

Vorlage zur Kenntnisnahme

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 18.06.2020

1. Gegenstand der Vorlage: Aufstellung des Bebauungsplanes 10-29-1VE gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für die Grundstücke Oberweißbacher Straße 2, 4, 7, 9; Mehrower Allee 55 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 19.05.2020 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0973/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

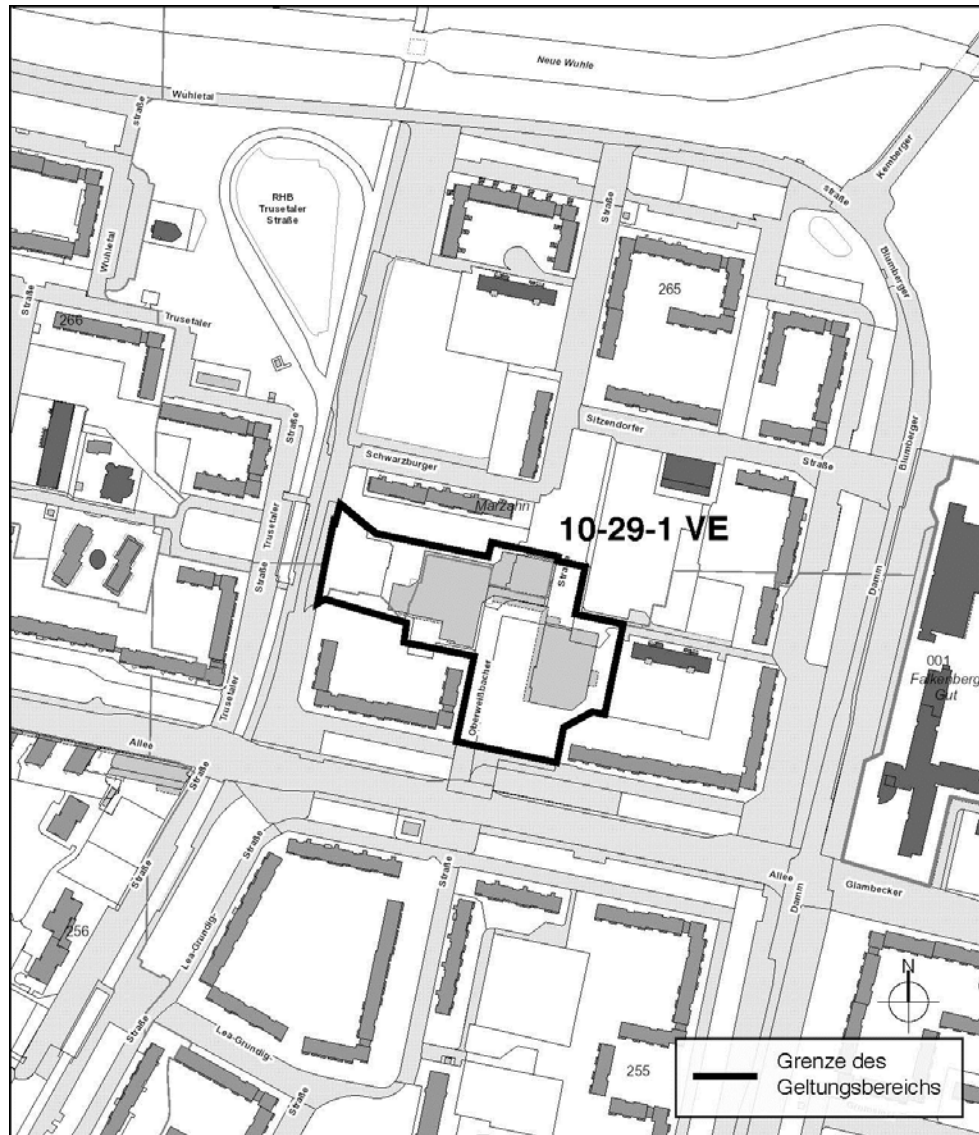
**Vorlage für das Bezirksamt
- zur Beschlussfassung -
Nr. 0973/V**

- A. Gegenstand der Vorlage:** Aufstellung des Bebauungsplanes 10-29-1VE gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für die Grundstücke Oberweißbacher Straße 2, 4, 7, 9; Mehrower Allee 55 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn
- B. Berichterstatterin:** Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle
- C.1 Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt:
1. der Aufstellung des Bebauungsplans 10-29-1VE 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. Haushaltsmäßige Auswirkungen:** keine
- G. Zielgruppenrelevante Auswirkungen:** keine

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

Anlagen

Begründung zum Bebauungsplan 10-29-1VE „TAL-Center“



für die Grundstücke Oberweißbacher Straße 2, 4, 7, 9; Mehrower Allee 55
im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

Inhaltsverzeichnis

I. PLANUNGSGEGENSTAND	3
1. VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT	3
2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	4
2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung.....	4
2.2 Eigentumsverhältnisse.....	4
2.3 Technische Infrastruktur.....	4
2.4 Denkmalschutz.....	5
2.5 Geltendes Planungsrecht.....	5
3. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION	5
3.1 ZIELE UND GRUNDSÄTZE DER RAUMORDNUNG	5
3.2 Flächennutzungsplan Berlin.....	5
3.3 Landschafts- und Artenschutzprogramm.....	5
3.4 Stadtentwicklungsplanungen	6
3.5 Berliner Modell der kooperativen Wohnbauandentwicklung	7
3.6 Bezirkliche Planungen.....	7
3.6.1 Konzept Soziale Infrastruktur (SIKo).....	7
3.6.2 Bezirkliches Einzelhandels- und Zentrenkonzept.....	7
3.6.3 Wohnungsmarktentwicklungskonzept (WEK) 2020/2030	8
3.6.4 Angrenzende Bebauungspläne und Bebauungsplanverfahren.....	8
4. ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNG.....	8
II. PLANINHALT UND ABWÄGUNG	9
1. ZIELE DER PLANUNG.....	9
2. ENTWICKELBARKEIT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	9
3. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	9
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	9
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	9
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	9
3.4 Sonstige Festsetzungen.....	10
III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	10
1. AUSWIRKUNGEN AUF DIE WOHNBEDÜRFNISSE UND ARBEITSSTÄTTEN.....	10
2. AUSWIRKUNGEN AUF DIE WOHNFOLGEINFRASTRUKTUREN.....	10
3. AUSWIRKUNGEN AUF DEN HAUSHALT UND DIE FINANZ- UND INVESTITIONSPLANUNG.....	10
IV. VERFAHREN	10
MITTEILUNG DER PLANUNGSABSICHT	10

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens ist die städtebauliche Neuordnung und Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums TAL-Center. Das TAL-Center ist zurzeit das Nahversorgungszentrum des Wohngebietes Oberweißbacher Straße an der nordöstlichen Grenze der Bezirksregion Mitte des Ortsteils Marzahn.

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 10-29VE, der am 30.06.2009 festgesetzt wurde. Die Grundstücke sind darin als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung "Nahversorgungszentrum" festgesetzt. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist auf max. zwei Vollgeschosse beschränkt. Städtebauliches Ziel des Bebauungsplans 10-29 VE war die städtebauliche Neuordnung des Nahversorgungszentrums TAL-Center nach dem Abriss zweier leerstehender Wohnhochhäuser im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost, die im Kontext der Großsiedlung ursprünglich einen spezifischen architektonischen Akzent setzten. Der Bebauungsplan 10-29 VE beschränkte die insgesamt maximal zulässige Verkaufsfläche auf 5.000 m².

Anlass der Planung ist der vorliegende Antrag, erneut einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, um Planungsrecht für die Errichtung von Einzelhandels- und Wohnbauflächen im Geltungsbereich des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans 10-29 VE zu schaffen.

Die Rahmenbedingungen der Berliner Stadtentwicklung haben sich in den Jahren seit der Festsetzung des Bebauungsplans 10-29 VE zunächst langsam, jedoch später mit zunehmender Geschwindigkeit geändert. In starkem Kontrast zu den ausgeprägten Schrumpfungstendenzen während der ersten Dekade nach der Jahrtausendwende hat die Nachfrage nach Wohnungen seit 2011/12 berlinweit stark zugenommen. Deshalb ergaben sich für den Bereich des Bebauungsplans 10-29 VE neue Entwicklungsziele, aus denen ein neues städtebauliches Konzept abgeleitet wurde. Dieses sieht im Antrag die Neuerrichtung von 52.700 m² Geschossfläche für Wohnzwecke, 8.700 m² Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen und 2.165 m² für Arztpraxen/Büros vor. Dieses Konzept verdichtet den baulichen Bestand auf kompakte Weise. Hierzu ist es erforderlich, ein neues Planungsrecht zu schaffen, welches das Bestehende ersetzt.

Folgende Parameter kennzeichnen die beabsichtigte städtebauliche Neuordnung des Areals:

- Die neue städtebauliche Großfigur besteht aus drei Wohnhochhäusern, die die von Wohnhochhäusern geprägte Bebauungsstruktur Marzahns wieder aufnehmen.
- Die neuen Wohnhochhäuser werden so positioniert, dass sie einen neuen Quartiersplatz mit hoher Aufenthaltsqualität umschließen.
- Die bestehenden Einzelhandelsnutzungen werden (nach Abriss) in die Erdgeschosszonen der Neubauten integriert.
- Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht leicht reduziert. Grün- und Freiflächen werden komplett neu geplant und modernisiert. Somit werden die das neue Ensemble umgebenden Grün- und Freiflächen den Stadtraum auf und schaffen eine verbesserte Aufenthaltsqualität.
- Erschließung und Andienung der Einzelhandelseinrichtungen werden neu geordnet.

Angestrebt ist eine städtebauliche Nachverdichtung in einer Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbe und Einzelhandel. Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird durchgeführt

und ein Umweltbericht erstellt. Das „Berliner Modell der kooperativen Wohnraumentwicklung“ kommt zur Anwendung.

Die Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergibt sich aus der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer gesicherten Erschließung.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entspricht dem Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans 10-29 VE. Er umfasst die Grundstücke Oberweißbacher Straße 2, 4, 7, 9; Mehrower Allee 55 im Ortsteil Marzahn-Mitte des Bezirks Marzahn-Hellersdorf. Das Gebiet umfasst ca. 2,7 ha.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Straßengevierts Mehrower Allee (im Süden und Westen) Schwarzburger Straße/Sitzendorfer Straße/Blumberger Damm. Die das Plangebiet umgebenden Wohngebäude sind in Plattenbauweise errichtet und wurden nach 1990 überwiegend saniert und modernisiert. Das Plangebiet ist von Grün- und Freiflächen umgeben, wozu auch der Kiezpark Fortuna gehört.

Die bestehende Zweckarchitektur des Nahversorgungszentrums weist ein erhebliches Potenzial für gestalterische und funktionale Verbesserungen auf.

Das Plangebiet ist durch die Tramlinien 16 und M8 sowie durch verschiedene Buslinien sehr gut an den ÖPNV angebunden.

2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke Oberweißbacher Straße 2, 4, 7, 9 und Mehrower Allee 55 sind im privaten Eigentum.

2.3 Technische Infrastruktur

Innerhalb des Plangebietes ist ein funktionsfähiges Leitungsnetz vorhanden. Ver- und Entsorgung sind gesichert. Die Gebäudebeheizung erfolgt durch Fernwärme.

Die Trink-, Regen- und Schmutzwasserversorgung des Gebietes erfolgt entsprechend der Bestimmungen der Berliner Wasserbetriebe. Die vorhandenen Anschlusspunkte der ehemaligen Wohnhochhäuser können für die Neubauten genutzt werden. Der Umgang mit dem Regenwasser ist im Rahmen des Verfahrens gutachterlich zu prüfen. Die Regenwasserableitung ist nur in begrenztem Umfang möglich. Es wird grundsätzlich von einer maximalen Versickerung des Oberflächenwassers auf dem Grundstück des Vorhabenträgers ausgegangen. Im Geltungsbereich sollen daher ggf. unterirdische Versickerungsanlagen zur verzögerten Abführung von Regenwasser in den Regenwasserkanal errichtet werden. Die Stromversorgung ist gesichert. Die Abfallentsorgung durch die BSR ist sichergestellt.

Aufgrund der beabsichtigten Dichte und der geplanten gewerblichen Nutzungen inklusive des Einzelhandels ist in Übereinstimmung mit der Empfehlung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine gesonderte Verkehrsuntersuchung durchzuführen bzw. ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten. Insbesondere sollte die Knotenpunktgestaltung der Anliegerfahrbahn Mehrower Allee/Oberweißbacher Straße einschließlich Tiefgaragenzufahrt begreifbar und verkehrssicher gestaltet werden.

2.4 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich und im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmale.

2.5 Geltendes Planungsrecht

Im Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans 10-29 VE. Dementsprechend ist ein Vorhaben nach § 30 BauGB zulässig. Eine Wohnbebauung wäre derzeit unzulässig. Vorhaben außerhalb des Plangebiets sind nach § 34 BauGB zu beurteilen.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Der am 01.07.2019 in Kraft getretene LEP Hauptstadtregion (HR) legt das Plangebiet als Gestaltungsraum Siedlung – Ziel 5.6 Absatz 1 - fest. Dieses Ziel legt fest, dass der Gestaltungsraum Siedlung der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist. Die Planungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans berücksichtigen auch den Vorrang der Innenentwicklung, der auf den Grundsätzen der Raumordnung in § 5 Abs. 2 Landesentwicklungsprogramm 2007 und auf Grundsatz G 5.1 des LEP HR beruht.

3.2 Flächennutzungsplan Berlin

Im FNP Berlin ist das Plangebiet als Wohnbaufläche W 2 dargestellt, in dem eine GFZ von bis zu 1,5 zulässig ist. Die Geschößflächenzahl (GFZ) ist ein mittlerer bauflächenbezogener Dichtewert und stellt keine Obergrenze dar. Aus dargestellten Wohnbauflächen können in Bebauungsplänen auch Mischgebiete mit einer Größe unter 3 ha entwickelt werden. Das neu geplante Gebiet mit einer Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe (v.a. Einzelhandel der Nahversorgung) ist kleiner als 3 ha und kann daher aus dem FNP entwickelt werden, ohne die Grundzüge der Flächennutzungsplanung zu berühren.

3.3 Landschafts- und Artenschutzprogramm

Das Landschafts- und Artenschutzprogramm (LaPro) weist als Ergänzung zum FNP Entwicklungsziele und Maßnahmen hinsichtlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege aus. Diese sind in nachgelagerten Planungsverfahren zu berücksichtigen. Für den Geltungsbereich ergeben sich aus den Anforderungen der vier Teilpläne des LaPro folgende Ziele:

In der Programmkarte Naturhaushalt/Umweltschutz wird der Planbereich als Siedlungsgebiet und als Vorsorgegebiet Grundwasser dargestellt. Für das Vorsorgegebiet Grundwasser gelten u.a. folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen:

- Sicherung eines guten mengenmäßigen und chemischen Zustands des Grundwassers;
- Vermeidung von Bodenversiegelungen;
- Verstärkte Überprüfung und Überwachung grundwassergefährdender Anlagen;
- Keine Neuansiedlung von potentiell grundwassergefährdenden Anlagen;
- Vorrangige Altlastensuche und -sanierung;
- Besonderer Schutz von bestehenden Gewässern mit Grundwasseranschluss;
- Vermeidung von dauerhaften Grundwasserfreilegungen;
- Keine Verwendung von wassergefährdenden Stoffen bei Baumaßnahmen.

In den Programmkarten Biotop- und Artenschutz und Landschaftsbild wird das Plangebiet als „Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzung“ dargestellt, in dem u.a. folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen zu berücksichtigen sind:

Biotop und Artenschutz:

- Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen;
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung;
- Extensivierung der Pflege in Teilen von Grün- und Parkanlagen;
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestands;
- Verbesserung der Biotopqualität in Großsiedlungen.

Landschaftsbild:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung;
- Quartiersbildung durch Entwicklung raumbildender Strukturen und Leitbaumarten in den Großsiedlungen;
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen.

Der Programmkarte Erholung und Freiraumnutzung ist zu entnehmen, dass die Anforderungen an den öffentlichen Freiraum zwischen sehr hoch und niedrig variieren. Die Programmkarte formuliert folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen:

- Sicherung und Verbesserung vorhandener Freiräume;
- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen;
- Verbesserung der Durchlässigkeit zum landschaftlich geprägten Raum; Vernetzung von Grün- und Freiflächen;
- Erhöhung des privaten Freiraumes im Bereich von Zeilen- und Großformbebauung durch Mietergärten;
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum.

3.4 Stadtentwicklungsplanungen

Stadtentwicklungspläne werden für die räumliche Entwicklung des gesamten Stadtgebietes erarbeitet und betreffen insbesondere folgende städtebaulich relevante Nutzungen: Wohnen, Einzelhandel (Zentren), Industrie und Gewerbe, Verkehr sowie Klima. Formal vom Land Berlin beschlossene Stadtentwicklungspläne werden zu Entwicklungskonzepten im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Die Darstellungen sind dann in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Stadtentwicklungsplan Klima (2011)

Der StEP Klima wurde vom Senat von Berlin am 31. Mai 2011 beschlossen. Er widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Aspekten des Klimas in Berlin, um die Stadt gegenüber den negativen Auswirkungen des Klimawandels nachhaltig widerstandsfähig zu machen. Analysekarte 4 Grün- und Freiflächen stuft die stadtklimatische Bedeutung von Grün- und Freiflächen im Plangebiet als „mittel bis hoch“ ein. In der berlinweiten Gesamtbetrachtung des Aktionsplans (Handlungskulisse, Karte Nr. 12) des StEP Klima liegt das Plangebiet jedoch nicht innerhalb einer der „Stadträume mit prioritärem Handlungsbedarf“. Der Stadtentwicklungsplan „Klima Konkret“ von 2016 ergänzt den StEP Klima durch praktische Handlungsempfehlungen in verschiedenen Bautypologien. Im Bebauungsplanverfahren sind diese zu prüfen.

Stadtentwicklungsplan Verkehr (2011)

Das Plangebiet liegt an der Mehrower Allee, die der StEP Verkehr in der Karte „Übergeordnetes Straßennetz (2025)“ als Ergänzungsstraße darstellt. Ergänzungsstraßen

dienen der Anbindung und Erschließung von Wohngebieten und der Aufnahme des straßengebundenen ÖPNV (Straßenbahn, Bus). Vom Haupttroutennetz des Radverkehrsnetzes ist das Plangebiet nicht berührt.

Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (2019)

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil der Wohnungsneubaustandorte des StEP Wohnen 2030. Als mengenmäßig relevante Nachverdichtungsmaßnahme im Bestand entspricht das Vorhaben jedoch den Zielen des StEP Wohnen 2030.

Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (2019)

In der Zentren-Hierarchie des StEP Zentren 2030 ist der jetzige Nahversorgungsstandort „TAL-Center“ nicht dargestellt. Da das Neubauvorhaben die bestehende Verkaufsfläche nicht überschreitet, ist ein Konflikt mit den Inhalten des StEP Zentren 2030 weiterhin nicht zu erwarten. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 10-29 VE wurden die Auswirkungen der Verkaufsflächen auf die bestehende Zentrenstruktur Marzahn in Abstimmung mit der (damaligen) Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gutachterlich untersucht. Für eine Verkaufsfläche von max. 5.500 m² wurden keine negativen Auswirkungen prognostiziert. Es wird jedoch eine aktualisierte Fassung der Wirkungsanalyse erstellt.

3.5 Berliner Modell der kooperativen Wohnbaulandentwicklung

Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren kommt das Berliner Modell der kooperativen Wohnbaulandentwicklung zur Anwendung, weil das bestehende Planungsrecht zugunsten des Wohnungsbaus mit dieser Bebauungsplanung ausgeweitet werden soll. Es sollen wieder Wohnungen entstehen, die einen bislang noch nicht berücksichtigten Bedarf an Folgeinfrastruktur mit sich bringt. Eine vom Eigentümer unterschriebene Grundzustimmung liegt dem Bezirk bereits vor.

3.6 Bezirkliche Planungen

3.6.1 Konzept Soziale Infrastruktur (SIKo)

Das bezirkliche Konzept zur Entwicklung der öffentlichen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Infrastrukturkonzept) wurde vom Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf am 27.03.2018 als sektorale Bereichsentwicklungsplanung beschlossen. Das vorliegende Infrastrukturkonzept zeigt, dass der Bezirk größtenteils eine angemessene Zahl an Flächen für die Entwicklung sozialer Infrastrukturen zur Verfügung stellen kann und somit für eine zukünftige Entwicklung gut aufgestellt ist. Obwohl eine grundsätzlich positive Ausgangslage für die Versorgung mit sozialen Infrastrukturen gegeben ist, lassen sich sektoral und räumlich betrachtet jedoch bei den Kitas Defizite feststellen. So existierte in der Bezirksregion Marzahn-Mitte 2015 ein leichtes Defizit von ca. 80 Kitaplätzen, bezogen auf eine Gesamtzahl von 2.101 betreuten Kindern.

Zurzeit erfolgt eine Fortschreibung des SIKo. In der weiteren Bebauungsplanung sind die Bedarfe an sozialer Infrastruktur mit den aktuellen Vorhabenplanungen in diesem Sektor abzugleichen.

3.6.2 Bezirkliches Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf wurde von der Bezirksverordnetenversammlung am 23.01.2014 beschlossen. In diesem Dokument ist das TAL-Center als „Etablierter Nahversorgungsstandort“ dargestellt und gilt damit als integrierter Standort, an dem Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig ist. Der Bestand an Verkaufsflächen und die dort bestehende Struktur der Geschäfte entsprechend dem bestehenden Planungsrecht genießen Bestandsschutz.

Da der Standort gleichzeitig im Schutzbereich des Ortsteilzentrums Mehrower Allee liegt, stehen Erweiterungen im Bereich des sonstigen zentrenrelevanten Einzelhandels (also des zentrenrelevanten Einzelhandels, welcher über die Nahversorgung hinausgeht) dem stadtentwicklungspolitischen Ziel des Bezirks entgegen, die bestehende Zentrenstruktur zu erhalten und zu stärken, nach welchem sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel vor allem in den zentralen Versorgungsbereichen von Orts- und Stadtteilzentren stattfinden soll.

3.6.3 Wohnungsmarktentwicklungskonzept (WEK) 2020/2030

Ziel des (informellen) Konzeptes von 2016 ist es, die Rahmenbedingungen und die strategische Ausrichtung für die Wohnungsmarktentwicklung für den Wohnungsneubau im Bezirk zu klären und vorzubereiten. Das Plangebiet ist in den vom WEK identifizierten Potenzialflächen nicht enthalten. Die generellen Leitlinien des WEK und der gesamtstädtischen Planungen stehen dem Vorhaben jedoch nicht entgegen.

3.6.4 Angrenzende Bebauungspläne und Bebauungsplanverfahren

In der direkten Nachbarschaft des Plangebiets gibt es keine weiteren festgesetzten Bebauungspläne. Die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben richtet sich nach den Regelungen von § 34 BauGB. Das gesamte Plangebiet wird jedoch vom Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 10-81b G umgeben. Die Geltungsbereiche der Bebauungspläne zur Steuerung des Einzelhandels, von denen der 10-81b G einer ist, umfassen weite Teile des gesamten Bezirks.

Das Planungsziel des Bebauungsplanes 10-81b G besteht, wie bei allen diesen Bebauungsplänen zur Steuerung des Einzelhandels, in der verbindlichen Umsetzung der Steuerungsgrundsätze zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf von 2013. Durch die Formulierung von entsprechenden textlichen Festsetzungen sollen die Steuerungsgrundsätze zu materiell verbindlichem Planungsrecht werden. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 10-81b G gelten bei der Entscheidung über die Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben und dienen der Lenkung bei der Standortfindung. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2a BauGB, der die ansonsten auf § 34 BauGB beruhenden Beurteilungsgrundlagen für Vorhaben ergänzt. In den Einzel-Bebauungsplänen, so auch im Bebauungsplan 10-29-1VE, sollten sich die Steuerungsgrundsätze ebenfalls in den Festsetzungen wiederfinden.

4. Entwicklung der Planungsüberlegung

Nach Jahren des Einwohnerrückgangs und den damit einhergehenden Gebäudeleerständen in der Großsiedlung Marzahn erfordern die aktuelle demografische Entwicklung und der stetige Bevölkerungszuwachs die Erschließung neuer Wohnbaupotenziale berlinweit und im Bezirk und deren zügige Realisierung. Dieser Trend ermöglicht auch die Rekonstruktion von städtebaulich prägnanten Hochpunkten der Großsiedlung Marzahn, die vor ca. eineinhalb Jahrzehnten aufgrund nicht mehr tragbarer Leerstände rückgebaut wurden. Der vormalige Rückbaubereich soll nun erneut als Wohnbaufläche genutzt werden. Somit wird dem dringenden Erfordernis der Errichtung von zusätzlichem Wohnraum nachgekommen.

Vor diesem Hintergrund wandte sich der Vorhabenträger mit einem städtebaulichen Konzept an den Bezirk. Mit Schreiben vom 20.09.2019 stellte der Vorhabenträger einen Antrag im Sinne des § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Der Bezirk unterstützt dieses Konzept im Sinne einer qualitativen Entwicklung der Großsiedlung und der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von dringend erforderlichem Wohnraum in der wachsenden Stadt Berlin. Gleichzeitig ist durch die Anwendung des Berliner Modells die Schaffung der aus dem Vorhaben resultierenden Infrastruktureinrichtungen zu sichern.

II. Planinhalt und Abwägung

1. Ziele der Planung

Ziel der Planung ist es, die Umsetzung des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes und damit die bestehende planungsrechtliche Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen und gewerblichen Nutzungen weiterhin zu ermöglichen und zusätzlich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnnutzung und einer neuen Kita zu begründen. Die Planung soll die städtebauliche Revitalisierung des Gesamtgebietes unterstützen. Durch die bauliche Neufassung des derzeitigen Parkplatzbereichs soll seine Funktion als zentrales und verbindendes Freiraumelement gestärkt und eine lebendige Platznutzung ermöglicht werden. Grün- und Wegeverbindungen sollen erneuert und aufgewertet werden.

2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes für das Plangebiet – Wohnbaufläche W 2 - ermöglicht die Entwicklung einer Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe (vor allem Einzelhandel der Nahversorgung). Die Planung ist damit aus dem FNP entwickelbar.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Antrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sieht die Entwicklung eines Gebietes mit ca. 8.700 m² Geschossfläche für Gewerbe und Einzelhandel, ca. 2.165 m² Geschossfläche für Büro und Arztpraxen und ca. 52.700 m² für eine Wohnnutzung (ca. 527 Wohnungen) vor. Mit der Weiterentwicklung des Konzeptes werden sich diese Geschossflächenzahlen nach oben oder unten korrigieren.

Einzelhandel

Durch entsprechende textliche Festsetzungen wird gesichert, dass lediglich die im Bestand bereits zulässigen Verkaufsflächen im Neubauprojekt zulässig werden. Zur detaillierten Regelung sind geeignete textliche Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen. Um die Auswirkungen der Einzelhandelsnutzungen im Bebauungsplangebiet auf die zentralen Versorgungsbereiche abzuschätzen, wird eine aktualisierte Analyse der Auswirkungen erstellt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Bestimmung der zulässigen Nutzungsmaße erfolgt auf der Grundlage von § 17 BauNVO gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse. Die städtebauliche Konzeption wird durch Baugrenzen gesichert. Alternativ kann das Maß der baulichen Nutzung durch einen eng am Bauprojekt orientierten Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt werden.

Die im Konzept vorgesehenen baulichen Nutzungsmaße GRZ 0,35 und GFZ 2,26 mit bis zu 18 Vollgeschossen sind im weiteren Verfahren zu überprüfen und zu konkretisieren.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die städtebauliche Konzeption wird durch die Festsetzung von Baugrenzen gesichert.

3.4 Sonstige Festsetzungen

Die Erforderlichkeit weiterer Festsetzungen ist im weiteren Bebauungsplanverfahren zu prüfen. Dies gilt insbesondere in Bezug auf die adäquate Berücksichtigung der Umweltbelange einschließlich des Immissionsschutzes. Zur Ermittlung der Umweltbelange wird ein Umweltbericht erstellt.

III. Auswirkungen der Planung

1. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Innerhalb des Geltungsbereiches werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnflächen mit hoher Wohnqualität in für das Großsiedlungsgebiet städtebaulich prägenden Hochhaustypologien geschaffen. Der Nahversorgungsstandort TAL-Center wird städtebaulich und funktional aufgewertet. Vermutlich wird die Zahl der Arbeitsplätze konstant bleiben.

2. Auswirkungen auf die Wohnfolgeinfrastrukturen

Nach den Kennwerten des Berliner Modells sind gem. dem Antrag folgende Zusatzbedarfe zu erwarten:

Wohnungszahl (1 WE/100 m ² Geschossfläche)	527
Einwohner (2,0 EW/WE)	1.054
Kitaplätze (7 % der EW, 70 % Versorgungsgrad)	52
Grundschulplätze (6 % der EW, 90 % Versorgungsgrad)	57
Wohnungsnah öffentl. Grünflächen in m ² (6 m ² /EW)	6.324
Öffentl. Spielplatzfläche in m ² (1 m ² /EW Netto)	1.054

Die entstehenden Kosten sind entsprechend der Regelungen im Berliner Modell vom Vorhabenträger zu übernehmen. Die Details werden im Durchführungsvertrag geregelt, der den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB begleitet.

3. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung

Aufgrund der beabsichtigten planungsrechtlichen Festsetzungen im Plangebiet sind zum gegenwärtigen Planungsstand keine finanziellen Auswirkungen für das Land Berlin zu erwarten. Der Vorhabenträger übernimmt die Planungs- und Erschließungskosten.

IV. Verfahren

Mitteilung der Planungsabsicht

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abt. II C und die Gemeinsame Landesplanung sind mit Schreiben vom 21.01.2020 gemäß § 5 AGBauGB über die Planungsabsicht informiert worden.

Aus Sicht der Gemeinsamen Landesplanung wurde derzeit kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkannt. Auch seitens der Senatsverwaltung wurden keine grundsätzlichen Bedenken geäußert. Der Planentwurf berührt dringende Gesamtinteressen Berlins gem. § 7 Abs. 1 Nr. 2 (überbezirkliche Verkehrsplanungen) sowie Nr. 5 (Wohnungsbauvorhaben, die

wegen ihrer Größe über 200 WE oder Eigenart von besonderer Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt sind) des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB).

Der Steuerung der geplanten Einzelhandelsnutzungen ist eine besondere Aufmerksamkeit zu widmen, damit die Planung im Einklang mit dem Landesentwicklungsplan der Hauptstadtregion (LEP HR), dem Stadtentwicklungsplan Zentren (StEP Zentren 2030), den Ausführungsvorschriften Zentren und Einzelhandel von 2020 sowie dem bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept gebracht werden kann. Aufgrund der beabsichtigten Dichte und der geplanten gewerblichen Nutzungen inklusive des Einzelhandels wird eine gesonderte Verkehrsuntersuchung bzw. ein Mobilitätskonzept empfohlen. Insbesondere sollte die Knotenpunktgestaltung der Anliegerfahrbahn Mehrower Allee/Oberweißbacher Straße einschließlich Tiefgaragenzufahrt begreifbar und verkehrssicher gestaltet werden.

[REDACTED]

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen
Frau Bezirksstadträtin Dagmar Pohle

Alice-Salomon-Platz 3
12627 Berlin

[REDACTED]

Berlin, 20.09.2019

Antrag auf Neu-Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 2 BauGB im Bezirk Marzahn-Hellersdorf von Berlin, OT Marzahn, Grundstücke Oberweißbacher Straße 2, 4, 7, 9; Mehrower Allee 55

Sehr geehrte Frau Pohle,

in Anknüpfung an unsere bisherigen Gespräche zu o.g. Bauvorhaben möchten wir uns heute mit einem konkreten Antrag an Sie wenden.

Wir sind Initiator und Mitinvestor eines [REDACTED] Entwicklungsfonds, der mit einer Tochtergesellschaft [REDACTED] Eigentümerin der Grundstücke Oberweißbacher Straße 2, 4, 7, 9; Mehrower Allee 55 ist. Die [REDACTED] übernimmt als Dienstleister für diese Gesellschaft die Projektentwicklung.

Diese o.g. Grundstücke liegen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 10-29 VE, der am 30.06.2009 festgesetzt wurde. Die Grundstücke sind darin als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ ausgewiesen. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist auf max. zwei Vollgeschosse beschränkt. Städtebauliches Ziel des Bebauungsplans 10-29 VE war die städtebauliche Neuordnung des Nahversorgungszentrums Tal-Center (nach Abriss zweier leerstehender Wohnhochhäuser im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost) mit einer Beschränkung der insgesamt maximal zulässigen Verkaufsfläche auf 5.000 m². Innerhalb dieses Flächenkontingents wurde zusätzlich die maximal zulässige Verkaufsfläche für einzelne Geschäfte auf 1.500 m² begrenzt.

Die Rahmenbedingungen für die Berliner Stadtentwicklung haben sich in den Jahren nach der Festsetzung des Bebauungsplans 10-29 VE zunächst „schleichend“, jedoch später mit zunehmender Geschwindigkeit geändert. In starkem Kontrast zu den ausgeprägten Schrumpfungstendenzen während der ersten Dekade nach der Jahrtausendwende hat die Nachfrage nach Wohnungen seit 2011/12 berlinweit stark zugenommen. Deshalb wurden für den Bereich des Bebauungsplans 10-29 VE neue Entwicklungsziele definiert, aus denen ein neues städtebauliches Konzept abgeleitet wurde. Das neue Konzept hat inzwischen einen Konkretisierungsgrad (in Abstimmung mit dem Stadtentwicklungsamt) erreicht, der es erlaubt, den baulichen Bestand kompakt verdichtet neu zu überplanen.

Folgende Parameter kennzeichnen die städtebauliche Neuordnung des Areals:

- Die neue städtebauliche Großfigur besteht aus drei Wohnhochhäusern, die die von Wohnhochhäusern geprägte Bebauungsstruktur Marzahns wieder aufnehmen. Es entstehen ca. 52.700 m² Geschossfläche für Wohnzwecke.
- Die neuen Wohnhochhäuser werden so positioniert, dass sie einen neuen Quartiersplatz mit hoher Aufenthaltsqualität umschließen.
- Bestehende Einzelhandelseinrichtungen werden in die Erdgeschosszonen der Neubauten integriert.
- Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht leicht reduziert. Somit erhalten die das neue Ensemble umgebenden Grün- und Freiflächen eine verbesserte Aufenthaltsqualität.
- Erschließung und Andienung der Einzelhandelseinrichtungen werden neu geordnet.

Eine Vorabstimmung mit dem FB Stadtplanung ergab, dass aufgrund der Überschreitung des Schwellenwerts der überbaubaren Grundfläche von 20.000 m² das Vorhaben einer allgemeinen Vorprüfung gem. § 7 Abs. 1 UVPG zu unterziehen ist, da es sich um ein Vorhaben i. S. v. Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG handelt. Zusätzlich erwartet der FB Stadtplanung weitere Umweltauswirkungen durch das Vorhaben. Aufgrund der Anzahl der projektierten zusätzlichen Wohneinheiten ist mit einer signifikanten Zunahme der Kfz-Fahrten im Plangebiet und seiner Umgebung zu rechnen. Bspw. sind Folgewirkungen im Bereich Schall- und Schadstoffemissionen anzunehmen. Da der Untersuchungsaufwand einer allgemeinen Vorprüfung dem einer umfassenden Umweltprüfung fast entspricht, wünscht der Bezirk eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichts gem. § 2a Satz 1 Nr. 2 BauGB. Deshalb lehnt der Bezirk die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB ab. Unser Unternehmen stimmt dem zu.

Um die vorgesehene Wohnbebauung zügig umsetzen zu können, beantragen wir hiermit die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 2 BauGB, um das bestehende Planungsrecht zu ersetzen.

Zu unserem Antrag erklären wir Folgendes und überreichen hierzu die beigefügten Unterlagen:

1. Vorhabenträger

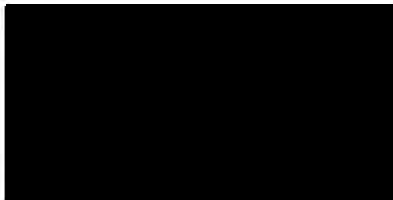
[REDACTED]

Anlage 1: Handelsregisterauszug

2. Vorhabengebiet

Bezirk Marzahn-Hellersdorf, OT Marzahn, Flur 255, Flurstücke 171, 160, 162, 46, 164, 67, 233, 225, 39, 156, 159

Anlage 2: Lageplan Vorhabengebiet



Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
20.09.2019
Seite 4

3. Vorhaben:

Entwicklung eines urbanen Gebiets mit ca. 8.700 m² Geschossfläche für Gewerbe und Einzelhandel, ca. 2.165 m² Geschossfläche für Büro/Arztpraxen und ca. 52.700 m² Geschossfläche für Wohnzwecke ca. 530-600 WE.

Das beiliegende städtebauliche Konzept hat das Architekturbüro ioo develop erstellt.

Anlage 3: Städtebaulicher Rahmenplan


4. Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ ist uns bekannt. Eine unterschriebene Grundzustimmung zur Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung liegt diesem Antrag bei.

Darüber hinaus sind wir dazu bereit, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens die konkrete Umsetzung der Ziele des „Berliner Modells“ in dem noch abzuschließenden Durchführungsvertrag zu vereinbaren.

Anlage 4: Grundzustimmung Berliner Modell Kooperative Baulandentwicklung

5. Verfügungsbefugnis des Vorhabenträgers

 ist Eigentümerin der Flurstücke im Plangebiet.

Anlage 5: Grundbuchauszüge

Durchführungsfristen

Wir sind bereit, uns im noch abzuschließenden Durchführungsvertrag zu verpflichten, mit den **Bauarbeiten** für das Vorhaben innerhalb von 18 Monaten nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 BauGB und Vorliegen der erforderlichen Baugenehmigung zu beginnen und das Vorhaben spätestens 36 Monate nach Baubeginn fertigzustellen.

7. Erteilung der für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderlichen Aufträge und Kostentragung

Uns ist bewusst, dass die Kosten für alle für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan notwendigen Untersuchungen, Planungen, Planfertigungen, Fachgutachten und sonstige für die Bauleitplanung notwendige Beauftragungen wie z. B. Rechtsberatung (insgesamt Planungskosten genannt) von uns zu tragen sind.

Wir werden die erforderlichen Beauftragungen auf eigenen Namen und eigene Rechnung in enger Abstimmung mit dem Bezirk Marzahn-Hellersdorf vornehmen.

Uns ist bewusst, dass das Risiko besteht, dass im Falle des Scheiterns des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die damit verbundenen Kosten von uns umsonst aufgewendet worden sind.

8. Sicherung der Finanzierung

Wir sichern zu, dass ein entsprechender Bonitätsnachweis oder eine Finanzierungszusage vor Abschluss des Durchführungsvertrages vorliegen wird. Zur Sicherstellung der Erbringung von Erschließungsleistungen, von Zahlungen für Erschließungsleistungen sowie der Durchführung eines etwaigen naturschutzfachlichen Ausgleichs sowie der weiteren mit dem Vorhaben ursächlich verbundener Verpflichtungen werden wir nach Maßgabe des noch abzuschließenden Durchführungsvertrages die erforderlichen Bankbürgschaften vorlegen.

9. Bereitschaft zum Abschluss eines Durchführungsvertrags

Wir verpflichten uns, vor der abschließenden Beschlussfassung des Bebauungsplans durch die Bezirksverordnetenversammlung mit dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf einen Durchführungsvertrag mit Verpflichtung zur

- Vorhabendurchführung innerhalb der Durchführungsfristen,
- Tragung sämtlicher Planungs- und Erschließungskosten,
- Herstellung etwaiger noch erforderlicher öffentlicher Erschließungsanlagen, der sonstigen etwaigen für das Vorhaben notwendigen Erschließung und etwaiger naturschutzfachlich notwendiger Ausgleichsflächen und
- Durchführung sonstiger städtebaulicher Maßnahmen und/oder Kostentragung von Folgelasten,

abschließen, soweit diese Voraussetzung oder Folge des Vorhabens sind und die sonstigen Voraussetzungen des § 11 BauGB gegeben sind.

Wir sichern eine fachgerechte Bearbeitung zu und freuen uns auf eine gute kooperative Zusammenarbeit.

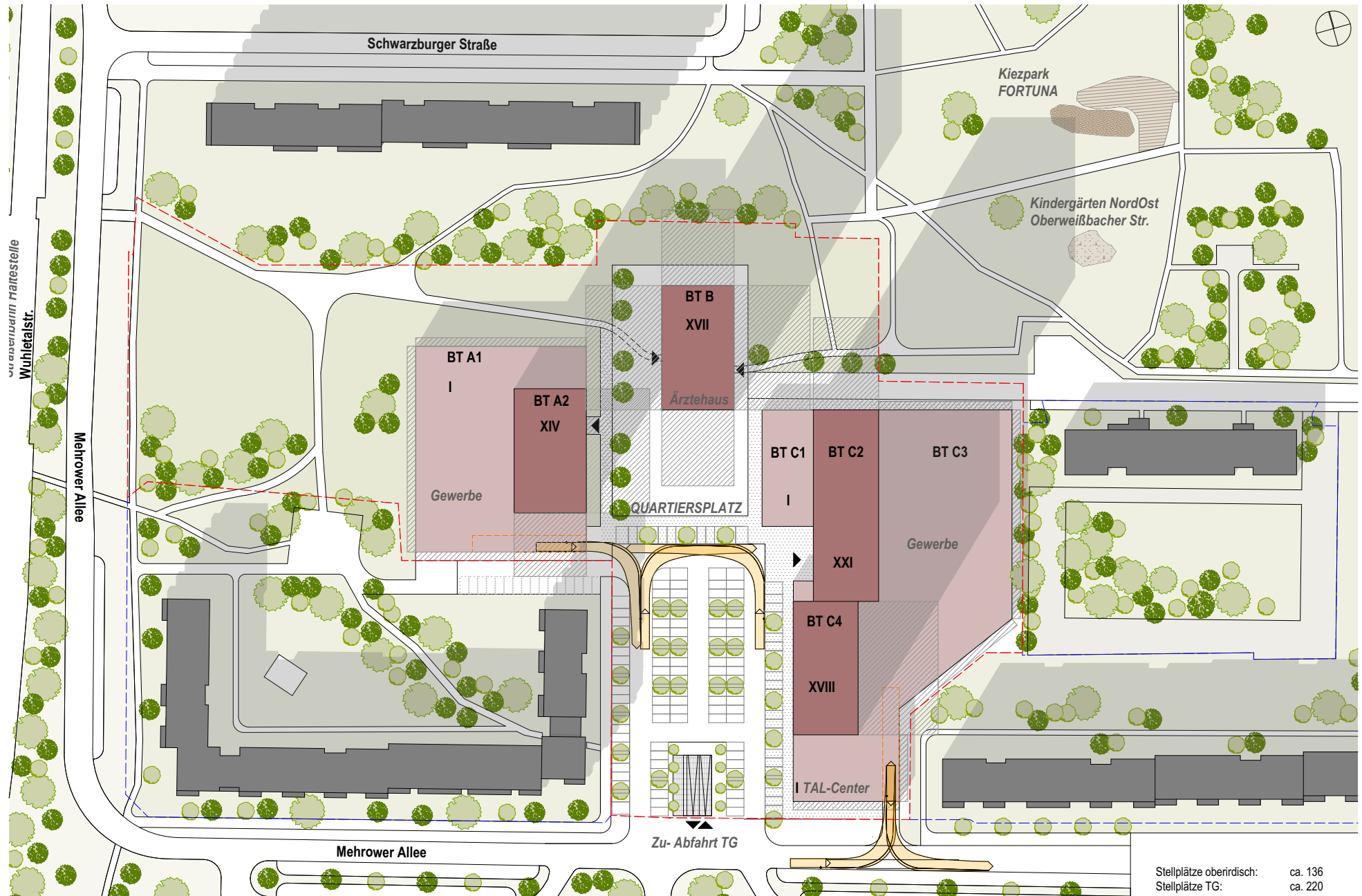
Mit freundlichen Grüßen



Corina Büchold

Anlagen:

- Anlage 1: Handelsregisterauszug
- Anlage 2: Lageplan Vorhabengebiet
- Anlage 3: Städtebaulicher Rahmenplan
- Anlage 4: Grundzustimmung Berliner Modell
- Anlage 5: Grundbuchauszüge



Stellplätze oberirdisch: ca. 136
 Stellplätze TG: ca. 220

Anlage Nr. 3 zum Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gem. § 12 BauGB | Mehrower Allee 55 (Talcenter)

ioo Develop
 Obentrautstr.72
 10963 BERLIN
 kontakt@ioobln.de