

*Vorlage zur Kenntnisnahme*

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 23.08.2018

1. Gegenstand der Vorlage: Aufstellung des Bebauungsplanes **10-103 „Märkische Allee/Trusetaler Straße“** gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für die Grundstücke Märkische Allee 292 und 310 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 10.07.18 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0368/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. 0368/V**

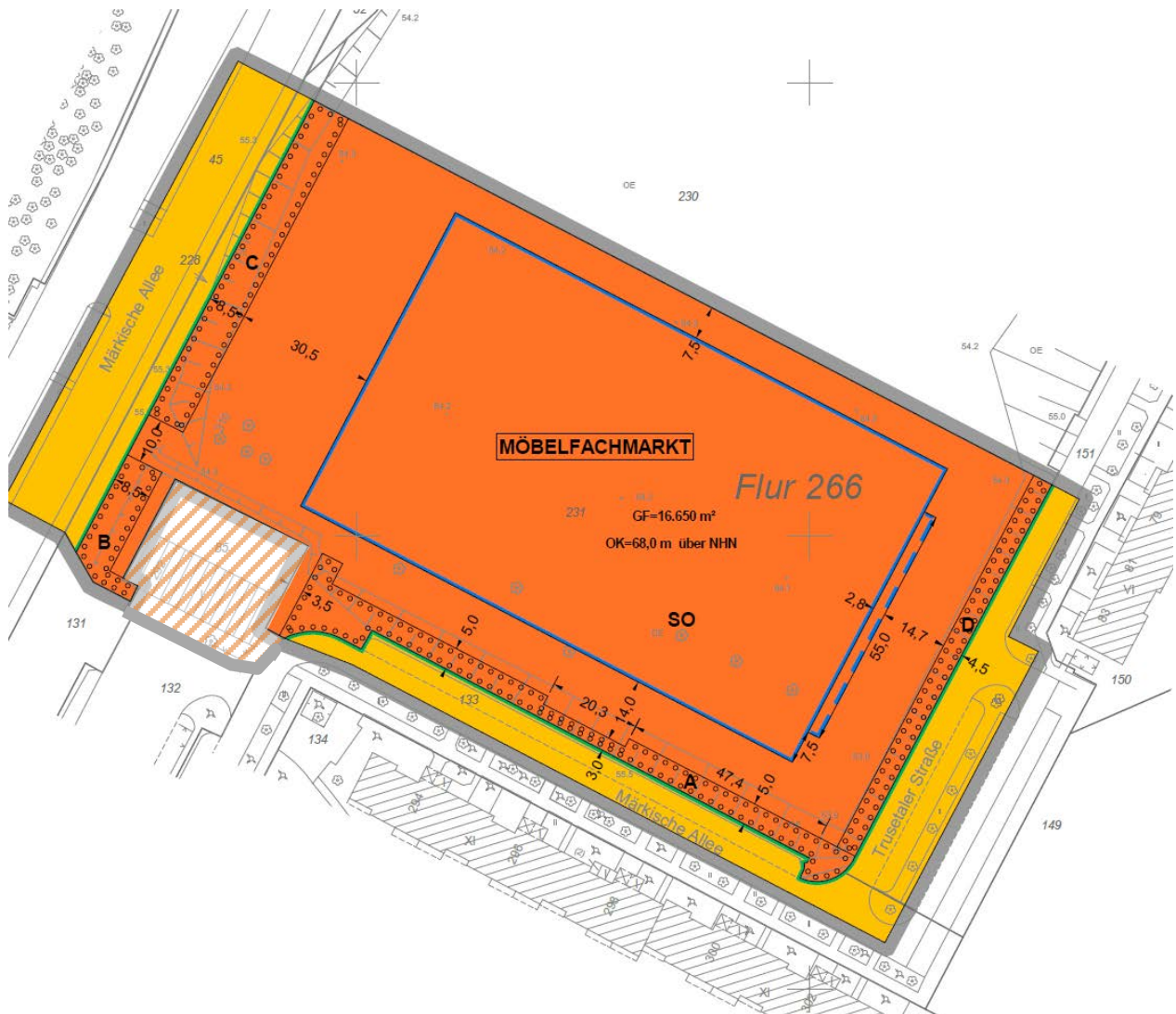
- A. Gegenstand der Vorlage:** Aufstellung des Bebauungsplanes **10-103** „**Märkische Allee/Trusetaler Straße**“ gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für die Grundstücke Märkische Allee 292 und 310 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn
- B. Berichterstatterin:** Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle
- C.1 Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt
1. der Aufstellung des Bebauungsplans 10-103 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
- 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. Haushaltsmäßige Auswirkungen:** keine
- G. Zielgruppenrelevante Auswirkungen:** keine

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

Anlage

**Begründung zum Einleitungsbeschluss  
des Bebauungsplans 10-103**  
(Änderungsplan zum rechtgültigen Bebauungsplan 10-60b zuzgl.  
südlichem Grundstück, schraffierte Fläche)

„Märkische Allee/Trusetaler Straße“  
für die Grundstücke Märkische Allee 292 und 310



Kartengrundlage: Geoportal Berlin

## Planungshistorie

Anlass für die Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans 10-60 im Jahr 2010 war die beabsichtigte Neuordnung des brachliegenden Areals zwischen der Märkischen Allee, der Wuhletalstraße und der Trusetaler Straße. Im Süden und Osten befinden sich Wohngebäude in Blockstrukturen, die bereits im Rahmen des Wohnungsbauprogramms der DDR verwirklicht wurden. Das Areal des Bebauungsplans 10-60 wurde nicht mit Wohnbebauung überplant, sondern war als Sportanlage vorgesehen. Diese Planung wurde jedoch nie umgesetzt.

Aufgrund der Lage der Flächen an der Märkischen Allee, die als Bundesstraße 158 eine übergeordnete Bedeutung hat, musste das Interesse an der Entwicklung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen wegen der Aussagen des Stadtentwicklungsplans Zentren 3 und des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes dahin gelenkt werden, überwiegend zentrenrelevante Sortimente auszuschließen (Lebensmittel, Drogerieartikel, Schreibwaren, Bekleidung, Haushaltsgegenstände, Schmuck, Bücher u.a.), weil diese sich negativ auf die zentralen Versorgungsbereiche im Bezirk Marzahn-Hellersdorf auszuwirken drohten.

Zum Schutz dieser zentralen Versorgungsbereiche wurde daher der Bebauungsplan 10-60 mit dem Planungsziel eingeleitet, eingeschränkte Gewerbegebiete bzw. einen Fachmarktstandort mit überwiegend nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. Möbel, Bau- und Heimwerkerbedarf, Kraftwagen) sowie Wohngebietsflächen zu entwickeln. Aus der Prägung des Gebiets durch die Umgebung ließ sich das Einfügen von gewerblichen Nutzungen bzw. einem großflächigen Fachmarktstandort nicht ableiten. Nach Teilung des Ursprungsbebauungsplans wurden die Entwicklungsziele der Bebauungspläne 10-60a und 10-60b präzisiert.

Das Bezirksamt beschloss die Festsetzung des Bebauungsplans 10-60b mit Beschlussvorlage 1308/IV am 06.09.2016. Die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans wurde am 29.10.2016 im Gesetz- und Verordnungsblatt veröffentlicht.

Der Bebauungsplan 10-60b setzt ein Sondergebiet Möbelfachmarkt mit einer Geschossfläche (GF) von 16.650 m<sup>2</sup> und einer zulässigen Verkaufsfläche von 8.000 m<sup>2</sup> fest. Für das Bauvorhaben besteht eine Baugenehmigung. Es soll im Sommer 2018 mit dem Bau des Möbelmitnahmemarktes Mömax begonnen werden.

Mit einer Größe von 8.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entspricht dieser Möbelfachmarkt gemäß dem Berliner Fachmarktconcept einem bezirklichen Fachmarktstandort. Die Entwicklung dieses bezirklichen Fachmarktstandortes war im bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenconcept 2013 bereits angekündigt (vgl. S. 184 u. Karte 8 auf S. 63). Der bezirkliche Fachmarktstandort ist durch die Rechtsgültigkeit des Bebauungsplans 10-60b bestätigt.

## Anlass und Erforderlichkeit für die Einleitung eines Änderungsverfahrens

Der Vorhabenträger möchte nun die zulässige Verkaufsfläche des Möbelmarktes in der vorhandenen Kubatur zu Lasten der geplanten Lagerfläche auf 12.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VKF) erhöhen – die Geschossfläche vergrößert sich dabei nicht. Mit über 8.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche würde es sich nach dem Fachmarktconcept Berlin (2013) nicht nur um einen bezirklichen Fachmarktstandort, sondern um einen übergeordneten Fachmarktstandort handeln.

Dabei ist nicht vorgesehen, die Anlieferungswege und Zufahrten zu verändern. Auch die Anordnung der Stellplätze wird weitgehend gleich bleiben. Durch den Zuerwerb des südlich angrenzenden Grundstücks Märkische Allee 292 können für den Möbelmarkt zusätzliche 34 Stellplätze eingerichtet werden. Dieses Grundstück wird daher in den neuen Geltungsbereich einbezogen.

Der Investor begründet den Wunsch nach einem geänderten Verhältnis zwischen Lager- und Verkaufsfläche mit den Erfolgen dieses Konzeptes am Standort der Schnellerstraße im Bezirk Treptow-Köpenick mit ebenfalls 12.000 m<sup>2</sup> VKF sowie der Erweiterung seines Zentrallagers in Teltow.

In Hinblick auf die Sicherung des Möbelfachmarktes und der damit verbundenen Arbeitsplätze soll zur Ausweitung der Verkaufsfläche bei gleichbleibender Geschossfläche ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden.

Das Bebauungsplanverfahren 10-103 wird nicht im beschleunigten Verfahren geführt, weil nach Nr. 18.8 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung auch bei einer Änderung des Bebauungsplans eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für das Vorhaben eines Einzelhandelsbetriebes von über 5.000 m<sup>2</sup> nach Nr. 18.6.2 notwendig ist, um darüber zu entscheiden, ob das Vorhaben UVP-pflichtig ist. Nur wenn es nicht UVP-pflichtig wäre, könnte es im beschleunigten Verfahren geführt werden.

Da bereits ein Umweltbericht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 10-60b erarbeitet wurde, ist es sinnvoller, diesen im Hinblick auf die neuen Rahmenbedingungen zu überarbeiten.

### **Erforderliche Überarbeitungen**

Bei der Überarbeitung des Umweltberichtes wird vor allem Folgendes nachzuweisen sein:

- Auswirkungen auf die Verkehrsmengen des Kunden-, Liefer- und Parksuchverkehrs und entsprechend auf die Schallbelastung,
- nochmalige Prüfung des besonderen Artenschutzes.

In der Stellungnahme der Abteilung II C der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenStadtWohn) zur Mitteilung der Planungsabsicht wurde bestätigt, dass aus gesamtstädtischer Sicht der Standort Märkische Allee 310 grundsätzlich den Lagekriterien des Berliner Fachmarktstandortes 2013 entspricht, was einer Erweiterung zum übergeordneten Fachmarktstandort also nicht entgegensteht. Sowohl die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln (S-Bhf. Mehrower Allee, Busse X69 und 197, Straßenbahnen M8 und M16) als auch der Bezug zu bestehenden und noch auszubauenden Wohnsiedlungsgebieten ist gegeben.

Um den bezirklichen Bedarf der Planung plausibel nachzuweisen, ist die Überprüfung und ggf. Aktualisierung des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes hinsichtlich seiner Aussagen zu Fachmarktstandorten, des Fachmarktstandortes Märkische Allee/Trusetaler Straße, erforderlich. Diese Überprüfung sollte in Übereinstimmung mit den Empfehlungen der zuständigen Senatsverwaltung mindestens bezogen auf den derzeitigen bezirklichen Verkaufsflächenbestand des Möbeleinzelhandels, auf die Möbel-Zentralität und auf die Entwicklungsempfehlungen des Möbeleinzelhandels erfolgen, um für das Bebauungsplanverfahren schlüssige und aktuelle Abwägungsgrundlagen zu gewährleisten.

Die Standort- und Wirkungsanalyse aus dem Jahr 2014 wurde dahingehend überarbeitet. Außerdem erfolgte wegen der Vergrößerung der Verkaufsfläche des Fachmarktstandortes die Prüfung möglicher Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche des Bezirks.

Bereits die Standort- und Wirkungsanalyse<sup>1</sup> zum Möbelfachmarktstandort in der Märkischen Allee 310 vom Juni 2014 ging davon aus, dass sich mit der Eröffnung der Fachmarkttagglomeration rund um Porta an der B 1/5 und Pilgramer Straße, die im Jahr 2017 erfolgte, die Verkaufsfläche für Möbel im Bezirk Marzahn-Hellersdorf um ca. 41.000 m<sup>2</sup> auf ca. 111.000 m<sup>2</sup> zunehmen würde. Damit liegt die Ausstattung mit Möbelverkaufsfläche im Bezirk Marzahn-Hellersdorf je Einwohner bei rund 0,43 m<sup>2</sup> und ist damit berlinweit am höchsten. Trotz des hohen Versorgungsgrades mit Möbelverkaufsfläche zeigte die Standort- und Wirkungsanalyse eine Angebotslücke im Möbelsortiment im nördlichen Teil des Bezirks auf. Das weitere Einzugsgebiet des

<sup>1</sup> Standorte- und Wirkungsanalyse Mömax im Bezirk Marzahn-Hellersdorf (Berlin), Juni 2014

Projektstandortes dehnt sich gemäß dieser Analyse weit in das nördliche und nordöstliche Umland aus (Panketal, Ahrensfelde, Werneuchen), in der die Ausstattungsquote im Möbelsegment nur 0,04 m<sup>2</sup> VKF/EW betrug.

SenStadtWohn forderte in Anlehnung an die Stellungnahme der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz eine Anpassung des Verkehrsgutachtens nicht nur für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-103 (ehemals 10-60b), sondern auch die Betrachtung des Geltungsbereiches 10-60a. Für den noch im Verfahren befindlichen Bebauungsplan 10-60a war bisher eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Tatsächlich wird in Kürze für diesen Bereich nördlich des Möbelfachmarktstandortes der Bauantrag für eine nach § 34 BauGB zulässige Wohnbebauung erwartet.

Das Verkehrsgutachten aus dem Jahr 2013 ging davon aus, dass der Verkehr des nördlich angrenzenden Gewerbegrundstücks (Bebauungsplan 10-60a) über das Grundstück des Möbelfachmarktes abgewickelt würde. Hierfür nahm man als Nutzung einen Lebensmittelmarkt an. Bei der Wohnbebauung wurde dagegen bisher von einer gänzlich vom Möbelmarkt unabhängigen Erschließung ausgegangen.

In Hinblick auf die Behinderung des Verkehrsflusses auf der Märkischen Allee durch mehrere hintereinander folgende Anbindungen ist eine gemeinsame Betrachtung beider Standorte im Rahmen einer Überarbeitung des vorhandenen Verkehrsgutachtens erforderlich.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung sind im Zuge der Überarbeitung der vorhandenen Konzepte und Planungen die geforderten Nachweise zu erbringen.