

Vorlage zur Kenntnisnahme

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 23.03.2017

1. Gegenstand der Vorlage: Änderung von Planungszielen des Bebauungsplanes XXI-40b für das Gelände zwischen Allee der Kosmonauten, Marzahner Chaussee, Straße Merler Weg und Beilsteiner Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 07.03.17 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0053/V der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Vorlage ist als Anlage beigefügt.

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

Anlage

**Vorlage für das Bezirksamt
- zur Beschlussfassung -
Nr. 0053/V**

- A. Gegenstand der Vorlage:** Änderung von Planungszielen des Bebauungsplanes XXI-40b für das Gelände zwischen Allee der Kosmonauten, Marzahner Chaussee, Straße Merler Weg und Beilsteiner Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn
- B. Berichterstatterin:** Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle
- C.1 Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt, der Änderung von Planungszielen des Bebauungsplanverfahrens XXI-40b für den o.g. räumlichen Bereich zuzustimmen. (s. Anlage 1 und 2)
- C.2 Weiterleitung an die BVV zugleich Veröffentlichung:** Das Bezirksamt beschließt weiterhin, diese Vorlage der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen und zu veröffentlichen.
- D. Begründung:** siehe Anlage 1
- E. Rechtsgrundlage:** § 1 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB;
§ 4 Abs. 1 AGBauGB;
§ 15, § 36 Abs. 2 Buchstabe b, f und Abs.3
Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)
- F. Haushaltsmäßige Auswirkungen:** keine
- G. Gleichstellungsrelevante Auswirkungen** keine
- H. Behindertenrelevante Auswirkungen:** keine
- I. Migrantenrelevante Auswirkungen:** keine
- J. Kinder- und jugendrelevante Auswirkungen:** Entwicklung eines Kita-Standortes im Plangebiet
- K. Senior/innenrelevante Auswirkungen:** keine

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

Anlagen

D. Begründung:

Ausgangssituation

Das Bebauungsplanverfahren XXI-40 wurde durch das Bezirksamt Marzahn mit BA-Beschluss Nr. III/11/96 vom 05.03.1996 eingeleitet. Die frühzeitige Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden durchgeführt, jedoch ist seiner Zeit keine Auswertung durch Beschluss des Bezirksamtes erfolgt.

Die Bewältigung der städtebaulichen Entwicklungsprobleme hinsichtlich der Nutzungsstruktur und der Erschließung waren zu umfassend, so dass eine Aufteilung des Bebauungsplanes erforderlich war. Mit BA-Beschluss Nr. 21/II vom 29.01.2002 wurde die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens in drei „Teil“-Bebauungsplänen mit den Bezeichnungen XXI-40a, XXI-40b und XXI-40c beschlossen.

Eine gewerbliche Entwicklung des Standortes hat trotz der Aufstellung des Bebauungsplanes seit 1996 mit dem Planungsziel der Sicherung von gewerblichen Bauflächen, die abgeleitet sind aus dem Bestand und dem FNP Berlin, im Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes XXI-40b nicht stattgefunden.

Auch durch die Nähe zum südlich angrenzenden Bestandssiedlungsgebiet Friedrichsfelde-Ost und den daraus entstehenden Nutzungskonflikten wurde die Entwicklung einer gewerblichen Nutzung erschwert.

Die Erforderlichkeit der Weiterführung dieses Verfahrens liegt darin, dass die Grundstückseigentümer eine Wohnbebauung der rückwärtigen weitestgehend brach gebliebenen Fläche des Grundstücks Allee der Kosmonauten 32 im Sinne einer zügigen städtebaulichen Neuordnung des Standortes angeregt hatte und die übergeordneten Planungsvorstellungen einer gewerblichen Entwicklung über einen sehr langen Zeitraum nicht realisiert wurden. Die derzeitige Bedarfsentwicklung für Wohnen führte zu einer entsprechenden Planungsfortschreibung.

Mit BA-Beschluss Nr. 561/IV vom 12.11.2013 wurde den Zielen des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zugestimmt und die Entwicklung

- ⇒ eines eingeschränkten Gewerbegebietes südlich der Allee der Kosmonauten und westlich der Marzahner Chaussee sowie
- ⇒ eines Allgemeinen Wohngebietes im Süd-Westen des Planbereiches

beschlossen.

Innerhalb der gewerblichen Bauflächen sollte im Wesentlichen eine Sicherung des Bestandes erfolgen. Nutzungskonflikte zur südlich angrenzenden Wohnbaufläche konnten durch die beabsichtigte Nutzungseinschränkung und die Baukörperstellung weitestgehend ausgeschlossen werden.

Mit BA-Beschluss 1267/IV vom 23.08.2016 wurde einer erneuten Änderung der Ziele des Bebauungsplanes unter Beachtung des öffentlichen Belangs der Schaffung von Wohnraum in der wachsenden Stadt zugestimmt. Die Flächen mit der geplanten Festsetzung Wohnbaufläche wurden erweitert, so dass nun auch im südöstlichen Bereich der Marzahner Chaussee Ecke Merler Weg die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO beabsichtigt ist. Außerdem erfolgte die Änderung der bisher beabsichtigten Art der baulichen Nutzung „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ entlang der Allee der Kosmonauten und westlich der Marzahner Chaussee in „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO.

Innerhalb der Mischgebietsflächen sollten die vorhandenen Mischgebietstypischen Betriebe gesichert und zugleich gleichwertig Wohnen ermöglicht werden. Damit war ein weitest gehender Ausschluss von Nutzungskonflikten zur geplanten Wohnnutzung unter Berücksichtigung des Bestandes beabsichtigt.

Planbereich und geltendes Planungsrecht

Der hier in Rede stehende Planbereich des Bebauungsplanes XXI-40b grenzt im Norden an die Allee der Kosmonauten. Der fast 130 m lange neungeschossige Gebäuderiegel Allee der Kosmonauten 32/32A mit rund 16.000 m² Bruttogeschossfläche firmiert als „Aap-Hotel und Hostel“, im Erdgeschoss befindet sich eine kleine Spielhalle. Eine frühere Nutzung als Unterkunft für Arbeitsmigranten wurde aus Brandschutzgründen untersagt. Vor dem Gebäude gibt es Parkplätze für rund 40 Pkw. Weitere Parkmöglichkeiten bieten sich entlang der rückwärtigen Feuerwehrezufahrt an, die von der Beilsteiner Straße angefahren wird. Eine etwa 1.500 m² große, eingezäunte Teilfläche am Merler Weg gegenüber einem Garagenhof wird als Lagerfläche genutzt. Große Teile des Geländes sind praktisch ungenutzt.

Das vor wenigen Jahren renovierte Bürogebäude Allee der Kosmonauten 32B/C umfasst in zwei über Eck gestellten Baukörpern rund 11.000 m² Bruttogeschossfläche auf neun Etagen. Die Büroräume sind durch über 30 unterschiedliche Nutzer belegt. Es sind Firmen aus dem Baugewerbe, der Computerbranche sowie freie Berufe, soziale Einrichtungen und Start-Up-Unternehmen vertreten. Vor dem Gebäude gibt es Parkplätze für etwa 125 Pkw. Weitere informelle Parkmöglichkeiten bietet die rückwärtige Feuerwehrezufahrt, die über eine betonierte Zufahrt vom Merler Weg aus erreicht wird. Eine etwa 400 m² große, eingezäunte Teilfläche am Merler Weg angrenzend an das Lidl-Grundstück wird als Lagerfläche genutzt. Auch hier sind große Teile des Geländes ungenutzt.

Die Lebensmitteldiscounterkette „Lidl“ betreibt mit Baugenehmigung Nr. 459/2000 eine eingeschossige Einzelhandelsimmobilie mit einer Bruttogeschossfläche von 1.200 m² auf dem Eckgrundstück Marzahner Chaussee 189. Insgesamt werden 105 Kundenstellplätze angeboten, die über die Zufahrten an der Marzahner Chaussee und am Merler Weg erreichbar sind. Neben der Stellplatzzufahrt vom Merler Weg befindet sich ein kleiner Baukörper (12 m²) zur Stromversorgung.

Südlich des Merler Weges angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-40b befindet sich das Bestandssiedlungsgebiet Friedrichsfelde-Ost mit eingestreuten Kleingartenanlagen. Dieser Bereich ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Zwischen Merler Weg und Ruwersteig überwiegen drei-, vier- und sechsgeschossige Wohnzeilen mit großzügigen Grünbereichen. Der Bildungsmarkt Vulkan GmbH, als soziale Einrichtung, befindet sich auf dem Grundstück Marzahner Chaussee 165.

Das Plangebiet stellt einen Übergangsbereich zwischen Gewerbe- und Wohngebiet dar, der in den letzten Jahren sowohl keine wirtschaftliche als auch städtebauliche Entwicklung erfahren hat.

Es ist beabsichtigt, unter Berücksichtigung des bestehenden Einzelhandels den Geltungsbereich für den Wohnungsbau zu entwickeln.

Es kann davon ausgegangen werden, dass es sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-40b um ein im Zusammenhang bebautes Gebiet handelt. Aufgrund der heterogenen Bebauung und Nutzung kann nicht von einem faktischen Wohngebiet ausgegangen werden, so dass die Anwendung des § 34 Abs. 2 BauGB nicht in Frage kommt. Dementsprechend beurteilen sich derzeitige Bauvorhaben hinsichtlich der zulässigen Art ihrer baulichen Nutzung nach § 34 Abs. 1 BauGB.

Eine Entwicklung des Bereiches als Wohnbaufläche steht jedoch den Vorgaben des FNP Berlin sowie dem StEP Gewerbe als übergeordnete Entwicklungsplanung entgegen. Dementsprechend besteht die Anforderlichkeit eines öffentlich-rechtlichen Verfahrens entsprechend § 1 Abs. 3 BauGB im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung einschließlich einer Änderung des FNP Berlin. Zu einer entsprechenden Änderung des FNP Berlin besteht seitens der zuständigen Senatsverwaltung grundsätzlich Zustimmung.

Planerische Ausgangssituation

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin stellt die Fläche südlich der Allee der Kosmonauten bis zum Merler Weg bzw. dessen gradliniger Verlängerung nach Osten bis zur Bahntrasse als Gewerbliche Baufläche dar. An diese grenzt auf Höhe des Merler Weges eine gemischte Baufläche M2 an. Südlich daran schließt ein Wohngebiet geringer Dichte (W4) an. Die Darstellungen weichen westlich der Marzahner Chaussee zwischen Merler Weg und Ruwersteig signifikant von der verfestigten Bestandssituation ab, die dort fast ausschließlich durch Wohnen geprägt ist und überwiegend einer Wohnbaufläche W3 entspricht. Westlich der Beilsteiner Straße wird durch den Bebauungsplan XXI-40a Wohnen ermöglicht, das inzwischen weitgehend realisiert ist.

Als übergeordnete Hauptverkehrsstraßen im Betrachtungsraum werden die Allee der Kosmonauten und die Märkische Allee dargestellt.

StEP Industrie und Gewerbe

Der Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe (2011) übernimmt die gewerblichen Bauflächen des Flächennutzungsplans. Der südliche Teil des Vertiefungsbereichs ist als Flächenpotenzial für „vorrangige Inanspruchnahme“ gekennzeichnet, jedoch ohne Zuordnung von Entwicklungsansätzen bzw. -maßnahmen. Die gewerblichen Bauflächen im Untersuchungsgebiet sind nicht Bestandteil des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich und unterliegen nicht den damit verbundenen Einschränkungen.

StEP Verkehr

Der Stadtentwicklungsplan Verkehr (2011) formuliert u.a. die Ziele einer Stärkung der Verkehrsarten des Umweltverbundes, der Nachverdichtung und Wiedernutzung brachgefallener bereits erschlossener Flächen, der Konzentration der Siedlungsentwicklung auf Siedlungsachsen entlang von Schienenkorridoren und der Entwicklung von Nachverdichtungsstrategien für solche Gebiete. Das Untersuchungsgebiet liegt an den Schienenkorridoren sowohl der Straßenbahn als auch der S-Bahn. Die Allee der Kosmonauten ist im Bestandsnetz als örtliche, im Zielnetz 2025 als übergeordnete Straßenverbindung aufgeführt, die Marzahner Chaussee in beiden Fällen als örtliche Verbindung.

StEP Wohnen 2025

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen (2014) formuliert u.a. die Ziele der kompakten und durchmischten Stadt und des Vorrangs der Innenentwicklung vor Außenerweiterungen. Er weist in seinen Leitlinien auf die Notwendigkeit des Wohnungsneubaus für vielfältige Bedarfsgruppen, u.a. auch für einkommensschwächere Bevölkerungsschichten, sowie auf die Berücksichtigung des demografischen Wandels hin. In der Karte „Wohnungsbaustandorte“ ist das Bearbeitungsgebiet nicht als möglicher Einzelstandort enthalten.

StEP Zentren 3

Der Stadtentwicklungsplan Zentren 3 (2013) stellt im Umfeld des Bearbeitungsgebiets das Ortsteilzentrum Helene-Weigel-Platz dar. Die Möglichkeit der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben außerhalb der Zentren wird an enge Voraussetzungen geknüpft, die im Bearbeitungsgebiet nicht gegeben sind; die beiden dort bereits vorhandenen Discounter erfüllen diese Voraussetzungen nicht, sie genießen jedoch Bestandsschutz.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf

Nach dem Prüfschema des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (2013) soll nahversorgungsrelevanter Einzelhandel in einer Entfernung von weniger als 800 m zu den festgesetzten Zentren nicht zugelassen werden.

Die im Gebiet vorhandenen Discounter liegen in 600 m bzw. 750 m Fußwegeentfernung zum Kern des Ortsteilzentrums Helene-Weigel-Platz. Allerdings wird die Qualität der Fußwegeverbindung durch die Barriere von Parkplätzen, Straßen und Bahnanlagen beeinträchtigt, was bei Anwendung des Prüfschemas ggf. zu berücksichtigen wäre. Bei Erweiterungsvorhaben wären außerdem eine mögliche Schädigung des Ortsteilzentrums zu prüfen und die im Prüfschema aufgeführten Anforderungen an die städtebauliche Qualität zu berücksichtigen, die durch die gegenwärtigen Betriebsgebäude nicht erfüllt werden.

Wohnungsmarktentwicklungskonzept

Die „Fortschreibung Wohnungsmarktentwicklungskonzept Marzahn-Hellersdorf 2020/30“ (2016) weist den südwestlichen Teil des Geltungsbereiches als Wohnbaupotenzialfläche aus.

Infrastrukturkonzept

Das Infrastrukturkonzept wird ebenfalls derzeit überarbeitet. Aufgrund der im Wesentlichen gleich gebliebenen Rahmenbedingungen kann jedoch auf die Aussagen des bestehenden Infrastrukturkonzeptes verwiesen werden. Untersuchungen zur Versorgung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur zeigen für Friedrichsfelde-Ost Defizite sowohl im Bereich der Schulversorgung als auch der Versorgung mit Flächen in Kinderbetreuungseinrichtungen auf.

Einrichtungen sollten deshalb weiter südlich im Wohngebiet verfügbar gemacht werden. Für einen Schulstandort wäre die Tragfähigkeit im Bereich westlich der Bahn nicht gegeben. Entsprechend den Aussagen des Infrastrukturkonzeptes kämen Flächen für öffentliche Einrichtungen der sozialen Infrastruktur im Bearbeitungsgebiet aufgrund der Nichtverfügbarkeit von Flächen nicht in Frage. Eine Kindertagesstätte in freier Trägerschaft ist unmittelbar nördlich der Allee der Kosmonauten vorhanden.

Um die planinduzierten Bedarfe decken zu können, soll im Geltungsbereich des Bebauungsplans XXI-40b eine Fläche für eine Kindertagesstätte im südwestlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes planungsrechtlich gesichert werden.

Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Die Entwicklung des Plangebietes nach den Leitlinien des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ wird geprüft. Danach soll ein Projektträger an den Kosten für jene Maßnahmen, die Voraussetzung oder Folge des Vorhabens sind, in angemessener Weise und Höhe beteiligt werden. Dabei ist neben der Kostenbeteiligung für soziale und technische Infrastruktur zusätzlich auch ein Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum vorzusehen. Die entsprechenden Bindungen sind im Rahmen der Angemessenheit in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Projektträger zu vereinbaren.

Städtebauliches Entwicklungskonzept

Für den Geltungsbereich liegt ein städtebauliches Konzept vor, auf dessen abgestimmten Zielen die Planungsinhalte sowie die gebotene Änderung des FNP Berlin basieren.

Darüber hinaus sind ergänzende städtebauliche Überlegungen einiger Eigentümer der Flächen in das städtebauliche Baukonzept eingeflossen, um die Umsetzung des Konzeptes zu sichern. Die Grundzüge des städtebaulichen Konzeptes bestehen in:

- angedeuteten Blockrandstrukturen durch Baukörper, die im Zusammenspiel U- und L-förmige Strukturen bilden,
- der Bildung großzügiger, identitätsstiftender Innenhöfe,
- einer städtebaulichen Dominante am Knotenpunkt Allee der Kosmonauten/ Marzahner Chaussee,
- einer Eckbetonung mit Vorplatzbildung an der Marzahner Chaussee Ecke Merler Weg,
- der Verhinderung von Durchgangsverkehr,
- der Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Sinne einer gesicherten Erschließung.

Berücksichtigung der Bebauung und der Grundstückssituation

- Es soll eine zeitlich und funktional unabhängige Entwicklung der vorhandenen Grundstücke erfolgen.
- Beabsichtigt ist ein Erhalt der Gebäude Allee der Kosmonauten 32 und 32B/C, so dass die bisherige Nutzung bestehen bleibt.
- Den Bestandsgebäuden entlang der Allee der Kosmonauten sind Grundstücke und ausreichend Stellplatzfläche zuzuordnen.
- Auf den Flächen des Lidl-Marktes soll langfristig eine Wohnbebauung ermöglicht werden, der vorhandene Einzelhandel genießt Bestandsschutz.
- Eine Erweiterung, Verfestigung bzw. die Entwicklung des Lebensmittelmarktes ist im Sinne der Umsetzung des bezirklichen Zentrenkonzeptes auszuschließen.

Entwicklung als Wohnungsbaustandort

- Verfügbare Grundstücksflächen sind für eine Wohnnutzung mittleren Mietenniveaus vorzusehen. Die Einordnung und planungsrechtliche Sicherung einer Kita mit entsprechender Freifläche erfolgt innerhalb des Planbereiches.
- Innerhalb der Mischgebietsfläche MI 2 sollen die Eckbebauung Allee der Kosmonauten/Marzahner Chaussee und das Gebäude entlang der Marzahner Chaussee, unter Berücksichtigung geeigneter Baukörperstellungen und Grundrissausrichtungen für Wohnnutzungen planungsrechtlich gesichert werden. Dabei soll im unmittelbaren Kreuzungspunkt Allee der Kosmonauten/Marzahner Chaussee eine städtebauliche Dominante planungsrechtlich ermöglicht werden.
- Maßnahmen zum Lärmschutz sind erforderlich.

Nutzungsmaße

- Für den Planbereich soll aus Gründen des dringenden Bedarfs zur Schaffung von neuem Wohnraum, des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der günstigen Lage zum ÖPNV eine wesentlich höhere Dichte als der südlich angrenzende Siedlungsbereich von Friedrichsfelde-Ost im Bestand hat, hier im Übergangsbereich zum Geschossbau ermöglicht werden. Die GFZ des städtebaulichen Konzeptes liegt in den einzelnen Bereichen zwischen 1,8 bis 2,8.
- Berücksichtigung der Höhenentwicklung in Nord-Südrichtung.

Überbaubare Grundstücksflächen

- Auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts soll im Bebauungsplan eine erweiterte Baukörperfestsetzung in Form einer kompakten Blockrandbebauung erfolgen, dabei entstehen von Bebauung freigehaltene Blockinnenbereiche unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Baumbestandes.

Erschließung

- Die Baugebiete werden durch öffentliche Straßenverkehrsflächen erschlossen. Die Unterbringung von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum wird derzeit geprüft.
- Die interne Erschließung der Baugebiete soll durch private Straßenverkehrsflächen erfolgen, in denen seitlich Stellplätze angeordnet werden sollen. Eine direkte Querung Nord-Süd und Ost-West ist nicht beabsichtigt. Der Entwurf sieht Tiefgaragen an ausgewählten Standorten vor.
- Regelungen dazu sollen im städtebaulichen Vertrag vereinbart werden.

Diese Präzisierung führt im Ergebnis zu einer Änderung der Planungsziele, um die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes zu sichern.

Begründung zur Änderung der Zielstellung des Bebauungsplanes

Ausgehend davon, dass der Planbereich unmittelbar an ein überwiegend durch Wohnnutzung geprägtes Gebiet angrenzt, der aktuellen Nachfrage nach Flächen für den Wohnungsbau unter Berücksichtigung der Bevölkerungsprognose 2030 und den Investitionsabsichten der Eigentümer kann festgestellt werden, dass sich die noch unbebauten Teilflächen dieses Bereiches auf der Grundlage des abgestimmten überarbeiteten städtebaulichen Konzeptes für den Wohnungsbau eignen.

Wesentlich beabsichtigte Planungsziele des Bebauungsplanes XXI-40b

Die bisher beabsichtigte Art der baulichen Nutzung „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO entlang der Allee der Kosmonauten und westlich der Marzahner Chaussee bleibt bestehen. Der südöstliche Bereich Marzahner Chaussee Ecke Merler Weg soll weiterhin als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO planungsrechtlich gesichert werden.

Innerhalb der Mischgebietsfläche können die vorhandenen mischgebietstypischen Betriebe bestehen bleiben und das Wohnen, durch das Hochhaus (Eckbebauung AdK) und dem Gebäuderiegel entlang der Marzahner Chaussee gleichwertig hinzukommen. Die Sicherstellung des angedachten Stellplatzschlüssels von 0,7 durch private Stellplatzanlagen und durch Stellplätze im öffentlichen Straßenland erfolgt im weiteren Verfahren. Weitere Untersuchungen zur verkehrlichen Anbindung (Knotenpunkt Betrachtung, Verkehrsprognose) sind im Sinne einer gesicherten Erschließung erforderlich.

Der Planentwurf ermöglicht auch unter Berücksichtigung der privaten Belange, dass die drei bestehenden Grundstücke im Plangebiet zeitlich und funktional unabhängig voneinander entwickelt werden können.

Der auf dem Grundstück Marzahner Chaussee 189 vorhandene Lebensmittelmarkt genießt Bestandsschutz. Seitens der Eigentümer wurde eine Erweiterung der Verkaufsflächen beantragt. Der vorhandene Nahversorger Lidl befindet sich gemäß Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf weder in einem Nahversorgungszentrum noch in einem ausgewiesenen etablierten Nahversorgungsstandort des Einzelhandels, sondern in einer Streulage. Die geplante Erweiterung der Verkaufsraumfläche am Standort hat nach § 34 (1) BauGB i.V. mit § 34 (3) BauGB wahrscheinlich Aussicht auf Genehmigungsfähigkeit. Um eine Etablierung

zur Großflächigkeit zu verhindern, soll ein planungsrechtlicher Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben erfolgen. Dies dient dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche und der Sicherung der Nahversorgung im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung möglichst im fußläufigen Einzugsbereich.

Solange der Lebensmittelmarkt in seiner gegenwärtigen Form am derzeitigen Standort betrieben wird, kann deshalb nicht zwingend davon ausgegangen werden, dass diese Flächen zeitnah Wohnungsbauvorhaben zur Verfügung stehen werden. Das städtebauliche Konzept ist deshalb so konkretisiert, dass auch ein Fortbestand des Discount-Marktes berücksichtigt werden kann. Das städtebauliche Konzept ermöglicht auf dem Grundstück jedoch eine sechs- und siebengeschossige Blockrandbebauung mit einer achtgeschossigen Eckbetonung an der Marzahner Chaussee Ecke Merler Weg, so dass dem städtebaulichen Ziel der Schaffung von benötigtem Wohnraum mehr Raum gegeben werden könnte.

Die Bebauungsdichte soll im Übergang zum südlich angrenzenden Siedlungsgebiet eine Geschossflächenzahl von max. 2,0 nicht überschreiten. Entlang der Allee der Kosmonauten soll eine höhere Dichte mit einer Geschossflächenzahl von 2,7 ermöglicht werden. Die Höhenentwicklung der künftigen Bebauung soll diese Übergangssituation im Sinne eines städtebaulichen Übergangs zum angrenzenden Siedlungsgebiet ebenfalls berücksichtigen. Dementsprechend soll eine Höhenstaffelung von vier bis sieben Vollgeschossen gegenüber einer vorhandenen neun- bzw. zehngeschossigen Bebauung im Norden festgesetzt werden. Eine Dominante als Eingangssituation mit fünfzehn Geschossen am Kreuzungspunkt Allee der Kosmonauten Ecke Marzahner Chaussee ist beabsichtigt.

Mit der Änderung der Zielstellung des Bebauungsplanes XXI-40b könnten sich sowohl wohngebietstypische als auch mischgebietstypische Nutzungen entwickeln.

Nutzungskonflikte mit den westlich entlang der Beilsteiner Straße angrenzenden/gelegenen gewerblichen Flächen im Geltungsbereich der Bebauungspläne XXI-40a und XXI-40c sind nicht zu befürchten, da mit Festsetzung für die dort festzusetzenden, gewerblichen Flächen höchstzulässige Schallimmissionskontingente vergeben werden. Als Vorbelastung für die Berechnung der Immissionswerte wurde berücksichtigt, dass auf dem Betriebsgelände des HKW Marzahn eine neue Gas- und Dampfturbinenanlage errichtet wird, die beim genehmigungskonformen Betrieb die Immissionsrichtwerte der TA Lärm ausschöpfen darf.

Mit der Festsetzung von Schallimmissionskontingenten wird eine schalltechnische Verträglichkeit mit den geplanten schutzbedürftigen Nutzungen westlich entlang der Beilsteiner Straße innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne XXI-40a und XXI-40c gewährleistet. Somit sind für den Bereich des Bebauungsplanes XXI-40b unzumutbare Geräuschemissionen, die von gewerblichen Nutzungen aus den Bebauungsplänen XXI-40a und XXI-40c hervorgerufen werden, auf Grund des größeren Abstandes nicht zu befürchten, da sie mit zunehmender Entfernung zum Plangebiet immer geringer werden. Für den Planbereich ist jedoch die Erarbeitung eines Lärmgutachtens unter Berücksichtigung des Verkehrslärms erforderlich.

Auswirkungen zur Entwickelbarkeit aus dem FNP Berlin

Der FNP Berlin stellt die Flächen des Geltungsbereiches als gewerbliche Baufläche dar.

Die beabsichtigten Änderungen der Zielstellung des Bebauungsplanes hinsichtlich mischgebietstypischer und wohngebietstypischer Nutzungen zugunsten einer zügigen Entwicklung des Standortes sind aus den Darstellungen des FNP Berlin derzeit nicht entwickelbar.

Nach Vorliegen des Abschlussberichtes zum städtebaulichen Entwicklungskonzept Allee der Kosmonauten 32A-C/Merler Weg/Marzahner Chaussee wurde bereits eine Änderung der Darstellungen des FNP Berlin für den Teilbereich südlich der Allee der Kosmonauten beantragt.

Dies betrifft im Detail:

- Erweiterung der gemischten Baufläche M2 zwischen Bahntrasse und Marzahner Chaussee bis zur Allee der Kosmonauten, einschließlich der Bestandsbebauung entlang der Allee der Kosmonauten,
- Neuausweisung von Wohnbauflächen W3 und W4 im Geltungsbereich sowie zur Anpassung an die Bestandssituation südlich des Merler Weges und westlich der Beilsteiner Straße,
- Anpassung der Abgrenzung der gemischten Baufläche M2 im Süden an die Bestandssituation.

Die oben beschriebene Vorzugsvariante zum städtebaulichen Entwicklungskonzept des Bezirkes zeigt zum einen die Planungsabsicht der Entwicklung eines neuen Wohngebiets mit einer Dichte bis zu einer GFZ von bis zu 2,5 sowie der Sicherung der vorhandenen Wohngebiete westlich der Marzahner Chaussee unter Berücksichtigung ihrer baulichen Dichte und zum anderen das Planungsziel „Sicherung und Entwicklung der gemischten Nutzungsstruktur“ für den Bereich westlich der Marzahner Chaussee und entlang der Allee der Kosmonauten.

Aus gemischten Bauflächen können in Bebauungsplänen gemäß AV FNP in Bebauungsplänen andere Baugebiete entwickelt werden, wenn sie durch ihr Zusammenwirken bezogen auf die M2-Fläche des FNP Berlin ebenfalls eine Mischnutzung ohne prägende Hauptnutzung bilden.

Unter Berücksichtigung der jetzt schon gegebenen Durchmischung mit schutzbedürftigen Wohnnutzungen werden tatsächlich vorhandene gewerbliche Entwicklungsoptionen in dieser Variante nur in geringem Umfang aufgegeben. Nördlich des Merler Wegs sind sie aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung ohnehin nur sehr eingeschränkt vorhanden, östlich der Marzahner Chaussee haben vorhandene Betriebe Bestandsschutz, zu ihrer weiteren Entwicklung könnte auch die Festsetzung eines Gewerbegebiets aus der M2-Darstellung entwickelt werden.

Dem Grundsatz Nr. 1 der Raumordnung, ausgeglichene wirtschaftliche und soziale Strukturen zu schaffen, wird insbesondere unter Berücksichtigung der wachsenden Stadt mit der Änderung der Zielstellung des Bebauungsplanverfahrens entsprochen.

Das Bezirksamt beschließt, unter Berücksichtigung aller privaten und öffentlichen Belange im Sinne einer zügigen Entwicklung, insbesondere der Schaffung von Wohnraum, die Änderung der Planungsziele.

Auswirkungen auf den Haushalt

Auswirkungen auf den Haushalt durch die beabsichtigte Planung unter dem Gesichtspunkt des Planungsschadensrechts können zum gegenwärtigen Zeitpunkt für die Zukunft nicht von vornherein ausgeschlossen werden.

Aufgrund des bestehenden bereits mehr als 7-jährigen Planungsrechts für dieses Gebiet kommen jedoch lediglich Entschädigungen für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung gemäß § 42 Abs. 3 BauGB sowie ggf. damit verbundene Ansprüche für einen Eingriff in den ausgeübten und eingerichteten Gewerbebetrieb in Betracht. Eine darüber hinausgehende Entschädigung für die nicht ausgenutzte, bisher zulässige Nutzung gemäß § 42 Abs. 2 BauGB scheidet hingegen aus.

Ob sich rechnerisch ein Entschädigungsanspruch ergibt und gegebenenfalls in welcher Höhe, ergibt sich aus einer Berechnung des Unterschiedes zwischen dem Wert des Grundstücksverkehrswertes, der sich auf der Grundlage der ausgeübten Nutzung ergibt, und seinem, aus der neuen zulässigen Nutzung folgenden Wert. Der Begriff ausgeübte Nutzung umfasst den vorhandenen tatsächlichen Bestand an Bausubstanz und seine Nutzungen sowie einen eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb. Künftige, auch geplante Nutzungen sind hingegen im Rahmen der Bemessung der Höhe des Entschädigungsanspruchs gemäß § 42 Abs. 3 BauGB nicht zu berücksichtigen. Eine Entschädigung für die Herabsetzung der Nutzbarkeit als solcher ohne damit einhergehende Wertminderung des Grundstücks kommt nicht in Betracht.

Für die Feststellung, ob eine wesentliche Wertminderung eingetreten ist, wird im Regelfall ein Wertgutachten eines Sachverständigen erforderlich sein. Nur unter Vorlage eines solchen Sachverständigengutachtens kann ein Wertvergleich vorgenommen werden, der in einem gerichtlichen Verfahren belastbar ist.

Fällig wird ein etwaiger Entschädigungsanspruch nicht notwendigerweise bereits dann, wenn der Bebauungsplan rechtskräftig wird, sondern gemäß § 44 Abs. 3 Satz 1 BauGB, wenn die in § 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind und der Entschädigungsberechtigte (Eigentümer) die Leistung der Entschädigung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen geltend macht. Ein Entschädigungsanspruch erlischt gemäß § 44 Abs. 4 BauGB, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahrs, in dem die in Absatz 3 Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

ENTWURF

Noch nicht rechtsverbindlich!



Zeichenerklärung Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen		Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)	 WA	Baugrenze (§23 Abs.3 Satz 1 BauNVO)	
Mischgebiet (§6 BauNVO)	 MI	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B. VII	
Kita im 1. und 2. Vollgeschoss		Sonstige Festsetzungen	
Straßenverkehrsfläche		Umgrenzung der Flächen für Stellplätze	
	 Straßenbegrenzungslinie	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	
		Arkade	

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Pflanzzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, 1548) und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV90) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, 1509).

**Bezirk Marzahn-Hellersdorf
von Berlin**

"Allee der Kosmonauten"
Bebauungsplan XXI - 40b

Stand: 02.02.2017
M. 1:1.500 (A3)

