

Vorlage zur Kenntnisnahme

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 28.05.2020

1. Gegenstand der Vorlage: Aufstellung des Bebauungsplanes 10-110VE „Theaterplatz“ gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für den Theaterplatz und die angrenzenden Grundstücke Louis-Lewin-Straße 120, Böhlener Straße 1-17 (ungerade), Schkeuditzer Straße 1-3 (ungerade), 5-13 (ungerade), 8-16 (gerade), Torgauer Straße 2-20 (gerade) im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 12.05.2020 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0972/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. 0972/V**

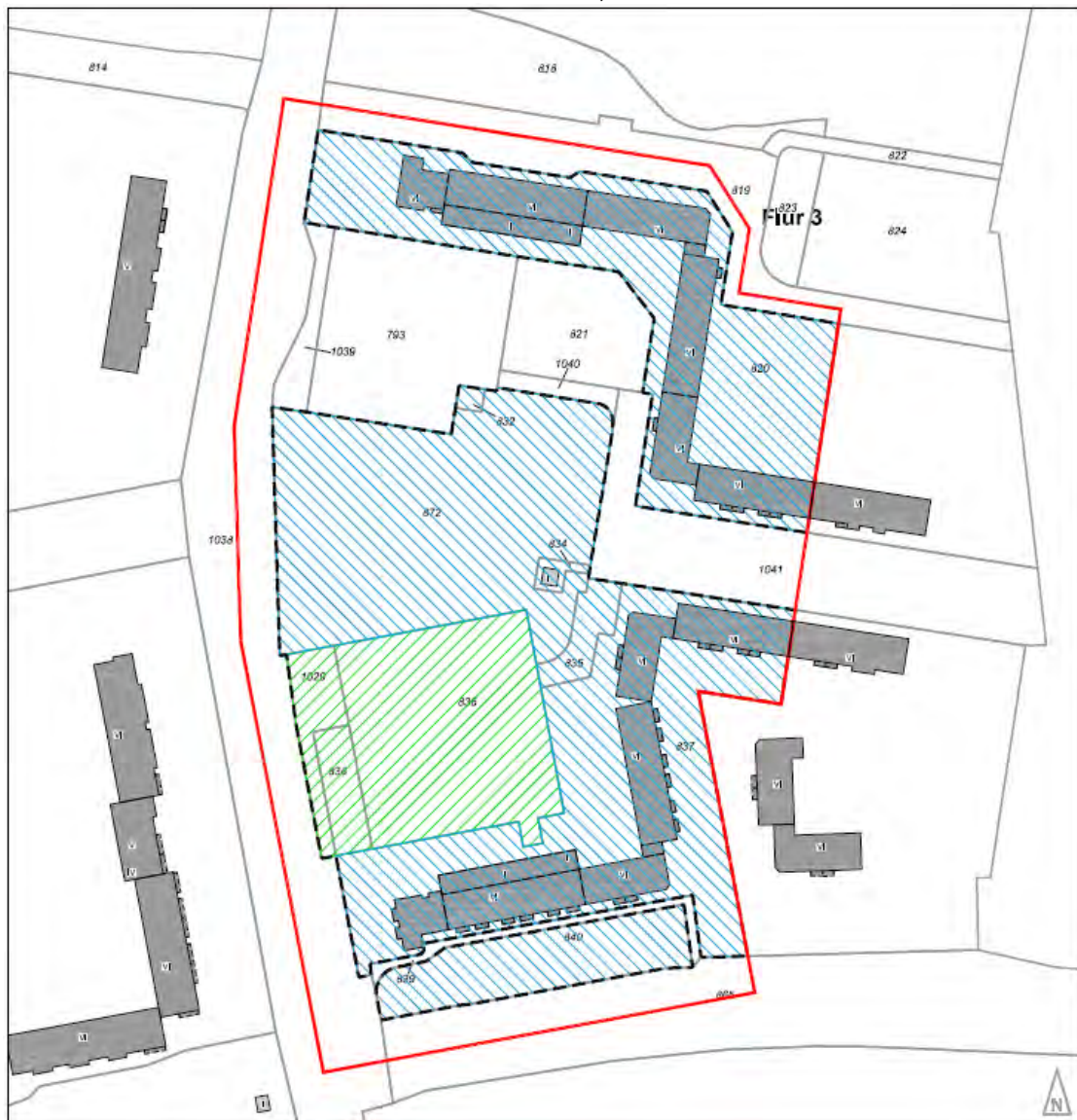
- A. Gegenstand der Vorlage:** Aufstellung des Bebauungsplanes **10-110VE** „**Theaterplatz**“ gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für den Theaterplatz und die angrenzenden Grundstücke Louis-Lewin-Straße 120, Böhleener Straße 1-17 (ungerade), Schkeuditzer Straße 1-3 (ungerade), 5-13 (ungerade), 8-16 (gerade), Torgauer Straße 2-20 (gerade) im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf
- B. Berichterstatterin:** Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle
- C.1 Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt
1. der Aufstellung des Bebauungsplans 10-110VE für den o.g. räumlichen Bereich zuzustimmen.
 2. Die Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen wird mit der Durchführung der weiteren Verfahrensschritte beauftragt.
- 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;
§ 6 Abs. 1 AGBauGB;
§ 15, § 36 Abs. 2 Buchstabe b, f und Abs. 3 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)
- F. Haushaltsmäßige Auswirkungen:** keine
- G. Zielgruppenrelevante Auswirkungen:** keine

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

Anlagen

Begründung zum Bebauungsplan 10-110VE „Theaterplatz“

für den Theaterplatz und die angrenzenden Grundstücke Louis-Lewin-Straße 120, Böhlener Straße 1-17 (ungerade), Schkeuditzer Straße 1-3 (ungerade), 5-13 (ungerade), 8-16 (gerade), Torgauer Straße 2-20 (gerade) im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf



Grenze Vorhabenbezogener Bebauungsplan



Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplans

Inhaltsverzeichnis

I. PLANUNGSGEGENSTAND	3
1. VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT	3
2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES.....	3
2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung.....	3
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse.....	3
2.3 Städtebauliche Situation und Bestand.....	4
2.4 Geltendes Planungsrecht.....	4
2.5 Verkehrserschließung.....	4
2.6 Denkmalschutz.....	4
3. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION	5
3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	5
3.2 Flächennutzungsplan.....	5
3.3 Landschaftsprogramm	5
3.4 Stadtentwicklungsplanungen	6
3.4.1 Stadtentwicklungsplan Wohnen.....	6
3.4.2 Stadtentwicklungsplan Zentren.....	7
3.4.3 Stadtentwicklungsplan Klima Konkret.....	7
3.5 Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung.....	8
3.6 Bezirkliches Zentrenkonzept.....	8
3.7 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne.....	9
4. ZIELE DER PLANUNG UND WESENTLICHER INHALT	10
II. VERFAHREN	11
1. PRÜFUNG NACH § 13A BAUGB	11
2. MITTEILUNG DER PLANUNGSABSICHT GEMÄß § 5 AGBAUGB.....	11

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Zwei Eigentümer des Theaterplatzes und daran angrenzender Flächen (s. Titelseite) haben einen Antrag auf einen Vorhaben- und Erschließungsplan für ein Vorhaben mit mehreren Wohngebäuden sowie gewerblich genutzten Flächen, als Unterlagerung der Wohngebäude, gestellt (vgl. Anlage 2). Dieses Vorhaben fasst den Theaterplatz baulich ein, mit zwei städtebaulichen Dominanten an den südwestlichen und nordöstlichen Ecken des Platzes. Der Platz könnte sich so durch einen größeren, unterlagerten Nahversorger sowie andere gewerbliche und soziale Nutzungen zu einem urbanen Bereich im Wohnquartier entwickeln (vgl. Anlagen 3+4).

Die beabsichtigte Nachverdichtung rund um den Theaterplatz erfordert insbesondere im Hinblick auf die geplanten Nutzungsmaße und die Höhenentwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplanverfahrens für eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Das Vorhaben geht mit maximal 14 Geschossen über die weitgehend homogene sechsgeschossige Bebauung in der Großsiedlung Hellersdorf hinaus.

Vorgesehen ist ein Nebeneinander von gewerblicher Nutzung (ca. 4.500 m²) und Wohnnutzung mit insgesamt 41.000 m² zusätzlicher Geschossfläche. Dabei sollen rund 520 zusätzliche Wohneinheiten (WE) entstehen, davon ca. 480 WE in Neubauten und 39 WE als Aufstockung im Bestand. Vorgesehen ist bei der gewerblichen Nutzung ein Nahversorger mit 1.400 m² Verkaufsfläche.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung

Das Vorhabengebiet liegt im Ortsteil Hellersdorf des Bezirks Marzahn-Hellersdorf in der Großsiedlung Hellersdorf zwischen der Hönower Weiherkette an der Landesgrenze zu Brandenburg im Norden und dem U-Bahnhof Louis-Lewin-Straße im Süden.

Im Norden in ca. 200 m Entfernung bietet der Naturraum der Hönower Weiherkette beste Bedingungen für öffentliche Grünraumnutzungen und Naherholung.

Die Großwohnsiedlung rund um den Theaterplatz wurde wegen des politischen Umbruchs im Jahr 1989/1990 und später wegen der Einwohnerverluste nicht vollendet. Der Charakter der Unvollständigkeit des Wohngebietes stellt einen städtebaulichen Missstand dar, der nun durch die große Nachfrage nach Wohnungen behoben werden kann, indem die brachliegenden Baugrundstücke bebaut werden. In fußläufiger Entfernung rund um den U-Bahnhof Louis-Lewin-Straße werden zurzeit viele Wohnbauvorhaben realisiert oder sind geplant. Die städtebauliche Gestaltung eines urbanen Platzes im Wohnquartier, der nahe der U-Bahn-Station Louis-Lewin-Straße liegt und Funktionen der Nahversorgung und sozialer Leistungen aufnimmt, scheint vor diesem Hintergrund sinnvoll.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet mit ca. 4,4 ha umfasst den sogenannten Theaterplatz, der von sechsgeschossigen Randbebauungen zwischen Louis-Lewin-Straße und Schkeuditzer Straße umgrenzt ist.

Die Grundstücke, die öffentlichen Straßenverkehrsflächen ausgenommen, befinden sich alle in privatem Eigentum. Das Grundstück Schkeuditzer Straße 1-3 (ungerade) liegt außerhalb des Zugriffs der Vorhabenträger, ist aber zur baulichen Einfassung des Theaterplatzes in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans unbedingt einzubeziehen, um diese planungsrechtlich absichern zu können (vgl. Anlagen 3 und 4).

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Der Theaterplatz und seine Umgebung war im Rahmen der Entwicklung der Großsiedlung konzeptionell als Wohngebietszentrum „Leipziger Tor“ geplant. Bis auf die Flachbauten eines Clubs und einer Kaufhalle wurde das Wohngebietszentrum jedoch nie realisiert. Heute vorhanden sind ein SB-Marktfachbau und eine im Zuge des Stadumbaus umgesetzte Platzgestaltung des Theaterplatzes. Allerdings blieb der Platz bislang baulich ungefasst. Umgesetzt wurde angrenzend an den Theaterplatz auch eine sechsgeschossige Wohnbebauung der Großsiedlung. Der restliche Stadtraumbereich ist gekennzeichnet durch großräumige Verkehrsflächen und ungestaltete grüne Brachflächen.

2.4 Geltendes Planungsrecht

Planungsrechtlich ist das Gebiet nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Die Zulässigkeit baulicher Vorhaben wird danach beurteilt, ob sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die planungsrechtliche Zulässigkeit eines genehmigungspflichtigen Wohnbauvorhabens ist gegeben, wenn dieses sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen dabei gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Prägend ist eine sechsgeschossige Bebauung mit Wohnungsbauten der Großsiedlung, die Baukörperlängen über 50 m aufweisen. Auf dem Grundstück der Schkeuditzer Straße 1-3 nördlich des Theaterplatzes wurde daher eine Bauvoranfrage für ein fünfgeschossiges Wohngebäude positiv beschieden. Dieses wurde im städtebaulichen Konzept berücksichtigt. Ihre Umsetzung als bauliche Fassung des Theaterplatzes ist jedoch planungsrechtlich in der Bebauungsplanung abzusichern.

2.5 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt im Westen über die Louis-Lewin-Straße mit Bushaltestelle und von Osten über die Schkeuditzer Straße. Dabei ist zu beachten, dass das Bauvorhaben keine öffentlichen Straßenverkehrsflächen in Anspruch nimmt. Auch sollte Beachtung finden, dass möglichst keine baulichen Veränderungen im öffentlichen Straßenland für Feuerwehrbewegungs- und Anleiterflächen notwendig werden. Die Unterbringung erforderlicher Stellplätze ist auf dem Gelände des Vorhabens sicherzustellen.

Das Plangebiet befindet sich in ca. 200 m Entfernung vom U-Bahnhof Louis-Lewin-Straße und ist damit hervorragend mit dem Netz des öffentlichen Nahverkehrs verbunden.

Die Louis-Lewin-Straße ist eine örtliche Straßenverbindung der Stufe III im übergeordneten Straßennetz Berlins. Ende 2019 befindet sich im Rahmen der Radverkehrsinfrastrukturplanung und der touristischen Förderung eine Investitionsmaßnahme in Vorbereitung, die die Ausrüstung der Louis-Lewin-Straße mit Radverkehrsanlagen beinhaltet. Begleitend zur Planung des städtebaulichen Konzeptes empfiehlt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen die Erarbeitung einer Verkehrsuntersuchung sowie eines Erschließungskonzeptes, bei der Rückwirkungen auf die Straßenraumgestaltung der Louis-Lewin-Straße (z.B. Querungsanlagen für Fußverkehr, Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte/Lichtsignalanlagen) und auf die vorhandene Radverkehrsplanung abzuschätzen und mit den zuständigen Stellen der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) abzustimmen sind.

2.6 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich und im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmale. Die betreffende Behörde wird im weiteren Verfahren beteiligt.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht hinsichtlich der Ziele und der Grundsätze der Raumordnung bilden folgende Pläne und Programme:

- Landesentwicklungsprogramm Hauptstadtregion (LEP HR), (GVBl. Berlin, Heft 16 vom S.294ff),
- Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der aktuellen Fassung.

Der LEP HR konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des am 1. Februar 2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Das Plangebiet liegt nach der Festlegungskarte im Gestaltungsraum Siedlung. Die zukünftige Siedlungsentwicklung soll gemäß § 5 Abs. 1 in Verbindung mit dem Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B auf diesen Raum gelenkt werden. Die beabsichtigte Festsetzung eines Wohngebietes ist hier grundsätzlich zulässig. Es gilt für die Bauleitplanung das Prinzip des Vorranges der Innen- vor der Außenentwicklung. Das Planungsziel berücksichtigt diesen Vorrang der Innenentwicklung sowie die Priorität der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen aus den Grundsätzen der Raumordnung. Ein Widerspruch zu den regionalplanerischen Festlegungen des FNP's Berlin ist nicht erkennbar.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die beabsichtigte Planung den Zielen der Raumordnung entspricht und dass die Grundsätze der Raumordnung berücksichtigt sind.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Landes Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 3. März 2020 (ABl. S. 1683) weist für das Vorhabengebiet Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5) aus.

3.3 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (ABl. S. 1314) stellt die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt, Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz, Erholung und Freiraumnutzung sowie Ausgleichsflächen für das Land Berlin dar. Dem LaPro lassen sich bezüglich des Plangebietes folgende Anforderungen entnehmen:

Naturhaushalt/Umweltschutz

- Siedlungsgebiet
 - Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung),
 - Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung,
 - Dezentrale Regenwasserbewirtschaftung,
 - Förderung emissionsarmer Heizsysteme,
 - Verbesserung der bioklimatischen Situation und Durchlüftung,
 - Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen,
 - Vernetzung klimawirksamer Strukturen,
 - Erhöhung der Rückstrahlung (Albedo).
- Ehemaliges Rieselfeld
 - Kontrolle der Schadstoffbelastung bei sensiblen Nutzungen.

Biotop- und Artenschutz

- Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen,
 - Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung,
 - Entwicklung des gebietstypischen Baumbestands (insbesondere großkronige Laubbäume in Siedlungen),
 - Verbesserung der Biotopqualität in Großsiedlungen,
 - Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen.

Landschaftsbild

Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen

- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge,
- Quartiersbildung durch Entwicklung raumbildender Strukturen und Leitbaumarten in den Großsiedlungen.

Erholung und Freiraumnutzung

- Dringlichkeitsstufe IV zur Verbesserung der Freiraumversorgung (wenig dringend)
 - Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturf lächen,
 - Erhöhung des privaten Freiraums im Bereich von Zeilen- und Großformbebauung durch Mietergärten,
 - Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum.

Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption

- Das Plangebiet befindet sich weder in einem Ausgleichssuchraum noch benennt die Plankarte es als Ausgleichspotenzial.

3.4 Stadtentwicklungsplanungen

Stadtentwicklungspläne werden für die räumliche Entwicklung des gesamten Stadtgebietes erarbeitet und betreffen insbesondere folgende städtebaulich relevante Nutzungen: Wohnen, Einzelhandel (Zentren), Industrie und Gewerbe, Verkehr sowie Klima.

Die Stadtentwicklungspläne sind von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte im Sinne des § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB, die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind.

3.4.1 Stadtentwicklungsplan Wohnen

Auch im fortgeschriebenen **Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030** (StEP Wohnen 2030) hat die Entwicklung innerhalb der Stadt mit vorhandener Infrastruktur Vorrang vor Erweiterungen am Stadtrand. Dies dient dem sparsamen Umgang mit der Fläche und vermeidet eine Ausdehnung der Stadt in die umgebende freie Landschaft. Der große Bedarf an Wohnungen und knapper werdende Potenzialflächen und der Blick auf sparsame Flächeninanspruchnahme und kostenintensive infrastrukturelle Erschließung machen es gem. dem StEP Wohnen 2030 noch bedeutsamer, die Flächen durch Nutzungsmischung und höhere Dichte effizient zu nutzen, was besondere Anforderungen an die Qualität von Städtebau und Freiräumen stellt. Der baulichen Weiterentwicklung von Siedlungen kommt dabei eine städtebaulich und wohnungspolitisch wichtige Rolle zu. Das betrifft vor allem Siedlungen, die zwischen 1949 und 1992 entstanden sind. Diese Siedlungen sollen durch Aufstockung und Neubau behutsam ergänzt und die Qualität von Wohnumfeld und Infrastruktur verbessert werden.

Der StEP Wohnen 2030 sieht zurzeit im Bereich des Plangebietes ein mittelfristiges Neubaupotenzial von bis zu 199 Wohneinheiten vor. Allerdings wird im Sinne des StEP Wohnen 2030 mit dem Instrument des Berliner Wohnbauflächen-Informationssystems (WoFIS) die Entwicklung dieser und auch neuer Wohnbauflächen im Bezirk und berlinweit

jeweils halbjährlich fortgeschrieben. Das Vorhaben mit seinen Wohneinheiten wurde dort vorerst als perspektivisches Neubaupotenzial aufgenommen.

3.4.2 Stadtentwicklungsplan Zentren

Der **Stadtentwicklungsplan Zentren** (StEP Zentren 3) als sektorale Vertiefung des Flächennutzungsplans Berlin (FNP) verfolgt als Grundanliegen, die Funktionsfähigkeit der Zentren zu erhalten. Um dieses Ziel zu erreichen, sollen in Bebauungsplänen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden und der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente begrenzt werden. Dies kann beim Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe zu einer Feindifferenzierung auf der Ebene des Bebauungsplanes mit Rückgriff auf die landesspezifischen Ausgestaltungen (AV Einzelhandel) führen.

Unter Berücksichtigung des Stadtentwicklungsplans Zentren wurde das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf entwickelt (vgl. Kapitel I 3.6).

3.4.3 Stadtentwicklungsplan Klima Konkret

Der **Stadtentwicklungsplan Klima Konkret** von 2016 (StEP Klima) enthält allgemeingültige Aussagen zur Klimaanpassung bei Nachverdichtung von Zeilenbebauung und Geschosswohnungsneubau.

Die Empfehlungen zur klimaangepassten Nachverdichtung von Zeilenbebauung und zum Geschosswohnungsneubau sind dabei auch auf die Ergänzung von Großsiedlungen anzuwenden, da sich beide Bauungsstrukturen durch hohe Anteile von Freiräumen und einem vom öffentlichen Straßenraum unabhängigen Wegenetz auszeichnen. Für beide städtebaulichen Bauungstypen gilt, dass ein vorhandener Luftaustausch mit Kaltluftgebieten möglichst nicht verbaut werden sollte, während eine geschlossene Bebauung zu klimatisch belasteten Flächen (z.B. Straßenzügen) wünschenswert wäre. In klimatisch durchschnittlichen Räumen sollte dagegen eher punktuell nachverdichtet werden.

Demnach sind insbesondere Südfassaden zu verschatten (u.a. durch Fassadenbegrünung, Baumanpflanzungen sowie bauliche Maßnahmen wie Außenrollos, Markisen, Sonnensegel und Klappläden) und die Rückstrahlung durch glatte und helle Fassaden und Dächer zu erhöhen. Kühleffekte ergeben sich durch Verdunstungskühle durch verstärktes Bewässern in Hitzeperioden (auch auf Dächern).

Der Umgang mit Starkregenereignissen ist ein zweiter Aspekt der Klimaanpassung. Großzügige Freiräume bieten dabei Potenzial für ein zeitgemäßes, dezentrales Regenwassermanagement.

Das Plangebiet ist aufgrund der Zusammensetzung seiner Bevölkerung, klimasensibler Gebäude-/Flächennutzung oder einer Grünflächenunterversorgung nach dem Klimamodell Berlin als unempfindlich für klimatische Auswirkungen eingestuft. Die nächtliche Abkühlungsrate ist mäßig, der Wärmeinseleffekt schwach. Die in den Planungshinweisen empfohlenen Maßnahmen zum Erhalt und zur Verbesserung des Stadtklimas decken sich weitgehend mit denen des StEP's Klima und denen des LaPro's (Naturhaushalt und Umweltschutz):

- Begrünung und Verschattung von Parkplätzen,
- Entsiegelung,
- Innen-/Hinterhofbegrünung,
- Verschattung von Gebäuden,
- Erhöhung der Oberflächen-Albedo (Verbesserung der Rückstrahlungseigenschaften),
- energetische Gebäudesanierung,

- Dach- und Fassadenbegrünung,
- sommerlicher Wärmeschutz an Gebäuden,
- Ausbau sozialer Infrastruktur und Netzwerke.

Der StEP Klima Konkret zeigt Wege auf, wie sich Nachverdichtungen in Großsiedlungen mit Maßnahmen der klimatischen Entlastung koppeln lassen. Diese lassen sich in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Durchführungsvertrag besser festlegen als allein durch Festsetzungen im Bebauungsplan.

3.5 Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Die „Leitlinien des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ sind anzuwenden, sofern für die Erlangung der Genehmigungsfähigkeit eines Wohnungsbauprojektes ein Bebauungsplan wesentlich geändert oder neu aufgestellt werden muss. Am 16. Juni 2015 wurden vom Senat von Berlin die „Leitlinien für das kooperative Modell der Baulandentwicklung“ beschlossen. Sie stellen ein transparentes und standardisiertes Instrument bei Bebauungsplanverfahren dar, um Grundstückseigentümer in angemessener Weise an den durch ihre Vorhaben ausgelösten allgemeinen Folgekosten für soziale und technische Infrastruktureinrichtungen zu beteiligen und gleichzeitig zur Schaffung eines Anteils an preiswertem Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindung zu verpflichten.

Zu den Regelungen gehören insbesondere:

- Kostenübernahme für das Bebauungsplanverfahren einschließlich notwendiger Gutachten,
- Kostenübernahme für die Erschließung,
- Kostenbeteiligung an Maßnahmen, mit denen der durch das Projekt entstehende zusätzliche Bedarf an Kindertageseinrichtungen und Grundschulplätzen gedeckt wird,
- unentgeltliche, kosten- und lastenfreie Abtretung von Flächen für öffentliche Zwecke und
- Mietpreis- und Belegungsbindungen.

Die beiden Eigentümer der Flächen für die Entwicklung der neu geplanten Wohnbauflächen haben sich anlässlich und auf Grundlage des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ mit Grundzustimmungen vom 07.05.2019 damit einverstanden erklärt, das Vorhaben nach den Maßgaben der Leitlinie (Stand 1. Nov. 2018) durchzuführen. Beide im Grundbuch eingetragene Eigentümer haben sich bereits zu einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) zusammengeschlossen, damit Berlin nur einem Vorhabenträger gegenübertritt. Eine am 17. Februar 2020 unterzeichnete gemeinsame Grundzustimmung beider Vorhabenträger wurde nachgereicht.

3.6 Bezirkliches Zentrenkonzept

Das Zentrenkonzept 2013 wurde im Januar 2014 beschlossen (Beschluss der Drucksache Nr. 1203/VII durch die Bezirksverordnetenversammlung Marzahn-Hellersdorf am 23.01.2014 auf der Grundlage des Bezirksamtsbeschlusses Nr. 586/IV vom 19.11.2013). Es berücksichtigt daher die Zentrenstruktur des Flächennutzungsplans und auch die Vorgaben aus den Anwendungsvorschriften zum Einzelhandel. Der neu beschlossene Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 verweist hinsichtlich der wohnungsnahen Grundversorgung auf die Regelungen der bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepte.

Zentrale Zielstellungen des Zentrenkonzepts 2013 sind im Wesentlichen:

- Sicherung der verbrauchernahen Versorgung und
- Schutz der zentralen Versorgungsbereiche.

Dabei dient der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche auch der verbrauchernahen Versorgung. Darüber hinaus wird jedoch auch die verbrauchernahe Versorgung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche betrachtet.

Gemäß Grundsatz 2 des bezirklichen Zentrenkonzepts sollen Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in Anlehnung an die AV Einzelhandel regelmäßig in den zentralen Versorgungsbereichen (Stadtteil-, Ortsteil- und Nahversorgungszentren) angesiedelt werden.

Außerhalb der durch das bezirkliche Zentrenkonzept definierten zentralen Versorgungsstandorte soll zentrenrelevanter Einzelhandel gar nicht und Nahversorgung soll als Unterkategorie des zentrenrelevanten Einzelhandels nur ausnahmsweise zulässig sein. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-110VE liegt außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches und auch außerhalb des Einzugs- und Schutzbereiches des nächstliegenden zentralen Versorgungsbereiches, des Stadtteilzentrums Helle Mitte. Dementsprechend wären im Plangebiet Nahversorger ausnahmsweise zulässig.

Im Plangebiet ist zurzeit bereits ein Nahversorger ansässig. Dieser soll in erweiterter Form als Unterlagerung von Wohnnutzung weiterhin zulässig sein. Wichtig ist hierbei eine entsprechende Regelung der Sortimente in der Bebauungsplanung.

Im Zentrenkonzept 2008 gab es südlich der U-Bahn-Trasse in ca. 300 m Entfernung vom Plangebiet noch das Nahversorgungszentrum „Louis-Lewin-Straße/Branitzer Platz“. Dieses wurde jedoch mangels Nachweises von Lebensmittelmärkten und einer unzureichenden Zentralität im überarbeiteten Zentrenkonzept 2013 zu einem etablierten Nahversorgungsstandort herabgestuft. Für etablierte Nahversorgungsstandorte erlosch der besondere Schutz wie für zentrale Versorgungsbereiche wurde aber die Gewährung der Ausnahme für Nahversorger wegen der integrierten Lage in Aussicht gestellt. Inzwischen ist auch dieser etablierte Nahversorgungsstandort faktisch weggefallen, weil nach dem Abriss an der Albert-Kuntz-Str. 50-62/Louis-Lewin-Str. 99-105 eine Wohnungsneubebauung mit rund 290 WE folgte, die als einzige Nutzung mit nahversorgungsrelevanten Sortiment noch eine Apotheke und eine Spätverkaufsstätte unterbringt.

Für die Ausweitung der vorhandenen Nahversorgung im Plangebiet spricht sowohl der faktische Wegfall des oben skizzierten etablierten Nahversorgungsstandortes als auch die Vielzahl neu errichteter Wohnungen im fußläufig erreichbaren Umfeld.

Zum Zentrenschutz wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 10-110VE eine Sortimentsbeschränkung im Bereich der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente im vorhabenbezogenen Bebauungsplan für notwendig gehalten.

3.7 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Bebauungsplan 10-82 G

Mit Aufstellung des Bebauungsplans 10-110VE wird das Plangebiet aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-82 G, der die planungsrechtliche Umsetzung der Ziele des bezirklichen Zentrenkonzepts zum Inhalt hat, im weiteren Verfahren des Bebauungsplans 10-82 G aus dem Geltungsbereich auszugliedern sein. Die Ziele des Zentrenkonzepts sind in den jeweiligen Einzelbebauungsplänen zu verfolgen, somit auch für das Plangebiet. Die Regelungen des bezirklichen Zentrenkonzepts stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

4. Ziele der Planung und wesentlicher Inhalt

- Das an zentraler Stelle im Großsiedlungsband zwischen „Hönower Weiherkette“ im Norden und U-Bahntrasse im Süden gelegene Vorhabengebiet soll als attraktiver Siedlungsmittelpunkt „Theaterplatz“ entwickelt werden.
- Der vorgesehene neue Stadtkörper soll sich harmonisch in die vorhandene Stadtstruktur der Großsiedlung einfügen.
- Zur Nahversorgung soll der vorhandene Markt wieder in die Neubebauung am Platz integriert werden.
- Entsprechend seiner zentralen Lage und der hervorragenden ÖPNV-Anbindung ist ein Flächenrecycling mit maßvoller Nachverdichtung geboten und entspricht den Zielen des Bezirks und des Senats.

Städtebauliches Konzept (vgl. Anlagen 3 und 5)

- Das zukünftige Vorhaben „Theaterplatz“ liegt in den Sichtachsen Quedlinburger Straße, Schkeuditzer Straße und Louis-Lewin-Straße, die durch 12- bis 14-geschossige Hochbauten städtebaulich akzentuiert werden.
- Das Vorhaben „Theaterplatz“ wird durch sechs- bis siebengeschossige, raumbildende Randbebauungen so gefasst, dass ein erlebbarer Platzraum mit den Dimensionen ca. 50 x 75 m entsteht.
- Die differenzierte, hofbildende städtebauliche Figur greift Gestaltungselemente der vorhandenen, umgebenden Großsiedlung auf.
- Die im Projektgebiet geplante Baustruktur umschließt zwei unterschiedlich ausgeprägte grüne Wohnhöfe.
- Die Erdgeschoßzone am Theaterplatz ist den Wohnserviceeinrichtungen, wie SB-Markt, Fachmarkt, Läden und Diensten vorbehalten. Hier wird auf Wunsch des Bezirks auch eine EG-Fläche für soziale „Kiez-Einrichtungen“ gesichert.
- Um den zentralen Platzraum in der Großsiedlung zu betonen, ist die Aufstockung der Randbebauung vorgesehen.

Die moderne Architektursprache betont die eigenständige Gestaltung der neuen Stadtraumergänzungen im Kontext der Großsiedlung Hellersdorf (s. Anlage 3 – städtebauliches Gesamtkonzept).

Der ruhende Verkehr wird zum Teil in Tiefgaragen verlagert, um die grünen Wohnhöfe von Stellplätzen freizuhalten. Darüber hinaus werden ebenerdige Stellplätze für Kunden, Besucherinnen und Besucher sowie Anwohnerinnen und Anwohner vorgesehen. Für den Markt stehen ca. 52 ebenerdige Stellplätze vor dem Eingang zur Verfügung.

II. Verfahren

1. Prüfung nach § 13a BauGB

Ein Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) wird zunächst nicht angestrebt. Dieses Verfahren der Innenentwicklung wäre möglich, weil die überbaubare Grundstückfläche 20.000 m² nicht überschreitet. Jedoch müsste gem. Nr. 18.8 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in einer Einzelfallprüfung nachgewiesen werden, dass der vorgesehene großflächige Einzelhandel mit ca. 1.400 m² Verkaufsfläche nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig ist. In Hinblick auf den geplanten Zugewinn von ca. 41.000 m² Geschossfläche durch Aufstockung und Neubau und in Hinblick auf das störungsanfällige Nebeneinander von gewerblicher Nutzung (ca. 4.500 m²) und Wohnnutzung (ca. 519 WE, davon ca. 480 in Neubau und 39 WE als Aufstockung im Bestand) wird das Bebauungsplanverfahren im normalen Verfahren mit einem Umweltbericht geführt.

2. Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB

Mit Schreiben vom 27.09.2019 wurden die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und die Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg gemäß § 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) und nach Artikel 13 Abs. 2 Landesplanungsvertrag über die Absicht der Aufstellung des Bebauungsplanes 10–110VE informiert. Im Ergebnis der Beteiligung der genannten Stellen zur Mitteilung der Planungsabsicht gem. § 5 AGBauGB wurde mitgeteilt, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen teilte in ihrem Schreiben vom 01.11.2019 mit, dass der Planentwurf dringende Gesamtinteressen Berlins gemäß § 7 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) berührt, im Einzelnen hinsichtlich der überbezirklichen Verkehrsplanung, der Größe des Wohnungsbauvorhabens und der Zentrenstruktur.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat in ihrer Stellungnahme vom 15.10.2019 mitgeteilt, dass die Planungsabsicht zum derzeitigen Planungsstand nicht hinreichend zu beurteilen sei. Dies bezieht sich vor allem auf die geplante Sortimentsgestaltung zum vorgesehenen großflächigen Einzelhandel. Auch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen fordert Regelungen zur Sortimentsgestaltung ein, um die Wahrung der Zentrenstruktur prüfen zu können (vgl. I 3.5 Bezirkliches Zentrenkonzept).

Vorab per E-Mail: sabine.ciupek@ba-mh.berlin.de

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal
und Finanzen
Frau Sabine Ciupek
Helene-Weigel-Platz 8
12681 Berlin

Datum
27.09.2019

THEMA

Wohnen am Theaterplatz
Antrag gem. § 12 Abs. 2 S. 1 BauGB

Sehr geehrte Frau Ciupek,
sehr geehrte Damen und Herren,

in der o. g. Angelegenheit beantrage ich als geschäftsführender Gesellschafter
, für die in der **Anlage 1** durch rote
Umrandung gekennzeichneten Flächen ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren einzuleiten.

ist Antragsteller und wurde von
mit der Projektentwicklung für
das Vorhaben beauftragt. Entsprechende Vollmachten fügen wir in der **Anlage** bei.

Das geplante Vorhaben betrifft mehrere Wohngebäude mit ca. 400 Wohnungen sowie gewerblich genutzte Flächen. Für dieses Vorhaben ist ein Bebauungsplan erforderlich, um das für die Realisierung notwendige Baurecht zu schaffen. Auf der Grundlage der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen wurde das als **Anlage 2** beigefügte städtebauliche Konzept (Stand: Mai 2019) entwickelt, das das Vorhaben in seiner Gesamtheit skizziert. Als **Anlage 3** fügen wir das überarbeitete Konzept vom Juli 2019 bei, das den Verzicht der dritten städtebaulichen Dominante am südöstlichen Ende des Theaterplatzes beinhaltet.

Der **Anlage 1** kann auch entnommen werden, wer Eigentümer welcher Flächen ist. Aktuelle Grundbuchauszüge der Flächen im geplanten Vorhabengebiet sind als **Anlage 4** beigefügt. Wir weisen darauf hin, dass das Grundstück Schkeuditzer Straße 1 (Flurstücke 1039, 793, 821 und 1040)

nicht im Eigentum der genannten Gesellschaften bzw. in unserer Verfügungsbefugnis steht. Wir wären grundsätzlich damit einverstanden, dass diese Flächen gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan miteinbezogen werden.

Auf der Grundlage der in der Anlage beigefügten Unterlagen sind wir bereit und in der Lage, uns zur Durchführung des Vorhabens und der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur vollständigen Tragung der erforderlichen Planungs- und Erschließungskosten in einem Durchführungsvertrag zu verpflichten. Die beiden Grundstückseigentümer haben sich bereits gesondert im Rahmen der Grundzustimmung zur Anwendung des Berliner Modells der Kooperativen Baulandentwicklung mit den dortigen Eckpunkten einverstanden erklärt. Die beiden Grundzustimmungen vom 07.05.2019 fügen wir als **Anlage 5** bei (ohne Anlagen).

Wir sind einschließlich der beauftragten Fachbüros gerne bereit, das Vorhaben in den entsprechenden Gremien des Bezirks vorzustellen und Fragen zu beantworten.

Wir würden uns freuen, wenn Sie gemäß diesem Antrag zeitnah die entsprechenden Schritte einleiten könnten.

Mit freundlichen Grüßen



Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1: Lageplan/Eigentumsverhältnisse
- Anlage 2: Städtebauliches Konzept (Stand: Mai 2019)
- Anlage 3: Überarbeitetes Städtebauliches Konzept (Stand: Juli 2019)
- Anlage 4: Aktuelle Grundbuchauszüge
- Anlage 5: Grundzustimmungen vom 07.05.2019



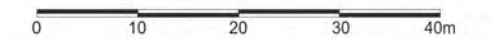
Bezirk Marzahn-Hellersdorf
von Berlin

Bebauungsplan Nr. ...
„Theaterplatz“
für die Grundstücke ...
im Bezirk Marzahn-Hellersdorf,
Stadtteil Hellersdorf-Nord
Städtebaulicher Entwurf

Stand: 01.07.2019

M. 1:1.500 (A3)

Plan 2



Projektentwicklung:
- Mercator Projektentwicklung GmbH
Stadtplanung:
- P4LOESSE Architekten & Stadtplaner SRL





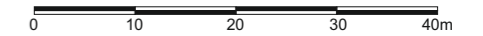
Bezirk Marzahn-Hellersdorf
von Berlin

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
10-110VE „Theaterplatz“

Vorhaben- und Erschließungsplan

Stand: 26.09.2019

M. 1:1.500 (A3)



Vorhabenträger:
Mercator Projektentwicklung GmbH

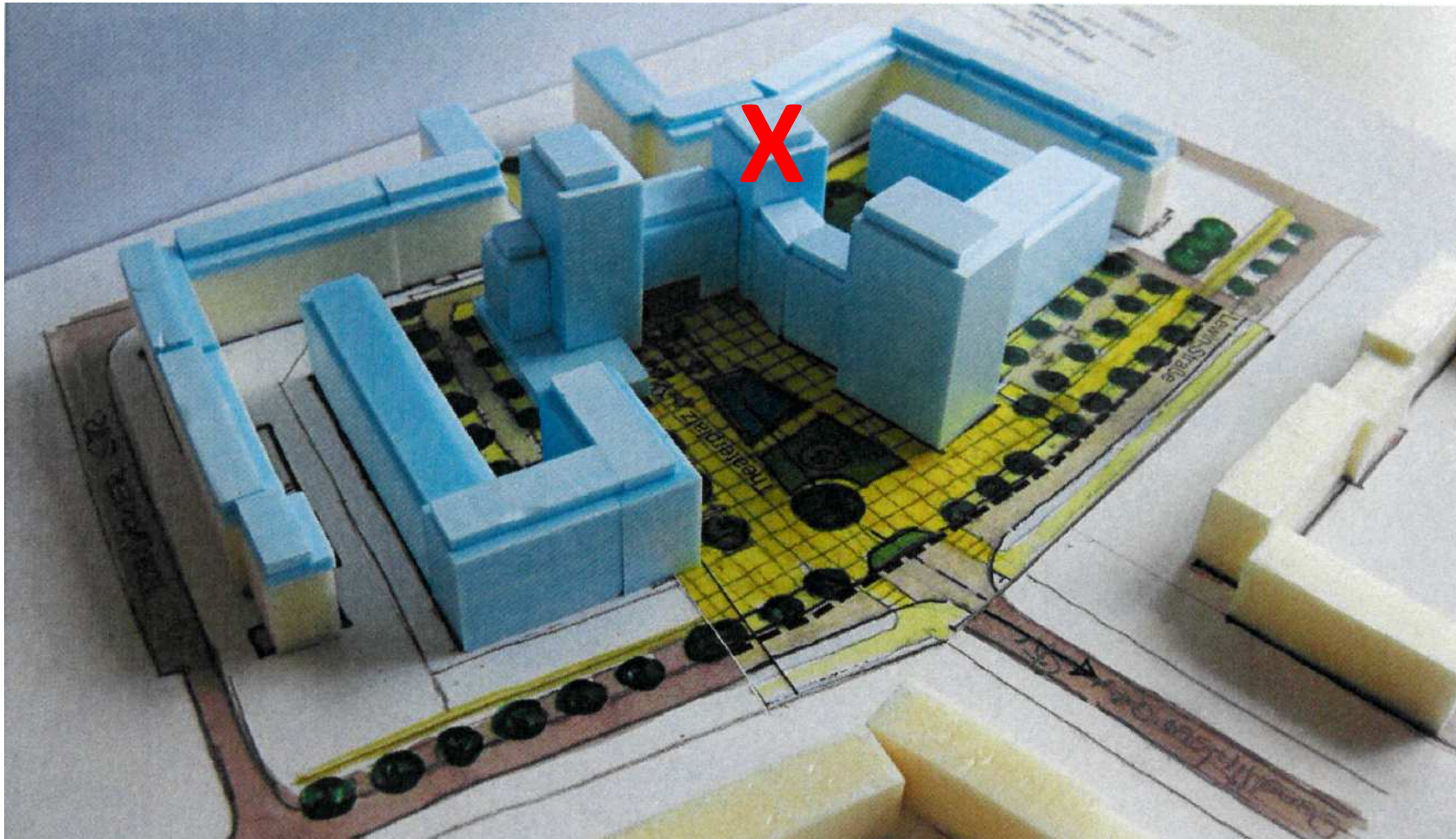
Stadtplanung:
P4LOESSE Architekten & Stadtplaner SRL



Marzahn-Hellersdorf
Planungskonferenz 10.07.2019



Blick von Westen/ Vogelperspektive



Marzahn-Hellersdorf
Planungskonferenz 10.07.2019



**Blick von Westen (Quedlinburger Straße /
Fußgängerperspektive**

