in Zusammenhang mit Handwerksbetrieben und sonstigen Gewerbebetrieben (Annexhandel) sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern.
- Die Betriebstypen Kioske und Backshops sind von den Einschränkungen nicht betroffen und bleiben weiterhin zulässig. Tankstellenshops bleiben zulässig, sofern sie der Tankstellennutzung untergeordnet sind.

Die aufgeführten Steuerungsgrundsätze für den Einzelhandel hätten - vor der Einleitung des Bebauungsplanes 10-113 - für das Grundstück Marchwizastraße 29-31 folgende Auswirkungen:

Das Grundstück Marchwizastraße 29-31 liegt vollständig in dem Schutzradius von 500 m um das Ortsteilzentrum „Helene-Weigel-Platz“. Gemäß den aufgeführten Steuerungsgrundsätzen ist somit die Neuansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes (sowohl mit zentrenrelevanten als auch nicht zentrenrelevanten Sortimenten) generell ausgeschlossen.

Der bestehende Einzelhandelsbetrieb REWE hat Bestandsschutz. Das bedeutet, dass der vorhandene Einzelhandelsbetrieb in dem bestehenden Kaufhallengebäude unabhängig von den Bebauungsplänen zur Steuerung des Einzelhandels mit den nahversorgungsrelevanten Sortimenten weiter betrieben werden kann. Aufgrund des erreichten Standes der Abwägung dürfte der bestehende REWE-Markt durch bauliche Erweiterung des bestehenden Gebäudes um 1/3 der vorhandenen Verkaufsfläche erweitert werden.

Für den Fall, dass das vorhandene Kaufhallengebäude abgerissen wird, ist der planungsrechtliche Bestandsschutz aufgehoben. Ein Neubau an gleicher Stelle wäre ein neues planungsrechtliches Vorhaben, auf das die Bestimmungen und Steuerungsgrundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vollständig anzuwenden wären. Wie bereits dargelegt, wäre eine Neuansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes auf dem Grundstück Marchwizastraße 29-31 unzulässig.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf besagt, dass die zentralen Versorgungsbereiche die Versorgungsfunktion gemäß der jeweiligen Hierarchiestufe für ihre Verflechtungsbereiche wahrnehmen. Vorliegend ist das Ortsteilzentrum (OTZ) Helene-Weigel-Platz der zentrale Versorgungsbereich auch für das Wohngebiet Marchwizastraße. Das OTZ Helene-Weigel-Platz ist vom Wohngebiet Marchwizastraße aus durch einen Fußgängertunnel unter der Allee der Kosmonauten erreichbar. Die Entfernung zwischen dem REWE-Markt Marchwizastraße 29 und dem REWE-Markt am Helene-Weigel-Platz beträgt etwa 500 m. Die Neuerrichtung und Etablierung von Einzelhandelsbetrieben soll prinzipiell in das OTZ Helene-Weigel-Platz gelenkt werden.

Die Überprüfung der aufgeführten Planungsprinzipien ergibt, dass die formelle Anwendung auf das Grundstück Marchwizastraße 29-31 nicht angemessen ist. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept hat zwei wesentliche Ziele: die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sowie die Stärkung der Nahversorgung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche.

Jedes Einzelhandelsvorhaben unterliegt spezifischen Bedingungen. Im Fall des Grundstücks Marchwizastraße 29-31 ist die deutliche räumliche Trennung zum OTZ Helene-Weigel-Platz durch die Allee der Kosmonauten in die abwägende Bewertung einzustellen. Diese Tatsache beeinträchtigt die fußläufige Erreichbarkeit der Nahversorgungsbetriebe im zentralen Versorgungsbereich.

Zu beachten ist weiterhin der überdurchschnittliche Altersdurchschnitt im Wohngebiet Marchwizastraße. Die zumutbaren Distanzen zum zentralen Versorgungsbereich verringern sich demgemäß.

Außerdem ist die Tatsache zu beachten, dass das Wohngebiet Marchwizastraße städtebaulich sehr autark ist. Der Einzelhandelsbetrieb auf dem Grundstück Marchwizastraße 29-31 hat keinen Einzugsbereich, der über das Wohngebiet Marchwizastraße hinausgeht.

Aus den genannten Gründen kann nach Abwägung aller Sachverhalte abgeleitet werden, dass auf dem Grundstück Marchwizastraße 29-31 abweichend von den Steuerungsgrundsätzen die Neuerrichtung eines Einzelhandelsbetriebes als Nahversorger zulässig sein soll und kann. In dem vorliegenden Einzelfall können die Belange, die durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept sowie den großflächigen Bebauungsplan zur Steuerung des Einzelhandels 10-81b G formuliert sind, nicht in städtebaulich unverträglicher Weise verletzt werden. Aus dieser Planungsabsicht resultiert zugleich das Planungserfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes 10-113. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll der Nahversorger auf dem Grundstück Marchwizastraße 29-31 langfristig gesichert werden.

Im Fazit kann die städtebauliche Ordnung und der erstrebte Ausgleich der sich gegenüberstehenden, genannten Belange für eine Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben auf dem Grundstück Marchwizastraße 29-31 nur durch die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes mit Festsetzungen nach § 9 Abs. (1) BauGB geregelt und gewährleistet werden.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird geprüft, welche Festlegungen und Vorgaben zur Berücksichtigung der geltenden Umweltbelange erforderlich sind.

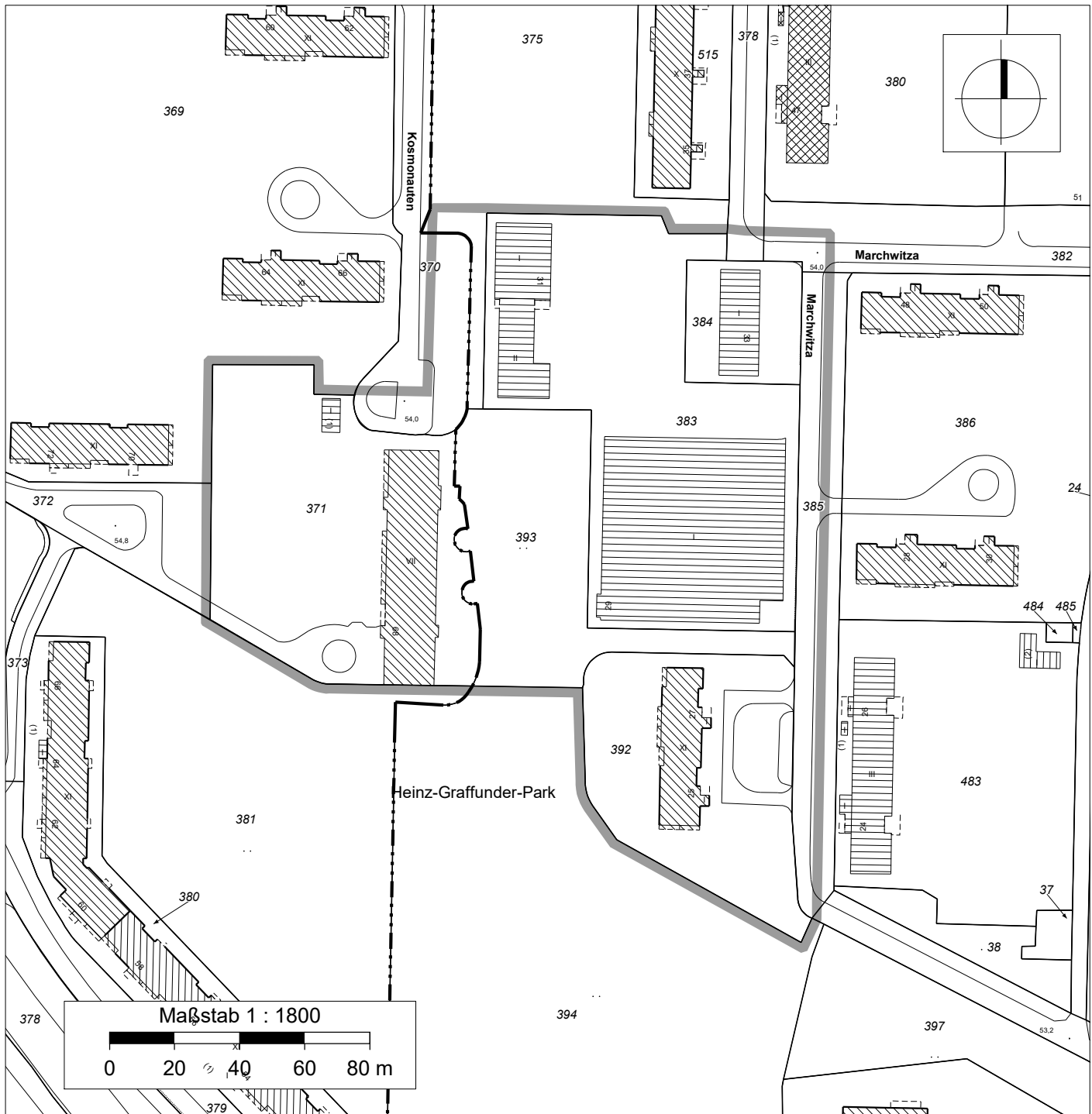
1.3.4 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne


In Nachbarschaft zum Bebauungsplan 10-113 liegen die Bebauungspläne 10-66 „Kita Standort Marchwizastraße“ und 10-53 „Märkische Allee“.

Nach der beabsichtigten Ausgliederung des 10-113 aus dem Geltungsbereich des großflächigen Einzelhandels-Bebauungsplanes 10-81b G wird der Bebauungsplan 10-113 von dem Einzelhandels-Bebauungsplan 10-81b G komplett umschlossen.

2. Verfahren

Die Verfahrensart zur Aufstellung des Bebauungsplanes 10-113 wird gemäß Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch (AGBauGB) mit der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen abgestimmt.



 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Bebauungsplan 10-113
„Marchwitzastraße 29-31“

räumlicher Geltungsbereich

Ortsteil Marzahn • Marchwitzastraße 29 - 31

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

aufgestellt
Berlin, April 2020