

Vorlage zur Kenntnisnahme
für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 25.08.2022

1. Gegenstand der Vorlage:

Aufstellung des Bebauungsplanes 10-119 „Aldi Hultschiner Damm 140-142“ im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 19.07.2022 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0183/VI der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Vorlage ist in der Anlage beigefügt.

Gordon Lemm
Bezirksbürgermeister

Juliane Witt
Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung,
Umwelt- und Naturschutz, Straßen und
Grünflächen

Anlage

Vorlage für das Bezirksamt

- zur Beschlussfassung -

Nr. 0183/VI

A. Gegenstand der Vorlage:

Aufstellung des Bebauungsplanes 10-119 „Aldi Hultschiner Damm 140-142“ im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf

B. Berichterstatterin:

Bezirksstadträtin Frau Witt

C. Beschlussfassung

C.1 Beschlusssentwurf:

Das Bezirksamt beschließt, den Bebauungsplan 10-119 für das Grundstück Hultschiner Damm 140-142 aufzustellen. Die Abteilung Stadtentwicklung, Umwelt- und Naturschutz, Straßen und Grünflächen wird mit der Durchführung der weiteren Verfahrensschritte beauftragt.

C.2 Weiterleitung an die BVV und zugleich Veröffentlichung:

Das Bezirksamt beschließt weiterhin, diese Vorlage der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen und umgehend zu veröffentlichen.

D. Begründung:

Siehe Anlage 1

E. Rechtsgrundlage:

§ 1 Abs. 3 Satz 1 i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB; § 6 Abs. 1 Satz 1 AGBauGB; §§ 15 sowie 36 Abs. 2 Buchstabe b, f und Abs. 3 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)

F. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

Anmietung von Räumlichkeiten für eine Jugendfreizeiteinrichtung

G. Zielgruppenrelevante Auswirkungen:

Sicherung einer Jugendfreizeiteinrichtung im Ortsteil Mahlsdorf

Juliane Witt

Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung, Umwelt- und Naturschutz, Straßen und Grünflächen

Anlagen

Anlage 1
zur BA-Vorlage
Nr. 0183/VI

**Bebauungsplan
10-119**

„Aldi Hultschiner Damm 140-142“

**Begründung
zum Aufstellungsbeschluss**

BEARBEITUNG Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Berlin, Juli 2022

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	3
1.1	Planungserfordernis	3
1.2	Planungsziele	4
1.3	Beschreibung des Plangebietes	5
1.3.1	Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung	5
1.3.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	5
1.3.3	Städtebauliche Situation und Bestand	5
1.3.4	Geltendes Planungsrecht	6
1.3.5	Verkehrerschließung	6
1.3.6	Technische Infrastruktur	6
1.4	Planerische Ausgangssituation	6
1.4.1	Ziele der Raumordnung	6
1.4.2	Flächennutzungsplan	7
1.4.3	Stadtentwicklungsplanung	8
1.4.4	Einzelhandels- und Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf	8
1.4.5	Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	10
2.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	10
2.1	Art der baulichen Nutzung Sondergebiet	11
2.2	Maß der baulichen Nutzung	11
2.3	Bauweise	11
2.4	überbaubare Grundstücksflächen	12
2.5	Verkehrsflächen	12
2.6	Kennzeichnungen	12
2.7	Nachrichtliche Übernahmen	12
2.7.1	Denkmalschutz	12
2.7.2	Wasserschutzgebiet	12
2.8	Flächenbilanz	13
2.9	Ausgleichsmaßnahmen	13
3.	Auswirkungen der Planung	13
3.1	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	13
3.2	Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung	14
3.3	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	14
4.	Verfahren	14
5.	Anlagen	16

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

1.1 Planungserfordernis

Auf dem Grundstück Hultschiner Damm 140-146 befand sich seit Mitte der 1930er Jahre das Kino „Lichtburg“. 1963 wurde in dem Kino das Produktionsstudio für die neu eingeführte Trickfilmfigur Sandmännchen eingerichtet. Das Trickfilmstudio wurde in den 1970er Jahren nochmals erweitert. 1994 wurde die Produktion nach Adlershof verlagert. Seitdem standen die Gebäude leer und der Bauzustand verschlechterte sich aufgrund des Leerstands.

In der Folge wurde von Investoren die Absicht geäußert, auf dem Grundstück einen Einzelhandelsbetrieb für die Nahversorgung zu errichten. Ende 1999 wurde zu diesem Zweck das etwa 4.300 m² große Grundstück von einem Vorhabenträger erworben.

Der Bezirk Hellersdorf hatte gleichzeitig die Absicht, eine Gemeinbedarfseinrichtung auf dem Grundstück zu etablieren. Auf etwa 400 m² sollte aufgrund des geringen Ausstattungsgrades in Mahlsdorf an Gemeinbedarfseinrichtungen für Jugendliche in einem neu zu errichtendem Gebäude eine Jugendfreizeiteinrichtung etabliert werden. Daraus resultierte das Erfordernis, neben der Schaffung des Planungsrechtes für eine Einzelhandelseinrichtung Flächen für soziale Anlagen zu sichern.

Für die Umsetzung der Planungsziele wurde 1999 der Bebauungsplan XXIII-37 eingeleitet. Der Bebauungsplan XXIII-37 wurde durch Bekanntmachung vom 18.06.2004 rechtswirksam. 2002 wurde in Übereinstimmung mit den Zielen des Bebauungsplanes eine Baugenehmigung für den Neubau eines Geschäftshauses mit einem Verbrauchermarkt und einem Jugendclub im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-37 erteilt.

Im August 2021 wurde durch den Konzern Aldi Nord erklärt, dass für den Aldi-Markt am Hultschiner Damm 140-142 der Bedarf für eine Erweiterung der Verkaufsfläche besteht. Die Gründe dafür bestehen in den geänderten Wettbewerbsbedingungen und den gestiegenen Ansprüchen der Kundinnen und Kunden an der Gestaltung und das Flächenangebot der Verkaufsflächen. Die Erweiterung der Verkaufsfläche soll im Rahmen eines Ersatzneubaus für den bestehenden Aldi-Markt erfolgen.

Die Anfrage durch den Konzern Aldi-Nord zur Erweiterung der Verkaufsfläche in der Filiale Hultschiner Damm 140-142 wurde im Fachbereich Stadtplanung des Stadtentwicklungsamtes Marzahn-Hellersdorf geprüft. Dabei wurden die Steuerungsgrundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Marzahn-Hellersdorf (EZK) herangezogen. Die Prüfung des angefragten Ersatzneubaus wird im Kapitel 1.4.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf detailliert erörtert. Im Ergebnis der Prüfung entspricht die Anfrage für die Erweiterung der Verkaufsfläche Aldi Hultschiner Damm 140-142 den Steuerungsgrundsätzen des EZK. In einem einzuleitenden Bebauungsplanverfahren soll deshalb geprüft werden, ob eine sonstige Zulassungsfähigkeit des angefragten Vorhabens erreicht werden kann.

Konkret wurde angefragt, ob eine Erweiterung der Verkaufsfläche von 785 m² auf 1.050 m² in dem Ersatzneubau genehmigungsfähig ist. Hierzu ist festzustellen, dass der Bebauungsplan XXIII-37 einer Erweiterung der Verkaufsfläche entgegensteht. Das liegt insbesondere an der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche in Form eines Baufensters. Das bislang geltende Baufenster lässt die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit etwa 1.050 m² Verkaufsfläche nicht zu.

Eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf etwa 1.050 m² würde darüber hinaus zu einer Einstufung des Marktes als großflächiger Einzelhandelsbetrieb gemäß Regelvermutung in § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO führen. Die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes erfordert im vorliegenden Fall bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-119 die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel und Jugendfreizeiteinrichtung“. Das im Bebauungsplan XXIII-37 festgesetzte Baurecht in Form eines allgemeinen Wohngebietes muss deswegen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-119 geändert werden.

Aufgrund der Rechtskraft des Bebauungsplanes XXIII-37 ist eine Änderung des Baurechts erforderlich. In einem einzuleitenden Bebauungsplanverfahren muss das festgesetzte allgemeine Wohngebiet in ein Sondergebiet „Einzelhandel und Jugendfreizeiteinrichtung“ geändert werden. Damit ändert sich die Art der baulichen Nutzung auf dem Grundstück Hultschiner Damm 140-142 grundlegend. Aus diesem Grund soll für die Änderung des Baurechts ein eigenständiger, neuer Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Planungsziele für den neuen Bebauungsplan werden im nachfolgenden Kapitel dargelegt. Wegen der Einleitung eines neuen Bebauungsplanverfahrens wird die neue Bebauungsplannummer 10-119 vergeben.

1.2 Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-119 „Aldi Hultschiner Damm 140-142“ soll im Wesentlichen die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes für die Nahversorgung auf dem Grundstück Hultschiner Damm 140-142 planungsrechtlich geregelt werden. Ein weiteres Planungsziel des Bebauungsplanes 10-119 besteht in der planungsrechtlichen Sicherung und Fortführung der bereits auf dem Grundstück ansässigen Jugendfreizeiteinrichtung „Hultschi“ innerhalb der möglichen Neubebauung.

Das wesentliche Planungsziel des Bebauungsplanes 10-119 besteht somit in der Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel und Jugendfreizeiteinrichtung“ in einer Größe von etwa 0,5 Hektar (ha). Neben der Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes soll zusätzlich die Zulässigkeit und Realisierung einer Jugendfreizeiteinrichtung geregelt werden.

Die Fortführung der Jugendfreizeiteinrichtung auf dem Grundstück Hultschiner Damm 140-142 liegt im Interesse des Bezirks Marzahn-Hellersdorf, da in Mahlsdorf-Süd eine Unterversorgung mit Jugendfreizeiteinrichtungen besteht. Die Fortführung der Jugendfreizeiteinrichtung im Obergeschoss über dem Einzelhandelsbetrieb im Erdgeschoss liegt zugunsten einer effektiven Grundstücksnutzung zugleich im Interesse von Aldi-Nord.

Die Realisierung einer Jugendfreizeiteinrichtung in einem Ersatzneubau auf dem Grundstück Hultschiner Damm 140-142 soll während des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan 10-119 durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Land Berlin und Aldi-Nord abgesichert werden. Das Interesse zum Abschluss eines solchen städtebaulichen Vertrages besteht auf beiden Seiten.

Darüber hinaus wäre es möglich, mit der Einleitung eines neuen Bebauungsplanes die Belange des Klimaschutzes im Vergleich zu der bestehenden Situation stärker zu berücksichtigen. Bei der Neuerrichtung eines Gebäudes für die angestrebten Nutzungen könnte ein Flachdach geplant werden, auf dem die Errichtung von Photovoltaikanlagen möglich wäre. Das hätte im Vergleich zu der Situation vor Einleitung des Bebauungsplanes 10-119 eine Reduzierung des Einsatzes fossiler Brennstoffe als Maßnahme zur Folge, um dem Klimawandel zu begegnen.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

1.3.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung

Der Bebauungsplan 10-119 liegt im Ortsteil Mahlsdorf und im Planungsraum Mahlsdorf-Süd. Der Geltungsbereich befindet sich an der Ostseite des Hultschiner Damms an der Einmündung Paul-Wegner-Straße. Der Geltungsbereich ist in der Anlage 2 zum Aufstellungsbeschluss dargestellt. Davon zu unterscheiden sind die Anlagen (Anlage 3 Blatt 1, Blatt 2 und Blatt 3), die der vorliegenden Begründung beigelegt sind.

1.3.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-119 ist etwa 5.680 m² groß. Die Flurstücke im Bebauungsplan 10-119 befinden sich mit Ausnahme der öffentlichen Straßenflächen ausschließlich im Privateigentum. Der Geltungsbereich umfasst zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses folgende Flurstücke, alle Flur 2, Gemarkung Mahlsdorf:

5714/15, 5715/15, 5718/15, 5719/15, 15/1, 15/2, 4295/15, 6760/28 tlw. (Hultschiner Damm) sowie 15/44 tlw. (Paul-Wegener-Straße).

1.3.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-119 ist in der Anlage 3 Blatt 1 zu der vorliegenden Begründung (Lage im Raum) dargestellt. Der Bebauungsplan 10-119 liegt auf einer Höhe von etwa 39 m über NHN und gehört damit topographisch zum Urstromtal.

Das Grundstück Hultschiner Damm 140-142 liegt innerhalb des ausgedehnten Mahlsdorfer Siedlungsgebietes, das überwiegend von Einzelhäusern und vielfältigem Siedlungsgrün geprägt ist. Auf dem Grundstück wurde etwa 2002 ein winkelförmiges Gebäude errichtet. Im Erdgeschoss befindet sich ein Nahversorgungsmarkt. Auf dem Gebäude ist ein Satteldach aufgebracht. An der zum Hultschiner Damm orientierten Giebelseite ist das Dach als Zelt Dach ausgebildet. Unter dem Zelt Dach befindet sich über dem Markt ein Obergeschoss. Im Obergeschoss befindet sich die Jugendfreizeiteinrichtung (JFE) „Hultschi“. Die JFE ist eine Begegnungsstätte für Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene ab zehn Jahren mit entsprechenden Sozialräumen.

Entlang des Hultschiner Damms liegen zum Zeitpunkt des vorliegenden Aufstellungsbeschlusses insgesamt fünf Einzelhandelsmärkte für die Versorgung der umliegenden Wohngebiete im Ortsteil Mahlsdorf. In den umliegenden Wohngebieten selber gibt es keinen weiteren Nahversorgungsmarkt. Die weitere Entwicklung der Nahversorgungsbetriebe entlang des Hultschiner Damms ist somit auch aufgrund der Verkehrslagegunst städtebaulich sinnvoll.

1.3.4 Geltendes Planungsrecht

Auf dem Grundstück Hultschiner Damm 140-142 gilt der Bebauungsplan XXIII-37 „Sandmännchenstudio“. Der Bebauungsplan XXIII-37 ist seit 2004 rechtskräftig. Der Bebauungsplan XXIII-37 setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA) und ein winkelförmiges Baufenster für das später errichtete Gebäude fest. In dem am Hultschiner Damm gelegenen Teil des Baufensters sind zwei Vollgeschosse, im übrigen Teil des Baufensters ist ein Vollgeschoss zulässig. Durch textliche Festsetzung wird geregelt, dass im zweiten Vollgeschoss des WA nur Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke zulässig sind.

1.3.5 Verkehrserschließung

Der Bebauungsplan 10-119 liegt sowohl am Hultschiner Damm als überörtlicher Hauptverkehrsstraße als auch an der Paul-Wegener-Straße als Nebenstraße. An beiden Straßen befinden sich jeweils eine Ein- und Ausfahrt.

Im Hultschiner Damm verkehren die Tramlinien 62 und 63. Die am nächsten gelegene Haltestelle Bruchsaler Straße ist etwa 160 m entfernt.

1.3.6 Technische Infrastruktur

Angaben über die Technische Infrastruktur und die Medieneerschließung des Plangebietes werden im weiteren Verfahren ergänzt.

1.4 Planerische Ausgangssituation

1.4.1 Ziele der Raumordnung

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

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Maßgeblich für den Bebauungsplan 10-119 ist insbesondere § 5 zur Siedlungsentwicklung:

(1) Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. ...

(2) Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben.

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des LEPro 2007. Der LEP HR ist am 1. Juli 2019 in Kraft getreten. In der Festlegungskarte des LEP HR ist der Bezirk Marzahn-Hellersdorf vollständig der Kategorie „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 hinausgeht, auf standörtlich geeignete Schwerpunkte zu konzentrieren. In Berlin und im Berliner Umland bildet der Gestaltungsraum Siedlung den geeigneten Schwerpunkt der Wohnsiedlungsflächenentwicklung.“

Im Fazit besteht ein wesentliches Ziel der Raumordnung darin, die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen im Gestaltungsraum Siedlung räumlich zu konzentrieren. Von diesem Ziel ist der gesamte Bezirk Marzahn-Hellersdorf betroffen. Der Bebauungsplan 10-119 beachtet die Ziele der Raumordnung und berücksichtigt die Grundsätze der Raumordnung.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist zum Zeitpunkt des vorliegenden Aufstellungsbeschlusses wirksam in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015, zuletzt geändert am 2. September 2021 (ABl. S. 3809). In der Anlage 3 Blatt 2 zu der vorliegenden Begründung ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Darstellungen des FNP überlagert. Der FNP enthält im Umfeld des Bebauungsplanes 10-119 folgende Darstellungen:

Der Hultschiner Damm ist als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-119 liegt in einer Wohnbaufläche W4 (GFZ bis 0,4), die landschaftlich geprägt ist.

Das wesentliche Planungsziel des Bebauungsplanes 10-119 besteht in der Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel“ in einer Größe von etwa 0,5 Hektar (ha). Der Bebauungsplan 10-119 beachtet somit den Entwicklungsgrundsatz 1 zum FNP. Einrichtungen zur Versorgung mit lokaler Bedeutung können demnach entwickelt werden, wenn Funktionen und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben.

Hinsichtlich der Entwicklungsfähigkeit des Bebauungsplanes 10-119 aus dem FNP sind ebenfalls die Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV FNP) vom 20.07.2021 zu beachten. Bauflächen sind demnach dann als Wohnbauflächen dargestellt, wenn sie überwiegend für Wohnzwecke einschließlich (u.a.) wohnungsbezogener Grundversorgungseinrichtungen genutzt werden oder genutzt werden sollen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-119 soll im Wesentlichen die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ermöglicht werden. Diese Nutzung entspricht einer wohnungsbezogenen Grundversorgung, so dass das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan beachtet wird.

1.4.3 Stadtentwicklungsplanung

Das Land Berlin stellt Stadtentwicklungsplanungen für Planungsziele von gesamtstädtischer Bedeutung zu den Belangen Wohnen, Wirtschaft, Klima, Mobilität und Verkehr sowie Zentren auf. Die Vorgaben der Stadtentwicklungspläne werden in Bezug auf die Aufstellung des Bebauungsplanes 10-119 im weiteren Verfahren geprüft.

1.4.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-119 sind ebenfalls die Ergebnisse der vom Bezirk beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepte oder der sonstigen beschlossenen städtebaulichen Planungen zu berücksichtigen. Für den Bebauungsplan 10-119 maßgeblich ist hier das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf.

Das fortgeschriebene Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) Marzahn-Hellersdorf wurde im Bezirksamt am 19.11.2013 und in der BVV am 23.01.2014 beschlossen. Das EZK Marzahn-Hellersdorf gilt gemäß den Ausführungsvorschriften Zentren und Einzelhandel für das Land Berlin (AV Zentren und Einzelhandel) als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und zugleich als Bereichsentwicklungsplanung im Sinne von § 4 Abs. 2 AGBauGB. Die Planungsziele des EZK sind somit bei der Aufstellung aller Bebauungspläne zu berücksichtigen. Das EZK grenzt die zentralen Versorgungsbereiche im Bezirk ab. Diese gelten zugleich als Zentren. Die Zentren bestehen aus Stadtteilzentren, Ortsteilzentren und Nahversorgungszentren. In den Zentren sind Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungseinrichtungen und kulturelle Einrichtungen konzentriert. Das EZK hat demgemäß zwei Hauptziele. Diese bestehen in der Erhaltung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche. Parallel dazu soll die Nahversorgung in den Wohngebieten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche gestärkt werden. Das EZK formuliert zur Umsetzung dieser Planungsziele Steuerungsgrundsätze.

Die Steuerungsgrundsätze werden wie folgt zusammengefasst:

- Neue Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten werden in die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt.
- Um die zentralen Versorgungsbereiche wurden Schutzradien von 500 m zur äußeren Grenze der zentralen Versorgungsbereiche festgelegt. Außerhalb der Schutzradien ist die Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben möglich und angestrebt.
- Bestehende Einzelhandelsbetriebe außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche können sich erweitern, wenn der Nachweis erbracht wird, dass durch die Erweiterung keine schädlichen Auswirkungen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche hervorgerufen werden. Für

bestehende Einzelhandelsbetriebe innerhalb der Schutzradien wird die Erweiterungsmöglichkeit auf ein Drittel der bestehenden Verkaufsfläche beschränkt.

- Kioske, Backshops oder Tankstellenshops bleiben allgemein zulässig. Für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (Fachmärkte) gelten die Bestimmungen der Ausführungsvorschriften (AV) Zentren und Einzelhandel.

Für die Umsetzung der Planungsziele des EZK in verbindliches Baurecht hat der Bezirk Marzahn-Hellersdorf großflächige Bebauungspläne zur Steuerung des Einzelhandels eingeleitet. Einzel-Bebauungspläne wie der Bebauungsplan 10-119 sind bzw. werden aus den Geltungsbereichen der großflächigen Einzelhandelspläne ausgegliedert. Die Ziele des EZK sind bei der Aufstellung der Einzelbebauungspläne, wie vorliegend bei dem Bebauungsplan 10-119, jeweils gesondert zu berücksichtigen und ggf. durch Festsetzungen umzusetzen.

Die Auswirkungen des EZK Marzahn-Hellersdorf auf den Bebauungsplan 10-119 werden nachfolgend beschrieben. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-119 liegt innerhalb des Schutzradius von 500 m zum Ortsteilzentrum Mahlsdorf-Süd.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-119 ist ein Nahversorgungsmarkt als Bestandsbetrieb ansässig. Gemäß dem erreichten Abwägungsstand zum bezirklichen EZK sollen auch Bestandsbetriebe innerhalb der Schutzradien zu zentralen Versorgungsbereichen zur Anpassung an Marktentwicklungen die Möglichkeit zur Weiterentwicklung und Erweiterung der Verkaufsfläche haben.

Das Gebäude des bestehenden Marktes hat eine Grundfläche 1.120 m² und eine Verkaufsfläche von 761 m². In den 761 m² Verkaufsfläche ist der Windfang mit einer Größe von 24 m² nicht eingerechnet. Aufgrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichtes 4 C 10.04 vom 24.11.2005 ist ein Windfang in die Berechnung der Verkaufsfläche einzubeziehen. Somit verfügt der bestehende Markt formell über eine Verkaufsfläche von 785 m².

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 10-119 soll die Errichtung eines Nahversorgungsmarktes mit einer Verkaufsfläche von etwa 1.050 m² möglich werden. Die Erweiterung der Verkaufsfläche von 785 m² auf 1.050 m² entspricht einer Erweiterung um 33 %. Damit entspricht die vorgesehene Erweiterung der Verkaufsfläche zunächst formell den Steuerungsgrundsätzen des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Zu beachten ist weiterhin, dass auf dem Grundstück Hultschiner Damm 140-142 ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten bereits ansässig und somit in der Umsatzwirkung etabliert ist. In Bezug auf die Aufstellung des Bebauungsplanes 10-119 ist gemäß den Steuerungsgrundsätzen des EZK die Erarbeitung einer Auswirkungsanalyse erforderlich. Mit der Auswirkungsanalyse ist nachzuweisen, dass durch die Erweiterung der Verkaufsfläche keine schädlichen Auswirkungen auf den maßgeblichen zentralen Versorgungsbereich, das heißt auf das Ortsteilzentrum Mahlsdorf-Süd zu erwarten sind.

1.4.5 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Im Umfeld des Bebauungsplanes 10-119 liegt der Bebauungsplan 10-4 „Kitastandort Bütower Straße“. Der Bebauungsplan 10-4 wurde 2009 festgesetzt und setzt überwiegend allgemeines Wohngebiet sowie eine Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ fest. Die östliche Hälfte des Bebauungsplanes 10-4 liegt außerhalb des 500 m-Schutzradius zum Ortsteilzentrum Mahlsdorf-Süd. Gemäß den Steuerungsgrundsätzen des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wäre in der östlichen Hälfte somit die Ansiedlung eines Nahversorgers möglich. Die Baugrundstücke im Bebauungsplan 10-4 sind fast vollständig mit Wohngebäuden bebaut. Die Ansiedlung eines Nahversorgers ist somit unwahrscheinlich. Der Bebauungsplan 10-4 hat im Fazit keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan 10-119.

2. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Auf dem Grundstück Hultschiner Damm 140-142 gilt vor der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-119 der rechtskräftige Bebauungsplan XXIII-37 „Sandmännchenstudio“. Der Bebauungsplan XXIII-37 setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-37 wurden ein Nahversorgungsmarkt und eine Jugendfreizeiteinrichtung errichtet. Der Nahversorgungsmarkt entspricht mit seiner Verkaufsfläche von unter 800 m² einem Laden, welcher der Versorgung des Gebietes dient und damit in dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet zulässig war und ist. Im Jahr 2021 wurde die Absicht seitens einer Immobilienverwaltungsgesellschaft im Auftrag von Aldi Nord geäußert, einen Ersatzneubau für den Markt mit einer Verkaufsfläche von etwa 1.050 m² zu errichten. Ein Nahversorgungsmarkt mit einer Verkaufsfläche von über 800 m² ist großflächig im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Nach einer vorgenommenen Prüfung entspricht ein solcher Ersatzneubau den Steuerungsgrundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Marzahn-Hellersdorf, so dass der Ersatzneubau mit der Erweiterung der Verkaufsfläche mit den bezirklichen Entwicklungszielen hinsichtlich der Verkaufsflächengröße übereinstimmt. In Bezug auf die Vergrößerung des Nahversorgungsmarktes soll darüber hinaus im weiteren Bebauungsplanverfahren eine Auswirkungsanalyse erstellt werden.

Eine Genehmigung des angefragten Ersatzneubaus ist insbesondere aufgrund der im Bebauungsplan XXIII-37 festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche nicht möglich. Aus diesem Grund muss das bestehende Planungsrecht durch das neue Bebauungsplanverfahren 10-119 geändert werden. Für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes 10-119 ist die Regelvermutung im § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO maßgeblich. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Bezogen auf das Grundstück Hultschiner Damm 140-142 muss der Bebauungsplan 10-119 deshalb für die Zulässigkeit des angefragten neuen Nahversorgungsmarktes ein sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel und Jugendfreizeiteinrichtung“ festsetzen. Im weiteren Aufstellungsverfahren ist zur Berücksichtigung der Steuerungsgrundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes nachzuweisen, dass durch die Erweiterung der

Verkaufsfläche auf dem Grundstück Hultschiner Damm 140-142 keine schädlichen Auswirkungen im Ortsteilzentrum Mahlsdorf-Süd entstehen.

Weiterhin soll in dem Bebauungsplan 10-119 die Zulässigkeit zur Etablierung einer Jugendfreizeiteinrichtung (JFE) als soziale Anlage im Obergeschoss des Neubaus planungsrechtlich geregelt werden. Damit soll gewährleistet werden, dass die bereits in dem bestehenden Gebäude des Marktes etablierte Jugendfreizeiteinrichtung „Hultsch“ auch in einem Neubau neu etabliert und somit fortgeführt werden kann. Das Jugendamt Marzahn-Hellersdorf hat die Absicht geäußert, die JFE auf dem Grundstück Hultschiner Damm durch Anmietung entsprechender Räumlichkeiten weiterhin zu betreiben. Diese Absicht wurde mit Aldi-Nord abgestimmt.

2.1 Art der baulichen Nutzung Sondergebiet

Das Grundstück Hultschiner Damm 140-142 soll als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Jugendfreizeiteinrichtung“ festgesetzt werden. Die zulässige Art der Nutzung im SO wird durch textliche Festsetzungen im weiteren Verfahren präzisiert. Hierzu gehört insbesondere die Einschränkung der zulässigen Sortimente auf nahversorgungsrelevante Kernsortimente und die Begrenzung sonstiger zentrenrelevanter Kernsortimente als Randsortimente.

Außerdem sollen im SO „Einzelhandel und Jugendfreizeiteinrichtung“ Anlagen für soziale Zwecke planungsrechtlich geregelt werden. Damit soll in dem angestrebten Ersatzneubau die Einrichtung bzw. Fortführung der Jugendfreizeiteinrichtung ermöglicht werden, die auf dem Grundstück Hultschiner Damm 140-142 bereits besteht.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan 10-119 setzt das Maß der baulichen Nutzung durch Planeintrag fest. In dem sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel“ sollen zwei Vollgeschosse festgesetzt werden. Damit wird im Obergeschoss die Einrichtung von Räumlichkeiten für die angestrebte Jugendfreizeiteinrichtung möglich.

Weiterhin soll eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt werden. Die GRZ von 0,8 ist notwendig, um das vorgesehene Gebäude und die zugehörigen Verkehrsflächen auf dem Grundstück Hultschiner Damm 140-142 realisieren zu können. Außerdem ist zu beachten, dass der Bebauungsplan 10-119 im Trinkwasserschutzgebiet liegt. Die Parkplatzfläche muss deswegen vollständig versiegelt werden. Die maßgebliche Grundfläche erhöht sich damit.

2.3 Bauweise

In dem sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel und Jugendfreizeiteinrichtung“ soll eine abweichende Bauweise gelten. In der abweichenden Bauweise gelten die Eigenschaften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig sind. Die abweichende Bauweise ist erforderlich, weil das entsprechend der geplanten Nutzung zu

erwartende Gebäude eine Kantenlänge von mehr als 50 m aufweisen soll. Mit dieser Regelung wird zugleich eine effektive Nutzung des zur Verfügung stehenden Grundstücks ermöglicht.

2.4 überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Die überbaubare Grundstücksfläche soll im Vergleich zu dem Bebauungsplan XXIII-37 erweitert werden, um den beabsichtigten Neubau für den geplanten Markt hinsichtlich der überbauten Grundstücksfläche zu ermöglichen. In Bezug auf die damit verbundene Erweiterung der Verkaufsfläche wird im weiteren Verfahren eine Auswirkungsanalyse insbesondere auf das Ortsteilzentrum Mahlsdorf-Süd als zentralem Versorgungsbereich erarbeitet.

2.5 Verkehrsflächen

Die Flächenanteile des Hultschiner Damms und der Paul-Wegener-Straße im Bebauungsplan 10-119 sollen als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden.

Die Anbindung des Parkplatzes für den Markt erfolgt sowohl an den Hultschiner Damm als auch an die Paul-Wegener-Straße. Zu erwarten sind etwa 44 Stellplätze, zwei Stellplätze für Menschen mit Behinderung sowie zwei etwas breitere Familien-Stellplätze. Die Verringerung der Zahl der Stellplätze im Vergleich zu der Situation vor Einleitung des Bebauungsplanes 10-119 stellt nach Aussage des Marktbetreibers betriebswirtschaftlich kein Problem dar.

2.6 Kennzeichnungen

Im Bodenbelastungskataster Berlin sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-119 keine Flächen mit Bodenbelastungen eingetragen.

2.7 Nachrichtliche Übernahmen

2.7.1 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-119 bestehen keine Baudenkmale, Denkmalbereiche, Gartendenkmale oder Bodendenkmale. Generell sind im Vollzug des Bebauungsplanes die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Berlin zu beachten.

2.7.2 Wasserschutzgebiet

Der Bebauungsplan 10-119 liegt innerhalb der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes Kaulsdorf, siehe Anlage 3 zu der vorliegenden Begründung (Umweltschutzgut Wasser). Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf vom 11.10.1999 sind zu beachten. In der weiteren Schutzzone III B gelten Verbote für wassergefährdende Anlagen oder Stoffe. Ebenso ist die Errichtung von Krafffahrzeug-Stellflächen verboten, wenn diese wasserdurchlässig sind. Aus diesem Grund müssen die im Bebauungsplan 10-119 möglichen privaten Stellplätze auf dem Grundstück Hultschiner Damm 140-142 komplett versiegelt werden.

2.8 Flächenbilanz

Der Bebauungsplan 10-119 weist zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses folgende Flächenbilanz auf:

Fläche	Größe in ha
sonstiges Sondergebiet (SO)	0,43
Straßenverkehrsfläche	0,14
Geltungsbereich	0,57

Das sonstige Sondergebiet entspricht in seiner Größe genau dem im Bebauungsplan XXIII-37 festgesetzten allgemeinen Wohngebiet. Die Größe des Geltungsbereiches und des Anteils der Straßenverkehrsfläche bleiben unverändert. Das im Bebauungsplan XXIII-37 festgesetzte Baufenster ist 1.700 m² groß. Im neuen Bebauungsplan 10-119 soll das Baufenster etwa 2.350 m² groß werden. Damit vergrößert sich infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-119 die überbaubare Grundstücksfläche in Form des Baufensters um 650 m².

2.9 Ausgleichsmaßnahmen

Der Geltungsbereich des neu einzuleitenden Bebauungsplanes 10-119 liegt im Geltungsbereich des vorhergehenden Bebauungsplanes XXIII-37 und ist zugleich Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Vor der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-119 waren Vorhaben zulässig, die den Festsetzungen des vorhergehenden Bebauungsplanes XXIII-37 nicht widersprachen. Das Grundstück Hultschiner Damm 140-142 ist durch die bestehende Nutzung aus Markt und dem zugehörigen Parkplatz weitgehend versiegelt. Der Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist auf dem Grundstück Hultschiner Damm 140-142 bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-119 erfolgt.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist somit ein Ausgleich für Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-119 nicht erforderlich. Der Versiegelungsgrad wird sich im Vollzug des Bebauungsplanes 10-119 kaum verändern. Das Gebäude des Nahversorgungsmarktes soll im Vergleich zu der bestehenden Situation seine Grundfläche erweitern. Parallel dazu verringert sich die Größe der versiegelten, privaten Stellplatzfläche.

Im weiteren Aufstellungsverfahren soll geprüft werden, ob sonstige umweltschützende Maßnahmen im Bebauungsplan erforderlich sind.

3. Auswirkungen der Planung

3.1 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-119 erhöht sich in Übereinstimmung mit den Steuerungsprinzipien des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes die Verkaufsflächengröße des ansässigen Nahversorgungsmarktes. Damit verbessert sich die Nahversorgungssituation für die Wohnbevölkerung im Einzugsbereich des Marktes. In Bezug auf die

damit verbundene Erweiterung der Verkaufsfläche wird im weiteren Verfahren eine Auswirkungsanalyse insbesondere auf das Ortsteilzentrum Mahlsdorf-Süd als zentralem Versorgungsbereich erarbeitet.

3.2 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Da im Vollzug des Bebauungsplanes 10-119 keine Wohnungen errichtet werden sollen, kommt im Übrigen das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung nicht zur Anwendung.

3.3 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 10-119 soll die Fortführung der bestehenden Jugendfreizeiteinrichtung in einem neu zu errichtendem Gebäude planungsrechtlich ermöglicht und vorbereitet werden. Dieses Planungsziel wird zwischen den beteiligten bezirklichen Ämtern und Aldi-Nord abgestimmt. Im Vollzug des Bebauungsplanes entstehen dem Bezirk Kosten für die Anmietung der Räumlichkeiten für die Jugendfreizeiteinrichtung. Für die öffentliche Hand entstehen im Übrigen keine Kosten für öffentliche Baumaßnahmen.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes 10-119 ist der Abschluss eines Planungskostenvertrages vorgesehen. Die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehenden Kosten zum Beispiel für notwendige Gutachten werden durch Aldi-Nord übernommen.

4. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan XXIII-37 wurde am 21.12.1999 im Bezirksamt Hellersdorf gefasst und am 04.02.2000 bekannt gemacht.

Das wesentliche Planungsziel des Bebauungsplanes XXIII-37 bestand in der planungsrechtlichen Sicherung einer Jugendfreizeiteinrichtung auf einer Nutzfläche von etwa 400 m². Der Bebauungsplan XXIII-37 wurde durch Bekanntmachung vom 18.06.2004 rechtswirksam. Der Bebauungsplan XXIII-37 setzt ein allgemeines Wohngebiet fest. Durch textliche Festsetzung wird geregelt, dass in dem Gebäudeteil mit Obergeschoss nur Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke zulässig sind. 2002 wurde in Übereinstimmung mit den Zielen des Bebauungsplanes eine Baugenehmigung für den Neubau eines Geschäftshauses mit einem Verbrauchermarkt und einem Jugendclub im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-37 erteilt. Das Gebäude wurde entsprechend der Baugenehmigung errichtet.

Zur Umsetzung der im Kapitel 1.1.2 dargelegten Planungsziele soll der Bebauungsplan 10-119 aufgestellt werden. Ein Planungsziel besteht auch in der Sicherung und Fortführung einer Jugendfreizeiteinrichtung als öffentlichem Belang. Deshalb soll der Bebauungsplan 10-119 nicht als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

Da sich die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-37 infolge der Planänderung grundlegend ändert, soll das Regelverfahren nach Baugesetzbuch (BauGB) mit Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt werden. Aus diesem Grund wird die neue Bebauungsplannummer 10-119 vergeben.

Mit Schreiben vom 17.12.2021 wurden die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenSBW) als auch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung gemäß § 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der gültigen Fassung über die Absicht zur Aufstellung des Bebauungsplanes 10-119 informiert.

Das Referat IB der SenSBW teilte mit Schreiben vom 18.01.2022 mit, dass die Beeinträchtigung dringender Gesamtinteressen des Landes Berlin zum Zeitpunkt der Stellungnahme nicht abschließend überprüfbar ist. Zur Begründung wird angeführt, dass der FNP im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Wohnbaufläche W4 an einer übergeordneten Hauptverkehrsstraße darstellt. Grundsätzlich ist eine Entwickelbarkeit aus dem FNP gegeben, wenn die in der Begründung zur Mitteilung der Planungsabsicht unter Punkt 1.3.3 angestrebte Auswirkungsanalyse ergibt, dass sich der Einzelhandel auf eine wohnungsbezogene Grundversorgung beschränkt und die nahe zum Plangebiet gelegene und im FNP entsprechend abgebildete Einzelhandelskonzentration entlang des Hultschiner Damms nicht negativ beeinträchtigt wird.

In dem Schreiben des Referates IB wird darauf hingewiesen, dass der Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren 2030 im Steuerungsgrundsatz 3 bestimmte Anforderungen für die Zulassung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche formuliert. Die Einhaltung dieser Anforderungen soll durch eine gutachterliche Auswirkungsanalyse nachgewiesen werden. Eine solche Auswirkungsanalyse wird im weiteren Verfahren erstellt. Die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse werden berücksichtigt.

Weiterhin wird eine Prüfung empfohlen, ob der Bebauungsplan 10-119 zwei Vollgeschosse als zwingend festsetzen sollte. Mit einer solchen Festsetzung würde eine Mehrgeschossigkeit und Nutzungsmischung gewährleistet werden, die als Handlungsempfehlungen im Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 formuliert sind. Die Hinweise werden im weiteren Verfahren geprüft.

Das Referat IC der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (Rechtsprüfungsbehörde) teilte mit Schreiben vom 20.01.2022 mit, dass gegen die Absicht, das Bebauungsplanverfahren 10-119 für das Grundstück Hultschiner Damm 140-142 einzuleiten, um die planungsrechtlichen Voraussetzung zur Erweiterung des bestehenden Marktes und einer Jugendfreizeiteinrichtung zu schaffen, keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Durch die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens 10-119 sind dringende Gesamtinteressen Berlins gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 7 AGBauGB berührt. Gründe dafür sind die Lage des Bebauungsplanes 10-119 am Hultschiner Damm als übergeordneter Straßenverbindung der Stufe II mit der Straßenbahnführung sowie die Bewertung, dass der Bebauungsplan 10-119 im weiteren Verfahren näher zu untersuchende Auswirkungen auf die Zentrenstruktur des Flächennutzungsplanes haben kann.

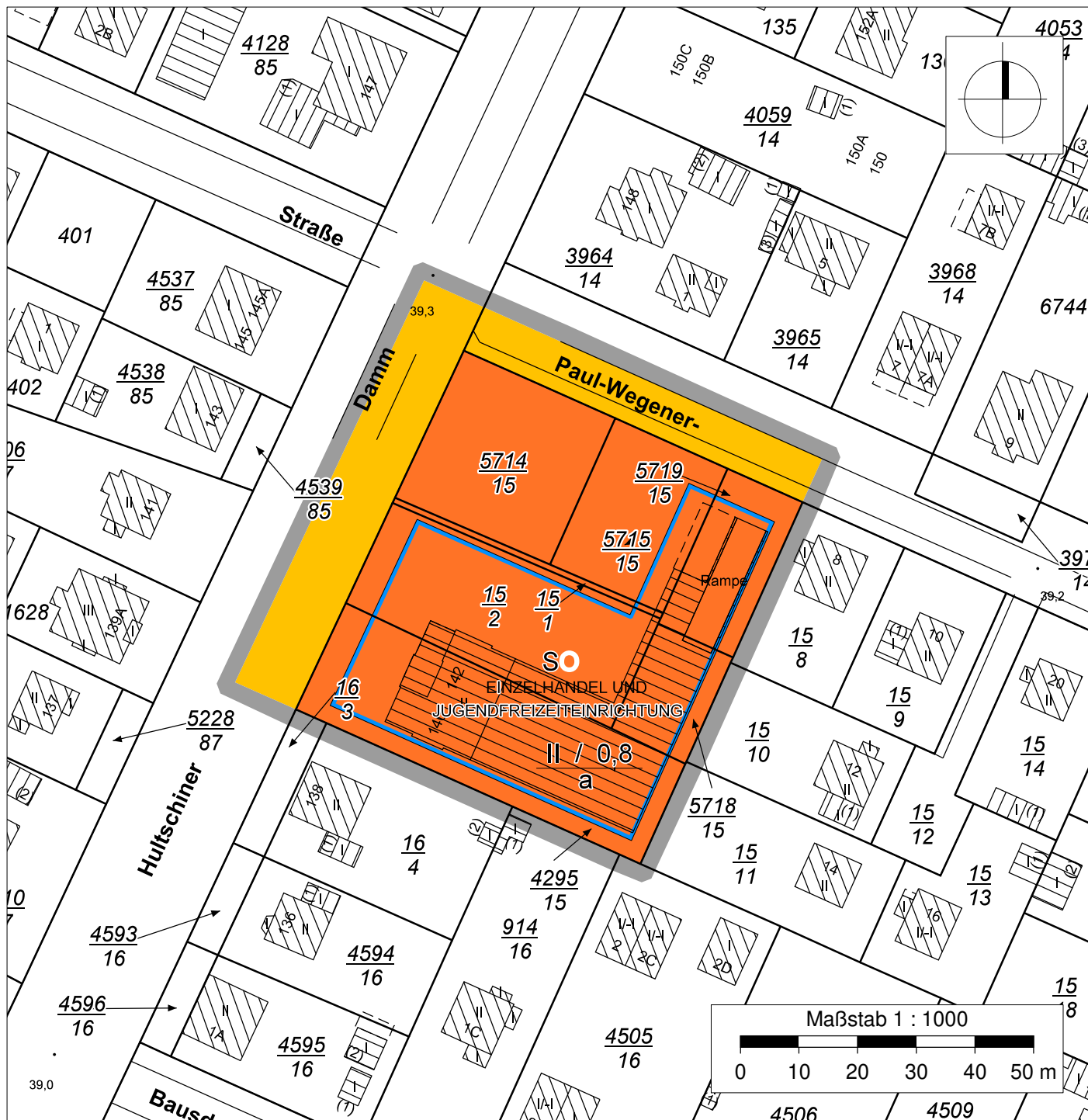
Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 6 Abs. 2 i.V.m. § 7 AGBauGB durchgeführt. Das bedeutet eine Anzeigepflicht gegenüber der Rechtsprüfungsbehörde sowie den Vorbehalt der zuständigen Senatsverwaltung, das Verfahren an sich zu ziehen.

Die gemeinsame Landesplanungsabteilung teilte mit Schreiben vom 13.01.2022 mit, dass zum Zeitpunkt der Stellungnahme kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen ist.

5. Anlagen

Anlagen zur Begründung des Aufstellungsbeschlusses

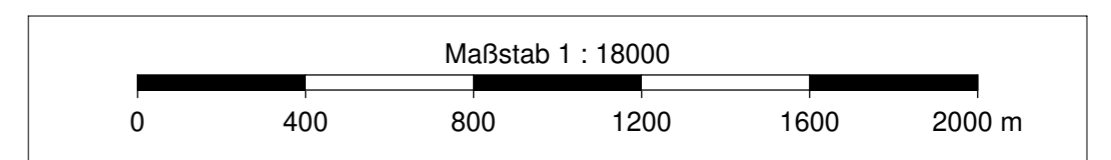
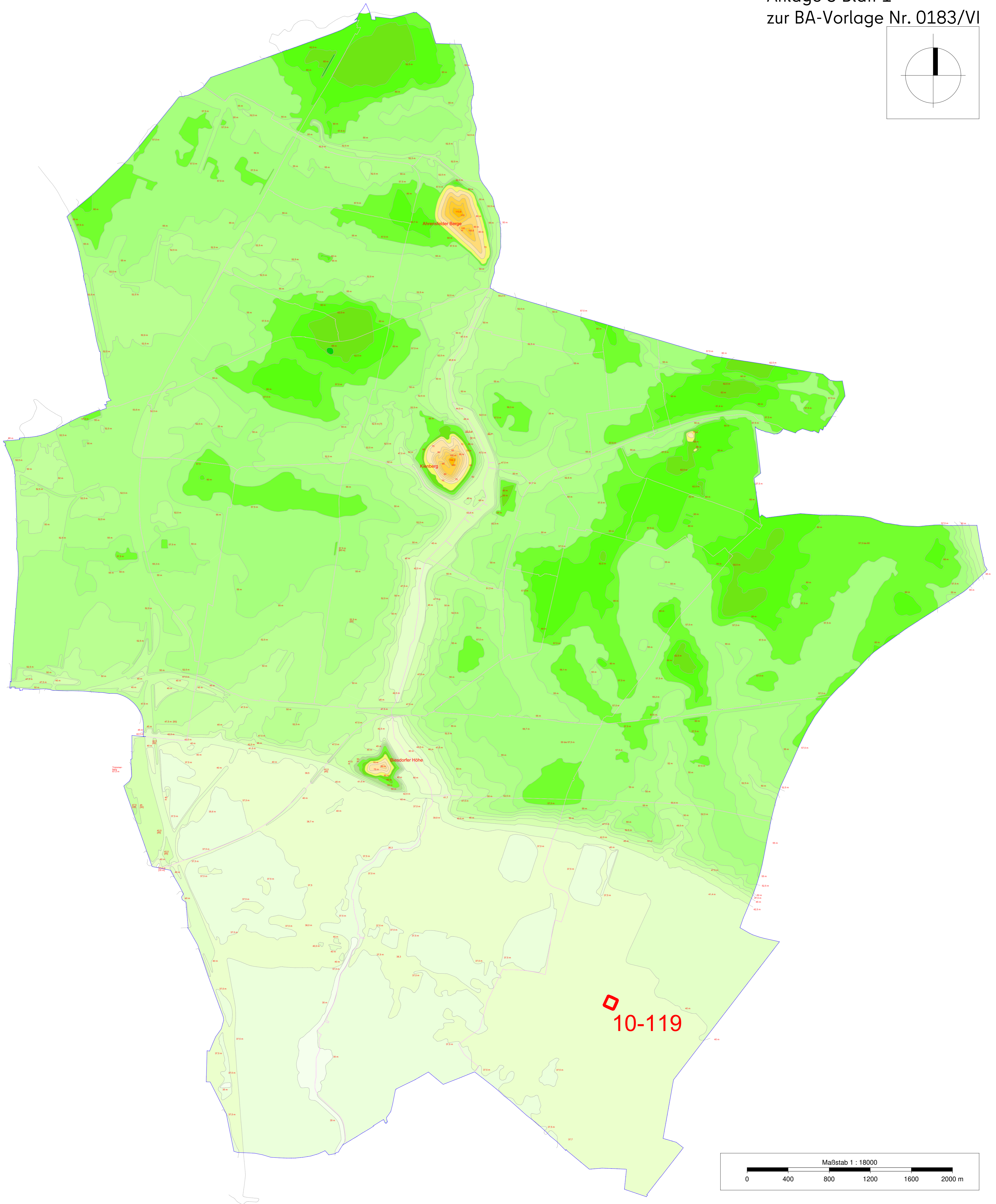
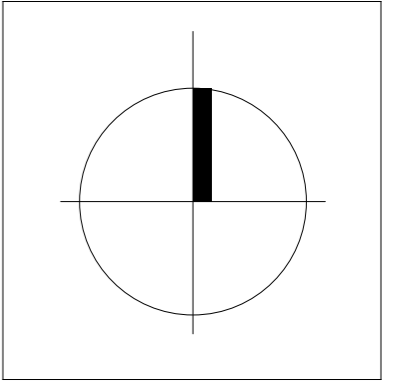
Anlage 3 Blatt 1	Lage im Raum
Anlage 3 Blatt 2	Auszug aus dem FNP
Anlage 3 Blatt 3	Umweltschutzgut Wasser



Bebauungsplan 10-119
Aldi Hultschiner Damm 140-142
Geltungsbereich und beabsichtigte Planinhalte

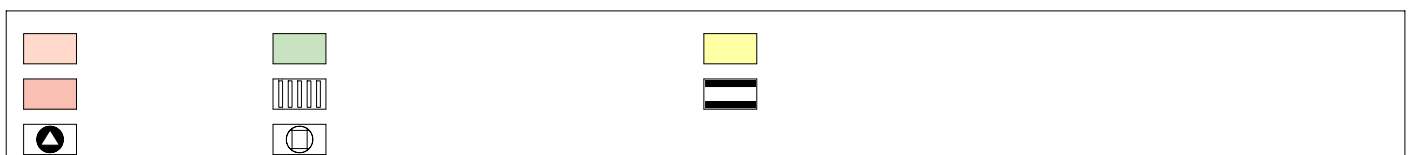
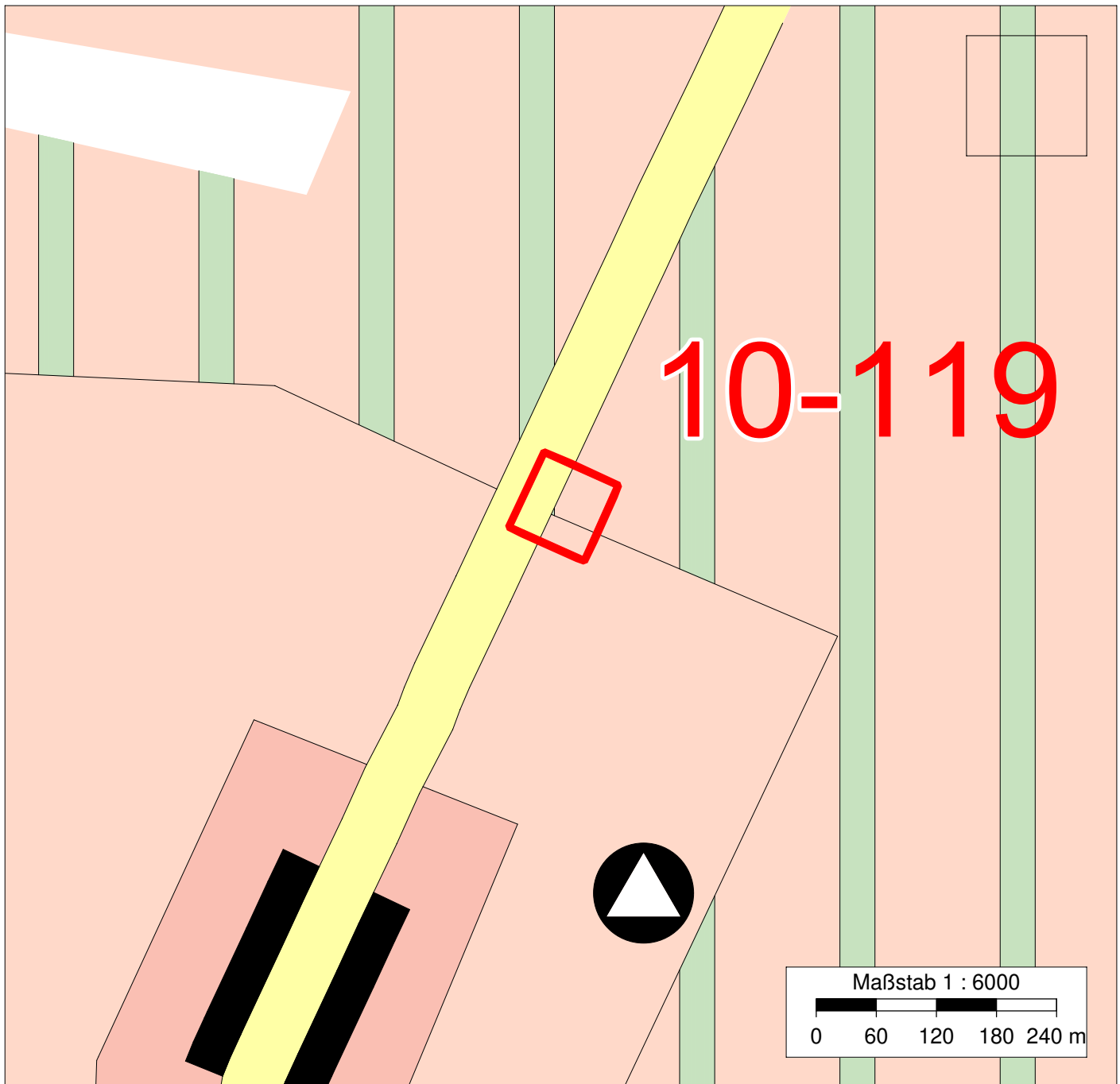
Ortsteil Mahlsdorf
 Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf
 Stadtentwicklungsamt • Fachbereich Stadtplanung
 Maßstab verkleinert • Quelle Geoportal Berlin

Berlin, Juni 2022



	32,5 m bis unter 35 m		Geltungsbereich Bebauungsplan
	35 m bis unter 37,5 m		Planungsräume
	37,5 m bis unter 40 m		
	40 m bis unter 42,5 m		
	42,5 m bis unter 45 m		
	45 m bis unter 47,5 m		
	47,5 m bis unter 50 m		
	50 m bis unter 52,5 m		
	52,5 m bis unter 55 m		55 m bis unter 60 m
	55 m bis unter 57,5 m		60 m bis unter 65 m
	57,5 m bis unter 60 m		65 m bis unter 70 m
	60 m bis unter 62,5 m		70 m bis unter 75 m
	62,5 m bis unter 65 m		75 m bis unter 80 m
	65 m bis unter 67,5 m		80 m bis unter 85 m
			85 m bis unter 90 m
			90 m bis unter 95 m
			95 m bis unter 100 m
			100 m bis unter 105 m
			110 m bis unter 120 m
			120 m bis unter 130 m

Anlage 3 - Blatt 1
Lage im Raum



Bebauungsplan 10-119
Aldi Hultschiner Damm 140-142

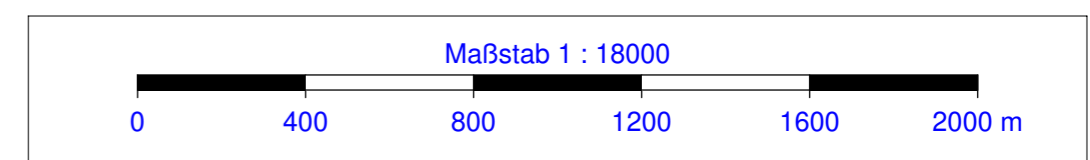
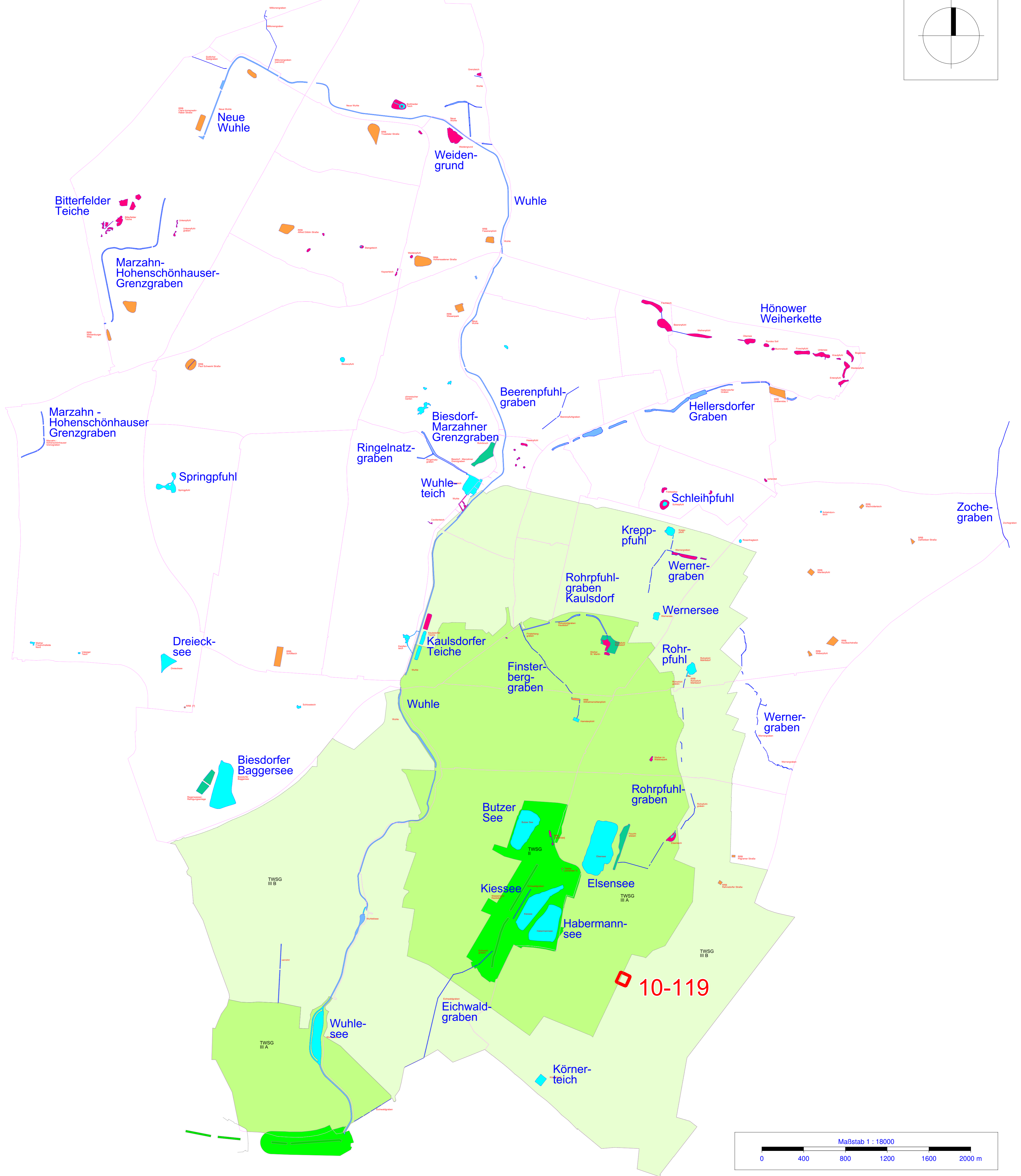
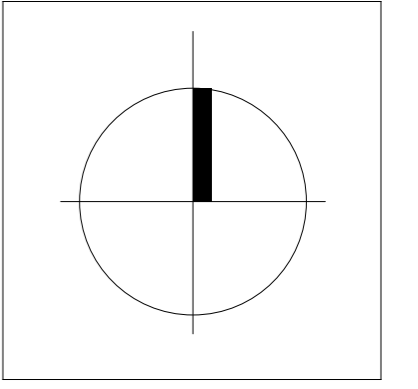
Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Ortsteil Mahlsdorf

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Quelle Geoportal Berlin

Berlin, Juni 2022



Gewässer [Seen, Teiche, Pfuhe]	Regenrückhaltebecken	Zone I - Fassungsgebiet	Geltungsbereich Bebauungsplan
Gewässer [Seen, Teiche, Pfuhe] verlandet oder Tendenz Verlandung		Zone II - engere Schutzzone	Planungsräume
Fließgewässer II. Ordnung		Zone III A - weitere Schutzzone	
Gräben		Zone III B - weitere Schutzzone	
Feuchtwiesen und Regenwasserreinigungsanlage			

