

Vorlage zur Kenntnisnahme
für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 19.01.2023

1. Gegenstand der Vorlage:

- Einstellung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 10-11 VE für die Grundstücke Brodowiner Ring 16 und 18 sowie Gemarkung Marzahn, Flur 245 die Flurstücke 46, 220, 224 und teilweise 258 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn
- Aufstellung des Bebauungsplanes 10-11 für das Gelände zwischen Ringenwalder Straße, Brodowiner Ring, nördlicher Grenze des Flurstückes 254, südlichen Grenzen der Flurstücke 82 und 222 und Hohensaatener Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 13.12.2022 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0306/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. 0306/VI

A. Gegenstand der Vorlage:

- Einstellung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 10-11 VE für die Grundstücke Brodowiner Ring 16 und 18 sowie Gemarkung Marzahn, Flur 245 die Flurstücke 46, 220, 224 und teilweise 258 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn
- Aufstellung des Bebauungsplanes 10-11 für das Gelände zwischen Ringenwalder Straße, Brodowiner Ring, nördlicher Grenze des Flurstückes 254, südlichen Grenzen der Flurstücke 82 und 222 und Hohensaatener Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

B. Berichterstatter/in:

Bezirksstadträtin Frau Witt

C. Beschlussfassung

C.1 Beschlussentwurf:

1. Das Bezirksamt beschließt, der Einstellung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 10-11 VE für den o.g. Geltungsbereich zuzustimmen.
2. Das Bezirksamt beschließt, den Bebauungsplan 10-11 für den o.g. räumlichen Bereich aufzustellen (gemäß Anlage 3). Die Abteilung für 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:

s. Anlage 1 und Anlage 2

E. Rechtsgrundlage:

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

F. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

keine

G. Zielgruppenrelevante Auswirkungen:

keine

Juliane Witt

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

Anlage(n)

D. Begründung:

Einstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 10-11 VE

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 29. Januar 2002 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Bezeichnung 10-11 VE für die Grundstücke Brodowiner Ring 16 und 18 sowie Gemarkung Marzahn, Flur 245 die Flurstücke 46, 220, 224 und teilweise 258 beschlossen. Der Beschluss wurde am 08.02.2002 im Amtsblatt von Berlin Nr. 8, Seite 543, bekannt gemacht.

Wesentlicher Planinhalt war die Neubebauung und Umstrukturierung des südlichen Bereiches des Wohngebietszentrums zur Stärkung der wohnungsnahen Versorgung. Ziel war die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“. Geplant war die Beschränkung der zulässigen Verkaufsraumfläche auf 3000 m².

Die städtebauliche Zielsetzung bestand darin, über die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB die kurzfristige Entwicklung dieses Nahversorgungszentrums sicherzustellen. Es wurden hierzu vertragliche Vereinbarungen zwischen dem Vorhabenträger und dem Land Berlin getroffen. Der Durchführungsvertrag zum Plan 10-11 VE wurde am 21.05.2003 geschlossen.

Im Verfahren sind die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Zeitraum 06.12.2002 - 17.01.2003 und die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom 10. Februar 2003 - 11. März 2003 erfolgt.

Im Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung erfolgte eine Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander. Mit BA-Vorlage Nr. 631/II beschloss das Bezirksamt, dem Abwägungsergebnis zuzustimmen. Die BVV hat am 22.05.2003 mit der Vorlage Nr. 859/V beschlossen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan, wie im Entwurf vom 20.01.2003 dargestellt, mit dem Abwägungsergebnis vom 06.05.2003 zur Festsetzung kommen soll.

Die Genehmigung des Vorhabens zur Errichtung eines Nahversorgungszentrums am Brodowiner Ring wurde aufgrund der planungsrechtlichen Zulässigkeit gem. § 33 BauGB und der für diesen Bereich erfolgten abgeschlossenen Abwägung erteilt. Durch den Vorhabenträger wurden die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für sich und seine Rechtsnachfolger anerkannt. Das Vorhaben einschließlich der

erforderlichen Erschließungsanlagen wurde fertiggestellt und alle vertraglichen Vereinbarungen sind umgesetzt worden.

Eine Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 10-11 VE ist bisher nicht erfolgt.

In den vergangenen Jahren hat der Standort am Brodowiner Ring Veränderungen in den Eigentumsverhältnissen erfahren, Nutzungsänderungen wurden vorgenommen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist der Standort überwiegend geprägt von Leerstand.

Durch die aktuellen Eigentümer ist ein Rückbau und die Neuentwicklung des Standortes beabsichtigt, die neben der Unterbringung von Einzelhandels- und gewerblichen Nutzungen auch die Einordnung von Wohnbauflächen zum Ziel hat.

Entsprechende Anträge auf Erteilung von Vorbescheiden wurden im Bezirksamt bereits eingereicht.

Aktuell befindet sich ein Vorbescheidsantrag zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück Hohensaatener Straße 18 in der Bearbeitung, der als Nutzungskonzept neben Geschößwohnungsbau einen Laden- und Geschäftsbereich mit großflächigem Einzelhandel vorsieht.

Das entspricht grundsätzlich auch den neuen städtebaulichen Rahmenbedingungen in der Stadt Berlin dem erhöhten Wohnraumbedarf zu begegnen. Daraus abgeleitet beabsichtigt der Bezirk Marzahn-Hellersdorf für diesen Standort neben der Sicherung der Funktion als Nahversorgungszentrum zur wohnortnahen Gebietsversorgung planungsrechtlich die Voraussetzungen für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum auch am Standort Brodowiner Ring im Rahmen der Bauleitplanung zu sichern.

Eine Festsetzung und Aufrechterhaltung der beabsichtigten Planinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 10-11 VE ist unter Berücksichtigung des neuen Planerfordernisses nicht möglich.

Eine städtebauliche Betrachtung des gesamten Quartiers, welches über den Bereich des Plangebietes 10-11 VE hinausgeht, ist zur Umsetzung der neuen Planungsinhalte unumgänglich.

Aufgrund des bestehenden Planerfordernisses den gesamten Bereich des NVZ Brodowiner Ring zu qualifizieren und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Weiterentwicklung im Sinne des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu sichern, ist die Führung eines Bebauungsplanverfahrens mit erweitertem Geltungsbereich geplant.

Ziel soll im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Beschränkung des Nutzungsmaßes auf ein vertragliches Maß und die Sicherung von überbaubaren

Grundstücksflächen sowie die Anbindung zu bereits bestehenden Freiräumen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität in der Großsiedlung sein.

Dies wäre ohne die Führung eines öffentlich-rechtlichen Verfahrens im Rahmen des bestehenden Planungsrechtes des § 34 BauGB nicht möglich.

Gegenwärtig sind Vorhaben planungsrechtlich auf dieser gesetzlichen Grundlage zu beurteilen, da Planfestsetzungen entsprechend § 9 BauGB derzeit noch nicht zugrunde gelegt werden können. Im FNP Berlin ist der Planungsbereich als Wohnbaufläche W2 (Geschossflächenzahl GFZ bis 1,5) ausgewiesen.

Nach gegenwärtigem Planungsstand sind durch die Einstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens 10-11 VE sowohl die Ziele der Raumordnung und die Gesamtinteressen Berlins nicht beeinträchtigt. Die erforderliche Einholung der Stellungnahme gem. § 5 AGBauGB zur Einstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens 10-11VE steht noch aus.

Das städtebauliche Planungserfordernis und die Voraussetzungen für die Fortführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens 10-11 VE ist nicht mehr gegeben.

D. Begründung:
Bebauungsplan 10-11 „Hohensaatener Straße“

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegung

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

In der Planung und Entwicklung der Großwohnsiedlung Marzahn (1977-1989) wurde in der primär auf die Wohnraumversorgung ausgerichteten Entwicklung den Nahversorgungszentren eine besondere Bedeutung für die Versorgung der Bewohnerschaft beigemessen. Neben einer funktionalen Konzentration lässt sich dieser Grundgedanke der Planung auch städtebaulich ablesen. Die eingeschossige Bauweise sowie die öffentlichen Freiräume markieren in den sonst durch mehrgeschossigen Wohnungsbau geprägten Gebieten stets Orte der Versorgung und des Gemeinwohls, wo Kommunikation und gesellschaftlicher Austausch möglich sind.

Der sich abzeichnende Veränderungsdruck auf die Flächen des Geltungsbereiches sowie der dringende Wohnraumbedarf in der wachsenden Stadt Berlin sind Anlass der städtebaulichen Planungen im Sinne einer gebietsverträglichen Entwicklung des Standortes unter Berücksichtigung aller Belange.

Aktuell befindet sich ein Vorbescheidsantrag zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück Hohensaatener Straße 18 in der Bearbeitung. Das Nutzungskonzept des Antrags sieht neben Geschößwohnungsbau als Blockrandbebauung in 6-12 Geschossen und einer 14-geschossigen Dominante einen Laden- und Geschäftsbereich als großflächigen Einzelhandel vor.

Mit veränderten Eigentumsverhältnissen hat auch das Nahversorgungszentrum „Brodowiner Ring“ mehrere Phasen der Entwicklung durchlaufen. Die Errichtung der Kleeblatt-Passage (Hohensaatener Str. 18) inklusive KFZ-Stellplatz im südöstlichen Bereich erfolgte auf der Grundlage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 33 BauGB. Eine Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 10-11 VE ist nicht erfolgt.

Der ehemalige Konsum-Verbrauchermarkt am Brodowiner Ring 8 wurde 2010 durch einen Neubau ersetzt und die Nahversorgung durch einen REWE-Verbrauchermarkt fortgesetzt. Ein Neubau des Kinder- und Jugendhaus Bolle folgte 2013/14 (Hohensaatener Str. 20/22). Im Bereich der Kleeblatt-Passagen wurden in den vergangenen Jahren mehrfach Nutzungsänderungen vorgenommen, die Ausdruck einer zunehmenden schwierigen Vermietung und Leerstand sind.

Gegenwärtig ist die Zulässigkeit von Vorhaben planungsrechtlich auf der Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen, da für dieses Gebiet kein festgesetzter Bebauungsplan existiert und es sich somit planungsrechtlich um einen sogenannten unbeplanten Innenbereich handelt.

Für die weitere städtebauliche Entwicklung des Nahversorgungszentrums „Brodowiner Rings“ ist die mögliche Entwicklung auf Grundlage des § 34 BauGB kritisch zu bewerten, da städtebauliche Erfordernisse außerhalb der nach § 34 BauGB zu beurteilenden Kriterien nicht steuerbar sind. Der Flächennutzungsplan (FNP) trifft durch seine Aussagen den Rahmen für mögliche städtebauliche Dichtewerte. In der Anwendungspraxis des § 34 BauGB werden diese städtebaulichen Dichtewerte jedoch nicht als Kriterium bei der Überprüfung eines Vorhaben herangezogen, sodass im Einzelfall Vorhaben formell nach § 34 BauGB zulässig sein können, die jedoch den allgemeinen Anforderungen der städtebaulichen Ordnung widersprechen mit Auswirkungen z.B. auf die erforderliche Infrastruktur. Zum anderen lösen die nicht vorhandene gemeinsame Entwicklung der verschiedenen Grundstücksflächen und der Entwicklungsdruck auf das gesamte Quartier ein Planerfordernis aus. Eine Qualifizierung und Weiterentwicklung des bestehenden Nahversorgungszentrums sind planerisch nicht auf Grundlage des § 34 BauGB möglich und eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist somit grundsätzlich nicht umsetzbar. Im Fazit ist die Anwendung des geltenden Planungsrechtes des § 34 BauGB im zu betrachtenden Gebiet nicht geeignet, um die Anforderungen an eine städtebauliche Ordnung mit den entsprechenden Planinhalten gemäß Kapitel II.1 dieser Begründung rechtssicher durchzusetzen und den Erhalt und die Qualifizierung des bestehenden zentralen Versorgungsbereichs - Nahversorgungszentrum „Brodowiner Ring“ - planungsrechtlich zu sichern.

Eine Festsetzung und Aufrechterhaltung der Planinhalte des im Verfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 10-11 VE ist unter Berücksichtigung des neuen Planerfordernis zur Entwicklung des gesamten Quartiers nicht möglich. Es ist beabsichtigt dieses Planverfahren mit gesondertem Beschluss einzustellen und durch dieses Planverfahren mit der Bezeichnung „10-11“ Festsetzungen für den erweiterten und somit gesamten städtebaulich wirksamen Bereich des Quartiers entsprechend den veränderten Rahmenbedingung zu treffen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 10-11 als Angebotsbebauungsplan ist somit entsprechend § 1 Abs.3 BauGB erforderlich. Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren ohne Umweltbericht gemäß § 2 Abs.4 BauGB geführt.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung

Das Plangebiet des Bebauungsplans 10-11 liegt im Ortsteil Marzahn. Zwischen der Hohensaatener Str. und dem Brodowiner Ring befindet sich das Nahversorgungszentrum

„Brodowiner Ring“ als Bestandteil eines Wohnquartiers, welches begrenzt wird durch die Landsberger Allee im Süden, dem Blumberger Damm im Westen, den Ahrensfelder Bergen im Norden sowie dem Wuhletal-Grünzug im Osten.

Die städtebaulich wirksame nähere Umgebung wird entlang der Hohensaatener Str. durch eine 11-geschossige sowie entlang des Brodowiner Rings durch eine 6-geschossige Blockrandbebauung mit Wohngebäuden geprägt. Südlich des Plangebiets grenzt eine öffentliche Grünanlage an und es befinden sich darüber hinaus ebenfalls 11-geschossige Wohngebäude in Blockrandbebauung sowie 12-geschossige Wohngebäude als Punkthochhäuser.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-11 ist etwa 2,52 ha groß. Die Flurstücke befinden sich mit Ausnahme einer öffentlichen Straßenflächen (Gemarkung Marzahn, Flur 245, Flurstück 40) in Privateigentum. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt: Mittlere Verkehrsfläche der Hohensaatener Str., der Ringenwalder Str. und des Brodowiner Rings sowie die südliche Grenze der Flurstücke 222 (Gemarkung Marzahn, Flur 245) und 82 (Gemarkung Marzahn, Flur 244) und der nördlichen Grenze des Flurstücks 254 (Gemarkung Marzahn, Flur 245).

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Das Wohngebiet Marzahn-Ost wurde im Jahr 1986 fertiggestellt. Kennzeichnend für die vorhandene Bebauungsstruktur sind straßenbegleitend angeordnete Baukörper und das Vorhandensein von Bebauung freigehaltener Innenhöfe. Der zu überplanende Bereich ist im Bestand überwiegend geprägt durch eingeschossige, z.T. großflächigere Gebäude mit Nahversorgungsfunktion. Auf dem Flurstück 102 ist ein REWE-Verbrauchermarkt vorzufinden. Auf den Flurstücken 45, 224 und 312 liegt die ehemalige Kleeblatt-Passage, die bereits seit einigen Jahren größtenteils leergezogen und nur noch von einer Apotheke, einem Penny-Discounter-Markt sowie einem Imbiss und Kiosk geprägt wird. Zwischen dem Verbrauchermarkt und der geschlossenen Passage befindet sich ein größerer KFZ-Stellplatz. Auf den Flurstücken 257 (Flur 245) sowie 90 (Flur 244) befinden sich eingeschossige Dienstleistungs- und Gastronomieangebote in einfacher Ausführung. Ergänzt wird das Gebiet durch ein dreigeschossiges Gebäude mit sozialer Nutzung (Kinder- und Jugendhaus) sowie einem dazugehörigen Bolzplatz (Flurstück 361 (Flur 245) und 99 (Flur 244)). Insgesamt ist ein erhöhter Leerstand bei zum Teil schlechtem Bauzustand bzw. einfachem Baustandard zu verzeichnen.

Westlich und südlich des Geltungsbereichs sind Wohngebäude mit 11 Geschossen, östlich entlang des Brodowiner Rings sind Wohngebäude mit 6 Geschossen verortet. Im Norden grenzt der Stadtplatz am Glambecker Ring an, welcher umgeben wird von ebenfalls einer 6-geschossigen Wohnbebauung. Südlich des Geltungsbereichs ist eine öffentliche Grünanlage mit mittlerer Aufenthaltsqualität und Gestaltung verortet. Sie grenzt im Südwesten

an ein Regenwasserrückhaltebecken und stellt gegen Westen zum Blumberger Damm eine Grünverbindung dar. Im Südosten befinden sich Wohn-Punkthochhäuser mit 12 Geschossen in mittelbarer Entfernung, die den Rand des Quartiers und den Zugang zur Großsiedlung entlang der Landsberger Allee städtebaulich betonen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-11 ist somit Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Innenbereich).

2.4 Geltendes Planungsrecht

Vor der Aufstellung des Bebauungsplans 10-11 sind die Flächen im Geltungsbereich Bestandteil des unbeplanten Innenbereichs. Es gelten die Bestimmungen des § 34 BauGB. Gemäß des § 34 BauGB ist ein Vorhaben dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

2.5 Verkehrserschließung

Das Gebiet wird an drei Seiten von öffentlichen Verkehrsflächen umschlossen (Hohensaatter Str., Ringenwalder Str., und Brodowiner Ring). Darüber hinaus besteht in der derzeitigen Bestandssituation die Möglichkeit, durch eine südliche Querung über das Flurstück 222, 224 und 82 den Parkplatz des Verbrauchermarktes zu erreichen. Übergeordnet stellt sowohl der Blumberger Damm als auch die Landsberger Allee eine sehr gute Erschließung für den Motorisierten Individualverkehr (MIV) dar.

In der Landsberger Allee besteht darüber hinaus eine Straßenbahn- und Bushaltestelle (Brodowiner Ring) sowie am Blumberger Damm eine weitere Bushaltestelle (Rudolf-Leonard-Str.), so dass das Plangebiet des Bebauungsplans 10-11 gut an den Öffentlichen Nahverkehr angebunden ist.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung werden im Landesentwicklungsprogramm sowie im Landesentwicklungsplan vorgegeben. Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Hierbei ist maßgeblich für den Bebauungsplan 10-11 insbesondere auf § 5 zur Siedlungsentwicklung zu verweisen, wonach „(1) die Siedlungsentwicklung (...) auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden [soll]. (...)“ und „(2) Die Innentwicklung (...) Vorrang vor der Außenentwicklung haben [soll]. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestands in

vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben.“

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR, von 01.07.2019) konkretisiert die Grundsätze der Raumordnung und enthält Festlegungen als raumordnerische Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur gesamträumlichen Entwicklung der Hauptstadtregion.

In der Festlegungskarte des LEP HR ist der Bezirk Marzahn-Hellersdorf vollständig der Kategorie „Gestaltungsraum Siedlung“ zugeordnet. Es gilt hierfür vor allem das Ziel 5.6, wonach der raumordnerische Steuerungsansatz zur Entwicklung der Wohnsiedlungsflächen vorsieht, dass eine Entwicklung auf räumlich geeignete Schwerpunkte konzentriert werden soll, dem Gestaltungsraum Siedlung.

Der Bebauungsplan 10-11 beachtet nach gegenwärtigem Kenntnisstand die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, indem eine bereits bestehende und erschlossene Baufläche innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung überplant wird.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist zum Zeitpunkt der Einleitung wirksam in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015, zuletzt geändert am 2. September 2021 (ABl. S. 3809).

Der Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-11 eine Wohnbaufläche W2 mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,5 dar. Die Wohnbaufläche W2 dient überwiegend dem Wohnzweck einschließlich u.a. wohnungsbezogener Grundversorgungs-, Dienstleistungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen sowie örtlicher Grünflächen.

3.3 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) ist ein strategisches, gesamtstädtisches Instrument der Planung, um integrative Umweltvorsorge zu betreiben. Es verfolgt auf gesamtstädtischer Ebene das Ziel, ökologische Belange im Städtebau mit einzubeziehen.

Landschaftsprogramm und Flächennutzungsplan sind aufeinander bezogen und ergänzen sich. Das LaPro ist die wesentliche ökologische Bezugsbasis des FNP und ergänzt die vorbereitende Bauleitplanung um qualitative Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftsplanung.

Die Grundlage des LaPro bilden die vier Programmpläne - Biotop- und Artenschutz, Naturhaushalt und Umweltschutz, Landschaftsbild, Erholung und Freiraumnutzung - sowie zusätzlich die gesamtstädtische Ausgleichskonzeption.

Die jeweiligen Vorgaben aus den unterschiedlichen Programmplänen werden im weiteren Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans 10-11 geprüft und berücksichtigt. In einer ersten groben Prüfung sind keine der Planung entgegenstehende Aussagen entnommen worden.

3.4 Stadtentwicklungsplanung

Das Land Berlin stellt Stadtentwicklungsplanungen zu den Belangen Wohnen, Wirtschaft, Klima, Mobilität und Verkehr sowie Zentren auf. Die in ihnen verankerten Planungsziele sind von gesamtstädtischer Bedeutung und daher in der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Die jeweiligen Vorgaben aus den verschiedenen Stadtentwicklungsplänen werden im weiteren Verfahren berücksichtigt. Im StEP Wohnen 2030 wird auf mögliche Neubaupotenzialflächen im Bereich des Plangebietes im Umfang von bis zu 200 Wohneinheiten hingewiesen.

3.5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf

Das 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, die zugleich als Zentren gelten. Zu den Zentren werden Stadtteilzentren, Ortsteilzentren und Nahversorgungszentren gezählt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-11 ist weitestgehend deckungsgleich das Nahversorgungszentrum (NVZ) „Brodowiner Ring“ als ein zentraler Versorgungsbereich verortet. Dem Standort wird somit eine Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete zugewiesen. Die zentralen Versorgungsbereiche sollen gemäß BauGB zur Erhaltung und weiteren Entwicklung der Funktionsfähigkeit unter einen besonderen planungsrechtlichen Schutz gestellt werden. Ein zentraler Steuerungsgrundsatz aus dem EZK Marzahn-Hellersdorf gibt vor, dass u.a. die Nahversorgungszentren als städtebaulich attraktive zentrale Versorgungsbereiche, ihrer Versorgungsfunktion entsprechend, zu sichern und auszubauen sind. Darüber hinaus wird das NVZ wie folgt bewertet:

„Das Nahversorgungszentrum Brodowiner Ring wird aus einzelhandelsrelevanter Sicht seiner Versorgungsfunktion tendenziell gerecht. (...) Vor dem Hintergrund der Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums zu sichern und zu stärken. (...) Eine Nachnutzung der Leerstände durch Einzelhandel oder auch frequenzerzeugende, ergänzende Nutzungen (Dienstleistung, Gastronomie) ist wünschenswert.“

Im Fazit ist es ein zentrales Ziel des Bebauungsplans 10-11, die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums „Brodowiner Ring“ der ansässigen oder neu hinzutretenden

Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen planungsrechtlich zu sichern und gemäß des EZK eine attraktive städtebauliche Weiterentwicklung zu ermöglichen.

3.6 Landschaftspläne oder sonstige Pläne gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-11 liegen zum Zeitpunkt der geplanten Einleitung keine Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts vor.

4. Entwicklung der Planungsüberlegung

Auf Grund der Anträge der Eigentümer*innen der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches hat das Stadtentwicklungsamt konzeptionelle Gedanken zur Entwicklung des Quartiers unter Berücksichtigung der Schaffung von dringend notwendigem Wohnraum, einer gebietsverträglichen Verdichtung, dem Erhalt des Nahversorgungszentrums und der Entwicklung prägender Grünstrukturen erarbeitet. Der Bebauungsplan 10-11 ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln. Die Dichte-Obergrenze von einer maximalen GFZ 1,5 in der Wohnbaufläche W2 soll dem folgenden Aufstellungsprozess als Orientierung dienen. Das vorliegende städtebauliche Konzept erfordert in einigen Bereichen im Sinne der Schaffung prägender städtebaulicher Strukturen eine Überschreitung der Orientierungswerte, diese werden im weiteren Verfahren hinsichtlich der städtebaulichen Verträglichkeit begründet.

Des Weiteren ist zu beachten, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-11 gemäß des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes Marzahn-Hellersdorf das bestehende Nahversorgungszentrum „Brodowiner Ring“ liegt. Nahversorgungszentren dienen der Versorgung von Wohngebieten mit Waren des kurzfristigen Bedarfs (nahversorgungsrelevante Sortimente) sowie Dienstleistungen und stehen in einem engen räumlichen Zusammenhang mit Wohngebieten. Das bestehende Einkaufszentrum und der angrenzende Rewe-Einkaufsmarkt bilden gemeinsam den einzigen Nahversorgungsstandort zur wohnungsnahen Versorgung der Einwohnerinnen und Einwohner im fußläufigen Einzugsbereich in Marzahn-Ost.

Der bestehende großflächige Einzelhandel gewährleistet mit dem Laden- und Geschäftsbereich die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums an diesem zentral im Wohngebiet gelegenen Standort.

Um dieser Versorgungsfunktion auch langfristig unter Berücksichtigung der veränderten Rahmenbedingungen zur Schaffung von Wohnraum gerecht zu werden und diese in der städtebaulichen Entwicklung planungsrechtlich zu sichern, soll der Bebauungsplan Flächen mit der Nutzungsart sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum und Wohnen“ planungsrechtlich sichern.

Damit sollen weitere ergänzende Nutzungen wie gastronomische Angebote oder Anlagen für gesundheitliche Zwecke zulässig sein, die sich an dem geplanten Quartiersplatz im Sinne eines attraktiven Nahversorgungs- und Quartierszentrums ansiedeln können.

Darüber hinaus besteht das Ziel der Entwicklung des Quartiers als Wohnungsbaustandort im Sinne des FNP.

Das festzusetzende Maß der baulichen Nutzung wird im weiteren Aufstellungsverfahren unter Berücksichtigung der geplanten städtebaulichen Struktur festzusetzen sein.

Im weiteren Verfahren ist die Erforderlichkeit prägender Grünstrukturen wie öffentlicher Freifläche z.B. für Durchwegungen oder auch einen Quartiersplatzes zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität im südlichen Bereich des Geltungsbereichs zu prüfen. Ebenfalls zu prüfen ist unter Berücksichtigung bezirklicher Planungen die Erforderlichkeit der Festsetzung der Nutzungsart Gemeinbedarfsfläche für den im Bestand im Plangebiet vorhandenen Standort der Jugendfreizeiteinrichtung „Bolle“ im Sinne der Bedeutung der sozialen Funktion solcher Einrichtungen und des bestehenden Versorgungsgrades des Gebietes. Aufgrund der bestehenden städtebaulichen Rahmenbedingungen und der sich darstellenden Bestandssituation sowie den geäußerten Rückbau- und Entwicklungsabsichten einzelner Grundstückseigentümer ist davon auszugehen, dass die Inhalte des ursprünglich für einen Teilbereich des Bebauungsplanes geführten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht unmittelbar für die Ziele des Bebauungsplanes 10-11 maßgebend sind.

II. Planinhalt

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Das wesentliche Planungsziel des Bebauungsplans 10-11 liegt in der planungsrechtlichen Sicherung der Funktion des Standortes als Nahversorgungszentrums „Brodowiner Ring“ bei gleichzeitiger Förderung weiterer, dringend notwendiger Wohnungsbaupotentiale im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Das derzeit nach § 34 BauGB zulässige Maß der baulichen Nutzung soll dabei begrenzt und in Einklang gebracht werden mit den Anforderungen an eine Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums sowie den weiteren Bedarfen an eine integrierte Quartiersentwicklung sowie den Belangen des Klimaschutzes. Dabei ist es planerisches Ziel, neben der baulichen Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums die städtebauliche Wirksamkeit öffentlicher Freiflächen auf das Plangebiet zu berücksichtigen. Ziel ist insbesondere die Anbindung an den übergeordneten Landschaftsraum der Ahrensfelder Berge zu sichern und somit die Aufenthaltsqualität innerhalb der Großsiedlung Marzahn zu erhöhen. Darüber hinaus sollen somit die Funktion übergeordneter Freiraumverbindungen mit ihren bestehenden Kaltluftströmungen erhalten und die Reduzierung der thermischen Belastung Berücksichtigung bei der Planung finden.

Mit der Begrenzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB und zugleich der Einschränkung durch die planungsrechtliche Sicherung von Freiraumverbindungen soll sich die Planung an die Vorgaben des Flächennutzungsplans orientieren. Eine aus der beabsichtigten Planung möglicherweise resultierende Überschreitung der GFZ-Orientierungswerte aus dem FNP ist sowohl mit der städtebaulichen Relevanz des Nahversorgungszentrums als auch mit einer gleichzeitig geplanten Steigerung der

Aufenthaltsqualität am Nahversorgungszentrum durch einen Quartiersplatz sowie Freiraumverbindungen zu den Ahrensfelder Bergen zu begründen. Dabei wird die Möglichkeit der Entwicklung einzelner städtebaulicher Hochpunkte geprüft.

Aus dem beschriebenen Planerfordernis sowie den genannten Planungszielen resultiert das Erfordernis einer städtebaulichen Ordnung und Entwicklung durch das Instrument des Bebauungsplans, der durch den Bezirk Marzahn-Hellersdorf aufgestellt wird.

Die Zielstellung des Bebauungsplanes soll planungsrechtlich durch folgende Festsetzungen unter dem Aspekt der geordneten städtebaulichen Entwicklung auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 - 8 BauGB umgesetzt werden:

- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- Straßenbegrenzungslinien zur Definition des öffentlichen Straßenraumes,
- Baugrenzen und Sicherung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind.

2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Die derzeit beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes 10-11 sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar. Gemäß Grundsatz Nr. 1 für die Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan Berlin können aus den Bauflächen des Flächennutzungsplans die ihnen zugeordneten Baugebiete der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entwickelt werden. Andere Baugebiete und andere Flächen (kleiner als drei Hektar (ha) sowie lokale Einrichtungen oder Anlagen des Gemeinbedarfs und der Ver- und Entsorgung mit lokaler Bedeutung können entwickelt werden, wenn Funktionen und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben.

Das Plangebiet ist kleiner als 3 ha. Die Entwicklungsziele entsprechen diesem Grundsatz.

III. Auswirkung der Planung

1. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 10-11 wird die Weiterentwicklung und Qualifizierung des bestehenden Nahversorgungszentrums „Brodowiner Ring“ sowie die Errichtung von Wohngebäuden planungsrechtlich vorbereitet. Die Planung sieht somit vor, bestehende Arbeitsplätze im Bereich Einzelhandel zu erhalten und durch die Schaffung einer städtebaulich attraktiven Quartiersentwicklung zusätzliche Angebote zu fördern.

Darüber hinaus dient die Schaffung von Wohnraum der Deckung der hohen Wohnraumnachfrage im Land Berlin. Im weiteren Aufstellungsprozess gilt es zu prüfen, inwieweit Wohnraumangebote für besondere Bedarfsgruppen und besondere Wohnformen Berücksichtigung finden können.

2. Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung wurde 2014 eingeführt und ist seitdem bei Bebauungsplänen anzuwenden, bei denen aufgrund stattfindenden Wohnungsneubaus Folgekosten für die soziale und technische Infrastruktur entstehen. Das Modell regelt dabei konkret den Abschluss städtebaulicher Verträge zwischen dem Land Berlin und den jeweiligen Vorhabenträgern.

Allgemeine Voraussetzung für die Anwendung des Berliner Modells ist zum einen ein Wohnungsbauvorhaben, welches mindestens 50 Wohneinheiten bzw. 5.000 m² Geschossfläche für Wohnen vorsieht. Zum anderen ist für die Anwendung entscheidend die Tatsache, dass bestehendes Baurecht bei der Ermittlung der neu entstehenden Geschossfläche für Wohnen abzuziehen ist. Dabei kann bestehendes Baurecht entweder durch einen vorhergehenden Bebauungsplan auf dem Vorhabengrundstück, die Prägewirkung benachbarter Wohngebäude im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB oder durch bereits vorhandenen Wohnraum begründet werden. Der Folgebedarf für zusätzliche nötige Infrastruktur betrifft somit nur den Anteil an Geschossfläche für Wohnen, der ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht zulässig wäre. Auch ist das Berliner Modell nicht anzuwenden, wenn das jeweilige Vorhaben auch ohne die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans genehmigungsfähig wäre.

Entsprechend der Darstellungen oben ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-11 dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Vor Einleitung des Bebauungsplans sind im geplanten Geltungsbereich Vorhaben zulässig, die sich gem. § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Gemäß der beschriebenen Planungsziele soll zur Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung eine städtebauliche Entwicklung befördert werden, die das Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich gegenüber dem Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB beschränkt und gleichzeitig Freiraumstrukturen berücksichtigt. Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung kommt nach gegenwärtigem Planungsstand und unter Berücksichtigung der beabsichtigten Angebotsplanung bei der Aufstellung des Bebauungsplans 10-11 daher nicht zur Anwendung.

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

Zum gegenwärtigen Planungsstand resultieren keine finanziellen Auswirkungen auf den Finanzhaushalt aus dem Bebauungsplanverfahren. Durch die voraussichtlichen planungsrechtlichen Festsetzungen kann sich das Maß der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der weiteren Planung gegenüber ggf. § 34 BauGB reduzieren (baurechtsbegrenzende Wirkung). Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob Entschädigungsansprüche entstehen, wodurch der Bezirk Marzahn-Hellersdorf entschädigungspflichtig wäre.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Entsprechend § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs. 2 BauGB. Es gelten hier gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit werden keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach BNatSchG im Bebauungsplan erforderlich. Bei der Verfahrensführung nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sind jedoch die Umweltauswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

IV. Verfahren

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn die entsprechenden gesetzlichen Voraussetzungen gegeben sind.

Der bauliche Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-11 weist zum Zeitpunkt des Einleitungsbeschlusses eingeschossige, zum Teil leerstehende Funktionsgebäude auf. Eine Neubebauung auf den zu überplanenden Grundstücken würde demgemäß eine Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie eine Maßnahme der Nachverdichtung darstellen. Darüber hinaus ist bei einer Geltungsbereichsfläche von ca. 25.250 m² davon auszugehen, dass die überbaubare Grundfläche der künftigen Bebauung die Schwelle von 20.000 m² unterschreiten wird. Daher wird der Bebauungsplan 10-11 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

