

# **Bebauungsplan 10-53**

**für das Gelände zwischen der Märkischen Allee, der Allee der Kosmonauten und der Märkischen Allee im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn**

## **Begründung**

---

# Inhaltsverzeichnis

<b>I. PLANUNGSGEGENSTAND</b> .....	<b>3</b>
1. VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT .....	3
2. PLANGEBIET/AUSGANGSSITUATION .....	4
2.1 Lage .....	4
2.2 Städtebauliche Situation .....	4
2.3. Städtebauliches Leitbild an der Märkischen Allee .....	5
2.4 Eigentumsverhältnisse .....	5
2.5 Verkehrliche Erschließung .....	6
2.6 Technische Infrastruktur.....	6
3. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION .....	7
<b>II. PLANINHALT</b> .....	<b>11</b>
1. ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNG .....	11
2. INTENTION DES PLANES .....	11
3. WESENTLICHER PLANINHALT .....	12
4. BEBAUUNGSPLANFESTSETZUNGEN .....	13
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	13
4.2 Maß der baulichen Nutzung .....	19
4.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	21
4.4 Grünfestsetzungen.....	21
4.5 Verkehrsflächen .....	23
4.6 Sonstige Festsetzungen.....	24
<b>III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>25</b>
1. AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT .....	25
2. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN .....	26
<b>IV. VERFAHREN</b> .....	<b>26</b>
1. MITTEILUNG DER PLANUNGSABSICHT.....	26
2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS .....	26
3. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 3 ABS. 1 BAUGB .....	27
4. VERÄNDERUNGSSPERRE.....	28
5. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEMÄß § 4 ABS. 2 BAUGB.....	29
6. VERLÄNGERUNG DER VERÄNDERUNGSSPERRE .....	30
7. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB .....	30
8. ERNEUTE BETEILIGUNG DER BETROFFENEN ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 4A BAUGB .....	33
9. BESCHLUSSFASSUNG DURCH DIE BVV .....	34
10. ANZEIGEVERFAHREN GEMÄß § 6 ABS. 4 AGBAUGB .....	34
11. ERNEUTE BETEILIGUNG DER BETROFFENEN ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 4A BAUGB.....	39
12. BESCHLUSSFASSUNG DURCH DIE BVV .....	40
13. ANZEIGEVERFAHREN GEMÄß § 6 ABS. 4 AGBAUGB .....	40
14. FESTSETZUNG.....	40
<b>V. RECHTSGRUNDLAGEN</b> .....	<b>41</b>

---

## I. Planungsgegenstand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-53 umfasst ein ca. 4,3 ha großes Gebiet, bestehend aus dem Grundstück Märkische Allee 80 A – dem einzigen Baugrundstück des Plangebietes – und den beiden angrenzenden privaten Stellplatzanlagen auf den Flurstücken 375 und 522, sowie Straßenverkehrsflächen. Das Bebauungsplangebiet ist Teil der Großsiedlung Marzahn. Der Geltungsbereich befindet sich in Marzahn-Süd an der Märkischen Allee, südlich der Allee der Kosmonauten. Mit seiner Lage unmittelbar an diesen beiden Straßen ist das Plangebiet hervorragend erschlossen. Die Bedeutung des Areals resultiert aus dieser Lage sowie dessen städtebaulicher Relevanz in Bezug zur Großsiedlung Marzahn.

Es wird zum einen geprägt durch die östlich angrenzende, homogene elfgeschossige Wohnbebauung der Großsiedlung, zum anderen durch die Bebauung der letzten beiden Jahrzehnte entlang der Märkischen Allee mit vorwiegend Handels- und Dienstleistungseinrichtungen. Das Grundstück Märkische Allee 80 A ist bebaut mit einem Autohaus.

### **1. Veranlassung und Erforderlichkeit**

Insbesondere aufgrund seiner Lage ist das Grundstück Märkische Allee 80 A für Investoren großflächiger Einzelhandelsbetriebe attraktiv. Derartige Randlagen an den verkehrsbelasteten Hauptachsen werden von Einzelhändlern bevorzugt. Durch den Grundstückseigentümer der Märkischen Allee 80 A besteht ein Interesse zur Ansiedlung derartiger Einzelhandelsbetriebe. Dergleichen Bestrebungen stehen jedoch den landesplanerischen Zielen des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP B-B), dem Stadtentwicklungsplan Zentren (StEP Zentren 3) und dem darauf basierenden bezirklichen Zentrenkonzept entgegen. Darüber hinaus widersprechen derartige Ziele auch den Darstellungen des Flächennutzungsplanes Berlin (FNP Berlin), denn die sich daraus ergebende Schwächung der vorhandenen Zentren erzeugt negative Impulse für die städtebauliche Ordnung. Die Stärkung der vorhandenen Zentren und der bezirklichen Zentrenstruktur ist im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung erforderlich. Mit Hilfe von städtebaulichen Steuerungsinstrumenten sind die zentralen Versorgungsbereiche in ihrer städtebaulich typischen Ausprägung zu sichern und eine Entwicklung zu ermöglichen, die der Bevölkerung ein wohnortnahes und für nichtmotorisierte Bevölkerungsteile fußläufig zu erreichendes Angebot an Waren und Dienstleistungen bietet. Die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB Aufgabe der Bauleitplanung.

Das Grundstück Märkische Allee 80 A liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist somit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Somit bildet bis zur Festsetzung des Bebauungsplanes § 34 BauGB die Rechtsgrundlage für die planungsrechtliche Prüfung geplanter Vorhaben. Aufgrund der prägenden Bebauung der angrenzenden Elfgeschosser und der Grundstücke entlang der Märkischen Allee, die den städtebaulichen Rahmen wesentlich mitbestimmen, ist ohne Bebauungsplan eine weitere geordnete städtebauliche Entwicklung nicht mehr gewährleistet, da das geltende Planungsrecht hier aufgrund der bereits bestehenden Eigenart eine über die vertraglichen Arten und Maße der Nutzung hinausgehende Bebauung ermöglicht. Auch die Ansiedlung von Einzelhandel ist mit dem geltenden Planungsrecht vereinbar, führt jedoch zur Schwächung des bestehenden benachbarten Ortsteilzentrums Helene-Weigel-Platz. Im bezirklichen Zentrenkonzept ist der Standort des Ortsteilzentrums Helene-Weigel-Platz auf den Bereich nördlich der Allee der Kosmonauten abgegrenzt, das Plangebiet gehört nicht dazu.

Zur Bewältigung des planerischen Konflikts sowie zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Umsetzung der Ziele der übergeordneten und bezirklichen Planungen, insbesondere der planungsrechtlichen Sicherung der polyzentrischen Stadtstruktur des Landes Ber-

---

lin, ist daher gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

Anlass des Bebauungsplanes 10-53 ist somit Handlungsbedarf aufgrund einer Reihe von Ansiedlungsbegehren des Grundstückseigentümers und daraus resultierend einem Bauantrag zur Bebauung der Flächen des Geltungsbereiches, der landesplanerischen, gesamtstädtischen sowie den Planungszielen des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf widerspricht.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden entsprechend Regelungen getroffen, die die städtebauliche Verträglichkeit einer Bebauung an dieser Stelle gewährleisten und negative Auswirkungen auf die östlich angrenzende Wohnbebauung verhindern. Mit dem Bebauungsplan soll somit eine Baufläche planungsrechtlich mit dem Ziel gesichert werden, dass von ihr keine Beeinträchtigungen

- des Ortsteilzentrums Helene-Weigel-Platz durch die Ansiedlung zusätzlicher, auch nicht großflächiger Einzelhandelsflächen, sowie
- der angrenzenden Wohnbebauung, insbesondere durch Lärmimmissionen aus der Nutzung und des entsprechenden Verkehrsaufkommens

zu erwarten sind. Die vorhandene Vorbelastung durch Lärm von der Märkischen Allee und der parallel zu dieser verlaufenden Bahn- und S-Bahnlinie ist dabei beachtlich und bestimmt wesentlich, dass auf dem Grundstück Märkische Alle 80 A im Bebauungsplan ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt werden soll.

## **2. Plangebiet/Ausgangssituation**

### **2.1 Lage**

Innerhalb des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf befindet sich der Ortsteil Marzahn im Nordwesten. Das Plangebiet liegt wiederum im Westen dieses Ortsteils. Es grenzt im Osten an die Großsiedlung mit ihrer Wohnbebauung und im Westen an die Märkische Allee. Diese stark befahrene Hauptverkehrsachse sowie die parallel zu dieser verlaufende Bahn- und S-Bahntrasse mit ihrer städtebaulichen und funktionalen Barrierewirkung trennen das Plangebiet vom westlich gelegenen Industrie-/Gewerbegebiet. Dieses ist von den Wohnstandorten der Großsiedlung deutlich getrennt. Diese Trennung von Wohnen und Arbeiten wird durch die dazwischen liegenden Verkehrsanlagen (Bahnanlagen und Märkische Allee) noch unterstützt. Im Übergangsbereich zwischen Industrie-/Gewerbegebiet und Wohnsiedlung liegt entlang der Märkischen Allee eine Pufferzone, in der mit der angrenzenden Wohnnutzung verträgliche Gewerbe eingeordnet werden.

### **2.2 Städtebauliche Situation**

Das Plangebiet befindet sich am Rande des Großsiedlungsbereichs Marzahn-Hellersdorf, der größten Plattenbau-Großwohnsiedlung Deutschlands. Die Umgebung des Plangebietes ist somit mit den für Marzahn-Hellersdorf typischen mehrgeschossigen, hier elfgeschossigen, Plattenbauten bebaut. Die Strukturen an der Märkischen Allee werden, wie typisch für die Großsiedlung, geprägt durch eine von der Straße zurückversetzte kompakte Straßenrandbebauung, die hohen Grünanteile innerhalb der Quartiere und zu den Straßen gelegene Stellplatzanlagen, an deren Stelle in den letzten Jahren lückenhaft solitäre Baukörper entstanden.

Das Baugebiet des Geltungsbereiches selbst ist im Bestand mit einem Autohaus mit integrierter Werkstatt, ca. 620 m<sup>2</sup> Grundfläche und ca. 3.200 m<sup>2</sup> Außenfläche, bebaut und wird für den Verkauf von Neu- und Gebrauchtwagen genutzt.

Das Plangebiet ist Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Eigenart der näheren Umgebung wird im Bereich nördlich der Allee der Kosmonauten durch Gebäude mit 10 -15 m

Höhe städtebaulich geprägt, in denen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Freizeiteinrichtungen vorzufinden sind und die mit den Ergänzungen in den Erdgeschossen der Wohnhochhäuser in ihrer Gesamtheit das Ortsteilzentrum am Helene-Weigel-Platz bilden. Weitere gewerbliche Nutzungen schließen sich in nördlicher Richtung auf den Grundstücken zwischen der zurückgesetzten Wohnbebauung und der Märkischen Allee an. Diese Grundstücke können aufgrund der Lärmbelastung aus Straßen- und Bahnverkehr im Bereich der Märkischen Allee überwiegend nur gewerblich genutzt werden (Einkaufsmarkt, Fitnesscenter, Gärtnerstützpunkt).

Das östlich des Vorhabengrundstückes angrenzende Gebiet erfährt seine städtebauliche Prägung durch Wohnblöcke und -hochhäuser, die in der für die Großsiedlung typischen Großplattenbauweise errichtet worden sind.

Südlich und östlich angrenzend befinden sich den Wohnungsunternehmen zugeordnete erforderliche Parkplätze. Westlich verläuft die Märkische Allee parallel zur S-Bahntrasse nach Ahrensfelde, die in diesem Abschnitt durch einen unbebauten Grünstreifen von der vierspurigen Bundesstraße getrennt wird.

### **2.3. Städtebauliches Leitbild an der Märkischen Allee**

Ziel der bezirklichen Planung ist die städtebauliche und stadtgestalterische Qualifizierung insbesondere der exponierten öffentlichen Räume zu stärken.

Ein solcher exponierter Stadtraum ist der Straßenraum der übergeordneten Hauptverkehrsstraße Märkische Allee, in deren Peripherie das Plangebiet liegt.

Der öffentliche Raum wird durch den Gleiskörper der S-Bahn nach Ahrensfelde und der Regionalbahn westlich flankiert. Die Konturen des öffentlichen Raumes werden wesentlich durch die Verkehrsflächen der Märkischen Allee bestimmt. Die entsprechend dem früheren Leitbild „der zentralen Erschließungsachse“ ausgeführte überbreite Haupteerschließungsstraße mit ihren Kreuzungen, wie hier der Kreuzung mit der Allee der Kosmonauten und damit einhergehende Brücken als auch die angrenzenden Grün- und Stellplatzflächen bestimmen das Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraumes.

Begrenzt wird dieser weitestgehend durch die in ca. 50 m Entfernung stehenden hauptsächlich elfgeschossigen „Wohnscheiben“.

Das städtebauliche Ziel für den Stadtraum Märkische Allee ist eine räumliche Neuordnung der angrenzenden Bauflächen, die eine räumliche Fassung des Straßenraumes gewährleistet. Der Stadtraum entlang der Märkischen Allee soll dementsprechend durch raumprägende Maßnahmen neu definiert und akzentuiert werden.

Das Leitbild sieht im Gegensatz zu der sonst typischen elfgeschossigen Bebauung in geschlossener Bauweise die Reihung von Solitären entlang der Straße auf den ursprünglich nicht überbauten Flächen, die als Grün- und Stellplatzflächen fungierten, vor.

Auf dieser Grundlage hat sich bereits teilweise so eine Bebauung mit kleineren Baukörpern von ein bis fünf Geschossen, hauptsächlich von Gebäuden mit 10 -15 m Höhe herausgebildet. Die bereits realisierten Teile dieser Fassung des Raumes bestätigen die Intention des bereits in den 90er Jahren herausgebildeten Leitbildes, auch wenn Ausgangspunkt dieser Konzepte ein wesentlich stärkeres Bevölkerungswachstum war, als wirksam.

Dem entsprechend gewährleisten auch die Festsetzungen im Plangebiet die Umsetzung des Leitbildes.

### **2.4 Eigentumsverhältnisse**

Das einzige Baugrundstück des Plangebietes, das Grundstück Märkische Allee 80 A, befindet sich in privatem Besitz, die beiden angrenzenden Stellplatzanlagen auf den Flurstücken 375 und 522 ebenfalls. Sie sind den angrenzenden Wohnhäusern zugeordnet.

---

## **2.5 Verkehrliche Erschließung**

Der Ortsteil Marzahn ist gut an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angebunden. Zum einen besteht Anschluss an den S-Bahnverkehr (S7 Wannsee–Ahrensfelde), der Marzahn u. a. mit dem Ostbahnhof, dem Alexanderplatz und dem Bahnhof Zoologischer Garten verbindet, zum anderen ist der Ortsteil mit einem guten vernetzten Straßenbahn- und Bussystem ausgestattet.

Das Plangebiet ist über den S-Bahnhof Springpfuhl und die Straßenbahnhaltestelle an der Allee der Kosmonauten/Springpfuhl mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gut zu erreichen.

Die Bundesstraße 158, die Märkische Allee, führt im Norden zum Berliner Ring und im Süden zur Bundesstraße 1/5, die wiederum zum Stadtzentrum von Berlin führt. Die überörtliche Verkehrsererschließung des Plangebietes selbst erfolgt über die vierspurig ausgebauten, als übergeordnete Straßen eingestuftes Straßen Allee der Kosmonauten und Märkische Allee. Die Erschließung des Grundstücks Märkische Allee 80 A erfolgt ausschließlich von der Märkischen Allee aus, während die dahinter liegende Wohnbebauung über Wohnanliegerstraßen von der Allee der Kosmonauten und der Märkischen Allee aus erschlossen ist.

Der Standort ist damit durch seine Anbindung an die überörtlichen Hauptverkehrsstraßen auch für einen größeren Einzugsbereich gut erreichbar.

## **2.6 Technische Infrastruktur**

Das Gebiet ist mit Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe erschlossen, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen. Die Versorgung mit Elektrizität ist gewährleistet. Ebenfalls liegt Fernwärme an.

Innerhalb des Geltungsbereiches, in der Fläche b, befinden sich übergeordnete Wasserversorgungsleitungen und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe zur Versorgung der Großsiedlung. Bei der Bebauung der Grundstücke sind diese bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen, die die Grundstücke queren, zu berücksichtigen. Die Richtlinien zum Schutz der Anlagen, z.B. hinsichtlich notwendiger Abstände für Bepflanzungen, sind zu beachten.

Die Leitungen der Berliner Wasserbetriebe, die außerhalb der Fläche b liegen, sind größtenteils nur örtliche, keine überörtlichen Leitungen. Der Umgang mit ihnen ist im Falle eines Baubegehrens eines Grundstückseigentümers zwischen diesem und den Wasserbetrieben Verhandlungssache. Die privatrechtliche Sicherung des Leitungsbestandes ist teilweise bereits durch Eintrag ins Grundbuch erfolgt bzw. wird noch geprüft. Es besteht hier kein städtebauliches Erfordernis zur Sicherung der Leitungsrechte im Bebauungsplan.

Die vorhandenen Regenwasserkanäle stehen aufgrund ihrer begrenzten Leistungsfähigkeit vorrangig für die Entwässerung der öffentlichen Straßen und Plätze zur Verfügung. Mit Einschränkungen der abzunehmenden Regenabflussmengen von neu zu erschließenden Grundstücksflächen in die Kanalisation ist zu rechnen, so dass unter Umständen dezentral versickert werden muss. Prinzipiell ist es möglich, das anfallende Regenwasser zu versickern.

## **2.7 Altlasten**

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt, es liegen keine Hinweise auf Vornutzungen mit entsprechendem Potenzial vor.

---

### **3. Planerische Ausgangssituation**

#### Landesentwicklungsplan Berlin–Brandenburg

Die rechtliche Grundlage zur raumordnerischen Beurteilung der Bauleitpläne in den Ländern Berlin und Brandenburg ist die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin–Brandenburg (LEP B-B) vom 15.05.2009.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B im Gestaltungsraum Siedlung. Innerhalb der raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereiche soll die künftige Siedlungsentwicklung stattfinden. Entsprechend den Grundsätzen ist der Vorrang der Innenentwicklung durch Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen und Nutzung erschlossener Baulandreserven zu berücksichtigen. Damit stellt der Geltungsbereich einen Bereich dar, der vorrangig für Maßnahmen der Innenentwicklung zu aktivieren ist.

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind die Erfordernisse der Raumordnung dabei im Sinne von § 3 Raumordnungsgesetz enthalten in

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro2007) (GVBl. S. 629),
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin–Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. S. 187),

Ziele und Grundsätze der Raumordnung bezogen auf die Planung:

- Festlegungskarte 1 des LEP B-B (Lage des Plangebietes im Gestaltungsraum Siedlung),
- Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B (Möglichkeit der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung; keine Beschränkung der Entwicklung gewerblicher Bauflächen),
- Grundsatz § 5 Abs. 1 LEPro 2007 (Konzentration der Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche),
- Grundsätze § 5 Abs. 2 LEPro 2007 sowie 4.1 LEP B-B (vorrangige Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung; Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen; Entwicklung verkehrssparender Siedlungsstrukturen),
- Grundsatz § 5 Abs. 4 LEPro 2007 (Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels und der verbrauchernahen Grundversorgung).

Der Entwurf des Bebauungsplanes entspricht den Vorgaben insbesondere dadurch, dass der Geltungsbereich im vorhandenen Siedlungsbereich liegt und die Planung diesen reaktiviert.

#### *Flächennutzungsplan Berlin*

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 07. März 2013 (ABl. S. 432) stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche W2 mit einer maximalen Geschosßflächenzahl von 1,5 dar.

Der Flächennutzungsplan räumt der Innenentwicklung auf unter- oder fehlgenutzten Flächen den Vorrang vor einer Stadtentwicklung zu Lasten des umgebenden Landschaftsraumes ein und empfiehlt vor allem, die durch den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gut erschlossenen Bereiche für größere Neubau- und Verdichtungsmaßnahmen heranzuziehen. Der vorliegende Bebauungsplan und die hieraus entwickelten Festsetzungen entsprechen somit der grundsätzlichen Vorgabe des Flächennutzungsplans auf idealtypische Weise, da es sich bei dem Plangebiet um eine untergenutzte Fläche innerhalb der vorhandenen Siedlungsräume handelt und das Gebiet durch den ÖPNV gut erschlossen ist.

Die Entwicklung der Bebauungsplanziele aus dem FNP ist gegeben. Gemäß den Entwicklungsgrundsätzen der Flächennutzungsplanung ist die vorgesehene Festsetzung eines eingeschränk-

---

ten Gewerbegebietes grundsätzlich möglich, da das künftige Gewerbegebiet weniger als 3 ha umfasst und daher im Wesentlichen nur lokale Bedeutung entfalten kann. Die sich aus dem FNP ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung ist durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes allein aufgrund dessen geringer Größe nicht beeinträchtigt.

Hinsichtlich der Nutzungsmaße bleibt der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen hinter der im FNP ausgewiesenen GFZ von 1,5 zurück. Im Plangebiet wird mit der GFZ von 0,4 die Obergrenze von 1,5 bei weitem nicht erreicht.

Die im FNP im Plangebiet dargestellten übergeordneten Straßen sind in der Planung berücksichtigt und werden durch diese nicht verändert.

#### *Landschaftsprogramm (LaPro)*

Die Fläche des Geltungsbereiches wird als Innenstadtbereich ausgewiesen, für den begrünte Straßenräume entwickelt und qualitativ hochwertige gestaltete Freiräume bei baulicher Verdichtung geschaffen werden sollen. Innerhalb der Fläche ist bei Verdichtung der Anteil naturwirksamer Flächen zu erhöhen und der Boden- und Grundwasserschutz zu berücksichtigen. Es ist eine dezentrale Regenwasserentwässerung vorzusehen. Entlang der Märkischen Allee ist ein Verbindungsbiotop ausgewiesen zur vorrangigen Entwicklung von Arten ruderaler Standorte (Innerstädtische Brachfläche). Ziel ist der Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotopischen Vielfalt. Die Gesamtheit dieser Ziele wird durch den Bebauungsplan hauptsächlich dadurch ermöglicht, dass die Festsetzung der GRZ auf das für ein Gewerbegebiet geringe Maß von 0,4 erfolgt und damit die entsprechenden Flächen zur Verfügung stehen.

Das Plangebiet stellt sich als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen für den Biotop- und Artenschutz und die Entwicklung des Landschaftsbildes mit dem Maßnahmenswerpunkt gebietstypische Freiflächen und Landschaftselemente in Siedlungsgebieten/Wohnumfeldverbesserung sowie als Siedlungsgebiet mit dem Schwerpunkt Entsiegelung für den Naturhaushalt und Umweltschutz dar.

#### *Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren 3*

Der StEP Zentren 3 legt auf der Grundlage des Flächennutzungsplans Berlin den Helene-Weigel-Platz als Ortsteilzentrum fest. Aufgrund der sich im Ortsteil Marzahn stark überschneidenden Einzugsbereiche der Ortsteilzentren ist dabei eine besonders sensible Reaktion der Nutzungsstrukturen auf konkurrierende Einrichtungen in ihrem Einzugsbereich zu erwarten.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der sich im unmittelbaren Einzugsbereich des Ortsteilzentrums Helene-Weigel-Platz befindet, ergibt sich damit die Erforderlichkeit des Ausschlusses von zentrenrelevanten Einzelhandelseinrichtungen sowie die Beschränkung von Fachmärkten auf solche, die keine negativen Auswirkungen auf das Ortsteilzentrum Helene-Weigel-Platz verursachen.

*Ausführungsvorschriften über Zentrenkonzepte und großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin (AV Zentrenkonzepte und AV Einzelhandel, in Anlehnung, da AV Einzelhandel zurzeit nicht wirksam)*

Die AV Zentrenkonzepte verweist unter Punkt 3.2.4., Abs. 2 auf die Möglichkeit der Einordnung von Fachmärkten und Einzelhandelseinrichtungen in Abstimmung mit der zuständigen Senatsverwaltung an sogenannten sonstigen geeigneten Fachmarktstandorten (ausgewiesene Sonderstandorte), sofern die entsprechenden Maßgaben, Begrenzung der auf das Kernsortiment bezogenen Randsortimente auf 10 % der Verkaufsfläche, maximal jedoch 800 m<sup>2</sup>, keine schädlichen Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche sowie eine verträgliche städtebauliche, verkehrliche und funktionale Einordnung des Vorhabens, eingehalten werden.

---



---

Gemäß AV Einzelhandel kann eine großflächige Einzelhandelseinrichtung im Einzelfall ausnahmsweise zugelassen werden, wenn eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung und der Zentrenstruktur Berlins sowie sonstige negative stadtstrukturelle Auswirkungen ausgeschlossen sind.

Auch gemäß AV Einzelhandel ist in Korrespondenz mit der AV Zentrenkonzepte (s.o.) eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung und der Zentrenstruktur Berlins in der Regel nicht zu befürchten, wenn nicht zentrenrelevante Hauptsortimente angeboten werden und für das Angebot zentrenrelevanter Randsortimente 10 % der Verkaufsfläche, höchstens jedoch 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, nicht überschritten werden.

### *Bezirkliches Zentrenkonzept 2013*

Mit dem bezirklichen Zentrenkonzept 2013 werden in Übereinstimmung mit dem StEP Zentren 3 und im Sinne des Erhalts und der Weiterentwicklung der polyzentrischen Stadtstruktur zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen, die unter Berücksichtigung der Bevölkerungsprognose, der demografischen Entwicklung und der vorhandenen Kaufkraft eine verbrauchernahe Versorgung im Bezirk Marzahn-Hellersdorf gewährleisten sollen. Die vorhandenen Zentren zeichnen sich durch ihre gute fußläufige Erreichbarkeit und eine gute Erreichbarkeit für den öffentlichen und privaten Fahrzeugverkehr aus. Entsprechend dem Zentrenkonzept sollen im Wesentlichen die vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche erhalten werden.

Das bezirkliche Zentrenkonzept beschränkt die Einzelhandelsentwicklung zentrenrelevanter Sortimente somit im Sinne der Gewährleistung ihrer Funktionsfähigkeit auf die vorhandenen Zentren und sieht auch innerhalb der Zentren nur geringfügigen Spielraum für die Entwicklung von Verkaufsflächenpotenzialen. Es sieht vor, außerhalb der Zentren die Neuansiedlung von zentrenrelevanten Einzelhandelsflächen, die in den Nahversorgungszentren die wesentlichen Ankermieter sind, im Sinne einer Stabilisierung der Zentren auszuschließen.

Auch Neuansiedlungen von nicht zentrenrelevanten Einzelhandelseinrichtungen sowie Dienstleistungs- und Freizeiteinrichtungen sollen im Sinne der Stabilisierung zumindest weitestgehend nur in den Zentren zugelassen werden.

Neue Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten sollen ihre Standorte grundsätzlich innerhalb der im Zentrenkonzept festgelegten und abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche finden. Dies gilt auch für kommunale, kulturelle und gastronomische Einrichtungen und für bevölkerungs- und freizeitorientierte Dienstleistungen, die einen Beitrag zur Stabilisierung und Aufwertung dieser Zentren leisten können (Funktionsmischung). Einzelhandelsbetriebe mit mindestens 75 % nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auf bis zu 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche können jedoch ausnahmsweise auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen, insbesondere in etablierten Standorten des Einzelhandels (zu denen das Plangebiet eindeutig nicht zählt), zulässig sein, wenn sie der Nahversorgung dienen und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen zu erwarten sind.

Auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Hauptsortimenten sollen vorrangig auf Flächen innerhalb der ausgewiesenen Zentren gelenkt werden, sofern sie zu deren Stabilisierung beitragen, der Funktionsstufe des jeweiligen Zentrums entsprechen und städtebaulich, verkehrlich und funktional verträglich eingeordnet werden können. Mit zweiter Priorität kommen Flächen in Frage, die vorhandene Fachmarkttagglomerationen oder sonstige Fachmarktstandorte städtebaulich und funktional ergänzen und auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar sind. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Hauptsortimenten können aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs z.T. nicht in die gewachsenen Zentren integriert werden, daher dienen die Fachmarkttagglomerationen und Fachmarktstandorte (> 8.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) in der gesamtstädtischen Steuerungskulisse (Fachmarkttagkonzept) sowie bezirkliche Fachmarktstandorte (bis 8.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) als Komplementärstandorte. Dies gilt sinngemäß auch für Dienstleistungs- und Freizeitnutzungen mit hoher Besucherfrequenz. Eine voraus-

---

---

schauende Prüfung von geeigneten Flächen in den genannten Lagen kann zur Umsetzung dieses Ziels beitragen.

Die für das bezirkliche Zentrenkonzept durchgeführte Bestandsaufnahme und -analyse zeigt, dass der Bezirk Marzahn-Hellersdorf in seiner Gesamtheit mit Einzelhandelsflächen gut versorgt ist. Es ergibt sich daher unter Berücksichtigung der Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung und der Kaufkraftzu- und -abflüsse ein im Vergleich zum Einzelhandelsbestand relativ begrenzter Entwicklungsrahmen.

Im Stadtteil Marzahn-Süd ist entsprechend der Prognose zur Bevölkerungsentwicklung zwar ein leichter Anstieg der Einwohnerzahlen zu erwarten. Da bereits derzeit die nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte deutlich über dem bezirklichen Durchschnitt liegt, ist jedoch zu erwarten, dass eine Erweiterung von Einzelhandelsflächen außerhalb der zu erhaltenden und zu entwickelnden Zentren durch Kaufkraftabfluss zu erheblichen Beeinträchtigungen der verbrauchernahen Versorgung und damit einem wesentlichen Qualitätsmerkmal der Großsiedlung Marzahn führen würde. Somit ist die Stärkung der Zentren durch Konzentration von Einzelhandelsnutzungen in den Zentren ein Ziel, dass den Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen in nicht zentralen Lagen rechtfertigt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der sich im unmittelbaren Einzugsbereich des Ortsteilzentrums Helene-Weigel-Platz befindet, ergibt sich die Erforderlichkeit des Ausschlusses von zentrenrelevanten Einzelhandelseinrichtungen sowie die Beschränkung von Fachmärkten auf solche, die keine negativen Auswirkungen auf das Ortsteilzentrum verursachen. Das Ortsteilzentrum hat einen Einzugsbereich von ca. 30.000 Einwohner/-innen. Es wird neben dem Bezirksamtsstandort und Dienstleistungseinrichtungen wesentlich durch die Einzelhandelsangebote an Waren zur Deckung des kurz- und mittelfristigen Bedarfes geprägt. Der Zielkorridor für die langfristige Entwicklung wurde unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung mit 7.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche definiert. Damit besteht selbst innerhalb des Zentrums kein erheblicher Spielraum für die Neuansiedlung von Einzelhandelsflächen.

Die Neuansiedlung von konkurrierenden, auch nicht großflächigen Einzelhandelsflächen außerhalb des Ortsteilzentrums würde aufgrund der Überschneidung der Einzugsbereiche die Funktionsfähigkeit und damit die verbrauchernahe Versorgung beeinträchtigen, dies insbesondere durch seine gute verkehrliche Einbindung an den übergeordneten Straßen. Daher beschränkt der Bebauungsplan die zulässige Einzelhandelsnutzung (auch für Fachmärkte) auf nicht konkurrierende, nämlich nicht zentrenrelevante Sortimente.

#### *Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept (INSEK) 2007 und 2011/12*

Das integrierte Stadtteilentwicklungskonzept (INSEK) 2011/12 für die Großsiedlung schreibt wie bereits das INSEK 2007 für die Flächen des Geltungsbereiches fort, hier eine langfristige Entwicklung von gewerblichen Nutzungen vorzusehen. Ein wesentliches Kriterium bei der Ansiedlung von Gewerbe wird im Ausschluss von Nutzungskonflikten zur angrenzenden Wohnbebauung gesehen. Im Sinne des Erhalts und der Entwicklung des Ortsteilzentrums sollen Nahversorger ausgeschlossen werden, die wesentliche Ankerfunktionen innerhalb der Zentren besitzen. Gleichzeitig reagieren die Nahversorger in den Zentren sehr sensibel auf konkurrierende Einrichtungen angrenzend an den Zentrenbereich. Das Gebiet südlich der Allee der Kosmonauten wird aufgrund des bestehenden Vermarktungsdruckes und entsprechender Ansiedlungsbegehren als ein Gebiet mit höchstem Planbedarf ausgewiesen.

---

---

## II. Planinhalt

### 1. Entwicklung der Planungsüberlegung

Mit der mehrgeschossigen Blockrandbebauung der Wohnquartiere einschließlich der vorgelagerten Stellplatzanlagen und Solitäre ist ein für Marzahn typisches Bild zu den Hauptachsen entstanden. Vor diesem Hintergrund wurden Nutzungen für die den Wohnhäusern vorgelagerten Flächen – nach geltendem Planungsrecht nichtüberbaute Grundstücksflächen, Stellplatzanlagen und Freiflächen – im Hinblick auf eine mögliche Bebauung untersucht. In der Umgebung des Plangebietes erfolgte daraufhin bereits teilweise nach bestehendem Planungsrecht eine Bebauung. Mit ihr wurden Impulse zur Neuordnung entlang der Märkischen Allee in Form von weiteren Neubauten initiiert. Insbesondere aufgrund der Vorbelastung durch Lärm und die exponierte verkehrsgünstige Lage handelt es sich dabei hauptsächlich um die Ansiedlung von Gewerbe, hierbei wiederum hauptsächlich von Einzelhandelsbetrieben. Die Weiterführung der städtebaulichen Strukturen, die sich hier in den beiden letzten Jahrzehnten auf der Grundlage des § 34 BauGB entwickelt haben, muss nun jedoch gesteuert werden, da Ansiedlungsbegehren vorliegen, die insbesondere mit der Wohnumgebung und Zentrenstruktur nicht verträglich sind.

Vor Planaufstellung hat der Eigentümer des Grundstückes Märkische Allee 80 A ein Bauvorhaben vorgestellt, das eine fast vollständige Überbauung des Grundstückes vorsah. Beabsichtigt war eine gewerbliche Nutzung, die eine fünfgeschossige Bebauung mit einem Autohaus auf einer Fläche von ca. 4.000 m<sup>2</sup> für die Aufstellung von ca. 130-160 Fahrzeugen sowie Dienstleistungs-, Handels- und gastronomische Einrichtungen auf einer Fläche von ca. 35.000 m<sup>2</sup> umfasste. Um einer städtebaulichen Entwicklung entgegenzuwirken, die den Darstellungen des FNP widerspricht und den Zielstellungen des Zentrenkonzeptes des Bezirkes entgegensteht, wurde, um das vorhandene Ortsteilzentrum Helene-Weigel-Platz zu schützen, beschlossen, das Bebauungsverfahren 10-53 einzuleiten.

Zur Beurteilung der Bestandssituation und des bestehenden Planungsrechts nach § 34 BauGB wird auf das Kapitel I. 2.2. „Städtebauliche Situation“ verwiesen.

### 2. Intention des Planes

Der Bebauungsplan setzt mit dem Standort Märkische Allee 80 A die Sicherung und Entwicklung von Gewerbenutzungen entlang der Märkischen Allee fort. Ziel der Entwicklung ist die Ansiedlung von wohn- und zentrenverträglichen Gewerbebetrieben und Einzelhandelseinrichtungen in diesem durch den Verkehrslärm vorbelasteten aber sehr gut erschlossenen Bereich mit geringer Tiefe im Randbereich der Großsiedlung. Hier werden die Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung ermöglicht, die aufgrund der Struktur im Inneren der Großsiedlung nur schwer integrierbar ist.

Dabei sind die Planinhalte des Bebauungsplans durch das positive Ziel motiviert und legitimiert, die zentralen Versorgungsbereiche zu schützen und zu stärken – das heißt, hier nur Nutzungen festzusetzen, die die Versorgungsbereiche nicht beeinträchtigen. Der Bebauungsplan stellt damit keine ungerechtfertigte Verhinderungsplanung dar. Nicht zuletzt sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, hier des bezirklichen Zentrenkonzeptes, zu berücksichtigen. Es entspricht sowohl den landesplanerischen Zielen des LEP B-B, dem StEP Zentren 3 und dem bezirklichen Zentrenkonzept, die vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche zu stabilisieren und weiterzuentwickeln sowie neue Einzelhandelsvorhaben grundsätzlich in den vorhandenen Zentren zu integrieren. Darüber hinaus muss durch die Einordnung von Fachmärkten an nicht integrierten Standorten besonderes Augenmerk darauf gelegt werden, dass keine negativen Auswirkungen auf die Zentren verursacht werden. Nur unter Beachtung strenger Maßstäbe, so der Begrenzung der Verkaufsfläche, den Abstand zu bestehen-

---

den Zentren, aber auch der Garantie des funktionellen Zusammenwirkens mit bestehenden Zentren und nicht zuletzt das Nichtvorhandensein von Leerstand in den umliegenden Zentren, können gemäß bezirklichem Zentrenkonzept zusätzliche Flächenansiedlungen begründet werden. Erschwerend kommt hinzu, dass gerade die Standorte, die mit dem Auto gut erreichbar sind, die autoorientierten Kunden aus den eher für eine wohnungsnahe Versorgung günstiger positionierten Nachbarzentren abziehen würden und somit zu einer weiteren Schwächung und gleichzeitig zur Verschlechterung der wohnortnahen Versorgung beitragen würden.

Die zweite Bedingung für das Plangebiet ist die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die angrenzenden Wohnbereiche. Das Bebauungsplanverfahren muss dabei insbesondere die Belange der östlich angrenzenden Wohnbebauung berücksichtigen. Der erhebliche Umfang der Lärmbelastung der Wohnungen längs der Märkischen Allee ist dabei als Vorbelastung in das Bebauungsplanverfahren einzustellen.

Eine weitere positive Zielstellung für das Plangebiet ist, dass hier eine bauliche Fassung des öffentlichen Straßenraumes im Sinne einer urbanen Gestaltung erfolgt. Entlang der Märkischen Allee und vorgelagert vor den Wohnblocks hat sich diese Struktur von hauptsächlich ein- bis zweigeschossigen Baukörpern auf der Grundlage des geltenden Planungsrechts bereits in prägendem Umfang entwickelt.

Die Baukörper sollen sich dabei deutlich in ihrer Baumasse den baulichen Anlagen nördlich der Allee der Kosmonauten im Ortsteilzentrum Helene-Weigel-Platz unterordnen. Damit soll erreicht werden, dass sich die zentrale Bedeutung des Ortsteilzentrums Helene-Weigel-Platz auch durch seine städtebauliche Dominanz im öffentlichen Raum entlang der Märkischen Allee darstellt.

### **3. Wesentlicher Planinhalt**

1. Im Plangebiet werden folgende Nutzungen festgesetzt:
  - Eingeschränktes Gewerbegebiet mit Beschränkung insbesondere für Einzelhandelsnutzungen zum Schutz des Ortsteilzentrums,
  - Stellplätze (Allgemeines Wohngebiet),
  - Öffentliche Verkehrsflächen.
2. Zur Sicherung der gebietsverträglichen Entwicklung erfolgt hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung die Festsetzung von GRZ, GFZ und Geschossigkeit.
3. Im Bebauungsplan sind städtebauliche Ordnungsprinzipien durch die Festsetzung von
  - Straßenbegrenzungslinien,
  - Baugrenzen,
  - Pflanzbindungen,
  - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt und
  - Leitungsrechtenzu sichern.

---

## **4. Bebauungsplanfestsetzungen**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

#### Eingeschränktes Gewerbegebiet

Das Grundstück Märkische Allee 80 A soll gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Übereinstimmung mit dem FNP als eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer Fläche von ca. 1,18 ha festgesetzt werden. Aufgrund der typischen Bebauungs- und Nutzungsstruktur in den Großsiedlungsbereichen ist eine Einordnung gewerblicher Nutzungen nur in dafür geeigneten Randbereichen möglich. Die Vorbelastungen des Standortes, die fehlende Möglichkeit zur Bereitstellung geeigneter Flächen für gewerbliche Nutzungen im Inneren der Quartiere, die bereits im Bestand vorhandene Gewerbenutzung auf dem Grundstück und die sehr gute Erschließung sind günstige Voraussetzungen für die Einordnung gewerblicher Nutzungen. Der Bebauungsplan ist in dieser Weise eine Angebotsplanung für Gewerbebetriebe, die dem Wohnen in der Großsiedlung zugeordnet sind.

Allgemeines Ziel ist in Übereinstimmung mit dem BauGB die Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die den wirtschaftlichen und sozialen Anforderungen gerecht wird und durch die Schaffung von Arbeitsplätzen eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung sichert.

Mit der Errichtung der Großsiedlungen sollten in der Nähe zu den Wohngebieten Marzahn, Hellersdorf und Hohenschönhausen Arbeitsplätze bereitgestellt werden, so dass schon in den 70er und 80er Jahren westlich der Märkischen Allee und der Bahn ein großflächiges Gebiet für Industrieansiedlungen vorbereitet und grob erschlossen wurde. Dieses ist von den Wohnstandorten der Großsiedlung deutlich getrennt. Diese Trennung von Wohnen und Arbeiten wird durch die dazwischen liegenden Verkehrsanlagen (Bahnanlagen und Märkische Allee) unterstützt. Somit besteht gerade aufgrund der Größe des Marzahner Gewerbe- und Industriegebietes und der Entfernung zu den Wohngebieten die Möglichkeit, Nutzungen mit unterschiedlichen Störintensitäten auf der Stufe der Bebauungsplanung dort einander so zuzuordnen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden können.

Im Übergangsbereich zwischen Industrie-/Gewerbegebiet und Wohnsiedlung liegt, dieser Gliederung folgend, entlang der Märkischen Allee eine Pufferzone, in der mit der angrenzenden Wohnnutzung verträgliche Gewerbe eingeordnet werden. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Industrie-/Gewerbegebiet besteht hier – und damit auch für das Plangebiet – ein Zusammenhang mit diesem.

Westlich der Märkischen Allee liegt in dieser Pufferzone, auch in räumlichem Zusammenhang mit dem Plangebiet, z.B. der festgesetzte Bebauungsplan XXI-38-1, der mit der Zielstellung einer Fachmarkttagglomeration, großflächiger Einzelhandel und eines Gewerbegebietes entwickelt wurde. Die städtebauliche Situation in diesem Plangebiet ist derzeit durch einen Fachmarkt Bau- und Gartenmarkt und gewerbliche Lagernutzung geprägt. Hier, westlich der Märkischen Allee, wurde dabei ein GE mit einer Größe von 24.700 m<sup>2</sup> festgesetzt. Das Gewerbegebiet ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Aufgrund seiner von der Wohnbebauung durch die Märkische Allee getrennten Lage wurde hier die Gebietskategorie GE festgesetzt.

Der Bebauungsplan 10-53 liegt hingegen östlich der Märkischen Allee in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnbebauung. In Differenzierung zu den Bebauungsplänen des Industrie-/Gewerbegebietes und z.B. auch zum selbst in der Pufferzone liegenden Bebauungsplan XXI-38-1 setzt er ein eingeschränktes GE fest. Dies erfolgt im Verhältnis zu den dort festgesetzten Gewerbegebieten als räumliche Gliederung nach § 1 Abs.4 BauNVO. Die Gliederung erfolgt, da es verschiedene GE-Bereiche gibt, die im Sinne einer Gliederung entsprechend der jeweils dort ver-

---

folgten städtebaulichen Ziele unterschiedlich sind, wobei es sich damit beim GEE im Plangebiet 10-53 um einen Teilbereich im Zusammenhang mit dem benachbarten Gewerbegebiet handelt.

Hinsichtlich der bestehenden Nutzungen ist anzumerken, dass mit dem Bebauungsplan in diese nicht eingegriffen wird.

Nur die bestehenden Nutzungen, hier Automärkte, Autozubehör sowie dem Auto zugeordnete Büro- und Dienstleistungen festzusetzen, erscheint jedoch nicht ausreichend, um dem privaten Belang des Eigentümers nach Verwertung seines Grundstückes Rechnung zu tragen.

Die Belange des betroffenen Grundstückseigentümers wurden in die Abwägung aufgenommen. Es wurde in der Abwägung in besonderem Maße berücksichtigt, dass ein Baubegleichen (Verbrauchermarkt) ausschlaggebender Grund für die Bauleitplanung ist. Bei diesem Bauvorhaben war zu befürchten, dass der Bauherr Nutzungen entwickeln möchte, die den übergeordneten und bezirklichen Planungen widersprechen. Das Stadtentwicklungsamt hat sich dabei mit dem Vorhaben des Grundstückseigentümers auseinandergesetzt und ist der Auffassung, dass bei Betrachtung des geplanten Vorhabens des Eigentümers im Ganzen, schon wegen der zentrenrelevanten Sortimente des Verbrauchermarktes, auch hervorgerufen durch dessen Größenordnung, Kaufkraft zu Lasten der vorhandenen Zentren, hier Helene-Weigel-Platz, gebunden würde. Aufgrund der gravierenden Überschneidung der Einzugsbereiche wären damit schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche – hier das Ortsteilzentrum Helene-Weigel-Platz – zu befürchten. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll daher eine derartige Ansiedlung ausgeschlossen werden. Dabei sind die Planinhalte des Bebauungsplans durch das positive Ziel motiviert und legitimiert, die zentralen Versorgungsbereiche zu schützen und zu stärken. Der Bebauungsplan stellt somit keine ungerechtfertigte Verhinderungsplanung dar.

Im Verfahren erfolgte die Prüfung, welche nicht zentrenrelevanten Nutzungen unter Berücksichtigung der privaten Belange des Eigentümers zulässig sind, um negative Auswirkungen entsprechend StEP Zentren 3 zu verhindern und gleichzeitig das Interesse des Grundstückseigentümers an der wirtschaftlichen Verwertbarkeit seines Grundstückes zu gewährleisten.

Untersucht wurde konkret, ob auf dem Grundstück ein hier noch nicht näher definierter nichtzentrenrelevanter großflächiger Einzelhandelsstandort bzw. Fachmarkt zugelassen werden kann und dafür das Grundstück als Sondergebiet großflächiger, nicht zentrenrelevanter Einzelhandel auszuweisen ist. Die Einstellung dieser Planungsoption in die Abwägung kam dabei zu dem Ergebnis, dass stattdessen die Gebietskategorie „eingeschränktes Gewerbegebiet“ festgesetzt wird, da der Bebauungsplan auch eine Angebotsplanung an Gewerbebetriebe darstellen soll, großflächiger, nicht zentrenrelevanter Einzelhandel unter den entsprechenden Bedingungen jedoch so ebenfalls zulässig ist und damit der Handlungsspielraum für den Grundstückseigentümer im Sinne der Gewichtung seiner Interessen nach dem Abwägungsgebot deutlich erweitert wird.

Eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung und der Zentrenstruktur des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf wird, wenn die genannten Bedingungen eingehalten werden, nicht gesehen.

Wichtigstes Planungsziel des Bebauungsplanes 10-53 ist der Schutz der bestehenden Zentren, insbesondere des Ortsteilzentrums Helene-Weigel-Platz. Mit dem Bebauungsplan wird daher eine eingeschränkte gewerbliche Baufläche planungsrechtlich gesichert, von der keine Beeinträchtigungen des Ortsteilzentrums Helene-Weigel-Platz durch die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsflächen erfolgt. Unter Beachtung der bestehenden Einzelhandelsstrukturen wird im Bebauungsplan daher von der Möglichkeit des Ausschlusses von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten Gebrauch gemacht.

#### *Schutz sensibler Nutzungen/Lärm*

Das Baugebiet muss sich darüber hinaus verträglich zur angrenzenden Wohnbebauung einordnen. Dazu wird eine Reihe von Festsetzungen getroffen. Die Erschließung, d.h. Zu- und Abfahrten von Kunden- und Lieferverkehr, soll ausschließlich über die Hauptverkehrsstraße Märkische Allee erfolgen. Darüber hinaus gehende Lärmschutzmaßnahmen, die für die angrenzende Wohnbebauung gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten, sind u.a. die Begrenzung des Umfangs

---

der Bebauung und der zulässigen Nutzungen auf das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, deren Lärmimmissionen verträglich mit der angrenzenden Wohnbebauung sind.

Der Bebauungsplan trifft damit Regelungen, die im Plangebiet und für die angrenzende Wohnbebauung einen Beitrag zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen leisten und keine Verschlechterung der vorhandenen Situation auslösen.

Da so die Voraussetzungen geschaffen werden, die hier eine konfliktfreie gewerbliche Nutzung ermöglichen, sind auch die wirtschaftlichen Interessen des Grundstückseigentümers im Ergebnis ihrer Abwägung gegen das Schutzbedürfnis der angrenzenden Wohnbebauung durch den Bebauungsplan gewährleistet.

Der erhebliche Umfang der Lärmbelastung der Wohnungen längs der Märkischen Allee wurde als Vorbelastung in das Bebauungsplanverfahren eingestellt. Der Gesamtlärmindex Schiene und Straße tags/abends/nachts beträgt hier im Bestand laut strategischer Lärmkarte 65-70 dB(A). Die erhebliche Vorbelastung dieses Gebietes durch Verkehrslärm wird verursacht durch die stark befahrene Eisenbahntrasse des Außenringes und der doppelspurigen erheblich befahrenen Landesstraße, deren Verkehrsaufkommen sich in Zukunft u.U. noch erhöhen wird. Hinzu kommt die Belastung mit Gewerbelärm durch den westlich der Eisenbahntrasse befindlichen gewerblich genutzten Bereich. Damit werden die Immissionsrichtwerte an der vorhandenen Wohnbebauung bereits heute erheblich überschritten. Nach gültiger Rechtsprechung des BVerwG ist ein Pegel von mehr als 70 dB(A) am Tage regelmäßig als gesundheitsgefährdend eingestuft. Die Reduzierung des Lärmes hat Priorität, auch die Minimierung der Vorbelastung. Eine Minimierung an der Vorbelastungsquelle durch bauliche Maßnahmen selbst, kann jedoch innerhalb des Bebauungsplanes nicht geklärt werden.

Unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes werden im Vergleich zur Vorbelastung durch zukünftige Nutzungen deutlich geringere Emissionen erzeugt, so dass prognostisch kein messbarer Anstieg der Verlärmung zu erwarten ist. Zwischen der Baugrenze im Plangebiet und der vorhandenen elfgeschossigen Wohnbebauung besteht eine Entfernung von ca. 60m. Die Wohnbebauung ist im FNP Berlin als Wohnbaufläche W2 ausgewiesen. Im allgemeinen Wohngebiet gelten vergleichbar Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) am Tage und 40 dB(A) in der Nacht. Im Sinne der Lärminderungsplanung muss daher aufgrund der erheblichen Vorbelastung dieses Gebietes und der hohen Betroffenenzahl der Anwohner/-innen dafür Sorge getragen werden, dass selbst eine geringfügige Erhöhung der Lärmbelastung ausgeschlossen wird.

Eine Festsetzung des Plangebietes als Mischgebiet (Zulässigkeit von Wohnen) ist nach Einschätzung des Umweltamtes aufgrund der Vorbelastung ausgeschlossen. Eine Ansiedlung von Gewerbe in diesem Bereich ist nach Einschätzung des Umweltamtes möglich, allerdings muss dafür gesorgt werden, dass die entstehende Zusatzbelastung die Gesamtbelastung an der Wohnbebauung nicht erhöht. Eine Bebauung der Gewerbefläche würde für die untersten Geschosse der Wohnbebauung sogar eine gewisse Abschirmwirkung liefern. Ab dem dritten Geschoss muss jedoch davon ausgegangen werden, dass die gesamte Lärmbelastung (Verkehrslärm und Gewerbelärm) durch die von den Gewerbeflächen ausgehenden Geräusche und deren Reflexionen am Untergrund noch verstärkt werden. Damit ist eine Ansiedlung von Gewerbe, welches noch zusätzliche Emissionen verursacht, ausgeschlossen. Nach den Beurteilungskriterien der TA Lärm für Gewerbelärm darf eine Genehmigung für einen zusätzlichen Gewerbebetrieb jedoch nicht verweigert werden, „wenn der von der Anlage verursachte Immissionsbeitrag ... als nicht relevant anzusehen ist. Das ist in der Regel der Fall, wenn die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte ... am maßgeblichen Immissionssort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.“ Dieses trifft nach Aussage des Umweltamtes nur für Gewerbeeinheiten zu, die auch in Mischgebieten zulässig wären. Daher ist hier die Gebietskategorie eingeschränktes Gewerbegebiet GEE mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 möglich.

Textliche Festsetzung Nr. 1: Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind nur Betriebe und Betriebsarten zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

---

---

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 4, 5, 9 BauNVO

Damit werden die in § 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen dahingehend eingeschränkt, dass nur Betriebe und Betriebsarten zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Hiernach können künftig nur solche Nutzungen zugelassen werden, die hinsichtlich ihres möglichen Störungsgrades auch im Mischgebiet zulässig wären. Diese Festsetzung sichert damit die grundsätzliche Vereinbarkeit mit den östlich der Anliegerstraße vorhandenen wohngebietstypischen Nutzungen. Damit wurde eine Einschränkung der zulässigen gewerblichen Nutzungen vorgenommen, um auf der Stufe des Bebauungsplanes die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Die Festsetzungen werden dem Trennungsgrundsatz von Wohngebieten und Gewerbegebieten nach Bundesimmissionsschutzgesetz und dem Grundsatz der Lärminderung gerecht, obwohl Gewerbe- und Wohngebiet aneinander grenzen, da einerseits ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt wird und andererseits auf der angrenzenden Wohnbaufläche ausschließlich Stellplätze und Garagen zulässig sind. Die eigentliche Wohnnutzung ist von diesen wiederum durch eine öffentliche Straße getrennt. Trotz der vorgesehenen Einschränkungen entspricht das eingeschränkte Gewerbegebiet jedoch weiterhin in seinem Nutzungscharakter einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.

Die Festsetzung steht in Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen, insbesondere mit dem Integrierten Stadtteilentwicklungskonzept (INSEK) 2007 und 2011/12, die ein wesentliches Kriterium bei der Ansiedlung von Gewerbe im Ausschluss von Nutzungskonflikten zur angrenzenden Wohnbebauung sehen.

Für die Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen ist die konkrete Betrachtung des jeweiligen Vorhabens notwendig. Es kommt hier primär darauf an, welchen Störgrad die jeweilige Betriebsart typischerweise hat. Sekundär kann ein Betrieb bei Vorliegen atypischer Umstände trotzdem zulassungsfähig sein. Ob ein Betrieb zugelassen werden kann, hängt von seiner jeweiligen Betriebsstruktur ab.

Die Lärmanalyse hat folgendes ergeben. Der bestehende Gewerbebetrieb und das laut Baugenehmigung tatsächlich zulässige Emissionspotenzial, wie es sich aus der für den vorhandenen Betrieb erteilten Baugenehmigung ergibt, entsprechen nach Aussage des Umweltamtes den Festsetzungen und sind damit weiter zulässig. Bei dem genehmigten Gewerbebetrieb (Autohaus mit Werkstatt) werden Arbeiten lt. Betriebsbeschreibung zur Baugenehmigung nur an Werktagen in der Zeit von 08:00 – 18:00 durchgeführt. Geschützte Zeiten sind dadurch nicht betroffen. In der Regel verursacht der Verkauf der Neu- und Gebrauchtwagen nur geringe Störungen im Außenbereich. Die in der Baugenehmigung genannten Werkstattarbeiten, wie z.B. Schlosser- und Karosseriearbeiten, Reifenwechsel usw., führen erfahrungsgemäß dann nicht zu Belästigungen oder Gesundheitsgefährdungen der betroffenen Anwohner, wenn sie im allseits geschlossenen Werkstattgebäude ausgeführt werden. Dies ist durch eine entsprechende Arbeitsorganisation des Betreibers/Eigentümers zu erreichen. Wenn diese Voraussetzungen gegeben sind und die genannten Betriebszeiten nicht ausgedehnt werden, erfüllt dieses Gewerbe erfahrungsgemäß die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an diesen Standort. Schlussfolgernd aus dieser auf Erfahrungswerten basierenden Analyse erfolgte durch das Umweltamt die obige Prognose.

Alle getroffenen Aussagen basieren auf der Grundlage eines Abstandes der Gewerbe- zur Wohnbebauung von 60 m, der nach Aussage des Umweltamtes mindestens notwendig ist. Vergleichsweise führt das Umweltamt hierzu sogar den Abstandserlass aus NRW von 2007 an, bei dem der Mindestabstand für ein der jetzigen Nutzung vergleichbares Gewerbe (z.B. Karosseriearbeiten und Beseitigung von Unfallschäden) vom 100 m genannt wird. Der Abstand von 60 m besteht hier, da die Baugrenze um 15 m von der östlichen Grundstücksgrenze zurückgesetzt ist. Der beim Betrieb eines Gewerbes entstehende Lärm wird grundsätzlich über die Minderung an der Quelle hinaus weiter durch einen ausreichenden Abstand zum Immissionsort reduziert. Der Abstand, der sich hier aus der Entfernung der Wohnbebauung zur Gebietsgrenze (45 m) und dem Abstand zur Baugrenze zur Grundstücksgrenze (15 m) ergibt, reicht nach Aussage des Umweltamtes nicht alleine aus, den Immissionsrichtwert um 10 dB zu senken – nach TALärm darf in einem vergleichbaren allgemeinen Wohngebiet ein Immissionsrichtwert am Tage von 55

---



dB(A) nicht überschritten werden, in einem Gewerbegebiet zulässig sind Werte bis zu 65 dB(A). Dies bedeutet, dass eine lärmverträgliche räumliche Trennung nicht bereits durch das Zurücksetzen der Baugrenze alleine gegeben ist, so dass es notwendig ist, über diese Maßnahme hinaus die Gewerbenutzung noch zusätzlich auf im Mischgebiet zulässige Gewerbe und damit auf 60 dB(A) zu begrenzen. Einschränkungen über passive Schallschutzmaßnahmen können nur begrenzt vorgenommen werden. Eine großflächige Abschirmung mittels einer Lärmschutzwand scheidet aufgrund der Bauhöhe der zu schützenden Bereiche (elfgeschossige Wohnbebauung) grundsätzlich an diesem Standort aus. Zur Minderung des Nutzungskonflikts zwischen Gewerbe und Wohnen wird die Baugrenze trotzdem (nur) um 15 m zurückgesetzt. Eine weitergehende Reduzierung der überbaubaren Fläche ist im Sinne des wirtschaftlichen und privaten Belangs auf dem Grundstück Märkische Allee 80 A nicht erforderlich.

Textliche Festsetzung Nr. 2: Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 (Vergnügungsstätten) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 4, 5, 9 BauNVO

Mit dieser Festsetzung erfolgt der Ausschluss von ausnahmsweise in einem Gewerbegebiet zulässigen Vergnügungsstätten, um die Entwicklung auf eine gewerbliche Nutzung zu beschränken, die dem Wohnen zugeordnet ist und eine Verdrängung solchen Gewerbes in der vorwiegend durch monofunktionelle Wohnnutzung geprägten Großsiedlung zu verhindern. Der Bebauungsplan ist daher eine Angebotsplanung für Gewerbebetriebe, die dem Wohnen zugeordnet sind und hält die Fläche für solche vor.

Bei Ansiedlung von Vergnügungsstätten sind hingegen durch nachfolgende Betriebe Veränderungen des Gebietscharakters zu beobachten. Aufgrund der Lage an der Märkischen Allee hat das Grundstück zudem überregionale Wirksamkeit und damit übergeordnete Bedeutung. Es soll hier kein überregionales Vergnügungszentrum entstehen, insbesondere, da die Lage in Nachbarschaft zu Wohnbebauung nicht dazu geeignet ist. Die Hauptgeschäftszeiten der Vergnügungsstätten liegen in den Ruhezeiten der Wohnnutzung. Um der Pflicht zur Lärminderung gerecht zu werden, werden Vergnügungsstätten daher hier nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Trotz der damit verbundenen Einschränkungen entspricht das eingeschränkte Gewerbegebiet weiterhin in seinem Gebietscharakter einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, da die wesentlichen Gewerbenutzungen nach wie vor zulässig sind.

Textliche Festsetzung Nr. 3: Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind Lagerplätze nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 4, 5, 9 BauNVO

Der Ausschluss von allgemein zulässigen Lagerplätzen erfolgt zum Schutz der östlich anschließenden Wohnnutzung und wegen des typischen Erscheinungsbildes. Zur Sicherung der stadträumlichen Fassung an der Märkischen Allee ist dies notwendig.

Auch mit dieser Ausschlussfestsetzung bleibt der Gebietscharakter eines eingeschränkten Gewerbegebietes gewahrt, denn trotz der vorgesehenen Einschränkungen entspricht das eingeschränkte Gewerbegebiet weiterhin in seinem Nutzungscharakter einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, da die wesentlichen Gewerbenutzungen nach wie vor zulässig sind.

Textliche Festsetzung Nr. 4: Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind für Einzelhandelsbetriebe nur die folgenden Sortimente als Kernsortiment zulässig:

Kraftwagen,  
Kraftwagenteile und Zubehör,  
Garagen, Gewächshäuser, Gerätehäuschen und Baubuden,  
Sanitärkeramik,  
Wohnmöbel,  
Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren,

---

Anstrichmittel,  
Bau- und Heimwerkerbedarf,  
Tapeten und Bodenbeläge,  
Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde,  
Sport- und Freizeitboote und Zubehör,  
Büromöbel,  
Brennstoffe,  
Mineralölerzeugnisse.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 4, 5, 9 BauNVO

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 werden alle zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe im eingeschränkten Gewerbegebiet ausgeschlossen. Konkret ist die differenzierte Aufzählung der nichtzentrenschädigenden und damit zulässigen Einzelhandelsnutzungen am besten geeignet, eine klare Abgrenzung zu den nicht zulässigen Nutzungen herzustellen. Daher werden die zulässigen Sortimente einzeln aufgeführt. Zulässig sind entsprechend den Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin (AV Einzelhandel) vom 29. September 2007, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 50 von 2007, alle dort aufgeführten nicht zentrenrelevanten Sortimente als Kernsortimente.

Das bestehende bauliche Nutzungsrecht – der bestehende Kraftwagen-Einzelhandelsbetrieb – ist damit nach wie vor zulässig, insbesondere gilt hier die Regelvermutungsgrenze nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht, da der Betrieb atypisch ist, d.h. sein Sortiment, Kraftfahrzeuge, nicht „normal“ in Einkaufszentren angeboten werden kann.

Durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes ist die Ansiedlung von Einzelhandel auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO grundsätzlich zulässig. Auch großflächige Einzelhandelsbetriebe über 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche sind zulässig, jedoch nur, wenn sie atypisch sind und sich darüber hinaus nicht oder nur unwesentlich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung auswirken können, das heißt hier insbesondere, wenn sie keine schädigende Wirkung auf Zentren haben. Diese Auswirkungen werden in erster Linie durch die Begrenzung des Sortiments auf nicht zentrenrelevante Angebote ausgeschlossen. Dies ist nötig, um die für Marzahn-Hellersdorf typisch strukturierten Ortsteilzentren in ihrer besonderen und eindeutigen Ausprägung erhalten zu können. Eine Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet würde die städtebauliche Zielsetzung unterlaufen und die Konzentration und Kompaktheit des Ortsteilzentrums beeinträchtigen.

Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in Marzahn-Süd mit Waren des täglichen Bedarfs ist mit den vorhandenen Zentren und Nahversorgern bereits gewährleistet. Gerade die Ansiedlung weiterer zentrenrelevanter Einzelhandelseinrichtungen im Einzugsgebiet vorhandener Zentren, hier des Ortsteilzentrums Helene-Weigel-Platz, würde daher zu einem Kaufkraftabzug, zur Schwächung oder Verlagerung der vorhandenen Zentren führen.

Vor diesem Hintergrund erfolgte die Prüfung, welche nichtzentrenrelevanten Nutzungen unter Berücksichtigung der privaten Belange des Eigentümers zulässig sind, um negative Auswirkungen entsprechend StEP Zentren 3 zu verhindern. Die Überprüfung des Ansiedlungsbegehrens des Eigentümers nach Einzelhandel an diesem Standort kam unter Beachtung der übergeordneten Planungen dabei zu dem Ergebnis, dass alle nichtzentrenrelevanten Sortimente an diesem Standort verträglich sind. Auch lassen sich entsprechende Vorhaben an diesem Standort städtebaulich, verkehrlich und funktional verträglich einordnen. Das Grundstück ist insbesondere wegen seiner exponierten sowie verkehrsgünstigen Lage attraktiv für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen. Durch diese Nutzung wird keine Zentralität erzeugt, die negative Auswirkungen auf die bestehenden Zentren hat.

Gemäß StEP Zentren 3 und AV Einzelhandel ist zwischen Kern- und Randsortiment zu unterscheiden. Zur Wahrung der Wettbewerbsfähigkeit der Unternehmen kann es sinnvoll sein, in ei-

---

nem begrenzten Umfang auch zentrenrelevante Randsortimente zuzulassen. Dies ist hier der Fall. Entsprechend AV Einzelhandel, Ziffer 3.5.5. Nr. 2 löst ein Angebot zentrenrelevanter Randsortimente von bis zu 10 % der jeweiligen einzelbetrieblichen Gesamtverkaufsfläche in der Regel noch keine Gefährdung der vorhandenen Zentrenstruktur aus und ist damit auch an dieser Stelle verträglich.

Trotz der vorgenommenen Einschränkung für Sortimente des Einzelhandels entspricht das eingeschränkte Gewerbegebiet weiterhin in seinem Nutzungscharakter einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, da die wesentlichen Gewerbenutzungen nach wie vor zulässig sind. Die Festsetzung steht in Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen, insbesondere mit dem bezirklichen Zentrenkonzept und dem Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren 3, die den Abschluss von zentrenrelevanten Einzelhandelseinrichtungen in entsprechenden Lagen fordern.

Durch die Überplanung und Änderung der zulässigen Nutzung war zu prüfen, ob dem Eigentümer Entschädigungsansprüche nach § 42 Abs. 2 BauGB zustehen. Die zulässige Nutzung wurde ab dem 03.10.1990 mehr als sieben Jahre lang weder beantragt oder verwirklicht, noch aufgehoben oder geändert, so dass die Voraussetzungen nach § 42 Abs. 2 BauGB nicht vorliegen. Gemäß § 42 Abs. 3 BauGB ist nach Ablauf dieser Frist der Eingriff in die ausgeübte Nutzung zu entschädigen. Da der Bebauungsplan nicht in die ausgeübte und verwirklichte Nutzung auf dem Grundstück eingreift und eine wirtschaftliche Verwertung nicht unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert wird, entstehen auch nach § 42 Abs. 3 BauGB keine Entschädigungsansprüche.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Bestimmung der zulässigen Nutzungsmaße erfolgt gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und der Gebäudehöhen. Die in § 17 BauNVO definierten Obergrenzen werden unterschritten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

##### *Grundflächenzahl (GRZ)*

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet setzt der Bebauungsplan eine GRZ von 0,4 fest. Die GRZ bleibt damit unter dem nach § 17 BauNVO zulässigen Höchstmaß. Die Beschränkung auf eine GRZ von 0,4 in der Bebauung des Grundstücks trägt dem städtebaulichen Ziel sowie der Begrenzung der Funktion als eingeschränktes Gewerbegebiet Rechnung und ist insbesondere aus der unmittelbaren Nähe zu der angrenzenden Wohnbebauung begründet und aus Rücksichtnahme auf diese erforderlich. Eine darüber hinaus noch weitere Einschränkung der GRZ wäre mit der geplanten Nutzung nicht vereinbar. So dürfen maximal 40 % des Baugrundstücks durch Gebäude überbaut werden, wobei für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen die zulässige Grundfläche überschritten werden darf. Mit der zulässigen Überschreitung kann theoretisch eine Obergrenze von 0,6 erreicht werden.

Die vorgesehene GRZ ermöglicht so eine dem Standort, der bestehenden angrenzenden Bebauung, und der geplanten Gewerbenutzung angemessene bauliche Entwicklung. Mit einer geringeren GRZ ließe sich der übliche Bedarf von Gewerbetreibenden an befestigter Rangier- und Stellplatzfläche und überbaubarer Fläche für die Errichtung auch großflächiger Bauten nicht erfüllen. Mit dem Bebauungsplan wird generell dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden hauptsächlich dadurch gefolgt, dass ermöglicht wird, dass innerhalb des Stadtgebietes und unter Ausnutzung vorhandener Infrastruktur eine gewerbliche Nutzungsentwicklung stattfindet.

Mit der Festsetzung der GRZ von 0,4 wird den übergeordneten Planungen entsprochen, insbesondere dem LaPro, nach dem bei Verdichtung der Anteil naturwirksamer Flächen und der Boden- und Grundwasserschutz zu berücksichtigen sind.

---

Der Grundwasserflurabstand beträgt im Plangebiet 30 – 40 m, die Verschmutzungsempfindlichkeit ist sehr gering. Nach dem Umweltatlas ist die Wasserdurchlässigkeit des Bodens allerdings dabei sehr hoch und das Filtervermögen gering.

Bereits im Bestand waren die Flächen des Plangebietes entsprechend dem Regenwasserbewirtschaftungskonzept der Großsiedlung an die Regenwasserkanalisation angeschlossen. Damit war hier von einer geringen bis sehr geringen Grundwasserneubildungsrate auszugehen. Für die privaten Flächen stehen die Systeme auch weiterhin entsprechend ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Durch die Planung erfolgt daher hier keine wesentliche Veränderung. Aufgrund der Vielfalt der Möglichkeiten zur Regenwasserbewirtschaftung soll auf spezielle Festsetzungen zur Regenwasserbewirtschaftung verzichtet werden. Der Bebauungsplan schließt jedoch auch eine dezentrale Regenwasserversickerung nicht aus. Die vorhandenen Böden ermöglichen unter Berücksichtigung der geplanten Festsetzungen eine Versickerung mit zumutbarem Aufwand.

Da es sich bei dem Baugrundstück des Plangebietes um ein eingeschränktes Gewerbegebiet handelt, wird aufgrund der Funktionalität des Grundstückes von der Möglichkeit festzusetzen, dass Stellplätze nicht versiegelt werden dürfen, kein Gebrauch gemacht.

Mit der Beplanung und der damit ermöglichten Überbauung wird sich der zulässige Versiegelungsgrad auch so im Verhältnis zum Bestand (Autohaus mit Stellplätzen) nur leicht erhöhen.

### *Gebäudehöhen*

Es wird die für Gewerbegebiete typische Ausweisung von Höhenbegrenzungen festgesetzt. Sie entspricht in Verbindung mit der hier geplanten Nutzung der Intention des Planes (s.u.) besser, als die alternative Festsetzung einer Zahl der Vollgeschosse. Die zulässige Höhe der Bebauung innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes ist im Sinne einer städtebaulichen Gliederung dabei unterschiedlich festgesetzt. Im nordwestlichen Teil des Plangebietes ist eine Höhe der Bebauung von OK 70 m über NHN, dies entspricht rund 15 m, zulässig. Im übrigen Teilbereich wird die zulässige Höhe mit OK 65 m über NHN festgesetzt, das entspricht einer zulässigen Gebäudehöhe von rund 10 m. Bei der Festsetzung der Oberkanten erfolgte eine Orientierung an den Baukörpern mit gewerblicher Nutzung entlang der Märkischen Allee.

Dies gewährleistet die Funktionalität des Gebietes und entspricht dem sich auch nach bestehendem Planungsrecht heraus gebildeten städtebaulichen Leitbild entlang der Märkischen Allee, das als wesentliches Gestaltungsmerkmal gestärkt werden soll.

Die Festsetzung einer zulässigen Gebäudehöhe im Baufenster anstelle einer Zahl der Vollgeschosse trägt der Tatsache Rechnung, dass eine ggf. etwas höhere Ausnutzung durch Geschossbauten mit niedrigeren Geschossen innerhalb derselben Kubatur in der Summe Nutzungen mit weniger Störpotenzial darstellt. Daher werden hier entsprechend § 16 Abs. 3 BauNVO auch keine besonderen Festsetzungen bezüglich der GFZ getroffen. Die damit vorgenommene Art der Festsetzung entspricht den übergeordneten Planungen, auch wenn sie hinter den Dichtemaßen des FNP (GFZ 1,5) je nach Art der Bebauung zurückbleibt (Hallengeschosse) oder sich dieser nur schrittweise annähert, wenn niedrige Geschosse (z.B. Büronutzung) gebaut werden. Diese Regelung wurde gerade deshalb so gewählt, da einerseits die Einordnung der Nutzungsart Gewerbegebiet einen sensiblen Umgang in Hinsicht auf die angrenzende Wohnbebauung erfordert und ein Anreiz geschaffen werden soll, störungsarme Gewerbe anzusiedeln. Andererseits würde die Herangehensweise, alle anderen Gewerbe generell durch die Art der Nutzung auszuschließen, die Verwertbarkeit des Grundstückes zu sehr einschränken. Insbesondere der Lärminderung des Betriebslärms soll so Rechnung getragen werden, ohne die Wirtschaftlichkeit generell zu mindern. Art und Maß der Nutzung stellen die wichtigsten Kriterien zur wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Grundstückes dar. Die vom Eigentümer im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eingeforderte wirtschaftliche Verwertbarkeit des Grundstückes wird mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der Nutzung ebenfalls weitestgehend gewährleistet.

---

---

### **4.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

#### *Bauweise*

Im gesamten Planbereich soll keine Bauweise festgesetzt werden, da weder mit einer offenen Bauweise, die Längen von weniger als 50 m vorgibt, noch mit einer geschlossenen Bauweise, die eine Grenzbebauung festlegt, der vorhandenen städtebaulichen Situation entsprochen werden kann. Da auf dem einzigen Baugrundstück des Plangebietes eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden soll, wird im Sinne der besseren Verwertbarkeit und Wirtschaftlichkeit auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet. Da auch keine abweichende Bauweise definiert wird, werden so für die künftige bauliche Entwicklung des Grundstücks größere Spielräume eröffnet. Es sind lediglich die Vorgaben der Bauordnung zu berücksichtigen. Die Festsetzung weiterer planerischer Vorgaben ist im Sinne der planerischen Zurückhaltung städtebaulich nicht erforderlich.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

#### *Überbaubare Grundstücksfläche*

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert.

Textliche Festsetzung Nr. 5: Auf der Fläche a sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 5 werden Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen auf einem 5 m breiten Streifen entlang der Märkischen Allee ausgeschlossen. Damit soll insbesondere das Erscheinungsbild zum öffentlichen Straßenraum aufgewertet werden. Gerade gewerbliche Nutzungen, die einen hohen Anteil an Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen benötigen, sollen diesen das Erscheinungsbild prägenden und damit zu schützenden Bereich mit derartigen Anlagen nicht beeinträchtigen.

Für die Anlage von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen bestehen auf der übrigen Grundstücksfläche ausreichende Möglichkeiten. Die Rücksichtnahme auf die benachbarte Wohnbebauung ist durch den Abstand, insbesondere durch die dazwischen liegende, der Wohnbebauung zugeordnete, eigene Stellplatzanlage, trotzdem gewährleistet.

### **4.4 Grünfestsetzungen**

#### *Pflanzbindung*

Textliche Festsetzung Nr. 6:

Auf der Fläche zum Anpflanzen sind je 50 m<sup>2</sup> jeweils ein Laubbaum und 4 Sträucher zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Bepflanzung sind jeweils mindestens 50 % der Bäume und Sträucher der beigefügten Pflanzlisten zu verwenden. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind die dieser Qualität entsprechenden vorhandenen Laubbäume und Sträucher einzurechnen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Im Bebauungsplan soll eine 5 m breite gliedernde Pflanzbindung zwischen dem eingeschränkten Gewerbegebiet und den angrenzenden, den Wohngebäuden vorgelagerten Stellplätzen festge-

---

setzt werden. Die Festsetzung wirkt sich positiv auf das Klima und das Schutzgut Arten und Biotope aus. Die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen mit einheimischen und standortgerechten Arten erhöhen die Biotopwertigkeit der gewerblich genutzten Flächen und verbessern das Mikroklima im Gebiet. Die Festsetzung steht in Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen, insbesondere mit dem LaPro, indem sie gebietsprägende Landschaftselemente festsetzt. Gleichzeitig erfolgt damit ein zusätzlicher Schutz des Wohnens durch die Vermeidung einer optischen Beeinträchtigung des Wohnens durch zulässige Gewerbebetriebe (Sichtschutz), auch wenn eine lärmindernde Wirkung einer derartigen Pflanzung nicht nachweisbar ist.

Das Plangebiet wird im Umweltatlas als klimatischer Übergangsbereich (Zone 3) ausgewiesen. Es weist mäßige Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen auf, was mit der relativen Stadtrandlage begründet werden kann. Klimatische Veränderungen durch die Planung sind in Anbetracht der bereits vorhandenen Bebauung und Versiegelung sowie des geringen Vegetationsbestandes nicht zu erwarten. Ein eventuell zunehmender Kfz-Verkehr und damit einhergehende Immissionen werden durch die bereits bestehenden Immissionen der überörtlichen Hauptverkehrsachsen relativiert. Insgesamt sind die Beeinträchtigungen aus Schadstoffemissionen als nicht erheblich einzustufen.

Eine Reihe von Festsetzungen des Bebauungsplanes sind für den Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel relevant. Dazu gehören die einschränkenden Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung (nur Betriebe, die mit ihren Immissionen auch im Mischgebiet zulässig wären, sind zulässig), die zeichnerischen Festsetzungen zum Erhalt von Freiflächen (nicht überbaubare Grundstücksflächen), insbesondere aber auch die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen, die zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Staubbindung beitragen.

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 6 erfolgt die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzlisten.

Pflanzlisten:

#### **Pflanzliste A – Bäume (18/20 cm STU)**

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn
<i>Fraxinus exelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme

#### **Pflanzliste B – Sträucher (Solitär, 3xv.mB., 200-250 cm)**

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Berberis vulgaris</i>	Gewöhnliche Berberitze
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Hartriegel, Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel

Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel, Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Genista tinctoria	Färber-Ginster
Ligustum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Philadelphus coronarius	Pfeifenstrauch
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Gewöhnlicher Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea "Mas"	Kätzchen-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

## 4.5 Verkehrsflächen

### *Straßenverkehrsflächen*

Der Bebauungsplan sichert die vorhandenen öffentlichen Straßen und gewährleistet die Bewältigung des Verkehrsaufkommens.

Mit dem Bebauungsplan sind damit insbesondere die erforderlichen, öffentlichen Straßenverkehrsflächen auf den Flächen

- entlang der Märkischen Allee bis zur Straßenmitte und
- entlang der Allee der Kosmonauten bis zur Straßenmitte

im Sinne einer gesicherten Erschließung planungsrechtlich gesichert.

Die nördlich des Baugrundstückes gelegene Verkehrsinsel im öffentlichen Straßenland wird mit dem Bebauungsplan nicht zu Bauland entwickelt und daher durch die Planung nicht gegenüber dem bestehenden Zustand verändert. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Textliche Festsetzung Nr. 7:

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Auf die Einteilung der Straßenverkehrsfläche wird generell verzichtet, um eine unnötige Selbstbindung für das Land Berlin zu vermeiden. Auch die nördlich des Baugrundstückes gelegene Verkehrsinsel im öffentlichen Straßenland wird dabei mit dem Bebauungsplan nicht gegenüber dem bestehenden Zustand verändert.

### *Bereich ohne Ein- und Ausfahrt*

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet werden dem Trennungsgrundsatz folgend in Richtung der Wohnanliegerstraße Ein- und Ausfahrten in Form einer zeichnerischen Festsetzung ausgeschlossen. Damit soll gesichert werden, dass die Wohnanliegerstraße nicht durch den An- und Abfahrverkehr der gewerblichen Nutzung beeinträchtigt wird. Die Anbindung ist über die vierspurige Märkische Allee, die in der Lage ist, diesen Verkehr aufzunehmen, ausreichend gegeben, so dass die Funktionalität des eingeschränkten Gewerbegebietes damit nicht beeinträchtigt wird.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

## 4.6 Sonstige Festsetzungen

### *Flächen für Stellplätze und Garagen*

Auf den an das eingeschränkte Gewerbegebiet angrenzenden Grundstücken setzt der Bebauungsplan private Stellplätze und eingeschossige Garagen fest. Durch die Festsetzung von Stellplätzen entlang der Wohngebietsstraßen im östlichen und südlichen Teil des Geltungsbereiches soll die Funktionalität der östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Wohnbauflächen gewährleistet werden. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um eine Bestandssicherung. Die Einordnung dieser privaten Stellplätze ist erforderlich. Mit der in den 90er Jahren vorgenommenen Zuordnung wurden aufgrund des Bedarfs an privaten Stellplätzen, diese dem Wohnen eigentumsrechtlich und grundbuchlich zugeordnet. Dem Bedarf an privaten Stellplätzen für die Wohnnutzung wird durch die Sicherung der bereits derartig genutzten Flächen im Planbereich gefolgt. Die Festsetzung der Flächen als allgemeines Wohngebiet mit der Festsetzung Garagen und Stellplätze trägt zur Sicherung der Funktionalität bei.

Die städtebaulichen Strukturen der Großsiedlung Marzahn der Wohnbauflächen sind geprägt durch eine geschlossene Blockrandbebauung mit großflächigen Blockinnenbereichen, die eine Gestaltung qualitativ hochwertiger Freiräume ermöglichen und die Wohnqualität der Großsiedlung wesentlich prägen. Die Freiräume gewährleisten die Wohnruhe und ermöglichen eine hohe Aufenthaltsqualität. Sie sind im Wesentlichen verkehrsfrei. Die Erschließung einschließlich der Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt über die außen liegenden „Wohngebietsstraßen“ und die bestehenden privaten Stellplätze. Die Festsetzung der privaten Stellplätze hier im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist städtebaulich erforderlich, um die ruhigen Wohninnenhöfe, die eine besondere städtebauliche Qualität darstellen, zu sichern, durch deren eindeutige Zuordnung die typische städtebauliche Gliederung der Großsiedlung zu erhalten und die Funktionalität der auf den unmittelbar östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Wohnbauflächen zu gewährleisten. Diese dem Wohnen zugeordneten Flächen, die daher als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, werden durchgehend mit einer zeichnerischen Festsetzung als Flächen für Stellplätze und eingeschossige Garagen belegt. Sie sind so der östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Wohnbebauung zugeordnet und nicht überbaubar. Damit soll der langfristige Erhalt dieser Stellplätze gesichert und die Möglichkeit zum Bau von Garagen gegeben werden. Der Bebauungsplan setzt die Flächen entsprechend als Stellplätze und eingeschossige Garagen fest. Der Bau von Garagen auf diesen Flächen wurde als erweiterte Möglichkeit aufgenommen.

Die vorgenommene Festsetzung führt auf der südlichen Stellplatzanlage zu einer Änderung des bestehenden baulichen Nutzungsrechtes nach § 34 BauGB, weil die ursprünglich zulässige gewerbliche Nutzung und Bebauung durch den Bebauungsplan geändert wird.

Durch die Überplanung und Änderung der zulässigen Nutzung war für die Flächen zu prüfen, ob der Wohnungsbaugenossenschaft als Eigentümerin Entschädigungsansprüche nach § 42 Abs. 2 BauGB zustehen. Die Nutzung wurde nicht innerhalb von sieben Jahren seit Zulässigkeit geändert, so dass die Voraussetzungen nach § 42 Abs. 2 BauGB nicht vorliegen. Gemäß § 42 Abs. 3 BauGB ist nach Ablauf dieser Frist der Eingriff in die ausgeübte Nutzung zu entschädigen. Da der Bebauungsplan nicht in die ausgeübte und verwirklichte Nutzung auf den Grundstücken eingreift und eine wirtschaftliche Verwertung im Zusammenhang mit der Wohnnutzung nicht unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert wird, entstehen auch nach § 42 Abs. 3 BauGB keine Entschädigungsansprüche.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

### *Leitungsrechte*

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich übergeordnete Abwasser- und Wasserversorgungsleitungen der Berliner Wasserbetriebe zur Versorgung der Großsiedlung, so dass durch die übergeordnete Bedeutung ein öffentliches Interesse an der Sicherung besteht. Die Sicherung dieser vorhandenen Wasser- und Abwasserleitungen ist damit im Sinne einer Versorgung großer



---

Teile der Großsiedlung und der Innenstadtbereiche langfristig erforderlich. Deshalb wurde die Fläche b gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 8 mit einem Leitungsrecht zugunsten des Unternehmensträgers dieser Leitungen gesichert.

Textliche Festsetzung Nr. 8: Die Fläche b ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Beim Umgang mit dem vorhandenen Leitungsbestand sind die Hinweise der jeweiligen Versorger einzuholen und zu beachten.

### **III. Auswirkungen der Planung**

#### ***1. Auswirkungen auf die Umwelt***

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Die Bedeutung der Flächen im Plangebiet als Lebensraum für Tiere und Pflanzen wird jedoch aufgrund der störenden Bestandsnutzungen als gering eingeschätzt. Das Natur- und Umweltamt hat 2010, vor Baubeginn des Autohauses, eine Bestandserhebung im Plangebiet durchgeführt mit dem Ergebnis, dass es im Plangebiet keine über die Regelungen der Baumschutzverordnung hinaus zu schützenden Bestände gibt. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme lagen dem Natur- und Umweltamt, Fachbereich Untere Naturschutzbehörde, auch keine aktuellen Erkenntnisse bzw. fundierten Hinweise über besonders und streng geschützte Arten im Bebauungsplangebiet vor. Es wurden auch keine eigenen Nachweise oder Anhaltspunkte gefunden, die eine weitergehende Untersuchung erfordert hätten. Eine Nachtigall soll sich hier nur auf dem Durchflug aufgehalten, jedoch nicht hier genistet haben. Damit wird ihr Lebensraum nicht beeinträchtigt.

Der Vegetationsanteil und damit der Lebensraum für Tiere bleiben mit der Planung in etwa gleich. Durch Neupflanzungen verbessert sich die Situation sogar leicht.

Bei der Durchführung der planerisch vorbereiteten Maßnahmen auf den Baugrundstücken (Vegetationsbeseitigungen, Baumfällungen, Abriss oder Sanierung von Gebäuden) können insbesondere sowohl freibrütende als auch höhlen- oder gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse und deren Lebensstätten betroffen sein. Daher sind jeweils die Zugriffs- und Störverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG zu beachten. Durch eine Bauzeitenregelung kann die Beschädigung oder Zerstörung von besetzten Nestern und Eiern oder Tötungen von Individuen vermieden werden.

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und wird auf der Grundlage des § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt. Nach § 13a Abs. 2 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund 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 im Bebauungsplan erforderlich.

Eine Umweltprüfung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht durchgeführt. Dies entbindet nicht von der Pflicht nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in das Bebauungsplanverfahren einzustellen. Dementsprechend wurden diese im Verfahren berücksichtigt.

---

---

## **2. Finanzielle Auswirkungen**

Teile privater Grundstücke an der Märkischen Allee werden als Straßenverkehrsflächen im Bebauungsplan festgesetzt. Dazu ist ein geringfügiger Erwerb (ca. 196 m<sup>2</sup>) von Grundstücken durch das Land Berlin zur Realisierung der geplanten Festsetzungen erforderlich. Die Mittel für den Ankauf der Flächen für öffentliches Straßenland betragen überschläglich 23.500,- Euro.

## **IV. Verfahren**

### **1. Mitteilung der Planungsabsicht**

Mit Schreiben vom 16.09.2008 erfolgte die Mitteilung der Planungsabsicht nach Artikel 13 Abs. 2 des Landesplanungsvertrages. Auf dem Grundstück Märkische Allee 80 A wurde eine eingeschränkte gewerbliche Baufläche abgefragt. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung erklärte die Planungsabsicht als vereinbar mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, wie sie im Kapitel „Planerische Ausgangssituation“ dargestellt sind.

Die Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) an die zuständige Senatsverwaltung erfolgte ebenfalls am 16.09.2008. Gegen die Planungsabsicht einer eingeschränkten gewerblichen Baufläche bestanden keine Bedenken. Dringende Gesamtinteressen Berlins – übergeordnete Straßen, Straßenbahngleise – werden durch die Planung berührt, aber nicht beeinträchtigt. Das Plangebiet beinhaltet Teilflächen der vierspurig ausgebauten, als übergeordnete Straßen eingestuften Straßen Allee der Kosmonauten und Märkische Allee, diese werden durch die Planung jedoch nicht verändert. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Durch den Bebauungsplan werden auch an den elektrotechnischen Anlagen der in der Allee der Kosmonauten befindlichen Straßenbahnanlagen keine Veränderungen ausgelöst.

Die Entwicklung der Bebauungsplanziele, insbesondere einer eingeschränkten gewerblichen Baufläche, aus dem FNP ist – wie im Kapitel „Planerische Ausgangssituation“ ausgeführt – gegeben.

### **2. Aufstellungsbeschluss**

Mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 0625/III vom 09.09.2008 wurde das Bebauungsplanverfahren 10-53 eingeleitet. Die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) hat mit Drucksache Nr. 1033/VI vom 29.10.2008 den Beschluss zur Kenntnis genommen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 54, Seite 2625 vom 28.11.2008 veröffentlicht. Wichtigstes Planungsziel war der Schutz des Ortsteilzentrums Helene-Weigel-Platz. Auf dem Grundstück Märkische Allee 80 A wurde hierzu eine eingeschränkte gewerbliche Baufläche festgesetzt

Das Bebauungsplanverfahren 10-53 ist ein Verfahren der Innenentwicklung. Es dient der Überplanung einer Fläche im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 4,3 ha. Das Baugebiet umfasst dabei ca. 1,18 ha. Ausgehend von der beabsichtigten Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 beträgt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung ca. 4.700 m<sup>2</sup> und liegt damit deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>. Bebauungspläne die in einem engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wurden, existieren hier nicht und sind damit nicht auf die Grundfläche anzurechnen. Danach kann das Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht geführt werden.

---

Mit dem Bebauungsplan wird kein UVP-pflichtiges Vorhaben ermöglicht. Das Verfahren kann auch daher nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, wie hier vorliegend, Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens zu erwarten sind als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. In der Folge sind die zu erwartenden Eingriffe nicht ausgleichspflichtig.

Somit werden durch die planerischen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes keine ausgleichsrelevanten Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen, die nach § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 BauGB in die planerische Abwägung einzubeziehen sind und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich machen. Falls im Einzelfall Bäume mit Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Vögeln oder Fledermäusen infolge baulicher Nutzung beseitigt werden müssen, ist dies auf der Realisierungsebene durch Befreiung gemäß § 62 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu regeln. Dieser Hinweis hat rein vorsorglichen Charakter.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet.

Im Bundesanzeiger bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

Das Plangebiet beinhaltet oder berührt keine bestehenden oder geplanten Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes. Nationalparke (§ 24), Biosphärenreservate (§ 25), Landschaftsschutzgebiete (§ 26) oder Naturparke (§ 27 BNatSchG) sind ebenfalls nicht berührt.

### **3. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit für das Grundstück Märkische Allee 80 A ein Sondergebiet für Automarkt, Autozubehör sowie dem Auto zugeordnete Büro- und Dienstleistungen als Ziel formuliert. Dies erfolgte aufgrund eines entsprechenden Ansiedlungsbegehrens des Grundstückseigentümers zum damaligen Zeitpunkt. Aufgrund der Komplexität der Planung wurde, obwohl das Verfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB geführt wird, in der Zeit vom 10.11.2008 bis zum 12.12.2008 eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB durchgeführt. Es beteiligten sich 16 Bürger/innen.

Im Wesentlichen wurden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens folgende Anregungen bzw. Hinweise eingebracht, in die Abwägung eingestellt und wie folgt abgewogen:

- Die Anregung, dass eine weitere Verdichtung im Plangebiet nicht verträglich sei, ist bereits berücksichtigt. Der Bebauungsplan dient dazu, die städtebauliche Verträglichkeit einer Bebauung zu gewährleisten und wird erstmals das Maß der zukünftigen, baulichen Nutzung beschränken.
- Der Hinweis, dass die Bebauung auf dem Grundstück Märkische Allee 80 A eine Beeinträchtigung der Wohnqualität der angrenzenden Wohnbebauung nach sich zieht, wird berücksichtigt. Mit den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Festlegungen zu treffen, die die städtebauliche Verträglichkeit der Bebauung an dieser Stelle gewährleisten und negative Auswirkungen auf die östlich angrenzende Wohnbebauung verhindern.
- Der Anregung, dass die vorhandenen Grünflächen erhalten bleiben sollen, ist entgegenzuhalten, dass es sich bei den benannten Flächen nicht um öffentliche Grünflächen handelt, sondern um nicht überbaute Grundstücksteile eines Baugrundstückes. Das bestehende Bau- und Nutzungsrecht erlaubte bereits eine Bebauung auf dem Grundstück Märkische Allee 80 A.

- Die Anregung, dass Beeinträchtigungen der Schutzgüter bestehen und entsprechende Untersuchungen vorzunehmen sind, ist bereits berücksichtigt. Das Natur- und Umweltamt hat 2010, vor Baubeginn auf dem Grundstück Märkische Allee 80 A, eine Bestandserhebung im Plangebiet durchgeführt mit dem Ergebnis, dass es im Plangebiet keine über die Regelungen der Baumschutzverordnung hinaus zu schützenden Bestände von Flora und Fauna gibt.
- Die Anregung, dass die hohe Lärmbelastung der Wohnungen längs der Märkischen Allee zu mindern ist, wird berücksichtigt. Es sind im weiteren Verfahren, so weit erforderlich, Lärmschutzmaßnahmen zu formulieren, die für die angrenzende Wohnbebauung gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten, wie Ermöglichung der Verortung der Stellplätze auf der dem Wohnen abgewandten Seite, Begrenzung des Umfangs der Bebauung und der zulässigen Nutzungen.
- Die Anregung, dass die Zufahrt zur Baufläche nicht durchs Wohngebiet, sondern nur von der Märkischen Allee aus erfolgen soll, wird berücksichtigt. Für das Baugrundstück werden in Richtung der Wohnanliegerstraße Ein- und Ausfahrten in Form einer zeichnerischen Festsetzung ausgeschlossen.
- Das Begehren des Grundstückseigentümers der Märkischen Allee 80 A nach Ansiedlung von Einzelhandel konnte in diesem Planungsschritt noch nicht abschließend behandelt werden. Jedoch liegen mit dem Bebauungsplan auf dem Grundstück neben den Voraussetzungen für weitere Gewerbenutzungen auch die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines nicht zentrenschädigenden, nämlich nicht zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandelsstandortes vor, der in einem eingeschränkten Gewerbegebiet zulässig ist. Der Bebauungsplan stellt dabei eine reine Angebotsplanung dar, er ermöglicht kein konkretes Vorhaben. Die Vorgabe einer Verkaufsflächenobergrenze sowie die exakte Berechnung der zu realisierenden Verkaufsflächen sind somit nicht möglich. Da durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes mit entsprechenden einschränkenden Festsetzungen im Bebauungsplan keine sonstigen negativen stadtstrukturellen Auswirkungen zu erwarten sind, kann ein nicht zentrenrelevanter Einzelhandelsstandort bzw. Fachmarkt an dieser Stelle mit einer Sortimentserweiterung auf die ganze Bandbreite nicht zentrenrelevanter Sortimente zugelassen werden.

Mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 0067/4 vom 23.02.2012 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgeschlossen und mit Drucksache Nr. 0224/VII vom 14.03.2012 durch die BVV zur Kenntnis genommen. Wichtigstes Planungsziel blieb weiterhin der Schutz des Ortsteilzentrums Helene-Weigel-Platz.

#### **4. Veränderungssperre**

Am 18. Oktober 2011 wurde für das Grundstück Märkische Allee 80 A mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 1492/III die Veränderungssperre 10-53/25 beschlossen. Die Verordnung über die Veränderungssperre wurde in der Sitzung der BVV vom 27.10.2011 mit Drucksache Nr. 0010/VII beschlossen und im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, 68. Jahrgang, Nr. 3 vom 18.02.2012 bekannt gemacht.

Die Veränderungssperre wurde notwendig, da der Grundstückseigentümer einen Bauantrag für einen zusätzlich zum Autohaus zu errichtenden Verbrauchermarkt (zentrenrelevanter Einzelhandel) mit einer Geschossfläche von 2.476 m<sup>2</sup> und 82 Stellplätzen stellte. Dieses Vorhaben widersprach insbesondere den

- Darstellungen des FNP Berlin,
- Zielstellungen des bezirklichen Zentrenkonzeptes 2008

und damit den Zielstellungen des im Verfahren befindenden Bebauungsplanes 10-53. Daher war zu befürchten, dass die Durchführung der Planung durch das geplante Vorhaben unmöglich gemacht bzw. wesentlich erschwert wird. Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin hat daher entsprechend § 15 des Baugesetzbuches am 31.05.2011 die Entscheidung zum Antrag für einen

Zeitraum von 12 Monaten zurückgestellt und entsprechend § 14 des Baugesetzbuches die Veränderungsperre für das o.g. Grundstück erlassen.

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beantragte Vorhaben ließ erwarten, dass von ihm aufgrund der vorgesehenen Größe mit einer Geschossfläche von 2.476 m<sup>2</sup>, dem Sortiment, der Lage an zwei Hauptverkehrsstraßen und 82 Stellplätzen negative Auswirkungen ausgehen, dass mit erheblichen Kaufkraftabflüssen für die bestehenden Nahversorgungszentren zu rechnen ist, die die Funktionsfähigkeit des benachbarten Helene-Weigel-Platzes gefährden. Die Neuansiedlung auch von nicht großflächigen Einzelhandelsflächen außerhalb des Ortsteilzentrums würde aufgrund der Überschneidung der Einzugsbereiche die Funktionsfähigkeit und damit die verbrauchernahe Versorgung als ein wesentliches Qualitätsmerkmal der Großsiedlung beeinträchtigen.

### **5. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

In Vorbereitung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden die im Kapitel 4. „Bebauungsplanfestsetzungen“ erläuterten Planfestsetzungen in das weitere Verfahren eingestellt. Insbesondere von Bedeutung ist, dass das Grundstück Märkische Allee 80 A wieder so wie im Aufstellungsbeschluss als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden soll. Die ausführliche Begründung für die Wahl dieser Gebietskategorie ist in den vorlaufenden Kapiteln, insbesondere unter Anlass und Erforderlichkeit, dargestellt.

Mit Schreiben vom 13.08.2012 wurden die Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Beteiligung an der Bauleitplanung gem. § 4 Abs. 2 BauGB innerhalb der vorgeschriebenen Frist von einem Monat aufgefordert. 19 Behörden und sonstige Träger gaben daraufhin Stellungnahmen ab. Die Auswertung der Stellungnahmen ergab keine wesentliche Änderung der Planungsziele.

Durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, SenStadtUm, I B 27, wurde empfohlen, in der textlichen Festsetzung Nr. 4, die regelt, dass nur nichtzentrenrelevante Sortimente bei einer möglichen Einzelhandelsnutzung angeboten werden dürfen, folgende Klarstellung vorzunehmen ist: „Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind für Einzelhandelsbetriebe nur die folgenden Sortimente als Kernsortiment zulässig: ...“

I B 27 schrieb weiter, zur Wahrung der Wettbewerbsfähigkeit der Unternehmen kann es sinnvoll sein, in einem begrenzten Umfang auch zentrenrelevante Randsortimente zuzulassen. In diesem Fall sollte auf die Ausführungsvorschrift Einzelhandel (AV Einzelhandel), Ziffer 3.5.5. Nr. 2 Bezug genommen werden, wonach ein Angebot zentrenrelevanter Randsortimente von bis zu 10 % der jeweiligen einzelbetrieblichen Gesamtverkaufsfläche in der Regel noch keine Gefährdung der Zentrenstruktur Berlins auslöst. Dem vorgebrachten Belang wurde gefolgt. Die textliche Festsetzung Nr. 4 wurde entsprechend überarbeitet. In Übereinstimmung mit dem Stadtentwicklungsplan Zentren 3 und der AV Einzelhandel wird zwischen Kern- und Randsortiment unterschieden.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, SenStadtUm, II D 25, wies darauf hin, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auch die Beseitigung des Niederschlagswassers zu klären ist (§ 123 Abs. 1 BauGB). Prinzipiell ist es möglich, das anfallende Regenwasser zu versickern. Der Bebauungsplan schließt dem entsprechend eine dezentrale Regenwasserversickerung nicht aus. Bereits im Bestand sind die Flächen des Plangebietes jedoch entsprechend dem Regenwasserbewirtschaftungskonzept der Großsiedlung an die Regenwasserkanalisation angeschlossen. Für die privaten Flächen stehen die Systeme jedoch weiterhin nur entsprechend ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung, so dass unter Umständen dezentral versickert werden muss. Jedoch bestehen neben den Möglichkeiten der dezentralen Regenwasserversickerung und der einfachen Einleitung in die Kanalisation außerdem technische Möglichkeiten, das anfallende Regenwasser über den Anschluss an einen Regenwasserkanal zeitverzögert einzuleiten. Grundsätzlich bestehen somit unterschiedliche Möglichkeiten, aus denen die Bauherren/innen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben entsprechend der Art der Nutzung, dem ausgeschöpften Maß der Nutzung und der Bauweise auswählen können. Aufgrund der somit vorliegenden verschiedenen Möglichkeiten soll daher auf spezielle Festsetzungen zur Regenwasserbewirtschaftung ver-

zichtet werden – der Bebauungsplan schließt jedoch keine dieser Möglichkeiten aus. Konkrete Lösungen sind auf der Ebene der Ausführungsplanung zu finden. Sie können im Rahmen der Bebauungsplanung nicht vorgegeben werden.

Die Berliner Wasserbetriebe (BWB) brachten vor: Im Geltungsbereich befinden sich wichtige Transportleitungen, welche für die Versorgung Berlins dringend erforderlich sind. Diese liegen auch außerhalb der bereits im Bebauungsplan dafür gesicherten Fläche b.

Dem Belang wurde gefolgt. Den Plänen der BWB ist zu entnehmen, dass es sich um eine Teilfläche südwestlich der bereits im Bebauungsplan gesicherten Fläche b handelt, die mit einer überörtlichen Trinkwasserleitung belegt ist. Die Sicherung im Bebauungsplan wurde an dieser Stelle erweitert.

Die übrigen Leitungen der Berliner Wasserbetriebe, die außerhalb der Fläche b liegen, sind größtenteils nur örtliche, keine überörtlichen Leitungen. Diese werden nicht durch Leitungsrechte gesichert, sondern der Umgang mit ihnen ist im Falle eines Baubegehrens eines Grundstückseigentümers zwischen diesem und den Wasserbetrieben Verhandlungssache. Es besteht hier kein städtebauliches Erfordernis zur Sicherung der Leitungsrechte im Bebauungsplan. Es besteht jedoch grundsätzlich die privatrechtliche Möglichkeit, die teilweise bereits genutzt wurde, diese zu sichern. Darüber hinaus soll im Sinne der wirtschaftlichen Verwertbarkeit und flexiblen Bebauung des Gewerbegrundstückes keine weitere Sicherung vorgenommen werden.

Das Abwägungsergebnis wurde am 08. Januar 2013 mit BA-Vorlage Nr. 0348/IV durch das Bezirksamt beschlossen.

## **6. Verlängerung der Veränderungssperre**

Aufgrund des Planungsstandes war zu erwarten, dass das Bebauungsplanverfahren 10-53 nicht bis zum Ablauf der Veränderungssperre 10-53/25 abgeschlossen ist. Die zur Sicherung der Planung dienende Veränderungssperre musste deshalb gemäß § 17 Abs.1 Satz 3 BauGB mit Verordnung über die Verlängerung der Veränderungssperre 10-53/25 im Bezirk im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn vom 7. Februar 2013 um ein Jahr bis zum 31.05.2014 verlängert werden, um das Verfahren abzuschließen.

Die Verordnung über die Verlängerung der Veränderungssperre wurde in der Sitzung der BVV vom 24.01.2013 mit Beschluss Nr. 016-BVV-VII beschlossen und im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, 69. Jahrgang, Nr. 5 vom 23.03.2013 bekannt gemacht. Sie tritt mit Ablauf des 31.05.2014 außer Kraft.

## **7. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Mit Veröffentlichung am 04.01.2013 im Amtsblatt Nr. 1, Seite 25, und in der Berliner Zeitung vom 04.01.2013 wurde die Auslegung des Bebauungsplanes 10-53 (Anlage 3) vom 14.01.2013 bis einschließlich 15.02.2013 öffentlich bekannt gemacht. Auf die Anwendung von § 47 VwGO wurde hingewiesen.

Zusätzlich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 09.01.2013 davon in Kenntnis gesetzt. Gleichzeitig wurde über die Möglichkeit der Einsichtnahme im Internet informiert.

Die angebotene Einsichtnahme über das Internet wurde mit 133 Zugriffen genutzt. Es liegen 22 schriftliche Äußerungen von Anwohner/-innen, der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN) sowie von der Eigentümerin der angrenzenden Wohnbebauung vor.

Die Äußerungen betrafen im Wesentlichen:

- Art der Nutzung,
- Beseitigung der Bepflanzung,
- Pflanzbindung,
- Umsetzung des Landschaftsprogramms (LaPro).

### *Art der Nutzung*

Der Bebauungsplan setzt mit dem Standort Märkische Allee 80 A die Sicherung und Entwicklung von Gewerbenutzungen entlang der Märkischen Allee, unter Beachtung der Belange der östlich angrenzenden Wohnbebauung, fort. Dabei ist die Vorbelastung durch den Verkehrslärm der Märkischen Allee in das Bebauungsplanverfahren einzustellen. Ziel der Entwicklung ist die Ansiedlung von wohn- und zentrenverträglichen Gewerbebetrieben und Einzelhandelseinrichtungen.

Mit der Einschränkung des Gewerbegebietes sind nur derartige gewerbliche Nutzungen zulässig, die von ihrem Störgrad her auch in einem Mischgebiet zulässig wären, in dem regelmäßig auch gewohnt werden darf. Zusätzlich wurde die Baugrenze im eingeschränkten Gewerbegebiet um 15 m im Osten zurückgesetzt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen können jedoch für Nebenanlagen genutzt werden. Deshalb wurde eine 5 m Pflanzbindung zur Aufnahme eines Sichtschutzes und zur städtebaulichen Gliederung eingeordnet. Gemeinsam mit der Sicherung der angrenzenden Stellplätze für das Wohnen wird so der Übergang zwischen dem eingeschränkten Gewerbegebiet und der Wohnnutzung gesichert.

Hinsichtlich der Wohnnutzung und der Vorbelastung durch Verkehrslärm des Standortes wurde durch die vorgenommene Abstufung sowie die weiteren Maßnahmen auf der Stufe des Bebauungsplanes angemessen reagiert und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt.

Die bestehende Stellplatzanlage wurde entsprechend dem Bestand als allgemeines Wohngebiet mit der Festsetzung Garagen und Stellplätze überplant.

Mit der in den 90er Jahren vorgenommenen Zuordnung wurden diese aufgrund des Bedarfs an privaten Stellplätzen dem Wohnen eigentumsrechtlich und grundbuchlich zugeordnet. Dem Bedarf an privaten Stellplätzen für die Wohnnutzung wird durch die Sicherung der bereits derartig genutzten Flächen im Planbereich gefolgt. Die Festsetzung der Flächen als allgemeines Wohngebiet mit der Festsetzung Garagen und Stellplätze trägt zur Sicherung der Funktionalität bei.

Die städtebaulichen Strukturen der angrenzenden Wohnbauflächen sind geprägt durch die typische geschlossene Blockrandbebauung mit großflächigen Blockinnenbereichen, die eine Gestaltung qualitativ hochwertiger Freiräume ermöglichen und die Wohnqualität der Großsiedlung wesentlich mitbestimmen. Die Freiräume gewährleisten die Wohnruhe, ermöglichen eine hohe Aufenthaltsqualität und sind im Wesentlichen verkehrsfrei. Die Erschließung einschließlich der Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt über die außen liegenden „Wohngebietsstraßen“ und die bestehenden privaten Stellplätze. Die Festsetzung der privaten Stellplätze ist städtebaulich erforderlich, um die ruhigen Wohninnenhöfe, die eine besondere städtebauliche Qualität darstellen, zu sichern und durch deren eindeutige Zuordnung die typische städtebauliche Gliederung der Großsiedlung zu erhalten. Der Bau von Garagen auf diesen Flächen wurde als erweiterte Möglichkeit aufgenommen.

Die als Stellplätze für das Wohnen genutzten Flächen sollen deshalb vollständig als solche festgesetzt werden. Was bei der südlichen Ausfahrt der nördlichen Stellplatzanlage – für die ein eingeschränktes Gewerbegebiet auf dem Plandokument dargestellt wurde - zu einer Korrektur des Planeintrags führt. Damit soll das gesamte Flurstück 522 mit Ausnahme der Flächen, die in öffentliches Straßenland übernommen werden, als allgemeines Wohngebiet mit der Festsetzung Garagen und Stellplätze im Bebauungsplan – entsprechend dem Hinweis der Eigentümerin – gesichert werden.

Bei der südlichen Stellplatzanlage soll aus den erläuterten städtebaulichen Gründen die Festsetzung als Stellplätze für das Wohnen jedoch beibehalten werden. Die vorgenommene Festsetzung führt zu einer Änderung des bestehenden baulichen Nutzungsrechtes nach § 34 BauGB, weil die ursprünglich zulässige gewerbliche Nutzung und Bebauung durch den Bebauungsplan geändert wird.

Durch die Überplanung und Änderung der zulässigen Nutzung ist für die Flächen zu prüfen, ob der Wohnungsbaugenossenschaft als Eigentümerin Entschädigungsansprüche nach § 42 Abs. 2 BauGB zustehen. Die Nutzung wurde nicht innerhalb von sieben Jahren seit Zulässigkeit geändert, so dass die Voraussetzungen nach § 42 Abs. 2 BauGB nicht vorliegen. Gemäß § 42 Abs. 3 BauGB ist nach Ablauf dieser Frist der Eingriff in die ausgeübte Nutzung zu entschädigen. Da der Bebauungsplan nicht in die ausgeübte und verwirklichte Nutzung auf den Grundstücken eingreift und eine wirtschaftliche Verwertung im Zusammenhang mit der Wohnnutzung nicht unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert wird, entstehen auch nach § 42 Abs. 3 BauGB keine Entschädigungsansprüche.

Dem geforderten Rückbau des Autohauses und die vorgeschlagene Wiederherstellung des Urzustandes soll aufgrund des baulichen Bestandes nicht gefolgt werden. Die Entwicklung und Sicherung von Gewerbenutzungen entlang der Märkischen Allee unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch Verkehrslärm und der angrenzenden Wohnbebauung entsprechen dem städtebaulichen Leitbild. Dem Liegenschaftsfonds Berlin wurde die Fläche mit dem Ziel der Vermarktung übertragen, so dass das Grundstück veräußert und auf der Grundlage des § 34 BauGB bebaut wurde. Unter Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft und dem privaten Belang an der Verwertung des Grundstücks sowie dem öffentlichen Belang, der in der finanziellen Situation des Landes begründet ist, wird auf einen Rückbau bzw. die Reduzierung des baulichen Nutzungsrechtes verzichtet.

#### *Beseitigung der Bepflanzung*

Das bestehende Bau- und Nutzungsrecht erlaubte bereits eine Bebauung auf dem Grundstück Märkische Allee 80 A. Dementsprechend wurde 2010 auf dem Grundstück nach § 34 BauGB ein Autohaus genehmigt und gebaut. Für diese Baumaßnahme wurden Bäume gefällt und nach Baumschutzverordnung die Ersatzpflanzung von 13 Bäumen an der Ostseite des Grundstückes – auf den zukünftigen Pflanzbindungsflächen – veranlasst.

Es handelt sich nicht um eine ehemalige Grünfläche, die mit dem Bauvorhaben beseitigt wurde, auch löste der Bebauungsplan nicht die Beseitigung der Grün- bzw. Vegetationsflächen aus. Das festgesetzte Maß der Nutzung insbesondere die Grundflächenzahl ist aus der unmittelbaren Nähe zu der angrenzenden Wohnbebauung ableitbar und aus Rücksichtnahme auf diese eine Maßnahme zur Begrenzung des Umfanges der Gewerbebebauung. Der Bebauungsplan dient dazu, die städtebauliche Verträglichkeit einer Bebauung zu gewährleisten und beschränkt erstmals das Maß der baulichen Nutzung. Ein Eingriff i.S. des Bundesnaturschutzgesetzes wird damit nicht ausgelöst.

Auf weitergehende Festsetzungen von Begrünungsmaßnahmen soll wegen der bereits vorgenommenen Einschränkung der gewerblichen Nutzung (eingeschränktes Gewerbegebiet) bzw. Baufläche (zurückgesetzte Baugrenze mit Pflanzbindung zur Wohnbebauung) im Hinblick auf die Belange der Wirtschaft und den privaten Interessen an der Verwertung des Grundstücks verzichtet werden.

#### *Pflanzbindung*

Der Pflanzbindungsstreifen zwischen dem eingeschränkten Gewerbegebiet im Übergang zu den festgesetzten Stellplätzen und den Wohnnutzungen soll neben einer gliedernden Wirkung gleichzeitig als Sichtschutz dienen. In ihm wurden die Ersatzpflanzungen für die Beseitigung der Bäume auf dem Baugrundstück realisiert.

Die mit der textlichen Festsetzung 6 beabsichtigte Qualität des Pflanzstreifens kann nicht sichergestellt werden, da eine Verdichtung der Baumpflanzung auf einen Baum alle drei Meter auf einer nur fünf Meter breiten Pflanzfläche zum Abgang der Bäume führen würde. Deshalb soll die textliche Festsetzung gemeinsam mit dem Fachamt überarbeitet und gleichzeitig die vorgesehenen Baumarten auf ihre Geeignetheit überprüft bzw. durch heimische Baumarten ersetzt werden.



Einer Umsetzung der Pflanzliste zu 100 % und eine zertifiziert regionale Herkunft der Bäume sind aufgrund der Lage des Plangebietes, welches sich nicht in einem besonderen Landschaftsraum befindet (Wuhle-Grünzug, Wuhlheide o.ä.), städtebaulich nicht erforderlich.

#### *Die Umsetzung des LaPro*

Durch den BLN werden alle Aussagen des LaPro ausführlich mit dem Hinweis wiedergegeben, dass diese als behördenintern verbindlich und deshalb umzusetzen sind.

Die übergeordneten Planungen, das sind neben dem LaPro u.a. der FNP und hier der StEP Zentren, bilden die Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Der Bebauungsplan ist aus diesen übergeordneten Planungen zu entwickeln und hat auch sonstige städtebauliche Planungen und Grundlagen – wie das bezirkliche INSEK und Zentren- und Einzelhandelskonzept – zu berücksichtigen. Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind wie die weiteren unter § 1 Abs. 6 BauGB aufgezählten Belange im Bebauungsplan zu berücksichtigen und der Abwägung zugänglich. Ein Vorrang der Belange des Umweltschutzes sowie der Ziele und Maßnahmen des LaPro sind daraus nicht ableitbar.

Die im LaPro dargestellten Maßnahmen stellen allgemeingültige Vorgaben dar, die auf verschiedene Nutzungsarten zugeschnitten sind. Bedingt durch die Größe des Plangebietes und die vorzufindende bauliche Nutzung ist eine vollständige Umsetzung aller Maßnahmen des LaPro im Bebauungsplan auch deshalb nicht möglich.

Wie oben bereits ausgeführt, wird als gliederndes Gestaltungselement die Pflanzbindung zwischen eingeschränktem Gewerbegebiet und dem Wohnen zugeordnete Stellplätze eingeordnet. Die Sicherung der Stellplätze außerhalb der ruhigen Wohnninnenhöfe und die einschränkenden Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung (GRZ und GFZ 0,4), die zeichnerischen Festsetzungen zum Erhalt von Freiflächen (nicht überbaubare Grundstücksflächen), insbesondere aber auch die festgesetzten Baumpflanzungen tragen zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Staubbindung bei. Diese Festsetzungen stehen in Übereinstimmung mit dem LaPro, indem gebietstypische Freiflächen und Landschaftselemente Maßnahmenschwerpunkt für den Naturhaushalt und Umweltschutz sind und bei Verdichtung der Anteil naturwirksamer Flächen zu erhöhen ist. Entlang der Märkischen Allee ist im LaPro ein Verbindungsbiotop ausgewiesen zur vorrangigen Entwicklung von Arten ruderaler Standorte (Innerstädtische Brachfläche). Ziel ist der Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotopischen Vielfalt. Die Gesamtheit dieser Ziele wird durch den Bebauungsplan hauptsächlich dadurch ermöglicht, dass die Festsetzung der GRZ auf das für ein Gewerbegebiet geringe Maß von 0,4 erfolgt und damit die entsprechenden Flächen zur Verfügung stehen.

Weitere Grünfestsetzungen sollen nicht vorgenommen werden, da es sich um eine Gewerbegebietsfläche handelt. Aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung wurden – wie oben bereits erläutert – Festsetzungen aufgenommen, die eine Beschränkung darstellen. Deshalb soll eine weitere Einschränkung der gewerblichen Nutzung und der Baugrundstücke im Sinne der Wirtschaft und des privaten Belangs nicht vorgenommen werden.

#### *Finanzielle Auswirkungen*

Teile privater Grundstücke an der Märkischen Allee werden als Straßenverkehrsflächen im Bebauungsplan festgesetzt. Dazu ist ein geringfügiger Erwerb (ca. 196 m<sup>2</sup>) von Grundstücken durch das Land Berlin zur Realisierung der geplanten Festsetzungen erforderlich. Die Mittel für den Ankauf der Flächen für öffentliches Straßenland sind im weiteren Verfahren zu ermitteln und einzustellen.

### **8. Erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 4a BauGB**

Im Ergebnis zu 6. ist festzustellen, dass in der öffentlichen Auslegung Hinweise und Bedenken vorgebracht wurden, die in den Bebauungsplan einzuarbeiten waren. Der Bebauungsplan 10-53

wurde daher auf der Grundlage des Abwägungsergebnisses und der gegebenen Hinweise überarbeitet. Dies betrifft die südliche Zufahrt der Stellplatzanlage, die im Plandokument als dem Wohnen zugeordnete Stellplätze und Garagen aufgenommen wurde, die daraus folgende Verlängerung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Verkürzung des Bereichs ohne Ein- und Ausfahrten um jeweils ca. 7 m und die textliche Festsetzung Nr. 6 mit Pflanzliste, die gemeinsam mit dem Fachamt überarbeitet wurde.

Der so überarbeitete Bebauungsplan wurde der betroffenen Öffentlichkeit erneut zur Beteiligung gegeben. Im Rahmen der Betroffenenbeteiligung an der Bauleitplanung entsprechend § 4a Abs. 3 BauGB hatten die Betroffenen in der Zeit vom 17.06.2013 bis einschließlich 28.06.2013 die Möglichkeit, sich an dieser Änderung der Planung erneut zu beteiligen und Stellungnahmen zu den geänderten Teilen abzugeben. Die Benachrichtigung erfolgte durch Anschreiben.

Beteiligt wurden zwei betroffene Eigentümer, auf deren Grundstücken sich Änderungen der Planung ergaben. Beide ließen sich die Planung erläutern und hatten zu diesem Planungsschritt keine Anmerkungen. Von der erneuten Beteiligung nicht von den Änderungen selbst betroffener Bürger/-innen bzw. Behörden, die Anregungen abgegeben hatten, wurde abgesehen, da es sich in diesem Planungsschritt um die Beteiligung nur der betroffenen Öffentlichkeit handelte.

Der Grundstückseigentümer des Grundstücks Märkische Allee 80 A regte jedoch zusätzlich an, dass er sein bestehendes Tor an der Wohnanliegerstraße, das sich in dem Bereich ohne Ein- und Ausfahrten befindet, weiterhin ausnahmsweise nutzen will. In Abwägung seiner Interessen gegen die Interessen der Anwohner/-innen an der Wohnanliegerstraße, die in einer Minimierung des Lärms durch Anliefer- und Kundenverkehr bestehen, ist festzustellen, dass das Grundstück Märkische Allee 80 A auch ohne das betreffende Tor ausreichend erschlossen ist und dass die Funktionalität der zulässigen Baukörper und Nutzungen ebenfalls ohne Ein- und Ausfahrt in die Wohnanliegerstraße gewährleistet ist. Insbesondere deshalb wiegen die Interessen der Anwohner/-innen an Lärmminimierung hier schwerer als die Interessen des Grundstückseigentümers des Grundstücks Märkische Allee 80 A an der zusätzlichen Ein- und Ausfahrt.

Die Ziele der Planung werden damit im Ergebnis beibehalten.

## **9. Beschlussfassung durch die BVV**

Der Bebauungsplan 10-53 wurde auf dieser Grundlage dem Bezirksamt und der BVV zur Beschlussfassung vorgelegt. Die Vorlage des Plans zur Beschlussfassung durch die BVV und der Entwurf zur Rechtsverordnung wurden durch das Bezirksamt am 22.10.2013 (Beschluss-Nr. 0553/IV) beschlossen. Die Beschlussfassung durch die BVV erfolgte am 21.11.2013 mit der Drs.-Nr. 1151/VII.

## **10. Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB**

Der Bebauungsplan wurde mit den erforderlichen Unterlagen im Wege des Anzeigeverfahrens gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB der zuständigen Abteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt zur Überprüfung vorgelegt.

Im Ergebnis der Rechtsprüfung ist festzustellen, dass Beanstandungen vorgebracht wurden, die in den Bebauungsplan einzuarbeiten waren. Der Bebauungsplan 10-53 wurde daher auf der Grundlage der gegebenen Hinweise überarbeitet.

Dies betrifft erstens fehlende städtebauliche Gründe für die beabsichtigten Nutzungsmaße im Gewerbegebiet. Hierzu wurde durch die Rechtsprüfung beanstandet, dass der Plangeber zwar nicht zur Ausschöpfung der Obergrenzen des § 17 BauNVO verpflichtet ist, das Maß der baulichen Nutzung ist aber vom Plangeber im Einzelfall nach den konkreten städtebaulichen Verhältnissen und den städtebaulichen Erfordernissen zu bestimmen:

„Im vorliegenden Fall mangelt es indes an aufgezeigten städtebaulichen Gründen i.S. des § 1 Abs. 3 und Abs. 6 BauGB, die ein Nutzungsmaß z.T. unterhalb des Zulässigkeitsmaßstabs für ein allgemeines Wohngebiet nachvollziehbar rechtfertigen. In der Begründung wurde hierzu zwar das städtebauliche Ziel (wobei offen bleibt, welches hier gemeint ist) sowie der Begrenzung der Funktion als eingeschränktes Gewerbegebiet genannt. Ergänzend wurde in der Aktennotiz Stapl BPL 2 vom 11.11.2013 auf die vom Eigentümer vorgebrachten Einwendungen noch argumentativ das „herausgebildete Erscheinungsbild“ entlang der übergeordneten Straßen angeführt und es wurde mit der Unzumutbarkeit einer „noch“ geringeren GRZ argumentiert.

Weder die Ausführungen zur baulichen Nutzung der Begründung noch die aufgezeigten konkreten städtebaulichen Verhältnisse erweisen sich als tragfähige städtebauliche Begründung für die Festsetzung eines relativ niedrigen Nutzungsmaßes.“

Das Maß der Nutzung stellt neben der Art der Nutzung eines der wichtigsten Kriterien zur wirtschaftlichen Nutzbarkeit eines Grundstückes dar. Die Begrenzung der Nutzungsmaße auf das vorgesehene Maß konnte auch nachträglich nicht ausreichend begründen.

Anstelle der Zahl der Vollgeschosse wird daher die für Gewerbegebiete typische Ausweisung von Höhenbegrenzungen festgesetzt. Auf die Ausweisung einer GFZ wird verzichtet. Die auch vom Eigentümer im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eingeforderte wirtschaftliche Verwertbarkeit des Grundstückes ist so mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der Nutzung wesentlich besser gewährleistet, da bei beibehalten niedriger GRZ von 0,4 eine Entwicklung in die Höhe bei niedrigen Geschosshöhen von bis zu drei und im Teilbereich fünf Geschossen innerhalb der vorgegebenen Gebäudehöhen möglich ist.

Diese Festsetzung entspricht gleichzeitig der städtebaulichen Intention des Planes. Die mögliche Kubatur der Baukörper, früher Hallen, jetzt auch Geschossbauten, und damit das städtebauliche Erscheinungsbild bleiben gleich. Die Festsetzung einer zulässigen Gebäudehöhe im Baufenster anstelle einer Zahl der Vollgeschosse trägt der Tatsache Rechnung, dass eine höhere Ausnutzung durch Geschossbauten mit niedrigeren Geschossen innerhalb derselben Kubatur in der Summe Nutzungen mit weniger Störpotenzial darstellt. Daher werden nun entsprechend § 16 Abs. 3 BauNVO auch keine besonderen Festsetzungen bezüglich der GFZ getroffen. Diese Regelung wurde gerade deshalb so gewählt, da einerseits die Einordnung der Nutzungsart Gewerbegebiet einen sensiblen Umgang in Hinsicht auf die angrenzende Wohnbebauung erfordert und ein Anreiz geschaffen werden soll, störungsarme Gewerbe anzusiedeln. Andererseits würde die Herangehensweise, alle anderen Gewerbe generell durch die Art der Nutzung auszuschließen, die Verwertbarkeit des Grundstückes zu sehr einschränken. Insbesondere der Lärminderung des Betriebslärms soll so Rechnung getragen werden, ohne die Wirtschaftlichkeit generell zu mindern.

Zweitens wurde beanstandet, dass die Festsetzung eingeschränktes Gewerbegebiet unter Ausschluss von das Wohnen wesentlich störenden Betrieben und Anlagen (TF Nr. 1) zwar keinen rechtlichen Bedenken begegnet - es kann sich dabei um eine „in sich“ sowie auch im Verhältnis zu anderen Gewerbegebieten - außerhalb des Geltungsbereichs - räumlichen Gliederung nach § 1 Abs. 4 BauNVO handeln.

Die Grundvoraussetzung der Gliederungsmöglichkeit besteht jedoch darin, dass es Teilbereiche bzw. verschiedene GE-Bereiche gibt die entsprechend der verfolgten städtebaulichen Ziele einer Gliederung unterzogen werden. Innerhalb des Geltungsbereiches besteht jedoch diese Gliederungskonstellation nicht, da es nur einen Bereich gibt. Inwieweit es sich hierbei u.U. um einen Teilbereich im Verhältnis zu benachbarten Gewerbegebieten handelt und u.U. eine Gliederungsmöglichkeit im o.a. Sinne grundsätzlich besteht, ging aus der Begründung indes nicht hervor.

Inwieweit benachbarte GE-Gebiete für eine Gliederung herangezogen werden können und somit die allgemeine Zweckbestimmung gewahrt werden kann, war deshalb zu prüfen.

Die Begründung wurde entsprechend ergänzt. Die benachbarten GE-Gebiete konnten entsprechend herangezogen werden. Es konnte die für die Großsiedlung typische Gliederung gewerblicher Flächen und Wohnbauflächen insbesondere unter Berücksichtigung des Trennungssatzes dargelegt werden.

Drittens wurde ein Abwägungsdefizit bezogen auf die Festsetzung „eingeschränktes Gewerbegebiet“ beanstandet, da nach allgemeiner Rechtsprechung die Überplanung eines teilweise bereits bebauten Gebietes, insbesondere eines – wie hier – vorhandenen Gewerbebetriebes in der Nachbarschaft zu einer bestehenden Wohnbebauung, eine erkennbare Bestandsaufnahme den vorhandenen Betrieb betreffend und hauptsächlich hinsichtlich seines Emissionsverhaltens (vgl. OVG Berlin -Brandenburg Urteil vom 10.09.2009 - 2A 2.06 -Brandenburg) erfordert. In den Ausführungen der Begründung wurde dazu festgestellt, dass für die Wohnbebauung längs der Märkischen Allee eine erhebliche Lärmvorbelastung durch die S-Bahn und der Märkischen Allee besteht.

Ferner, dass die Festsetzung der überbaubaren Flächen für das Gewerbegebiet für die unteren Geschosse der angrenzenden Wohnbebauung eine lärmabschirmende Wirkung ermöglicht. Außerdem wurde auf den Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG verwiesen.

Die Festsetzung zur Einschränkung der zulässigen gewerblichen Nutzung folgt diesem Trennungsgrundsatz ohne jedoch weiter darauf einzugehen, ob nicht durch das Zurücksetzen der Baugrenze schon eine lärmverträgliche räumliche Trennung bereits hierdurch gegeben ist. Der Nachweis des Vorliegens einer Konfliktsituation zwischen Wohnnutzung und bisheriger gewerblicher Nutzung (Autohaus), die auch trotz räumlicher Trennung bestehen soll, wurde nicht ausreichend dargestellt.

Es bedarf hierbei regelmäßig einer Lärmanalyse, d.h., das tatsächlich zulässige Emissionspotenzial, wie es sich aus der für den jeweiligen Betrieb erteilten Baugenehmigung ergibt, ist zu ermitteln. Nur auf einer solchen Grundlage ist eine Prognose hinreichend aussagekräftig, um die in die Abwägung einzustellenden widerstreitenden Belange von Wohnnutzung und Gewerbebetrieb richtig zu gewichten und zu einem gerechten Ausgleich bringen zu können (vgl. OVG Berlin-Brandenburg Urteil vom 25.05.2012 - 2 A 11.10).

Vorliegend ist eine derartige Bestandsaufnahme nicht erfolgt. Der Verzicht auf die gebotene Ermittlung ist nicht dadurch gerechtfertigt, dass - wie im vorliegenden Fall dargelegt- vorsorgender „anderer“ Immissionsschutz betrieben werden soll.

Das OVG Berlin -Brandenburg Urteil vom 10.09.2009 - 2A 2.06 –Brandenburg besagt hierzu: „Die Überplanung eines teilweise bereits bebauten Gebietes, insbesondere eines vorhandenen Gewerbebetriebes in der Nachbarschaft zu einer bestehenden ... Wohnnutzung, erfordert eine erkennbare sorgfältige Bestandsaufnahme betreffend des vorhandenen Betriebes und hauptsächlich seines Emissionsverhaltens. Um eine verwertbare Grundlage für eine Immissionsprognose zu erhalten, ist es grundsätzlich unerlässlich, das tatsächlich zulässige Emissionspotenzial zu ermitteln, wie es sich aus der für den jeweiligen Betrieb erteilten Baugenehmigung ergibt. Nur auf einer solchen Grundlage ist die Prognose hinreichend aussagekräftig, um die in die Abwägung einzustellenden widerstreitenden Belange von Wohnnutzung und Gewerbebetrieb richtig zu gewichten und zu einem gerechten Ausgleich bringen zu können. Ohne Einholung eines Immissionsschutzgutachtens zur Vorbereitung der Abwägung liegt ein Abwägungsdefizit vor.“

Es wird hierzu auf das Kapitel „Lärm“ im Kapitel „Art der Nutzung – eingeschränktes Gewerbegebiet“, das im Ergebnis der Rechtsprüfung neu in die Begründung aufgenommen wurde, verwiesen. Durch die zuständige Fachabteilung wurde eine Lärmanalyse des bestehenden Betriebes erstellt und die Zulässigkeit innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes festgestellt.

#### *Abwägung der vorgetragenen Belange des Eigentümers*

Die privaten Interessen baulicher Nutzungen gem. § 14 I Grundgesetz (GG) und die damit einhergehende wirtschaftliche Betätigungsfreiheit gem. § 12 GG sind generell auf der Grundlage des BauGB in Abwägung mit den öffentlichen Interessen – hier dem Schutz der vorhandenen Zentren – einzustellen. Entsprechend § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Instrument der Abwägung ist die rechtliche Grundlage, die in der Bauleitplanung zum Tragen kommt, um private und öffentliche Belange zu gewichten. Hierbei gilt der Grundsatz, der sich z.B. in dem OVG Berlin-Brandenburg Urteil vom 25.05.2012 - 2 A 11.10 wiederfindet: „Die Belange

---

der Wirtschaft haben unter dem Gesichtspunkt zulässiger Betriebserweiterungen nicht von vornherein hinter dem Schutz von Wohnbebauung zurückzustehen.“

Die privaten Belange des Grundstückseigentümers der Märkischen Allee 80 A wurden von dessen Rechtsanwalt am 30. Oktober 2013 aktuell schriftlich zusammengefasst. Mit diesem Schreiben wurden zwar keine neuen Belange vorgetragen, die nicht bereits in die Abwägung eingeflossen sind, jedoch stellen sie nach einer Vielzahl unterschiedlicher Ansinnen den aktuellen Stand seiner vorgetragenen Belange dar und wurden nochmals geprüft. Sie werden daher als das Ergebnis aller seiner zurückliegenden und aktuellen Anregungen zusammenfassend in die Abwägung eingestellt. Es wird in der Abwägung in besonderem Maße berücksichtigt, dass ein Baubehören ausschlaggebender Grund für die Bauleitplanung ist.

Es wurde dargelegt, dass der Eigentümer nicht in besonderer Weise am Verfahren beteiligt wurde. Dem ist entgegenzuhalten, dass der Eigentümer so, wie gesetzlich geregelt, beteiligt wurde. Die Beteiligungsfristen waren:

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:  
vom 10.11.2008 bis zum 12.12.2008,

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:  
vom 14.01.2013 bis zum 15.02.2013 und

Erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 4a BauGB:  
vom 17.06.2013 bis zum 28.06.2013.

Der Grundstückseigentümer hat dabei nur zu der letzten Beteiligung fristgemäß Anregungen geäußert, die allerdings nicht zu den zur Beteiligung stehenden Inhalten gehörten. Er regte an, dass er sein bestehendes Tor an der Wohnanliegerstraße, das sich in dem Bereich ohne Ein- und Ausfahrten befindet, weiterhin ausnahmsweise nutzen will. In Abwägung seiner Interessen gegen die Interessen der Anwohner/-innen an der Wohnanliegerstraße, die in einer Minimierung des Lärms durch Anliefer- und Kundenverkehr bestehen, ist festzustellen, dass das Grundstück Märkische Allee 80 A auch ohne das betreffende Tor ausreichend erschlossen ist und dass die Funktionalität der zulässigen Baukörper und Nutzungen ebenfalls ohne Ein- und Ausfahrt in die Wohnanliegerstraße gewährleistet ist. Insbesondere deshalb wiegen die Interessen der Anwohner/-innen an Lärmminimierung hier schwerer als die Interessen des Grundstückseigentümers des Grundstücks Märkische Allee 80 A an der zusätzlichen Ein- und Ausfahrt.

Alle nicht fristgerecht eingegangenen Eingaben wurden dennoch in den Abwägungen beachtet. Während des Verfahrens wurde darüber hinaus mehrfach mit dem Eigentümer und seinen Vertretern gesprochen. Die dort vorgetragenen Belange sind in das Verfahren eingeflossen. Seine bisherigen Eingaben, so vom 01.04.2009, 18.08.2009 und 15.09.2009, wurden zusammengefasst mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 0067/4 vom 23.02.2012 abgewogen. Im Wesentlichen ging es dabei um das Begehren des Grundstückseigentümers der Märkischen Allee 80 A nach Ansiedlung von Einzelhandel. Hierzu liegen mit dem Bebauungsplan auf dem Grundstück neben den Voraussetzungen für weitere Gewerbenutzungen auch die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines nicht zentrenschädigenden, nämlich nicht zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandelsstandortes vor, der in einem eingeschränkten Gewerbegebiet zulässig ist. Der Bebauungsplan stellt dabei eine reine Angebotsplanung dar, er ermöglicht kein konkretes Vorhaben. Die Vorgabe einer Verkaufsflächenobergrenze sowie die exakte Berechnung der zu realisierenden Verkaufsflächen sind somit nicht möglich. Da durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes mit entsprechenden einschränkenden Festsetzungen im Bebauungsplan keine sonstigen negativen stadtstrukturellen Auswirkungen zu erwarten sind, kann ein nicht zentrenrelevanter Einzelhandelsstandort bzw. Fachmarkt an dieser Stelle mit einer Sortimentserweiterung auf die ganze Bandbreite nicht zentrenrelevanter Sortimente zugelassen werden.

---

---

Weiter wird in dem Schreiben vom 30. Oktober 2013 angeregt, dass GEE und WA nicht aneinander grenzen dürfen und dass die Baugrenzen unzulässig stark einschränken.

Dieser Sachverhalt wurde im Rahmen des Verfahrens umfangreich betrachtet. Zum Ausschluss von Nutzungskonflikten zwischen Gewerbe und Wohnen wird die Baugrenze um 15 m in Richtung Osten zurückgesetzt. Zusammen mit den an das Gewerbegrundstück östlich angrenzenden von Bebauung freizuhaltenden Flächen des Geltungsbereiches (private Stellplätze) wird in angemessener Weise auf die vorgegebene Situation reagiert, um auf der Ebene des Bebauungsplanes dem Trennungsgrundsatz nach Bundesimmissionsschutzgesetz und der Sicherung erforderlicher Abstände zu störanfälligen Nutzungen gerecht zu werden. Eine weitergehende Reduzierung der überbaubaren Fläche ist deshalb und auch im Sinne des wirtschaftlichen und privaten Belangs von Herrn Domoros nicht erforderlich (vgl. Kap. Lärm).

Weiter wird angeregt, die Vorgaben für GRZ und GFZ seien unzulässig. Auch die vorhandenen Leitungen zwingen nicht zur Freihaltung.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet setzt der Bebauungsplan eine GRZ von 0,4 fest. Die GRZ bleibt damit unter dem nach § 17 BauNVO zulässigen Höchstmaß. Die Beschränkung auf eine GRZ von 0,4 in der Bebauung des Grundstücks trägt dem städtebaulichen Ziel sowie der Begrenzung der Funktion als eingeschränktes Gewerbegebiet Rechnung und ist insbesondere aus der unmittelbaren Nähe zu der angrenzenden Wohnbebauung begründet und aus Rücksichtnahme auf diese erforderlich. Eine darüber hinaus noch weitere Einschränkung der GRZ wäre mit der geplanten Nutzung nicht vereinbar. So dürfen maximal 40 % des Baugrundstücks durch Gebäude überbaut werden, wobei für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen die zulässige Grundfläche überschritten werden darf. Mit der zulässigen Überschreitung kann theoretisch eine Obergrenze von 0,6 erreicht werden.

Die vorgesehene GRZ ermöglicht so eine dem Standort, der bestehenden angrenzenden Bebauung, und der geplanten Gewerbenutzung angemessene bauliche Entwicklung. Mit einer geringeren GRZ ließe sich der übliche Bedarf von Gewerbetreibenden an befestigter Rangier- und Stellplatzfläche und überbaubarer Fläche für die Errichtung auch großflächiger Bauten nicht erfüllen. Mit dem Bebauungsplan wird generell dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden hauptsächlich dadurch gefolgt, dass ermöglicht wird, dass innerhalb des Stadtgebietes und unter Ausnutzung vorhandener Infrastruktur eine gewerbliche Nutzungsentwicklung stattfindet. Dies ist der Grund der Freihaltung, nicht nur die Leitungen für sich.

Mit der Festsetzung der GRZ von 0,4 wird den übergeordneten Planungen entsprochen, insbesondere dem LaPro, nach dem bei Verdichtung der Anteil naturwirksamer Flächen und der Boden- und Grundwasserschutz zu berücksichtigen sind.

Auf die Ausweisung einer GFZ und einer Zahl der Vollgeschosse wird im Sinne dieser Anregung durch den Plangeber verzichtet (vgl. Kap. Gebäudehöhen und s.o.).

Weiter wird durch den Eigentümer angezweifelt, dass das Verfahren nach § 13a BauGB geführt werden darf.

Dem wird widersprochen. Das Bebauungsplanverfahren 10-53 ist ein Verfahren der Innenentwicklung. Es dient der Überplanung einer Fläche im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB für die Wiedernutzbarmachung der Fläche. Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 4,3 ha. Das Baugebiet umfasst dabei ca. 1,18 ha. Ausgehend von der beabsichtigten Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 beträgt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung ca. 4.700 m<sup>2</sup> und liegt damit deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>. Bebauungspläne die in einem engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wurden, existieren hier nicht und sind damit nicht auf die Grundfläche anzurechnen. Danach kann das Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht geführt werden. Mit dem Bebauungsplan wird kein UVP-pflichtiges Vorhaben ermöglicht. Das Verfahren kann auch daher nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

---

---

Der Eigentümer schreibt weiter, die benachbarten Bebauungspläne wurden nicht einbezogen.

Die benachbarten Bebauungspläne wurden jedoch einbezogen. (s. Kap. Art der Nutzung – GEE).

Der Eigentümer schreibt weiter, die Studie zur Kaufkraft sei veraltet.

Dies ist unzutreffend. Da die Einwohnerentwicklung in Marzahn-Süd sich annähernd verhielt, wie prognostiziert, können entsprechende Studien weiter zugrunde gelegt werden. Die Überprüfung der Prognosen ist im Verfahren erfolgt.

Angeregt wird durch den Rechtsbeistand des Eigentümers, dass Discounter eine Ergänzung des vorhandenen Angebots im Zentrum sein könnten.

Wichtigstes Planungsziel des Bebauungsplanes 10-53 ist der Schutz der bestehenden Zentren, insbesondere des Ortsteilzentrums Helene-Weigel-Platz. Mit dem Bebauungsplan wird daher eine eingeschränkte gewerbliche Baufläche planungsrechtlich gesichert, von der keine Beeinträchtigungen des Ortsteilzentrums Helene-Weigel-Platz durch die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsflächen erfolgt. Unter Beachtung der bestehenden Einzelhandelsstrukturen wird im Bebauungsplan daher von der Möglichkeit des Ausschlusses von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten Gebrauch gemacht, zu denen Discounter gehören (s. Kap. Art der Nutzung – GEE).

Weiter merkt der Eigentümer an, straßenseitig käme es in Betracht, einen an der übrigen Bauungshöhe orientierten (höheren) Baukörper mit Büronutzung zuzulassen.

Das sich nach bestehendem Planungsrecht herausgebildete Erscheinungsbild entlang der übergeordneten Straßen in den Großsiedlungen und hier insbesondere entlang der Märkischen Allee, das als wesentliches Gestaltungsmerkmal gestärkt werden soll, ist durch Baukörperhöhen von 10 -15 m geprägt. Selbst das Ortsteilzentrums Helene-Weigel-Platz, das hier hauptsächlich herangezogen wird, ist nicht höher.

Büronutzung ist zulässig (s. Kap. Städtebauliches Leitbild).

### **11. Erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 4a BauGB**

Der so überarbeitete Bebauungsplan wurde nach Rücksprache mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, II C, der betroffenen Öffentlichkeit erneut zur Beteiligung gegeben. Das Instrument der Betroffenenbeteiligung ist hier ausreichend, da mit diesem Planungsschritt die Grundzüge der Planung nicht berührt sind und sowohl das städtebauliche Erscheinungsbild als auch die Nutzungsart nicht verändert wurden und auch keine weiteren Änderungen vorgenommen wurden, die ein darüber hinaus gehendes öffentliches Interesse implizieren könnten. Im Rahmen der Betroffenenbeteiligung an der Bauleitplanung entsprechend § 4a Abs. 3 BauGB hatte somit nur der betroffene Eigentümer, auf dessen Grundstück sich die Änderungen der Planung ergaben, am 10. Februar 2012 die Möglichkeit, sich an dieser Änderung der Planung erneut zu beteiligen und sich zu den geänderten Teilen zu äußern. Von der erneuten Beteiligung nicht von den Änderungen selbst betroffener Bürger/-innen bzw. Behörden, wurde dementsprechend abgesehen. Der Rechtsanwalt des Eigentümers des Grundstücks Märkische Allee 80 A ließ sich die Planung erläutern und stimmte den geänderten Teilen ohne weitere Anmerkungen zu, darüber hinaus auch der Größe und Lage des Baufensters, die er in früheren Äußerungen beanstandet hatte. Er brachte keine weiteren Belange aufgrund der Änderung hervor.

Am 11.02.2014 fragte der Eigentümer zusätzlich an, ob neben der Nutzung von Werkstatt- und Büroeinheiten auch der Verkauf von Getränken und Tiernahrung zulässig ist.

Wie in der Begründung dargestellt, ist es erklärtes Ziel der Planung, das Ortsteilzentrum am Helene-Weigel-Platz vor Beeinträchtigungen durch die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsflächen

---

mit zentrenrelevanten Sortimenten zu schützen. Aufgrund dessen werden diese im Bebauungsplan 10-53 ausgeschlossen. Die zulässigen (nicht zentrenrelevanten) Sortimente sind unter der Textlichen Festsetzung Nr. 4 aufgeführt. Getränke und Tiernahrung sind zentrenrelevante Sortimente. Sie gehören deshalb nicht zu den zulässigen Kernsortimenten und sind demzufolge unzulässig.

Die Abwägung des Planungsziels des Zentrumschutzes (s.o.) gegen die wirtschaftlichen Belange des betroffenen Grundstückseigentümers ergibt, dass durch die Gesamtheit der Festsetzungen des Bebauungsplanes im Plangebiet eine große Bandbreite von Gewerbe- einschließlich Einzelhandelsnutzungen zulässig ist, die eine wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks ermöglichen und damit das Planungsziel des Zentrumschutzes neben der wirtschaftlichen Verwertbarkeit so wie geplant aufrechterhalten werden soll.

Im Ergebnis dieses Planungsschrittes werden damit die Ziele der Planung beibehalten.

### **12. Beschlussfassung durch die BVV**

Der Bebauungsplan 10-53 wurde auf dieser Grundlage dem Bezirksamt und der BVV erneut zur Beschlussfassung vorgelegt. Die Vorlage des Plans zur Beschlussfassung durch die BVV und der Entwurf zur Rechtsverordnung wurden durch das Bezirksamt am 04.03.2014 (Beschluss-Nr. VO/0708/IV) beschlossen. Die Beschlussfassung durch die BVV erfolgte am 27.03.2014 mit der DRS 029-BVV-VII.

### **13. Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB**

Der Bebauungsplan wurde mit den erforderlichen Unterlagen im Wege des Anzeigeverfahrens gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB erneut der zuständigen Abteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt zur Überprüfung vorgelegt.

Das Anzeigeverfahren ergab, dass der Bebauungsplan nicht zu beanstanden ist.

Die Senatsverwaltung geht dabei davon aus, dass aufgrund der Ausführungen in der geänderten Begründung (s. Verweis auf die städtebauliche Intention, Beibehaltung des städtebaulichen Erscheinungsbildes) eine Betroffenheit der Grundstücke Märkische Allee 74/88 durch die Änderung der Planung nicht vorliegt. Dies würde sich indes auch aus der nicht unbedeutenden Entfernung der Baukörper im Bestand von den geplanten Baukörpern ergeben. Der Bezirk teilt diese Einschätzung.

### **14. Festsetzung**

Der Bebauungsplan ist auf Grundlage des § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 5 Satz 1 AGBauGB durch Verordnung vom 13. 05. 2014 vom Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin festgesetzt worden.

Die Verordnung ist am 27.05.2014 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf Seite 141 verkündet worden.

---



## V. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** – BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 ( BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 24 des Gesetzes vom 6.Juni 2013 (BGBl. I S. 1482)

**Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs** (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (**Berliner Naturschutzgesetz** – NatSchGBln) in der Fassung vom 29.Mai 2013 (GVBl. S. 140)

---