

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Begründung

gemäß § 9 Absatz 8 BauGB

zum

Bebauungsplan 11-59 G

für die Grundstücke Hauptstraße 19-24,

die Grundstücke Konrad-Wolf-Straße 9/11, Degnerstraße 32/34,

die Grundstücke Wartenberger Straße 4/10, Gehrenseestraße 1-2,
Wollenberger Straße 1/9;

das Grundstück Wartenberger Straße 24, Gehrenseestraße 100 sowie das östlich
angrenzende Grundstück (Flurstücke 224 und 225);

das Gelände westlich der Wartenberger Straße und den rückwärtigen
Grundstücksgrenzen der Grundstücke Malchower Weg 2/4, 6A und Titastraße 1A-8

im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Alt-Hohenschönhausen

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan 11-59 G vom 25.09.2012 zur Festsetzung in der Sitzung des Bezirksamtes Lichtenberg am . Juli 2013 vorgelegen. Das Bezirksamt hat die Festsetzung des Bebauungsplanes 11-59 G als Rechtsverordnung beschlossen. Diese Verordnung ist am August 2013 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf Seite verkündet worden.

Berlin, den 2013

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Leiter des Fachbereiches Stadtplanung

Stand: Juli 2013/Festsetzung

Inhaltsverzeichnis

I.	Planungsgegenstand	3
I.1.	Veranlassung und Erforderlichkeit	3
I.2.	Plangebiet	4
I.2.1	räumlicher Geltungsbereich/Bestandssituation/Eigentumsverhältnisse/ Erschließung	4
I.2.2	Denkmalschutz	6
I.3.	Zentraler Versorgungsbereich Ortsteilzentrum Hauptstraße	6
I.4.	Planerische Ausgangssituation	7
I.4.1	Landesentwicklungsplan/Landesentwicklungsprogramm	7
I.4.2	Flächennutzungsplan	7
I.4.3	Stadtentwicklungsplan StEP Zentren 3	7
I.4.4	Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen	9
I.4.5	Bereichsentwicklungsplanung	9
I.4.6	Zentren- und Einzelhandelskonzept	9
I.4.7	Bestehendes Planungsrecht	10
I.4.8	Angrenzende Bebauungspläne	10
I.4.9	Sonstiges	10
II.	Planinhalt	10
II.1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	10
II.2.	Intention des Plans	11
II.3.	Wesentlicher Planinhalt	11
II.4	Begründung der Festsetzungen	11
II.5.	Abwägung	17
III.	Auswirkungen der Planung	21
IV.	Verfahren	21
IV.1.	Mitteilung der Planungsabsicht	21
IV.2.	Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	22
IV.3.	Veränderungssperre	22
IV.4.	Erneute Mitteilung der Planungsabsicht	23
IV.5.	Beschluss zur Erweiterung des Geltungsbereiches	23
IV.6	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB ...	23
IV.7.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 1 BauGB	24
IV.8.	Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB	25
IV.9.	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB	26
IV.10.	Abwägungsbeschluss	29
IV.11.	Anzeigeverfahren	30
IV.12.	Sonstiges	30
V.	Rechtsgrundlagen	30

I. Planungsgegenstand

I.1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens, das der Sicherung des Ortsteilzentrums an der Hauptstraße als zentraler Versorgungsbereich dienen soll, ist das Ansiedlungsbegehren eines Lebensmitteldiscounters auf dem Grundstück Hauptstraße 19-22. Mit einem Vorbescheidsantrag sollte die Errichtung eines Discounters mit einer Verkaufsfläche von 798 m² und 42 Parkplätzen geprüft werden. Da zu diesem Zeitpunkt kein festgesetzter Bebauungsplan existierte, erfolgte die Prüfung der Zulässigkeit des Vorhabens auf der Grundlage von § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Mit Blick auf den unweit vorhandenen zentralen Versorgungsbereich an der Hauptstraße war zu befürchten, dass das geplante Vorhaben schädliche Auswirkungen auf diesen zentralen Versorgungsbereich hat. Da dies aufgrund der im Genehmigungsverfahren zu beachtenden kurzen Fristen nicht zweifelsfrei zu belegen war und dadurch Unsicherheiten hinsichtlich der Anwendung von § 34 Abs. 3 BauGB auftraten, wurde die Erforderlichkeit gesehen, zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Errichtung des Discounters soll in einem Abstand von ca. 250 m zu dem bestehenden Ortsteilzentrum (OTZ) an der Hauptstraße erfolgen und steht sowohl dem Zentren- und Einzelhandelskonzept des Bezirks Lichtenberg und damit den bezirklichen Zielen als auch dem Stadtentwicklungsplan Zentren 3 und somit den gesamtstädtischen Planungszielen entgegen.

In diesem Zusammenhang wurden weitere Flächen im Einzugsbereich des zentralen Versorgungsbereiches an der Hauptstraße untersucht, die für die Ansiedlung von Einzelhandel im Umfeld des OTZ in Betracht kommen könnten und die geeignet sind, den vorhandenen zentralen Versorgungsbereich des OTZ an der Hauptstraße zu schädigen. Der konkrete Zuschnitt des Plangebiets wurde deshalb darauf ausgerichtet, in welchen Bereichen ein aktueller Bedarf für die Planung besteht.

Grundlage für die vorangestellten Überlegungen war und ist das Zentren- und Einzelhandelskonzept (ZEK) für den Bezirk Lichtenberg. Dieses wurde erstmalig im Juli 2008 von der Bezirksverordnetenversammlung und damit von der Gemeinde beschlossen und bot auf der Grundlage einer Analyse der Einzelhandelsangebote sowie der Angebote von Einzelhandel und Dienstleistungen in Zentren Richtlinien und Handlungsempfehlungen zur zukünftigen Entwicklung der räumlichen Angebotsstruktur sowie der quantitativen und qualitativen Weiterentwicklung der Zentren im Bezirk. Aus dem Konzept wurden die räumliche Abgrenzung und konkrete Versorgungsfunktionen der einzelnen zentralen Versorgungsbereiche deutlich.

2011 wurde das ZEK aufgrund veränderter planerischer Rahmenbedingungen, wie z.B. die Ausführungsvorschriften zum Aufbau und Inhalt bezirklicher ZEK, neue Planungsvorhaben und Investorenanfragen, fortgeschrieben. Es erfolgte eine Aktualisierung in der Erhebung des Bestandes der Einzelhandelsangebote sowie der Dienstleistungen in den Zentren. In Verbindung mit einer sozioökonomischen Analyse sowie einer gesamtstädtischen Einzelhandelsbetrachtung erfolgte eine quantitative und teilweise qualitative Bewertung des räumlich differenzierten Versorgungsniveaus.

Das Ziel des Bezirks besteht darin, für alle Bürger die Versorgung im Bereich der Nahversorgung zu sichern sowie qualitativ hochwertige Zentren auf Bereichs- bzw. Ortsteilebene zu erhalten und zu stärken. Diese Zentren sollen und müssen lebendige Orte sein, in denen Einzelhandel und Dienstleistungen Anziehungskraft entfalten. Sie tragen so zu einer stabilen Bevölkerungsentwicklung in den Stadtteilen bei. Das ZEK des Bezirks Lichtenberg legt das Schwergewicht dabei auf die Ortsteilzentren, zu denen auch

das Ortsteilzentrum Hauptstraße im Mittelbereich Hohenschönhausen-Süd (neben dem OTZ an der Landsberger Allee) gehört, sowie die Zentren der Nahversorgung.

Für den Mittelbereich Hohenschönhausen-Süd wurde als Ziel die Stärkung des OTZ Hauptstraße formuliert, um so insbesondere die Bindungsquote für das Sortiment Lebensmittel zu erhöhen und damit die Nachfrage besser abdecken zu können. Für die Weiterentwicklung des OTZ wurde die Ergänzung durch weitere zentrenrelevante Sortimente und der Ausschluss weiterer Streuangebote im gesamten Mittelbereich als erforderlich erachtet.

Der B-Plan ist daher zur Sicherung des Ortsteilzentrums an der Hauptstraße im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch die Erhaltung, Stabilisierung und Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches und im Interesse der Sicherstellung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung erforderlich und soll damit zur Innenentwicklung der Gemeinde beisteuern.

I.2. Plangebiet

I.2.1 räumlicher Geltungsbereich/Bestandssituation/Eigentumsverhältnisse/ Erschließung

Das Plangebiet besteht aus folgenden 5 Teilflächen, die sich im Norden des Bezirks Lichtenberg, im Ortsteil Alt-Hohenschönhausen (zugleich Mittelbereich Hohenschönhausen-Süd) befinden und die planungsrechtlich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile gemäß § 34 BauGB zu bewerten sind. Die Grenzen des Geltungsbereiches sind in einer Planurkunde fest umrissen.

Grundstücke Hauptstraße 19-24

Die Grundstücke sind ca. 6.000 m² groß.

Der nördliche Teil des Plangebietes wird durch eine Autohandelsnutzung geprägt, der südliche Teil durch eine Tankstelle. Im 3-geschossigen Gebäude der Tankstelle befinden sich auch zwei nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten (Spielcasinos).

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA), des Liegenschaftsfonds und in privatem Eigentum.

Die Erschließung ist über die umgebenden Straßen Rhinstraße und Hauptstraße gesichert. Die Rhinstraße ist Teil des übergeordneten Straßennetzes und wird durch einen Mittelstreifen, der von der Straßenbahn genutzt wird, in zwei 2-spurige Richtungsfahrbahnen getrennt. Eine Ausfahrt von den Grundstücken an der Rhinstraße ist daher nur in nördliche Richtung möglich. Die östlich von diesem Teil des Plangebietes liegende Hauptstraße ist eine Anliegerstraße, die im Norden Bestandteil der lichtsignalgeregelten Kreuzung mit der Rhinstraße und der Wartenberger Straße ist und weiter Richtung Westen führt, wo sie dann die Funktion einer übergeordneten Straßenverbindung übernimmt. In Richtung Süden endet die Hauptstraße als Sackgasse.

Grundstücke Konrad-Wolf-Straße 9/11, Degnerstraße 32/34

Die Grundstücke sind ca. 18.300 m² groß.

Das landeseigene Grundstück Konrad-Wolf-Straße 11 war bis vor ein paar Jahren mit einer Schule bebaut, die im Rahmen von Stadtumbaumaßnahmen abgerissen wurde. Die auf dem Grundstück befindliche Sporthalle soll erhalten werden.

Auf dem Grundstück Degnerstraße 32/34 befand sich bis vor kurzem auf einer Teilfläche ein gewerblich genutztes Gebäude. Nunmehr ist das gesamte Grundstück unbebaut und liegt brach. Das Grundstück wurde durch den Liegenschaftsfonds an eine Wohnungsbaugenossenschaft veräußert.

Das auf dem privaten Grundstück Konrad-Wolf-Straße 9 befindliche Gebäude wurde gewerblich genutzt, liegt aber seit vielen Jahren brach.

Die Erschließung erfolgt über die Konrad-Wolf-Straße (Teil des übergeordneten Straßennetzes), die Degnerstraße (Ergänzungsstraße) und die Verbindungsstraße von der Suermondstraße zur Konrad-Wolf-Straße.

In der Konrad-Wolf-Straße gibt es Straßenbahnlinienverkehr und teilweise Omnibuslinienverkehr.

Grundstücke Wartenberger Straße 4/10, Gehrenseestraße 1-2, Wollenberger Straße 1/9

Dieses Gelände ist rund 59.000 m² groß.

Die Grundstücke Wartenberger Straße 4/10, Gehrenseestraße 1-2 und Wollenberger Straße 5/9 sind mit 9 sechsgeschossigen Gebäuden bebaut, die zuletzt als Wohnheime für Asylbewerber genutzt wurden. Diese Wohnheimnutzung wurde Ende 2002 aufgegeben. Seitdem stehen die Gebäude leer und verfallen. Seitens des bisherigen privaten Eigentümers gibt es seit mehreren Jahren Überlegungen, die Gebäude zu Wohnzwecken umzubauen. Teilflächen wurden Ende des letzten Jahres veräußert.

Das landeseigene Grundstück Wollenberger Straße 3 ist mit einer nicht mehr genutzten Schule bebaut und soll verkauft werden.

Auch die Nutzung des Gebäudes auf dem privaten Grundstück Wollenberger Straße 1 als Berufsschule wurde aufgegeben. Auch dieses Grundstück steht zum Verkauf.

Die Erschließung erfolgt derzeit im Wesentlichen über die Wollenberger Straße und ist auch über die Hauptstraße möglich.

Im Bereich der Wartenberger Straße befinden sich Straßenbahn- und Omnibuslinien und in der Gehrenseestraße nur Omnibuslinien.

Grundstück Wartenberger Straße 24, Gehrenseestraße 100 sowie das östlich angrenzende Grundstück (Flurstücke 224 und 225)

Die Grundstücke sind ca. 14.300 m² groß.

Das Grundstück Wartenberger Straße 24, Gehrenseestraße 100 ist mit einem 6-geschossigen Büro- und Geschäftshaus bebaut. In der Erdgeschosszone befinden sich ein Friseur, gastronomische Einrichtungen, eine Apotheke und soziale Einrichtungen.

Das östlich davon gelegene Grundstück ist mit einem 11-geschossigen Gebäude bebaut. Dieses ehemalige Bürohaus steht seit längerem leer. Vor mehr als 3 Jahren wurde der Umnutzung in ein Wohngebäude planungsrechtlich zugestimmt und eine entsprechende Baugenehmigung erteilt. Eine Umsetzung ist bisher nicht erfolgt. Diese Baugenehmigung ist nicht mehr gültig. Im Januar 2013 wurde ein positiver Vorbescheid zur Umnutzung in ein Wohngebäude erteilt.

Die im Norden und Osten an die vorher genannten Grundstücke angrenzende brach liegende Fläche sollte über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Bezeichnung 11-35 VE zu einem Reihenhausstandort entwickelt und als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, für das auch eine Nahversorgungseinrichtung vorgesehen war. Der Vorhabenträger ist an einer Realisierung des Vorhabens in der bisher abgestimmten Form nicht mehr interessiert und hat das Grundstück verkauft. Der Erwerber hat die Absicht, an einer Wohnnutzung festzuhalten. Die bisher geplante Nahversorgungseinrichtung ist mit Blick auf das zwischenzeitlich erarbeitete Zentren- und Einzelhandelskonzept nicht mehr Gegenstand des Bebauungskonzeptes. Das Bebauungsplanverfahren wird als reguläres Planverfahren fortgeführt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes findet bis zum 24.04.2013 statt. Mit dem neuen Eigentümer wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der im Wesentlichen die Herstellung öffentlicher Straßenverkehrsflächen und eines öffentlichen Kinderspielplatzes innerhalb des Plangebietes regelt.

Die Erschließung ist über die Wartenberger Straße und die Gehrenseestraße möglich.

Im westlich angrenzenden Abschnitt der Wartenberger Straße findet Straßenbahnlinienverkehr und in der südlich gelegenen Gehrenseestraße Omnibuslinienverkehr statt.

Gelände westlich der Wartenberger Straße und den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Malchower Weg 2/4, 6A und Titastraße 1A-8

Das Gelände ist ca. 11.500 m² groß.

Geprägt wird dieses Gelände durch die Wendeschleife für die Straßenbahn. Die Flächen der Straßenbahn befinden sich im Eigentum der BVG. Innerhalb der Wendeschleife befindet sich eine private Stellplatzanlage, die derzeit durch einen Lagerplatz für Autos genutzt wird, der nicht genehmigt wurde. Die südlichen Flächen gehören dem Land Berlin. Mit dem geplanten Umbau der Gleisanlagen einschließlich Wendeschleife sind Veränderungen der bestehenden Grundstückssituation geplant, so dass ein größeres bebaubares Grundstück im Eckbereich entlang der Wartenberger Straße entstehen kann. Der Zeitpunkt für das erforderliche Planfeststellungsverfahren ist noch nicht bekannt. Die Erschließung ist über die Wartenberger Straße gesichert.

I.2.2 Denkmalschutz

Denkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Unmittelbar angrenzend an das Gelände westlich der Wartenberger Straße befindet sich auf dem Grundstück Malchower Weg 2 das als Restaurant zum Lindengarten errichtete Baudenkmal, das heute als Einrichtung einer Kirchengemeinde genutzt wird.

Auf dem Grundstück Hauptstraße 33 befindet sich eine Hofanlage mit Wohnhaus, Scheune und Stall, die unter Denkmalschutz steht.

I.3. Zentraler Versorgungsbereich Ortsteilzentrum Hauptstraße

Der mit dem ZEK festgelegte, bestehende zentrale Versorgungsbereich wird geprägt durch ein zweigeschossiges Einkaufszentrum mit Außenwirkung. In diesem Center befinden sich ein SB-Warenhaus (Kaufland) und ein Discounter (Aldi). Ergänzt werden die in diesen Einzelhandelsbetrieben angebotenen Sortimente, die überwiegend der Nahversorgung dienen, durch kleinere Läden. Hier werden z. B. Bekleidung, Schuhe, Blumen und Drogerieartikel verkauft. Insgesamt bestehen hier ca. 6.500 m² Verkaufsfläche. Außerdem befinden sich im zentralen Versorgungsbereich u. a. eine Post, eine Apotheke, ein Optiker, Reisebüros, eine Sparkasse, Friseure und gastronomische Einrichtungen. Aber auch Ärzte, Rechtsanwälte und eine Schülerhilfe haben sich hier niedergelassen. Einige, auch größere Ladenflächen stehen leer.

In diesem bestehenden zentralen Versorgungsbereich kann die ihm zugeordnete Versorgungsfunktion auf der Grundlage von § 34 BauGB weiterhin rechtlich sichergestellt werden.

Komplettiert wird das Zentrum durch das Bürgerschloss (Gutshaus) Hohenschönhausen, welches dem Förderverein Schloss Hohenschönhausen e.V. gehört und von diesem als kulturelle Einrichtung geführt wird.

Außerdem befindet sich im Zentrum eine öffentliche Grünfläche mit Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten.

Der zentrale Versorgungsbereich ist durch den ÖPNV mit den Straßenbahnlinien M5 und 27 sowie den Buslinien 256 und 294 sehr gut erschlossen.

I.4. Planerische Ausgangssituation

I.4.1 Landesentwicklungsplan/Landesentwicklungsprogramm

In der Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP B-B) werden alle Grundstücke des Plangebiets als Gestaltungsraum Siedlung dargestellt, in dem eine Entwicklung von Siedlungsflächen möglich ist.

Gemäß dem Grundsatz aus § 5 Abs. 4 Landesentwicklungsprogramm (LEPro) 2007 ist der innerstädtische Einzelhandel zu stärken und die verbrauchernahe Grundversorgung zu sichern.

Es sind entsprechend dem Grundsatz aus § 5 Abs. 3 LEPro 2007 verkehrssparende Siedlungsstrukturen zu entwickeln.

I.4.2 Flächennutzungsplan

Das zu schützende OTZ an der Hauptstraße ist nicht im FNP in Form einer Einzelhandelskonzentration dargestellt. Eine entsprechende Änderung gemäß der ZentrenEinstufung des StEP Zentren 3 (siehe Pkt. I.4.3) wird seitens der Senatsverwaltung aktuell geprüft.

Grundstücke Hauptstraße 19-24

Diese Grundstücke sind als gemischte Baufläche M2 und die Rhinstraße als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Grundstücke Konrad-Wolf-Straße 9/11, Degnerstraße 32/34

Alle Grundstücke sind als Wohnbaufläche W2, d.h. Geschossflächenzahl (GFZ) bis 1,5, dargestellt.

Grundstücke Wartenberger Straße 4/10, Gehrenseestraße 1-2, Wollenberger Straße 1/9

Für diese Grundstücke ist eine Darstellung als gemischte Baufläche M2 erfolgt. Die Wartenberger Straße und die Gehrenseestraße sind als übergeordnete Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

Grundstück Wartenberger Straße 24, Gehrenseestraße 100 sowie das östlich angrenzende Grundstück (Flurstücke 224 und 225)

Der Eckbereich der Wartenberger Straße/Gehrenseestraße ist als gemischte Baufläche M2 dargestellt. Daran schließt sich eine Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5) an. Die Gehrenseestraße ist auch hier als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Gelände westlich der Wartenberger Straße und den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Malchower Weg 2/4, 6A und Titastraße 1A-8

Die Flächen sind am Kreuzungsbereich der Wartenberger Straße mit der Gehrenseestraße als gemischte Baufläche M2 dargestellt. Darüber hinaus ist eine Darstellung als Wohnbaufläche W3 (GFZ bis 0,8) erfolgt. Der südlich gelegene Abschnitt der Wartenberger Straße ist als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt.

I.4.3 Stadtentwicklungsplan StEP Zentren 3

Der StEP Zentren 3 soll die bis dahin erfolgte Lenkung von Einzelhandelsvorhaben auf der Grundlage des StEP Zentren 2020 mit dem Ziel fortführen, die städtischen Zentren zu erhalten und zu stärken, den motorisierten Verkehr zu vermeiden, die

verbrauchernahe Versorgung sicherzustellen und großflächige Einzelhandeleinrichtungen stadt- und zentrenverträglich zu integrieren.

Als Basis für die strategische und bauleitplanerische Umsetzung der stadtentwicklungspolitischen Ziele und Leitlinien wurden Steuerungsgrundsätze entwickelt, die nicht nur auf der Ebene der Gesamtstadt sondern auch in den Bezirken Anwendung finden sollen.

- Steuerungsgrundsatz 1
Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur innerhalb der städtischen Zentren bis zur Ebene der Ortsteilzentren möglich. Dabei muss ein angemessenes Verhältnis zwischen der Funktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches und der maximalen Größenordnung des Planvorhabens hergestellt werden.
- Steuerungsgrundsatz 2
(Nicht-großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind unabhängig von der Größe mit Mitteln der Bauleitplanung in die zentralen Versorgungsbereiche Berlins zu lenken.
- Steuerungsgrundsatz 3
Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind nur innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zuzulassen. Dabei muss ein angemessenes Verhältnis zwischen der Funktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereichs und der maximalen Größenordnung des Planvorhabens hergestellt werden. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche können Einzelhandelsbetriebe nur zugelassen werden, wenn sie für die wohnungnahe Grundversorgung erforderlich sind und wenn keine negativen Auswirkungen auf bestehende oder zu entwickelnde zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Den bezirklichen Zentrenkonzepten kommt die Aufgabe zu, die zentralen Versorgungsbereiche festzulegen.
- Steuerungsgrundsatz 4
Die (Neu-)Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten soll innerhalb zentraler Versorgungsbereiche erfolgen, sofern eine städtebauliche und funktionale Verträglichkeit hergestellt werden kann. Im Übrigen besteht die Möglichkeit, entsprechende Vorhaben auf die definierten Fachmarkttagglomerationen zu lenken. Von ihnen dürfen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen.
- Steuerungsgrundsatz 5
Verkaufsstätten von Betrieben des produzierenden, reparierenden und verarbeitenden Gewerbes sind auch in Gewerbe- und Industriegebieten möglich, wenn sie dem Hauptbetrieb flächen- und umsatzmäßig deutlich untergeordnet sind und eine Verkaufsfläche von maximal 800 m² nicht überschreiten.
- Steuerungsgrundsatz 6
Es gelten einheitliche Kriterien für die Bestimmung negativer Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche.

Großflächige Vorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind für die Attraktivität der städtischen Zentren zu nutzen. Zur Sicherung der Nahversorgung ist ein engmaschiges Netz zu entwickeln. Besonders ist dabei zu berücksichtigen, dass die Versorgungsstandorte zu Fuß, mit dem Fahrrad und mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen sind.

Es sind Bebauungspläne zur Steuerung des Einzelhandels sowie zur Sicherung und Stärkung der Zentrenstrukturen aufzustellen. Darüber hinaus ist der Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel in Baugebieten außerhalb der Zentren zu prüfen.

Für den Bereich Alt-Hohenschönhausen wird der Standort Hauptstraße als Ortsteilzentrum eingestuft, für den ein mittlerer städtebaulicher und einzelhandelsrelevanter Handlungsbedarf besteht.

I.4.4 Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen

Die „Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin“ vom 29. September 2007 (Abl. Nr. 50/15.11.2007) sollen dazu beitragen, dass sich Standortentscheidungen im Einzelhandel auch zukünftig an der Förderung der Innenstadtentwicklung und der Stärkung historisch gewachsener Zentren orientieren.

I.4.5 Bereichsentwicklungsplanung

Die Bereichsentwicklungsplanung Hohenschönhausen-Süd weist für alle Flächen an der Hauptstraße/Rhinstraße/Wartenberger Straße/Gehrenseestraße Mischgebiete aus.

Über das Gelände westlich der Wartenberger Straße und den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Malchower Weg 2/4, 6A und Titastraße 1A-8 führt eine Straßenbahntrasse mit Haltestelle.

Der Straßenzug Rhinstraße/Wartenberger Straße/Gehrenseestraße ist als übergeordnete und sonstige Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Das ehemals als Schulstandort genutzte Grundstück Konrad-Wolf-Straße 11 ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage mit Spielplatz und gedeckter Sportanlage ausgewiesen. Das Grundstück Konrad-Wolf-Straße 9 ist Bestandteil eines Mischgebietes. Die an der Degnerstraße gelegenen Grundstücke sind als Wohngebiet W2 mit einer GFZ bis 1,5 dargestellt. Über diese Grundstücke sollen eine Grünverbindung sowie ein wichtiger Fuß- und Radweg außerhalb des Straßenraumes geführt werden.

Das Ortsteilzentrum an der Hauptstraße ist als Mischgebiet mit einer Einzelhandelskonzentration mit Zentrumsfunktion dargestellt, um eine wohnungsnah Einzelhandels- und Dienstleistungsversorgung dauerhaft zu sichern. Die Gefährdung durch zusätzliche Einzelhandelseinrichtungen in Randlagen oder in Gewerbegebieten ist zu unterbinden.

I.4.6 Zentren- und Einzelhandelskonzept

Im Jahr 2008 wurde für den Bezirk Lichtenberg zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels ein Zentren- und Einzelhandelskonzept erarbeitet, um insbesondere die bestehenden Versorgungsstrukturen zu erhalten, zu stärken und weiter zu entwickeln.

Mit diesem Zentren- und Einzelhandelskonzept wurden die zentralen Versorgungsbereiche des Bezirks festgelegt, zu denen auch der zu diesem Zeitpunkt bereits vorhandene zentrale Versorgungsbereich an der Hauptstraße im Ortsteil Alt-Hohenschönhausen gehört.

2011 wurde das Zentren- und Einzelhandelskonzept überarbeitet. Das von der Bezirksverordnetenversammlung beschlossene aktualisierte Zentren- und Einzelhandelskonzept (Endbericht Juni 2011) formuliert u.a. als Ziel die Stärkung des in der Nähe der Grundstücke des Geltungsbereiches gelegenen Ortsteilzentrums Hauptstraße zur Verbesserung der Versorgungsvielfalt. Die Ansiedlung von Einzelhandel

mit einem hohen Angebotsumfang von Nahrungs- und Genussmitteln im Einzugsbereich des Ortsteilzentrums kann zentrenschädlich sein. Jegliche Anträge zur Errichtung neuer Lebensmittelmärkte an Einzelstandorten im Einzugsbereich sind abzulehnen.

I.4.7 Bestehendes Planungsrecht

Alle Grundstücke des Plangebietes liegen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Infolgedessen ist für die Beurteilung der Zulässigkeit eines Vorhabens § 34 BauGB maßgeblich.

I.4.8 Angrenzende Bebauungspläne

An die Grundstücke des Geltungsbereiches grenzen keine festgesetzten Bebauungspläne.

Östlich und nördlich der Grundstücke Wartenberger Straße 24, Gehrenseestraße 100 sowie des östlich angrenzenden Grundstücks (Flurstücke 224 und 225) befindet sich ein Gelände, für das das vorhabenbezogene Bauungsplanverfahren 11-35 VE zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Flächen als Wohngebiete durchgeführt wurde. Die Festsetzung dieses vorhabenbezogenen B-Planes ist nicht erfolgt, da sich der Vorhabenträger nicht mehr in der Lage sah, das bisherige Projekt umzusetzen. Er hat diese Fläche verkauft. Das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren wurde auf ein konventionelles Planverfahren umgestellt. Die Sicherung als Wohnbaufläche ist weiterhin planerisches Ziel.

Östlich der Wollenberger Straße grenzen die Geltungsbereiche der in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne XXII-5e und XXII-5f an. Ziel ist die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Gewerbegebiete unter Berücksichtigung der Ziele des StEP Industrie und Gewerbe.

I.4.9 Sonstiges

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht betroffen und werden damit nicht beeinträchtigt.

II. Planinhalt

II.1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die Grundstücke des Plangebietes befinden sich in der Nähe des bestehenden Ortsteilzentrums an der Hauptstraße, das aufgrund seiner integrierten Lage nicht nur die Nahversorgung für die im Umfeld wohnende Bevölkerung sichert sondern auch den mittelfristigen Bedarf und dabei auch einen über den Nahversorgungsbereich hinaus reichenden Einzugsbereich in beachtlicher Weise abdeckt. Einzelhandelsbetriebe und ein umfassendes Angebot von Dienstleistungsbetrieben sind hier vorhanden. Das Bürgerschloss (Gutshaus) und öffentliche Freiflächen komplettieren den zentralen Versorgungsbereich. Im Einzugsbereich der Nahversorgung leben in einem Umkreis von ca. 500 m rund 5.600 Einwohner.

Grundsätzlich sollen zentrale Versorgungsbereiche erhalten werden, weil ihnen eine herausragende Bedeutung für den Bestand und die Entwicklung von Städten und Gemeinden zukommt.

Die Notwendigkeit der Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches an der Hauptstraße findet seinen Niederschlag in dem von den Bezirksverordneten 2008 beschlossenen Zentren- und Einzelhandelskonzept sowie in dem im Jahr 2011 aktualisierten Zentren- und Einzelhandelskonzept. Mit diesem Konzept sollen die Nahversorgung in den Wohngebieten gewährleistet, gleichzeitig bestehende Zentren und somit auch das Ortsteilzentrum an der Hauptstraße erhalten und gestärkt sowie Kaufkraftabflüsse vermieden werden. Das Konzept ist das Ergebnis einer gutachterlichen Untersuchung. Es kommt zu dem Ergebnis, dass die Stärkung des Ortsteilzentrums Hauptstraße, insbesondere auch aufgrund der zur Verfügung stehenden Potentialfläche, Ziel sein sollte. Zur Verbesserung der Versorgungsvielfalt ist Entwicklungsziel die Ausweitung der Verkaufsfläche bis 7.000 m². Als besondere Schutzmaßnahmen für das OTZ Hauptstraße wurde die Ablehnung jeglicher Anträge für neue Lebensmittelmärkte an Einzelstandorten im Einzugsbereich empfohlen. Der Einzugsbereich umfasst den Bereich zwischen Hansastraße, Privatstraßen, S-Bahnhof Gehrenseestraße, nördlich des Gewerbegebietes Marzahner Straße, Rhinstraße, Große-Leege-Straße, Freienwalder Straße und Orankestraße und damit ca. 16.700 Einwohner.

Insbesondere vor dem Hintergrund fortschreitender Veränderungen in der Altersstruktur der Einwohner und damit abnehmender Mobilität (insbesondere älterer Menschen) ist ein fußläufig erreichbares, belebtes Ortsteilzentrum bzw. bedarfsgerechtes Einzelhandelsangebot in den städtischen, gut erreichbaren Kernbereichen von großer Wichtigkeit. Darüber hinaus ist der Aspekt der Qualität des zentralen Versorgungsbereichs und damit der Identifikation der Bevölkerung von besonderer Bedeutung.

Aus der zunehmenden Tendenz der Nahversorger, autogerechte Märkte mit großem Stellplatzangebot an verkehrsgünstig gelegenen, häufig nicht integrierten Standorten vorzusehen, resultiert eine immer weiter fortschreitende Gefährdung des zum Teil auch kleinteiligen Einzelhandels mit vergleichsweise kleinen Verkaufsflächen in den gewachsenen Zentren. Folge davon sind Leerstand sowie die Abnahme der Vielfalt der Sortimentsstruktur und der Nutzungsmischung. Zudem ist damit die Dichte des Nahversorgungsnetzes im Sinne der flächendeckenden Sicherung der Grundversorgung insgesamt gefährdet. Neuansiedlungen außerhalb des Zentrums bzw. der Wohngebiete führen i. d. R. zur Aufgabe bestehender, suboptimaler Standorte und bergen damit das Risiko einer Ausdünnung dieses Netzes. Eine Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung der auf lokale Versorgungsmöglichkeiten angewiesenen, in zunehmendem Alter auch weniger mobilen Bevölkerungsschichten ist die Folge.

Im Sinne der langfristigen Sicherung des gewachsenen Ortsteilzentrums Hauptstraße ist es deshalb dringend geboten, die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten an nicht integrierten Standorten im Einzugsbereich der Nahversorgung des OTZ zu steuern.

Um diese städtebauliche Ordnung sicher zu stellen, ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Im Interesse eines effektiven Schutzes des zentralen Versorgungsbereiches an der Hauptstraße wird das relativ neue Planungsinstrument des § 9 Abs. 2a BauGB angewendet. Damit können gezielt Bestimmungen über die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben getroffen werden. Mit dem Zentren- und Einzelhandelskonzept liegt ein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept vor, mit dem wie bereits beschrieben, die Lage und die Funktion der zentralen Versorgungsbereiche im Bezirk bestimmt wurden.

II.2. Intention des Plans

Ziel des aufzustellenden Bebauungsplans ist die langfristige Sicherung des gewachsenen Ortsteilzentrums als zentraler Versorgungsbereich an der Hauptstraße als Nahversorgungsstandort und als Standort, der auch der Deckung des mittelfristigen Bedarfs der Bewohner seines Einzugsbereiches dient. Der B-Plan soll damit den tatsächlich existierenden zentralen Versorgungsbereich an der Hauptstraße schützen und auch zu seiner Weiterentwicklung beitragen.

II.3. Wesentlicher Planinhalt

Durch die Festsetzung, dass auf den Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, die bereits im Zentrum vorhanden sind bzw. dort angesiedelt werden sollen, unzulässig sind, soll eine Stärkung und Sicherung der Zentrumsfunktion für das Ortsteilzentrum an der Hauptstraße erreicht und damit vorrangig die Nahversorgung für die Einwohner gesichert werden.

II.4 Begründung der Festsetzung

Durch textliche Festsetzung soll für die Baurundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 2a BauGB Folgendes verbindlich gesichert werden:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind auf den Baugrundstücken Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten unzulässig:

1. Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
2. Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel
3. Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf
4. Textilien
5. Bekleidung
6. Schuhe und Lederwaren
7. Beleuchtungsartikel
8. Haushaltsgegenstände
9. Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
10. Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
11. Heimtextilien
12. Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente
13. Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
14. Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
15. Spielwaren
16. Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
17. Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
18. Augenoptiker
19. Foto- und optische Erzeugnisse
20. Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
21. Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
22. Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
23. Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
24. sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel und Brennstoffe
25. Antiquitäten und Gebrauchsgüter

Der Ausschluss der Einzelhandelsbetriebe soll für alle Baugrundstücke im Geltungsbereich gelten. Das bedeutet, dass die Flächen westlich der Wartenberger Straße, die zurzeit teilweise durch die BVG für den Straßenbahnbetrieb genutzt werden und der Planfeststellung unterliegen, nicht von der geplanten Festsetzung betroffen sein sollen. Der Planfeststellung unterliegen derzeit die Flächen mit den Gleisanlagen. Nicht davon berührt ist z.B. die innerhalb der Straßenbahnschleife befindliche private Grundstücksfläche, die viele Jahre als private Stellplatzanlage diente und derzeit illegal durch einen Autohändler genutzt wird. Es ist erforderlich, auch die planfestgestellten Flächen in den Geltungsbereich mit einzubeziehen, da mit einem geplanten Umbau der bestehenden Straßenbahnanlagen eine Veränderung der planfestgestellten Flächen erforderlich sein wird. Die bauliche Veränderung der Straßenbahnführung wird auf der Grundlage einer entsprechenden Planfeststellung erfolgen. Das bedeutet, dass derzeit planfestgestellte Flächen zukünftig bebaubare Flächen im Sinne von § 34 BauGB und unter Beachtung der geplanten Festsetzung dieses B-Planes sind und zum jetzigen Zeitpunkt bebaubare Flächen später der Planfeststellung unterliegen werden. Da mit dem Bebauungsplan durch den Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente nur verbindliche Regelungen zur Art der Nutzung getroffen werden, wird kein Eingriff in die geltende und spätere Planfeststellung vorgenommen. Die Regelungen (Festsetzungen) stehen der Planfeststellung nicht entgegen.

Der Ausschluss der Sortimente erfolgt auf der Grundlage der AV Einzelhandel, mit denen die Sortimente benannt wurden, die aus gesamtstädtischer Sicht in der Gemeinde Berlin als zentrenrelevant eingestuft werden. Die Sortimentsbezeichnung erfolgte anhand der Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes 2003. Diese zentrenrelevanten Sortimente definieren die Warengruppen, die traditionellerweise ihren Standort in zentral gelegenen Haupteinkaufsbereichen haben und als Magnete für Frequenz sorgen.

Neben den im Ortsteilzentrum bereits vorhandenen Sortimenten sollen auf den Grundstücken im Plangebiet auch Sortimente ausgeschlossen werden, die bisher noch nicht im zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind, die aber für die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches wichtig sind. Dadurch erhöht sich die Wahrscheinlichkeit, dass sich diese bisher nicht vorhandenen Sortimente im zentralen Versorgungsbereich neu ansiedeln.

Die Ansiedlung von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet kann insbesondere bei einer Ansammlung dieser Betriebe zu einer nicht unerheblichen Beeinträchtigung des bestehenden zentralen Versorgungsbereiches an der Hauptstraße führen. Eine besondere Gefahr geht dabei von der Ansiedlung nahversorgungsrelevanter Sortimente nach der AV Einzelhandel aus, da gerade diese Betriebe eine erhebliche Zentrenrelevanz besitzen und somit als Magnetbetriebe fungieren. Auch nachteilige Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich an der Konrad-Wolf-Straße wären nicht auszuschließen und müssen vermieden werden.

Deshalb sollen die folgenden, (nach der AV Einzelhandel) zentrenrelevanten Sortimente im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren

AV Einzelhandel, Anhang I, Pkt. 1.1, 52.11/52.2

Im zentralen Versorgungsbereich befinden sich ein SB-Warenhaus und ein Lebensmitteldiscounter, zwei Bäcker, ein Fleischer sowie ein Spätkaufladen, die die o. g. Sortimente anbieten. Der Einzugsbereich für die Nahversorgung von 500 m überschneidet sich mit dem Einzugsbereich anderer Nahversorger, die sich an Einzelstandorten befinden, so dass davon ausgegangen werden kann, dass kaum räumliche Versorgungslücken bestehen. Eine Ansiedlung dieser Sortimente im

Plangebiet führt zu keiner wesentlichen Verbesserung nicht versorgter Bereiche, kann aber zu einer Schädigung des bestehenden OTZ Hauptstraße führen, da diese nahversorgungsrelevanten Sortimente zwar dort in nicht unerheblichem Umfang angeboten werden und damit als Magnetbetriebe auftreten, aber aufgrund der nicht optimalen Stellplatzsituation im Nachteil gegenüber Standorten sind, die umfangreiche, gut einsehbare Stellplatzanlagen anbieten können. Diese Sortimente werden deshalb ausgeschlossen.

Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel

AV Einzelhandel, Anhang I, Pkt. 1.1, 52.3

Es befinden sich im zentralen Versorgungsbereich eine Apotheke, die auch eingeschränkt medizinische und orthopädische Artikel führt, sowie diverse Einzelhandelsbetriebe, in denen kosmetische Artikel angeboten werden.

Die Möglichkeit der Ansiedlung weiterer Läden im Zentrum ist gegeben und soll auch aufrechterhalten werden. Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches und der Nahversorgung werden diese Sortimente ausgeschlossen.

Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf

AV Einzelhandel, Anhang I, Pkt. 1.1, 52.47

Bis auf Bücher werden diese Sortimente sowohl im SB-Warenhaus aber auch teilweise in anderen Läden angeboten.

Die Möglichkeit der Ansiedlung weiterer Läden im Zentrum ist gegeben und soll auch aufrechterhalten werden. Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches und der Nahversorgung werden diese Sortimente ausgeschlossen.

Textilien

AV Einzelhandel, Anhang I, Pkt. 1.2, 52.41

Textilien werden als Nebensortiment im SB-Warenhaus und zeitweise im Discounter sowie in mehreren kleinen Läden verkauft. Die Möglichkeit der Ansiedlung weiterer Läden im Zentrum ist gegeben und soll auch aufrechterhalten werden. Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches und zur Stärkung als Ortsteilzentrum werden diese Sortimente ausgeschlossen.

Bekleidung

AV Einzelhandel, Anhang I, Pkt. 1.2, 52.42

Dieses Sortiment wird in 2 Läden und als Nebensortiment im SB-Warenhaus und zeitweise im Discounter verkauft. Die Möglichkeit der Ansiedlung weiterer Läden im Zentrum ist gegeben und soll auch aufrechterhalten werden. Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches und zur Stärkung als Ortsteilzentrum wird dieses Sortiment ausgeschlossen.

Schuhe und Lederwaren

AV Einzelhandel, Anhang I, Pkt. 1.2, 52.43

Schuhe und Lederwaren werden nur in einem Laden, das kein Fachgeschäft ist, angeboten. Die Möglichkeit der Ansiedlung weiterer Läden im Zentrum ist gegeben und soll auch aufrechterhalten werden. Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches und zur Stärkung als Ortsteilzentrum werden diese Sortimente ausgeschlossen.

Beleuchtungsartikel

AV Einzelhandel, Anhang I, Pkt. 1.2, 52.44.2

Derzeit wird dieses Sortiment im zentralen Versorgungsbereich nicht angeboten. Die Möglichkeit der Ansiedlung eines Ladens im Zentrum ist gegeben. Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches und zur Stärkung als Ortsteilzentrum wird dieses Sortiment ausgeschlossen.

Haushaltsgegenstände

AV Einzelhandel, Anhang I, Pkt. 1.2, 52.44.3

Haushaltsgegenstände werden als Nebensortiment im SB-Warenhaus und zeitweise im Discounter angeboten. Die Möglichkeit der Ansiedlung von Fachgeschäften im Zentrum ist gegeben und soll auch aufrechterhalten werden. Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches und zur Stärkung als Ortsteilzentrum wird dieses Sortiment ausgeschlossen.

Keramische Erzeugnisse und Glaswaren

AV Einzelhandel, Anhang I, Pkt. 1.2, 52.44.4

Diese Erzeugnisse werden als Nebensortiment im SB-Warenhaus und zeitweise im Discounter angeboten. Die Möglichkeit der Ansiedlung von Fachgeschäften im Zentrum ist gegeben und soll auch aufrechterhalten werden. Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches und zur Stärkung als Ortsteilzentrum wird dieses Sortiment ausgeschlossen.

Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren

AV Einzelhandel, Anhang I, Pkt. 1.2, 52.44.6

Diese Erzeugnisse werden nicht im Zentrum angeboten. Die Möglichkeit der Ansiedlung von Fachgeschäften im Zentrum ist gegeben und soll auch aufrechterhalten werden. Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches und zur Stärkung als Ortsteilzentrum wird dieses Sortiment ausgeschlossen.

Heimtextilien

AV Einzelhandel, Anhang I, Pkt. 1.2, 52.44.7

Derzeit wird dieses Sortiment im zentralen Versorgungsbereich nicht angeboten. Die Möglichkeit der Ansiedlung eines Ladens im Zentrum ist gegeben. Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches und zur Stärkung als Ortsteilzentrum wird dieses Sortiment ausgeschlossen.

Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente

AV Einzelhandel, Anhang I, Pkt. 1.2, 52.45

Diese Sortimente werden im zentralen Versorgungsbereich nur teilweise und zeitweise angeboten. Die Möglichkeit der Ansiedlung von Fachgeschäften im Zentrum ist gegeben und soll auch aufrechterhalten werden. Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches und zur Stärkung als Ortsteilzentrum wird dieses Sortiment ausgeschlossen.

Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel

AV Einzelhandel, Anhang I, Pkt. 1.2, 52.48.2

Diese Sortimente werden teilweise in einem sehr eingeschränkten Umfang verkauft. Die Möglichkeit der Ansiedlung von Fachgeschäften im Zentrum ist gegeben und soll auch aufrechterhalten werden. Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches und zur Stärkung als Ortsteilzentrum werden diese Sortimente ausgeschlossen.

Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck

AV Einzelhandel, Anhang I, Pkt. 1.2, 52.48.5

Diese Sortimente werden im zentralen Versorgungsbereich nur zeitweise als Nebensortiment des SB-Warenhauses und des Discounters angeboten. Die Möglichkeit der Ansiedlung von Fachgeschäften im Zentrum ist gegeben und soll auch aufrechterhalten werden. Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches und zur Stärkung als Ortsteilzentrum werden diese Sortimente ausgeschlossen.

Spielwaren

AV Einzelhandel, Anhang I, Pkt. 1.2, 52.48.6

Diese Erzeugnisse werden als Nebensortiment im SB-Warenhaus und zeitweise im Discounter verkauft. Die Möglichkeit der Ansiedlung von Fachgeschäften im Zentrum ist gegeben und soll auch aufrechterhalten werden. Zum Schutz des zentralen

Versorgungsbereiches und zur Stärkung als Ortsteilzentrum wird dieses Sortiment ausgeschlossen.

Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde

AV Einzelhandel, Anhang I, Pkt. 1.2, 52.49.1

In 3 Läden werden diese Erzeugnisse verkauft. Die Möglichkeit der Ansiedlung von Fachgeschäften im Zentrum ist gegeben und soll auch aufrechterhalten werden. Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches und zur Stärkung als Ortsteilzentrum werden diese Sortimente ausgeschlossen.

Zoologischer Bedarf und lebende Tiere

AV Einzelhandel, Anhang I, Pkt. 1.2, 52.49.2

Zoologischer Bedarf wird sowohl als Nebensortiment im SB-Warenhaus, im Discounter als auch bei einem Drogerieanbieter verkauft. Die Möglichkeit der Ansiedlung von weiteren Läden im Zentrum ist gegeben und soll auch aufrechterhalten werden. Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches und zur Stärkung als Ortsteilzentrum werden diese Sortimente ausgeschlossen.

Augenoptiker

AV Einzelhandel, Anhang I, Pkt. 1.2, 52.49.3

Es gibt im zentralen Versorgungsbereich einen Augenoptiker. Die Möglichkeit der Ansiedlung eines weiteren Ladens im Zentrum ist gegeben. Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches und zur Stärkung als Ortsteilzentrum wird dieses Sortiment ausgeschlossen.

Foto- und optische Erzeugnisse

AV Einzelhandel, Anhang I, Pkt. 1.2, 52.49.4

Diese Sortimente werden im zentralen Versorgungsbereich nur zeitweise angeboten. Die Möglichkeit der Ansiedlung von Fachgeschäften im Zentrum ist gegeben und soll auch aufrechterhalten werden. Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches und zur Stärkung als Ortsteilzentrum werden diese Sortimente ausgeschlossen.

Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software

AV Einzelhandel, Anhang I, Pkt. 1.2, 52.49.5

Diese Sortimente werden im zentralen Versorgungsbereich zeitweise angeboten. Die Möglichkeit der Ansiedlung von Fachgeschäften im Zentrum ist gegeben und soll auch aufrechterhalten werden. Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches und zur Stärkung als Ortsteilzentrum werden diese Sortimente ausgeschlossen.

Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone

AV Einzelhandel, Anhang I, Pkt. 1.2, 52.49.6

Es gibt derzeit zwei Fachgeschäfte mit diesem Sortiment. Die Möglichkeit der Ansiedlung von weiteren Fachgeschäften im Zentrum ist gegeben und soll auch aufrechterhalten werden. Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches und zur Stärkung als Ortsteilzentrum werden diese Sortimente ausgeschlossen.

Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör

AV Einzelhandel, Anhang I, Pkt. 1.2, 52.49.7

Diese Sortimente werden im zentralen Versorgungsbereich nicht angeboten. Die Möglichkeit der Ansiedlung von Fachgeschäften im Zentrum ist gegeben und soll auch aufrechterhalten werden. Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches und zur Stärkung als Ortsteilzentrum werden diese Sortimente ausgeschlossen.

Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör

AV Einzelhandel, Anhang I, Pkt. 1.2, 52.49.8

Diese Sortimente werden im zentralen Versorgungsbereich nur zeitweise angeboten. Die Möglichkeit der Ansiedlung von Fachgeschäften im Zentrum ist gegeben und soll auch aufrechterhalten werden. Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches und zur Stärkung als Ortsteilzentrum werden diese Sortimente ausgeschlossen.

sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel und Brennstoffe

AV Einzelhandel, Anhang I, Pkt. 1.2, 52.49.9

Sortimente dieser Unterklasse wie z.B. Waschmittel, Putz- und Reinigungsmittel, Organisationsmittel für Büro Zwecke werden u.a. als Nebensortiment im SB-Warenhaus und Discounter aber auch im Drogeriemarkt angeboten. Die Möglichkeit der Ansiedlung von Fachgeschäften im Zentrum ist gegeben und soll auch aufrechterhalten werden. Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches und zur Stärkung als Ortsteilzentrum werden diese Sortimente ausgeschlossen.

Antiquitäten und Gebrauchtwaren

AV Einzelhandel, Anhang I, Pkt. 1.2, 52.5

Diese Sortimente werden im zentralen Versorgungsbereich nicht angeboten. Die Möglichkeit der Ansiedlung von Fachgeschäften im Zentrum ist gegeben und soll auch aufrechterhalten werden. Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches und zur Stärkung als Ortsteilzentrum werden diese Sortimente ausgeschlossen.

Die zu den zentrenrelevanten Sortimenten nach der AV Einzelhandel ebenfalls zuzurechnenden Krafträder, Kraftradtteile und –zubehör sollen im Geltungsbereich nicht ausgeschlossen werden. Diese Sortimente sind im zentralen Versorgungsbereich nicht vorhanden und werden gewöhnlich auch nicht in zentralen Einkaufslagen angeboten. Durch die Ansiedlung dieser Sortimente im Geltungsbereich ist nicht zu befürchten, dass der bestehende zentrale Versorgungsbereich geschädigt wird.

Es ist auch nicht erkennbar, dass ein Vorhaben mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment die verbrauchernahe Versorgung und die Zentrenstruktur gefährdet. Deshalb werden nicht-zentrenrelevante Sortimente nicht ausgeschlossen.

Ausnahmen von dieser Festsetzung soll es nicht geben. Auch wenn die Möglichkeit der Errichtung von einem nicht unerheblichen Anteil von Wohnungen planungsrechtlich im Plangebiet zulässig ist und im Zusammenhang damit auch Läden der Gebietsversorgung zulässig sein könnten, ist die Nahversorgung über den zentralen Versorgungsbereich an der Hauptstraße sicher gestellt, eine Versorgungslücke nicht erkennbar und die Zulässigkeit dieser Betriebe somit städtebaulich nicht erforderlich. Aufgrund der unterschiedlichen Größen der im Ortsteil Alt-Hohenschönhausen gelegenen Einzelhandelsbetriebe kann zudem kein bestimmter Anlagentyp eines Ladens/Betriebes, der prägend für die Ladenstruktur im Ortsteil ist, festgestellt werden und damit auch nicht als Ausnahme festgesetzt werden.

II.5 Abwägung

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar und die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung wurden angemessen berücksichtigt, was die Gemeinsame Landesplanung bestätigt hat.

Mit der geplanten Festsetzung zum Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten wird nicht in die Darstellungen des Flächennutzungsplans eingegriffen, da keine Baugebietesfestsetzungen mit dem B-Plan getroffen werden sollen.

Die Planung berücksichtigt die in der BEP ausgewiesene Einzelhandelskonzentration, die geschützt werden soll vor Einzelhandelsansiedlungen in Randlagen.

Bei dem Standort des OTZ Hauptstraße handelt es sich um einen von mehreren bestehenden zentralen Versorgungsbereichen im Ortsteil Alt-Hohenschönhausen, der planungsrechtlich auf der Grundlage von § 34 BauGB zu beurteilen ist.

Im Zusammenhang mit den Mitte der 70er Jahre des letzten Jahrhunderts im Bereich der Hauptstraße (Zentrum der historischen Ortslage des ehemaligen Dorfes Hohenschönhausen) errichteten ca. 1.500 Wohnungen im Geschosswohnungsbau wurden auf den Grundstücken Hauptstraße 8 bis 10 zur Versorgung der Einwohner eine Kaufhalle, eine Wohngebietsgaststätte und eine Schule errichtet. Die Versorgungsfunktion dieses Bereiches wurde seitdem ununterbrochen, allerdings in unterschiedlichem Umfang fortgeführt. So wurde das Gebäude der ehemaligen Wohngebietsgaststätte abgerissen und an dieser Stelle ein Gebäude errichtet, in dem verschiedene Nutzungen angesiedelt sind. Dazu zählen u.a. ein Discounter, eine Apotheke, eine Drogerie, eine Post und verschiedene Dienstleistungen. Auch Ärzte und Rechtsanwälte haben sich hier niedergelassen. Das Gebäude der ehemaligen Kaufhalle wurde 2010 Jahr abgerissen und im Dezember 2011 ein SB-Warenhaus eröffnet. Die Schule wurde bereits vor mehreren Jahren abgerissen und an dieser Stelle eine öffentliche Grünfläche mit Aufenthaltsqualität gebaut. Die auf diesem Grundstück vorhandene Sporthalle wurde erhalten und steht u.a. dem Vereinssport zur Verfügung.

Im Bereich Konrad-Wolf-Straße/Ecke Hauptstraße hat die Sparkasse eine Niederlassung. Restaurants und Dienstleistungsbetriebe wie Kosmetikpraxis mit Fußpflege, Friseur, Fahrschule und ein Bestattungsunternehmen sowie ein Spätkaufladen ergänzen das Nahversorgungsangebot und sind als Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches zu betrachten. Auf dem Grundstück Hauptstraße 44 wird das ehemalige Gutshaus (Bürgerschloss) schrittweise saniert. Der Eigentümer, der Förderverein Schloss Hohenschönhausen, veranstaltet hier Ausstellungen, Lesungen und Konzerte. Die vom Bezirk geführte Galerie 100 soll hier angesiedelt werden.

Aufgrund der bestehenden Nutzungen und notwendigen Funktionen für ein Zentrum wurde mit dem von der BVV 2008 beschlossenen Zentren- und Einzelhandelskonzept im Bereich der Hauptstraße ein zentraler Versorgungsbereich mit der Funktion eines Ortsteilzentrums (OTZ) ausgewiesen.

Da es Ziel des Bezirkes ist, für alle Bürger die Versorgung insbesondere im Bereich der Nahversorgung zu sichern und qualitativ hochwertige Zentren auf Ortsteilebene zu erhalten und zu stärken, wurde das ZEK bereits 2011 überarbeitet. Es wurde festgestellt, dass das OTZ Hauptstraße zusammen mit dem OTZ Landsberger Allee/westlich Rheinstraße weiterhin der Versorgung des Mittelbereiches Hohenschönhausen-Süd und damit mehr als 40.000 Bewohnern dient. Die Verkaufsflächendichte des Mittelbereiches ist lt. ZEK gesunken und liegt bei 1,07 m²/EW. Bei einigen Sortimenten gibt es eine hohe Zentralität, wie z.B. durch einen Spiele-Max im Nahversorgungszentrum Hohenschönhauser Tor. Bei anderen zentrenrelevanten Sortimenten gibt es teilweise deutliche Angebotslücken. Die Zentralität liegt insgesamt zwischen 0,6 und 0,7.

Hinsichtlich des Verbraucherverhaltens wurde eine wachsende Differenzierung beobachtet, die in einer Strukturverschiebung der Ausgaben zum Ausdruck kommt. Da der Zeitaufwand für die notwendigen Erledigungen (nicht nur der reine Einkauf) weiter an Gewicht gewinnt, wächst die Bedeutung der Faktoren wie Nähe zur Wohnung, einfache und unkomplizierte Parkmöglichkeiten sowie Wegeführung. Dies ist bei der möglichen Ansiedlung Zentren schädigender Investitionsvorhaben zu beachten.

In dem aktualisierten Zentren- und Einzelhandelskonzept wurde die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Hauptstraße im Wesentlichen beibehalten. Allerdings wurde das Grundstück mit dem Gutshaus und den dort stattfindenden Nutzungen

zunehmend in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen. Die bisher an der südlichen Grenze enthaltenen Wohngebäude sind nicht mehr Bestandteil des Versorgungsbereiches, da hier keine Einzelhandelsbetriebe vorhanden sind und mit deren Ansiedlung aufgrund der vorhandenen Gebäudestruktur nicht zu rechnen ist. An der Einstufung als Ortsteilzentrum wurde weiterhin festgehalten. Es wird davon ausgegangen, dass im bestehenden OTZ Hauptstraße ein Entwicklungspotential besteht und die bisher zu geringe Einzelhandelsattraktivität gestärkt werden muss.

Bereits seit Jahren gab es Bestrebungen, das vorhandene Zentrum durch Einzelhandelsnutzungen aufzuwerten. Entsprechende Baugenehmigungen wurden aber jahrelang nicht umgesetzt. Im Jahr 2011 wurde mit dem Bau eines SB-Warenhauses mit kleiner Mall und Shops sowie Stellplätzen im ersten Vollgeschoss (Erdgeschoss) begonnen. Das Vorhaben umfasst eine Verkaufsfläche von 3.845 m². Die Eröffnung ist im Dezember 2011 erfolgt.

Damit entspricht das OTZ an der Hauptstraße der im ZEK beschriebenen idealtypischen Ausstattung eines OTZ. Mit dem SB-Warenhaus existiert nunmehr ein moderner und zukunftsfähiger Anbieter aus dem Nahrungs- und Genussmittelsektor. Wesentliche Dienstleistungsangebote und kleinere Einzelhandelsflächen ergänzen diesen Magnetbetrieb. Insbesondere eine qualitative, aber auch quantitative Ergänzung der vorhandenen Betriebe ist zum Erhalt des zentralen Versorgungsbereiches städtebaulich erforderlich.

Der Bebauungsplan 11-59 G wird für Teile des im Zusammenhang bebauten Ortsteils aufgestellt werden und zwar für Grundstücke, die im Wesentlichen Teil des Einzugsbereiches für die Nahversorgung (Radius von 500 m) um den zentralen Versorgungsbereich an der Hauptstraße sind und aufgrund ihrer Größe und Lage geeignet sind, Einzelhandelsvorhaben mit Zentren schädigenden Sortimenten auf ihnen zu errichten. Dabei sollen wie bereits ausgeführt die zentrenrelevanten Sortimente, die bereits im zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind bzw. die geeignet sind, die Funktionsfähigkeit des Zentrums aufrecht zu erhalten und zu stärken, ausgeschlossen werden.

Ziel soll insbesondere die Qualifizierung des Angebots des bestehenden, gewachsenen Standortes sein, der in das städtebauliche Ordnungssystem funktionsgerecht eingebunden ist, um die Versorgung der Bevölkerung in einem Bereich zu sichern, der durch eine hohe Einwohnerdichte gekennzeichnet ist.

Es ist gerade für die Nahversorgung aber auch für die Deckung des mittelfristigen Bedarfs von Bedeutung, dass eine flächenmäßige Zuordnung der Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsangebote zu den Wohnstandorten erfolgt und dass dabei eine Vielfalt des Warenangebots und der Dienstleistungen ermöglicht wird. Dies ist mit dem Ortsteilzentrum Hauptstraße der Fall. Dem Kunden wird in dichter räumlicher Nähe zu seiner Wohnung die Möglichkeit gegeben, nicht nur seinen Nahversorgungsbedarf zu decken, sondern auch den mittelfristigen Bedarf sowie daneben die für eine umfassende Nahversorgung erforderlichen Dienstleistungen zu nutzen.

Da im Wesentlichen die Nahversorgung im Ortsteil Alt-Hohenschönhausen gesichert ist, würde auch unter Berücksichtigung bestehender Einzelstandorte ein neuer Einzelhandelsstandort mit zentrenrelevantem Sortiment, welches bereits im OTZ vorhanden ist bzw. dessen Stärkung dienen kann, auf den Grundstücken des Geltungsbereiches keine Verbesserung für derzeit nicht bzw. schlechter versorgte Bereiche bringen. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben auf einem neuen Standort kann aber zu nicht unerheblichen Kaufkraftabflüssen bei dem bestehenden zentralen Versorgungsbereich Hauptstraße führen bzw. die notwendige Stärkung des

Ortsteilzentrums durch weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote in diesem zentralen Versorgungsbereich verhindern.

Alle Grundstücke bzw. Flächen im Bereich der Hauptstraße/Wartenberger Straße/Gehrenseestraße und Wollenberger Straße befinden sich außerhalb bzw. in Randlage von Wohngebieten und sind einzeln sowie auch gerade in ihrer Gesamtheit und damit Größe für die Nutzung von Einzelhandel geeignet. Die Ansiedlung von Einzelhandel auf diesen Grundstücken, der hier stark auf den Auto fahrenden Kunden ausgerichtet wäre, kann zu einem Kaufkraftabfluss im OTZ Hauptstraße führen und damit die verbrauchernahe Versorgung der im Umkreis des Zentrums Hauptstraße lebenden Bevölkerung gefährden. Da diese Grundstücke derzeit nicht als Einzelstandorte der Nahversorgung dienen, findet eine Einschränkung der bisherigen Nutzung durch die Planung nicht statt. Für die vorhandenen Wohngebiete zwischen Wartenberger Straße und beidseitig der Gehrenseestraße stadtauswärts kann allerdings damit auch keine Verbesserung der Nahversorgung durch eine Wegeverkürzung eintreten. Allerdings ist das Plangebiet, und dabei der Bereich Gehrenseestraße/Wartenberger Straße, aufgrund seiner Entfernung zu diesen nordöstlich gelegenen Wohngebieten mit ca. 2.500 Einwohnern eher ungeeignet, um eine fußläufige Versorgung sicherstellen zu können. Die negativen Auswirkungen von Einzelhandelsansiedlungen an nicht integrierten Standorten werden als schwerwiegender eingeschätzt als die positiven Wirkungen.

Die Grundstücke zwischen Konrad-Wolf-Straße und Degnerstraße, die zwar als integriert bezeichnet werden können, sind aufgrund ihrer Größe und Lage sowie der Umgebungsbebauung für die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen geeignet und können aufgrund des möglichen zu realisierenden Umfangs die vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche Hauptstraße und insbesondere auch Konrad-Wolf-Straße (Nahversorgungszentrum) schädigen und dazu führen, dass zentrale Versorgungsbereiche in ihrer städtebaulichen Funktion geschwächt werden und damit bisher versorgte Bereiche künftig deutlich schlechter versorgt sind.

Im zentralen Versorgungsbereich Hauptstraße ist neben einem häufig zu beobachtenden Wechsel bei den kleinen Ladengeschäften auch ein nicht nur kurzfristiger Leerstand von Läden zu verzeichnen. Dieser Leerstand wirkt sich negativ auf die Attraktivität des Zentrums aus. Der Ausschluss fast aller nach der AV Einzelhandel zentrenrelevanten Sortimente im Geltungsbereich und damit im Einzugsbereich der Nahversorgung des bestehenden Zentrums soll dem Leerstand entgegenwirken und zu einer Belebung des zentralen Versorgungsbereiches und damit auch des Ortsteilzentrums beitragen.

Mit dem Ortsteilzentrum besteht nicht nur die Möglichkeit, den Versorgungsbedarf zu erfüllen, sondern es bietet sich auch mit Blick auf die gastronomischen und kulturellen Angebote und die vorhandenen Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien die Gelegenheit zur Kommunikation und zum Verweilen und damit zur städtebaulichen Aufwertung des Gebietes.

Seitens der Industrie- und Handelskammer wurde mitgeteilt, dass es keine Einwendungen zum Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten zum Schutz des OTZ an der Hauptstraße gibt.

Die für Wirtschaft zuständige Senatsverwaltung teilte mit, dass aus handelsstruktureller Sicht der Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten begrüßt wird.

III. Auswirkungen der Planung

Durch den Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente im Umkreis (Radius von ca. 500 m) des bestehenden zentralen Versorgungsbereiches an der Hauptstraße kann das Ortsteilzentrum in seiner Funktion gestärkt werden und damit insbesondere die verbrauchernahe Versorgung der Bewohner im Einzugsbereich sicher gestellt werden.

Vom Geltungsbereich sind Grundstücke betroffen, die im Einzugsbereich des zentralen Versorgungsbereiches an der Hauptstraße liegen, aber bis auf die Grundstücke zwischen Degnerstraße und Konrad-Wolf-Straße nicht innerhalb von Gebieten mit einer hohen Bevölkerungsdichte. Die Grundstücke sind deshalb für eine wohnortnahe Versorgung nicht geeignet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich bis auf eine Apotheke derzeit keine Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten. Eine derartige Nutzung wurde in den zurückliegenden Jahren auch nicht aufgegeben. Mit der Unzulässigkeit von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben wird in die Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer eingegriffen. Dieser Eingriff ist erforderlich, um die Ziele des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes des Bezirks Lichtenberg sowie die gesamtstädtischen Planungsziele zu sichern und damit langfristig die verbrauchernahe Versorgung sicher stellen zu können, da bei einer Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel im Einzugsbereich des zentralen Versorgungsbereiches eine Schädigung des vorhandenen Zentrums zu erwarten ist.

Für die Apotheke im Gebäude Wartenberger Straße 24 besteht Bestandsschutz. Gemäß Artikel 14 Grundgesetz erstreckt sich dieser auf den genehmigten Bestand und die genehmigte Funktion. Das bedeutet, dass damit dem Eigentümer das Recht auf Ausübung der genehmigten Nutzung auch gegenüber einer veränderten Rechtslage erhalten bleibt. Eine darüber hinausgehende Sicherung dieser Nutzung wurde geprüft. Diese wird aus städtebaulichen Gründen nicht für erforderlich gehalten, da es sich bei diesem Standort um keinen integrierten und damit wohnortnahen Standort handelt und eine Entwicklung an diesem Standort deshalb nicht notwendig ist. Den öffentlichen Interessen an der Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches an der Hauptstraße wird der Vorrang gegenüber der Einschränkung der privaten Interessen des Grundstückseigentümers eingeräumt, auch im Hinblick darauf, dass die Verwertbarkeit des Grundstücks nicht wesentlich eingeschränkt wird und die Apotheke nur einen deutlich untergeordneten Anteil der bestehenden Geschossflächen einnimmt.

Ein Entschädigungsanspruch gemäß § 42 Abs. 1 BauGB seitens der Eigentümer des Plangebietes wird nicht gesehen, da mit dem Ausschluss der zentrenrelevanten Sortimente und angesichts der bisher ausgeübten Nutzungen kein wirtschaftlich unzumutbarer Nachteil zu erwarten ist. Bis auf Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten kann die gesamte Bandbreite der nach § 34 BauGB planungsrechtlich zulässigen Nutzungen ausgeschöpft werden, so dass keine grundsätzlich negativen Auswirkungen auf die Grundstücksnutzung zu erwarten sind.

IV. Verfahren

IV.1. Mitteilung der Planungsabsicht

Der Fachbereich Stadtplanung des Bezirksamtes Lichtenberg von Berlin hat mit Schreiben vom 16.12.2010 die für Stadtentwicklung zuständige Senatsverwaltung und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung über die Absicht informiert, für die

Grundstücke Hauptstraße 19-24 den Bebauungsplan 11-59 G aufzustellen und für das B-Planverfahren § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) anzuwenden.

Hinsichtlich der Durchführung des B-Planverfahrens im vereinfachten Verfahren wurde seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mitgeteilt, dass es gegen die Planungsabsicht keine grundsätzlichen Bedenken gibt. Eine abschließende Stellungnahme zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens sei aber derzeit nicht möglich. Die Ergänzung der B-Planunterlagen ist notwendig, um zu prüfen, ob in dem zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereich Alt-Hohenschönhausen (Storchenhof) die planungsrechtlichen Voraussetzungen gemäß § 34 BauGB gegeben sind. Des Weiteren ist nicht nachvollziehbar, weshalb nur ein Teilbereich im weiteren Umfeld des zentralen Versorgungsbereiches erfasst wurde und warum grundsätzlich zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen werden sollen.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilte mit Schreiben vom 04.01.2011 mit, dass die Absicht, Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Plangebietes auszuschließen, mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

IV.2. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Das Bezirksamt Lichtenberg hat in seiner Sitzung am 11.01.2011 beschlossen, für die Grundstücke Hauptstraße 19-24 einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung 11-59 G aufzustellen. Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 3 am 21.01.2011 bekannt gemacht.

IV.3. Veränderungssperre

Für die Grundstücke Hauptstraße 19-22, die sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-59 G befinden, wurde ein Antrag auf Bauvorbescheid zur Errichtung eines Lebensmittel-Discounters mit einer Verkaufsfläche von 798 m² und 42 Parkplätzen gestellt. Dieses Vorhaben widerspricht dem Planungsziel des Bebauungsplans 11-59 G hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung. Bei dem Discounter handelt es sich um einen Einzelhandelsbetrieb, der Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren und einen Anteil an Non-Food-Artikeln anbietet. Bei diesem Einzelhandelsangebot handelt es sich um zentrenrelevante Sortimente (vgl. AV Einzelhandel, Anhang I, ABl. Nr. 50 vom 15. November 2007, S. 2966), die mit dem B-Plan 11-59 G ausgeschlossen werden sollen.

Durch das beantragte Vorhaben wird die Durchführung der Planung unmöglich gemacht, so dass zur Sicherung des Planungsziels der Erlass einer Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 1 BauGB erforderlich war.

Das beantragte Vorhaben wurde zunächst gemäß § 15 BauGB zurück gestellt.

Die von der Bezirksverordnetenversammlung beschlossene Veränderungssperre vom 12.04.2011 wurde am 27.04.2011 im Gesetz- und Verordnungsblatt auf Seite 172 verkündet.

Daraufhin wurde das beantragte Vorhaben abgelehnt.

Die Veränderungssperre wurde um ein Jahr bis zum 30. Januar 2014 verlängert. Die entsprechende Verkündung erfolgte im Gesetz- und Verordnungsblatt vom 30. November 2012 auf Seite 385.

IV.4. Erneute Mitteilung der Planungsabsicht

Mit Schreiben vom 07.03.2011 wurde der für Stadtentwicklung zuständigen Senatsverwaltung mitgeteilt, dass der Geltungsbereich des B-Planes 11-59 G um weitere Flächen erweitert werden soll. Außerdem erfolgten Ausführungen zu den Planvoraussetzungen und -inhalten. Für das B-Planverfahren wurden die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB gesehen, da im B-Plan lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB enthalten sind. Im vereinfachten Verfahren wird u. a. von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Mit Schreiben vom 14.04.2011 teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen gegen die Absicht, den Bebauungsplan unter Änderungen aufzustellen. Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 7 AGBauGB durchgeführt, da mit der Rhinstraße und der Straßenbahn in Mittellage der Rhinstraße dringende Gesamtinteressen Berlins berührt sind. Das Verfahren kann nach § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt werden.

Auf die Mitteilung der geplanten Geltungsbereichserweiterung an die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hin teilte diese mit, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

IV.5. Beschluss zur Erweiterung des Geltungsbereiches

Das Bezirksamt beschloss am 31.05.2011 den räumlichen Geltungsbereich zu erweitern und für das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB anzuwenden. Der Geltungsbereich umfasst folgende Flächen:

- Grundstücke Hauptstraße 19-24,
- Grundstücke Konrad-Wolf-Straße 9/11, Degnerstraße 32/34 sowie angrenzende Flurstücke 431 und 433
- Grundstücke Wartenberger Straße 4/10, Gehrenseestraße 1-2, Wollenberger Straße 1, 3, 5/9
- Grundstück Wartenberger Straße 24/Gehrenseestraße 100 sowie das östlich angrenzende Grundstück (Flurstücke 224 und 225)
- Gelände westlich der Wartenberger Straße und den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Malchower Weg 2/8 und Titastraße 1A-8.

Am 10.06.2011 wurden beide Beschlüsse im Amtsblatt Nr. 24 bekannt gemacht.

IV.6 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB

Von der Möglichkeit gemäß § 13 BauGB, auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu verzichten, wurde kein Gebrauch gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 19. September bis einschließlich 18. Oktober 2011 in den Räumen des Fachbereiches Stadtplanung statt. Die Öffentlichkeit wurde am 16. September 2011 über eine Anzeige in der Berliner Zeitung davon in Kenntnis gesetzt. Des Weiteren wurde die Pressestelle informiert und es erfolgte in allen Bürgerämtern ein entsprechender Aushang. Weiterhin wurde im o. g. Zeitraum über das Internet die Einsichtnahme in den B-Planvorentwurf und die Begründung ermöglicht. Aufgrund eines Fehlers bei der Anzeige in der Presse wurden die Eigentümer der im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke Hauptstraße 19-24 direkt schriftlich über die frühzeitige Beteiligung informiert.

Es wurde eine schriftliche Stellungnahme durch den außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Nachbarn des im Geltungsbereich befindlichen Grundstücks Konrad-Wolf-Straße 11 abgegeben und darum gebeten, die Herstellung von Stellplatzflächen im Plangebiet für den sich außerhalb des Plangebietes befindenden Lebensmittelmarkt zu ermöglichen.

Dazu ist Folgendes festzustellen:

Das Grundstück Konrad-Wolf-Straße 11 wurde zusammen mit weiteren Grundstücken in den Geltungsbereich aufgenommen, da bei einer möglichen Aufgabe der öffentlichen Nutzung in diesem Bereich die Grundstücke aufgrund ihrer Größe und Lage sowie der Umgebungsbebauung für die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen geeignet sind und aufgrund des zu realisierenden Umfangs die vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche Hauptstraße und auch Konrad-Wolf-Straße (Nahversorgungszentrum) geschädigt werden können.

Die angestrebte Erweiterung des benachbarten Einzelhändlers ist mit der planerischen Zielsetzung nicht vereinbar. Da es sich um einen integrierten Standort handelt, der von dichter Wohnbebauung umgeben ist und auch durch den ÖPNV gut erschlossen ist, muss davon ausgegangen werden, dass mit der Erhöhung der Stellplatzanzahl der autofahrende Kunde erreicht werden soll, der nicht im unmittelbaren Einzugsbereich wohnt. Damit wird möglicherweise Kaufkraft von anderen Standorten, die zentrale Versorgungsbereiche sind, gebunden und diese Standorte werden geschwächt. Eine Änderung des Geltungsbereiches ist mit der Zielsetzung des B-Planes nicht vereinbar.

Die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Bezirksamtssitzung am 29.11.2011 beschlossen.

IV.7 Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 1 BauGB

Es wurde ebenfalls nicht von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden zu verzichten.

6 Behörden und Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks wurden mit Schreiben vom 15.09.2011 über die Planung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten. Außerdem wurden die Unterlagen aus Informationsgründen dem Stadtentwicklungsausschuss zugesandt.

Folgende wesentlichen Stellungnahmen wurden abgegeben:

- Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.
- Mehrere Behörden stimmten dem Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente zu.
- Es wurde darauf hingewiesen, dass der FNP keine Einzelhandelskonzentration im Bereich des OTZ an der Hauptstraße darstellt. Es erfolgt diesbezüglich derzeit eine Überprüfung.
- Die für die Stadtentwicklungsplanung zuständige Senatsverwaltung bat um Ergänzung der Begründung hinsichtlich der Steuerungsgrundsätze des StEP Zentren 3 und um Überprüfung der auszuschließenden Sortimente.
- Das Büro für Wirtschaftsförderung sieht das Erfordernis, das Sortiment „zoologischer Bedarf“ auszuschließen.

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden ergab sich keine Veränderung der grundsätzlichen Zielstellung des Bebauungsplanes.

Die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde in der Bezirksamtssitzung am 29.11.2011 beschlossen, mit der Maßgabe in Vorbereitung des

nächsten Verfahrensschrittes zu prüfen, ob der Katalog der unzulässigen Sortimente im Geltungsbereich erweitert werden muss.

In Vorbereitung der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde auf der Grundlage der AV Einzelhandel die Liste der auszuschließenden zentrenrelevanten Sortimente erweitert.

IV.8 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

8 Behörden und Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks wurden mit Schreiben vom 02.02.2012 zur Stellungnahme zu den Ausweisungen des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung aufgefordert.

6 Behörden und Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks äußerten sich zum Bebauungsplanentwurf. An wesentlichen Hinweisen wurde zusammengefasst Folgendes vorgebracht:

1. Die BVG machte darauf aufmerksam, dass sich im Bereich Bahnstrom- und Fahrleitungs-/Erdungsanlagen der Straßenbahn befinden. Vorsorglich wurde auf den Omnibuslinienverkehr im Planbereich hingewiesen.
2. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung stellte fest, dass der Entwurf des Bebauungsplanes mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung wurden angemessen berücksichtigt.
3. Zur Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen sowie zur Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen wurde seitens der zuständigen Senatsverwaltung nichts vorgetragen.
4. Zum B-Planentwurf bestehen in verkehrsplanerischer und straßenverkehrsbehördlicher Hinsicht mit Ausnahme der nachfolgenden Hinweise keine Bedenken.
Verkehrliche Belange von gesamtstädtischer Bedeutung sind durch die Rhinstraße, die Hauptstraße westlich der Rhinstraße, die Konrad-Wolf-Straße, die Wartenberger Straße und die Gehrenseestraße als Straßenverbindungen des übergeordneten Straßennetzes sowie durch die Führung der Straßenbahn in diesen Straßen berührt.
Mit der Veränderung der Straßenbahnführung der Gleisschleife Gehrenseestraße sind einige Veränderungen im Straßenraum der übergeordneten Straßen verbunden. Die BVG bereitet ein Planfeststellungsverfahren nach PersBefG vor. Für die Planungsabsicht einer veränderten Gleisführung sind keine negativen Auswirkungen durch den B-Plan zu erkennen.
Ein Ergebnis der veränderten Gleisführung sollte auch ein Gewinn von Baugrundstücken sein. Hierzu und insbesondere zur möglichen Nutzung könnte der vorliegende B-Plan Auskunft geben.
Die Degnerstraße ist eine Ergänzungsstraße. Einwände werden nicht geltend gemacht.
5. Die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung begrüßte aus handelsstruktureller Sicht die verfolgte Konkretisierung der zulässigen Sortimente.
6. Das Büro für Wirtschaftsförderung des Bezirks begrüßte, dass auch das Sortiment zoologischer Bedarf als unzulässig eingestuft wurde. Es gibt keine Hinweise zur Begründung.

Dazu ist Folgendes anzumerken:

- Zu 1. Die Hinweise sind relevant für die Planung und Durchführung von konkreten Baumaßnahmen. Da mit dem Bebauungsplan keine Baugebiete festgesetzt

werden, sondern nur die nach geltendem Planungsrecht zulässigen Nutzungsarten eingeschränkt werden sollen, sind Auswirkungen auf die Belange des Leitungsträgers und den Omnibuslinienverkehr nicht zu erwarten.

Nach telefonischer Rücksprache mit der BVG hinsichtlich des geplanten Planfeststellungsverfahrens zum Umbau der Gleisschleife Gehrenseestraße gibt es diesbezüglich keine Einwände. Keine Änderung erforderlich.

Zu 2. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Begründung enthält bereits entsprechende Ausführungen. Keine Änderung erforderlich.

Zu 3. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung enthält bereits entsprechende Ausführungen. Keine Änderung erforderlich.

Zu 4. Der Bebauungsplan soll lediglich für seinen Geltungsbereich festsetzen, dass hinsichtlich der Art der Nutzung bestimmte zentrenrelevante Sortimente nicht zulässig sein sollen. Weitere Festsetzungen sind städtebaulich nicht erforderlich und wurden auch nicht geltend gemacht. Die verkehrlichen Belange sind insofern nicht berührt und das dringende Gesamtinteresse Berlins bleibt gewahrt.

Die beabsichtigte Festsetzung widerspricht nicht der Planfeststellung. Die Festsetzung betrifft die nach § 34 Baugesetzbuch bebaubaren Flächen. Zur Klarstellung der textlichen Festsetzung wurde diese dahingehend ergänzt, dass sie nur für Baugrundstücke gilt. Damit sind die Flächen, die nach dem Personenbeförderungsgesetz (PersBefG) derzeit und zukünftig als planfestgestellt gelten, nicht betroffen. (siehe auch Punkt II.4, S. 12/13)

Es wird kein städtebauliches Erfordernis gesehen, für die durch ein Planfeststellungsverfahren entstehenden künftigen Baugrundstücke weitere planungsrechtliche Festsetzungen zu treffen.

Zu 5. Der Hinweis stützt die Zielsetzung des Bebauungsplanes.

Zu 6. Die Aussagen stützen die Planungsziele.

Aus der Beteiligung der Behörden ergab sich keine grundsätzliche Veränderung der Zielstellung des Bebauungsplanes. Die textliche Festsetzung und die Begründung wurden ergänzt.

Die Auswertung der Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange wurde in der Bezirksamtssitzung am 24.04.2012 beschlossen.

IV.9 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB

Aufgrund von Änderungen in der Grundstücksstruktur musste eine Änderung des Titels des B-Planes vorgenommen werden, die aber keine Änderung des Geltungsbereiches umfasste. Der geänderte Titel wurde mit der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung veröffentlicht.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 22. Oktober bis einschließlich 22. November 2012 in den Räumen des Fachbereiches Stadtplanung statt. Die ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt für Berlin Nr. 43 vom 12. Oktober 2012. Die Öffentlichkeit wurde außerdem am 19. Oktober 2012 über eine Anzeige in der Berliner Zeitung von der Auslegung in Kenntnis gesetzt. Des Weiteren wurde die Pressestelle informiert und es erfolgte in allen Bürgerämtern ein entsprechender Aushang. Weiterhin wurde im o.g. Zeitraum über das Internet die Einsichtnahme in den B-Planentwurf und die Begründung ermöglicht.

Die Behörden und die Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks und der Stadtentwicklungsausschuss wurden mit Schreiben vom 19. Oktober 2012 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Die beabsichtigte Planung wurde anhand folgender Informationsmaterialien dargelegt:

- Bebauungsplanentwurf mit Grundstücksverzeichnis,
- Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

2 Bürger und das Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt des Bezirksamts haben während dieser Zeit Einsicht in die Planung genommen.

Es wurden 3 schriftliche Stellungnahmen (ein Grundstückseigentümer, zwei Behörden) abgegeben, von denen nur die Stellungnahme des Eigentümers des Grundstücks Hauptstraße 19-20 städtebaulich relevant ist. Diese Stellungnahme hatte folgenden Inhalt (Wiedergabe des wesentlichen Inhalts):

1. Das Grundstück kann als Mischgebiet betrachtet werden, da es im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche M2 ausgewiesen ist. Es wird davon ausgegangen, dass es sich um ein im Sinne von § 6 Abs. 2 Baunutzungsverordnung ausnutzbares Mischgebiet handelt.

Abwägung

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt gemäß § 5 Abs.1 Satz 1 BauGB die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung dar und ist als hoheitliche Maßnahme eigener Art anzusehen, der keine Rechtsnormqualität zukommt. Nach der Plansystematik des BauGB kommt ihm nur verwaltungsinterne Bedeutung als Vorbereitung für den allein außenverbindlichen Bebauungsplan zu. Eine Ableitung aus dem FNP für die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nicht möglich.

Die Grundstücke Hauptstraße 19-20 befinden sich in einem Bereich, für den bisher keine planungsrechtlichen Festsetzungen im Sinne von § 30 BauGB getroffen wurden. Infolgedessen ist für die Beurteilung der Zulässigkeit eines Vorhabens § 34 BauGB maßgeblich. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Zur Feststellung, ob die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der Baunutzungsverordnung entspricht (§ 34 Abs. 2 BauGB) ist zunächst die Eigenart der näheren Umgebung zu ermitteln. Die nähere Umgebung wird in diesem Bereich zwischen der westlich gelegenen Rhinstraße und der östlich befindlichen Hauptstraße durch gewerbliche Nutzungen (Autohandel, Tankstelle, Spielhallen) geprägt, wobei sich die Nutzungen über die gesamten Grundstücksflächen der Grundstücke Hauptstraße 19-24 erstrecken. Östlich der Hauptstraße befindet sich ein sehr großes, seit langem leer gefallenes Grundstück mit 9 mehrgeschossigen Gebäuden, die ehemals als Wohnheime für Kriegsflüchtlinge und Asylbewerber genutzt wurden. Im Anschluss daran befinden sich ein nicht mehr genutzter Berufsschulstandort und in südlicher Richtung noch 3 kleine Wohngrundstücke mit teilweiser gewerblicher Nutzung.

Die maßgeblich nähere Umgebung rechtfertigt keine Zuordnung zu einem der Baugebiete der Baunutzungsverordnung, da die hier bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen und die vorhandene Wohnbebauung in keinem in der Baunutzungsverordnung aufgeführten Baugebiete gemeinsam geplant werden könnte.

2. Die Planfestsetzung sieht nunmehr den Ausschluss einer erheblichen Anzahl von Nutzungstatbeständen vor.

Abwägung

Es ist nicht richtig, dass eine erhebliche Anzahl von Nutzungstatbeständen ausgeschlossen wird. Wie bereits in der Begründung dargelegt, sollen nur Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig sein. Alle

anderen Nutzungen, die sich nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügen, sind planungsrechtlich zulässig.

3. Die Begründung ist bezüglich des Grundstücks nicht nachvollziehbar. Ein Discounter mit einer Verkaufsfläche von 798 m² dient der Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete und dürfte kaum zu einer Schwächung des Ortsteilzentrums Hauptstraße führen.

Abwägung

Das Grundstück Hauptstraße 19-20 ist das dem zu schützenden Ortsteilzentrum am nächsten gelegene Grundstück des Geltungsbereiches und ist wie in der Begründung dargelegt aufgrund seiner Größe und mit Blick auf die angrenzenden Grundstücke geeignet für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben. Die gute Erreichbarkeit mit dem Auto kann zu einem Kaufkraftabfluss des für Autofahrer nicht optimal erschlossenen Ortsteilzentrums und damit zu einer Schädigung der Versorgungsfunktion führen. Auch ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche unter 800 m² kann nach herrschender Rechtsprechung schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben. Zu beachten ist außerdem, dass die Grundstücke sich nicht innerhalb eines zu versorgenden Wohngebietes befinden.

4. Der Planbereich, in dem sich das genannte Grundstück befindet, ist mit 6.000 m² der kleinste Teilbereich. Es ist nicht davon auszugehen, dass diese Flächen für eine andere Gewerbenutzung zur Verfügung stehen. Ein erheblicher Teil wird bereits durch eine Tankstelle mit Spielcasino genutzt, so dass deutlich weniger Fläche zur Verfügung steht. Die möglichen Auswirkungen auf das Ortsteilzentrum können damit sicherlich vernachlässigt werden. Auch angesichts der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung würden diese kompensiert werden.

Abwägung

Die derzeit durch Autohandel genutzten Flächen, die keinen wesentlichen Gebäudebestand aufweisen, haben eine Größe von ca. 3.400 m². Bereits diese Größenordnung ist durchaus geeignet mehrere Einzelhandelsbetriebe anzusiedeln, die schädliche Auswirkungen auf das Ortsteilzentrum haben.

5. Angesichts des mit dem geplanten Wohnungsbau verbundenen Bevölkerungszuwachses ist die Nahversorgung sicherzustellen.

Abwägung

Der Einzugsbereich eines Nahversorgungsstandortes ist mit einem Radius von ca. 500 m anzusetzen. Das Ortsteilzentrum an der Hauptstraße übernimmt innerhalb dieses Radius die Nahversorgungsfunktion für die vorhandene Wohnbebauung und kann diese auch für die Wohnbaupotentialflächen im Einzugsbereich übernehmen. Die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes auf dem Grundstück Hauptstraße 19-20 trägt für die vorhandene Wohnbebauung in den dichter bebauten Gebieten zu keiner Verbesserung der Nahversorgung bei. Eine Verbesserung der Nahversorgung für bisher nicht versorgte Bereiche an der Rhinstraße (südlich Marzahner Straße) würde nur einen sehr geringen Bevölkerungsanteil betreffen. Für die nicht durch das Ortsteilzentrum versorgten Wohnbaupotentialflächen an der Gehrenseestraße kann die Nahversorgung durch einen bereits vorhandenen Einzelstandort gesichert werden.

6. Durch einen Discounter oder eine anderweitige unter die Aufzählung fallende Nutzung des Grundstücks könnte motorisierter Verkehr vermieden werden und die verbrauchernahe Versorgung sichergestellt werden, ohne dass es zu Auswirkungen auf das Ortsteilzentrum Hauptstraße kommen würde.

Abwägung

Die verbrauchernahe Versorgung ist insbesondere im Hinblick auf die nicht motorisierte Bevölkerung sicher gestellt, muss aber am vorhandenen zentralen Versorgungsbereich gestärkt werden. Auch eventuell zukünftig im Umfeld mit Wohngebäuden bebaubare Flächen liegen im Einzugsbereich des Ortsteilzentrums Hauptstraße als Nahversorgungsstandort.

Das Grundstück Hauptstraße 19-20 ist gerade für den motorisierten Kunden interessant und würde aufgrund seiner Lage außerhalb von vorhandenen Wohngebieten wesentlich von Auto fahrenden Kunden genutzt werden. Es ist zu befürchten, dass Kundschaft aus dem Ortsteilzentrum Hauptstraße in nicht unerheblichem Umfang abgezogen wird und damit das Ortsteilzentrum in seiner Funktion geschwächt wird und damit nicht motorisierte Kunden schlechter versorgt werden.

Für die Errichtung von Wohnungen im unmittelbaren Umfeld/Einzugsbereich besteht kein Planungsrecht.

7. Es wurde die Herausnahme der Grundstücke Hauptstraße 19-24 aus dem B-Planverfahren beantragt

Abwägung

Aufgrund der bereits in der Begründung dargelegten planerischen Ziele der Gemeinde, die in der Sicherung und Stärkung des Ortsteilzentrums als zentraler Versorgungsbereich über die Nahversorgungsfunktion hinaus bestehen, und der zu erwartenden negativen Auswirkungen auf diesen zentralen Versorgungsbereich durch Grundstücke, auf den die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten in nicht unerheblichem Ausmaß zu befürchten ist, wird an dem Geltungsbereich festgehalten.

8. Mit Bezug auf ein voll ausnutzbares Mischgebiet führt die Beschränkung durch den B-Plan zu einem Wertverlust, für den gegebenenfalls Entschädigung im Sinne von § 42 BauGB geltend gemacht wird.

Abwägung

Bebauungspläne, die im Einklang mit dem Baugesetzbuch erlassen werden, bestimmen Inhalt und Schranken des verfassungsrechtlich geschützten Eigentums (Artikel 14 Abs. 1 Satz 2 Grundgesetz). Das gilt auch dann, wenn ein Bebauungsplan die bisherige Rechtslage zum Nachteil bestimmter Grundeigentümer ändert.

Wie bereits in der Begründung und eingangs dargelegt wird mit dem Ausschluss der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten nur ein Teil der bisher nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässigen Nutzungen planungsrechtlich unzulässig.

Die privaten Belange wurde mit den öffentlichen Belangen, der Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches, auf der Grundlage des § 9 Abs. 2a Baugesetzbuch abgewogen.

Angesichts des Nicht-Vorhanden-Seins solcher Einzelhandelsbetriebe gibt es keinen Eingriff in eine derartige ausgeübte Nutzung. Ein Planungsschaden ist nicht erkennbar.

Aus der öffentlichen Auslegung ergibt sich im Ergebnis aller in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestellten Belange keine Veränderung der Zielstellung des Bebauungsplanes.

IV.10. Abwägungsbeschluss

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 16.04.2013 den sich aus der Abwägung ergebenden Bebauungsplan einschließlich der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB und die Vorlage des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung zur Beschlussfassung und die Vorlage der Verordnung über die Festsetzung des

Bebauungsplanes zur Entscheidung bei der Bezirksverordnetenversammlung beschlossen.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 18.04.2013 den Bebauungsplan 11-59 G vom 25.09.2012 einschließlich Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen und über die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XXII-6d entschieden.

IV.11. Anzeigeverfahren

Im Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB wurden nach rechtlicher Prüfung des Bebauungsplanes 11.59 G keine Beanstandungen erhoben. Die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt gegebenen Hinweise wurden beachtet.

IV.12. Sonstiges

Mit dem Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 wurde die Baunutzungsverordnung geändert. Gemäß Artikel 2 dieses Gesetzes wird in Anwendung des neuen § 25d von den Überleitungsvorschriften Gebrauch gemacht. Das bedeutet, dass die Baunutzungsverordnung in der bis zum 20. September 2013 geltenden Fassung auf den Bebauungsplan anzuwenden ist, da der Bebauungsplan vor dem 20. September 2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen hat.

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. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

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

Aufgestellt: Berlin, den 07.2013

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

.....
Leiter des Fachbereiches Stadtplanung

