

**Vorlage zur Kenntnisnahme**  
für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 21.11.2024

---

1. Gegenstand der Vorlage:

Aufstellung des Bebauungsplanes 10-129 für das Gelände zwischen der Kieler Straße im Südwesten, den Grenzen zu den Grundstücken Kieler Straße 12A, Wacholderheide 66A, 65 und 64 im Nordwesten, den Grenzen zu den Kleingartenparzellen Hasenweg 1 bis 7 im Nordosten sowie den Grenzen zu den Grundstücken Kieler Straße 17, Lemkestraße 71, 71A und 72A im Südosten im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 22.10.2024 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0958/VI der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Vorlage ist in der Anlage beigefügt.

Juliane Witt  
Bezirksstadträtin  
für die Bezirksbürgermeisterin

Heike Wessoly  
Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung

Anlage

---

**Vorlage für das Bezirksamt**

- zur Beschlussfassung -

Nr. 0958/VI

---

A. Gegenstand der Vorlage:

Aufstellung des Bebauungsplanes 10-129 für das Gelände zwischen der Kieler Straße im Südwesten, den Grenzen zu den Grundstücken Kieler Straße 12A, Wacholderheide 66A, 65 und 64 im Nordwesten, den Grenzen zu den Kleingartenparzellen Hasenweg 1 bis 7 im Nordosten sowie den Grenzen zu den Grundstücken Kieler Straße 17, Lemkestraße 71, 71A und 72A im Südosten im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf

B. Berichtersteller/in:

Bezirksstadträtin Frau Wessoly

C. Beschlussfassung

C.1 Beschlussentwurf:

Das Bezirksamt beschließt, den Bebauungsplan 10-129 für den o.g. räumlichen Bereich aufzustellen. Die Abteilung Stadtentwicklung wird mit der Durchführung der weiteren Verfahrensschritte beauftragt.

C.2 Weiterleitung an die BVV und zugleich Veröffentlichung:

Das Bezirksamt beschließt weiterhin, diese Vorlage der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen und umgehend zu veröffentlichen.

D. Begründung:

siehe Anlage 1

E. Rechtsgrundlage:

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

F. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

keine

G. Zielgruppenrelevante Auswirkungen:

keine

Heike Wessoly

Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung

Anlage



Anlage  
zur BA-Vorlage  
Nr. 0958/VI

### Begründung zum Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 10-129

für das Gelände zwischen der Kieler Straße im Südwesten, den Grenzen zu den Grundstücken  
Kieler Straße 12A, Wacholderheide 66A, 65 und 64 im Nordwesten, den Grenzen zu den  
Kleingartenparzellen Hasenweg 1 bis 7 im Nordosten sowie den Grenzen zu den Grundstücken  
Kieler Straße 17, Lemkestraße 71, 71A und 72A im Südosten

im

Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf



Quelle: Geoportal Berlin; eigene Darstellung der Gebietsabgrenzung

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

Mit dem Bebauungsplan wird unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung die Fortentwicklung des Ortsteiles Mahlsdorf durch die Ergänzung der Siedlungsstruktur mit einem großflächigen Supermarkt (Vollsortimenter) verfolgt. Der ausgedehnte Siedlungsbereich Mahlsdorf-Nord verfügt bisher über keinen Nahversorgungsstandort.

Der Standort an der Kieler Straße liegt zentral im Siedlungsbereich, ist bisher unbebaut und verfügt über eine ausreichende Größe für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit den damit verbundenen Kundenstellplätzen und Nebenanlagen. Alternative Standorte mit vergleichbarer Eignung sind im potenziellen Einzugsgebiet nicht vorhanden.

Mit dem Vorhaben sollen in dem vorwiegend von ein- und zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern sowie einer Kleingartenanlage geprägten Siedlungsgebiet die Möglichkeiten für den Einkauf überwiegend nahversorgungsrelevanter Sortimente im Wohnumfeld verbessert werden.

Während die an das Plangebiet direkt angrenzenden und umliegenden Flächen vollständig parzelliert und bis auf die nordöstlich gelegene Kleingartenanlage vorwiegend mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut sind, ist eine etwa ein Hektar große Fläche an der Kieler Straße bisher unbebaut geblieben, da sich auf dem Gelände die Trümmer eines ehemaligen Hochbunkers befinden.

Die Fläche hat der Vorhabenträger bereits erworben und das Planungskonzept für den geplanten Supermarkt beim Fachbereich Stadtplanung vorgestellt und abgestimmt.

Der Planung stehen momentan die Festsetzungen des Bebauungsplans 10-49 entgegen, in welchem im Plangebiet eine etwa 3.600 m<sup>2</sup> große Fläche als öffentlicher Spielplatz und die übrigen Flächenteile als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ festgesetzt sind.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des geplanten Lebensmittelmarktes zu schaffen, ist es erforderlich, im Bereich der Vorhabenfläche die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans 10-49 durch die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes im Bebauungsplan 10-129 zu ersetzen. Im Zuge dieser Planung soll darüber hinaus die Verkehrserschließung der Kleingartenanlage von der Kieler Straße aus gesichert werden.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es gemäß § 1 Abs. 3 BauGB daher erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Bebauungsplan soll als Angebotsbebauungsplan im Normalverfahren mit Erstellung eines Umweltberichts aufgestellt werden.

Es ist vorgesehen, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Lärmimmissionsprognose und ein Verkehrsgutachten vom Vorhabenträger erstellen zu lassen.

## ***2. Beschreibung des Plangebietes***

### **2.1 Stadträumliche Einbindung und städtebauliche Struktur des Plangebiets**

Das Bebauungsplangebiet befindet sich innerhalb des im Ostraum von Berlin im Übergang zur Stadt- und Landesgrenze gelegenen Siedlungsgebietes Mahlsdorf-Nord.

Das Siedlungsgebiet ist überwiegend durch eine mit ein- bis zweigeschossigen Einzel- oder Doppelhäusern bebaute Grundstücksstruktur geprägt. Die bauliche Dichte war bis in die 1980er Jahre sehr gering. Erst mit Beginn der 1990er Jahre setzte durch zunehmende Nachfrage nach

Wohneigentum die Teilung großer Baugrundstücke und eine zunehmende bauliche Verdichtung ein. Von Bebauung und Nachverdichtungen ausgenommen geblieben ist die sich von der Stadt- und Landesgrenze im Norden bis zur Kieler Straße im Süden bandförmig erstreckende Kleingartenanlage.

Das Plangebiet selbst bildet deren südlichen Abschluss. Da sich dort die Trümmer eines ehemaligen Hochbunkers befinden, ist die Fläche jedoch kein Bestandteil der Kleingartenparzellen, sondern stellt sich als ruderale Brachfläche dar.

Im Nordwesten und Südosten grenzen unmittelbar an das Plangebiet die für Mahlsdorf typischen kleinteiligen Siedlungsstrukturen wie auch die Bruno-Taut-Siedlung an. Auch die südlich an die Kieler Straße angrenzenden Bereiche sind vergleichbar geprägt. Die Grundstücke sind überwiegend mit ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern bebaut. Doppel- oder Mehrfamilienhäuser bilden Ausnahmen. Je nach Zeitpunkt der Bebauung verfügen alle Häuser über unterschiedlich große Gartenanteile und teilweise alte Gehölzbestände.

Im Nordosten grenzen die parzellierten Flächen der sich bis an die Stadt- und Landesgrenze erstreckenden Kleingartenanlage an das Plangebiet an. Die Anlage ist in Doppelreihen von jeweils sieben etwa 400 m<sup>2</sup> großen Parzellen pro Reihe geordnet. Auch die Bebauung auf den Parzellen differiert in Lage und Größe nur geringfügig.

Die Trümmer des etwa in der Mitte des Bebauungsplangebietes liegenden ehemaligen Bunkers sind von Aufschüttungen überdeckt, die sich etwa 2,5 - 4,0 m über das angrenzende Geländeneiveau erheben. Da die Fläche seit langer Zeit brach liegt, hat sich darauf zum Teil dichter Baumbestand entwickelt. Davon ausgenommen sind die südöstlichen und nordwestlichen Randstreifen, über welche die angrenzende Kleingartenanlage erschlossen wird.

## **2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse**

Der in der Flur 1 der Gemarkung Mahlsdorf liegende Geltungsbereich umfasst Teile der Flurstücke 9409/10 und 24/1 mit einer Gesamtfläche von etwa 11.600 m<sup>2</sup>.

Die Teilfläche des Flurstücks 9409/10 ist etwa 11.380 m<sup>2</sup> groß. Davon befinden sich etwa 10.675 m<sup>2</sup> im Privateigentum. Weitere etwa 705 m<sup>2</sup> des Flurstücks 9409/10 sind Bestandteil der im Geltungsbereich liegenden Verkehrsfläche der Kieler Straße und befinden sich ebenfalls im Privateigentum.

Darüber hinaus liegt eine etwa 220 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Flurstücks 24/1 im Geltungsbereich, welche ebenfalls Bestandteil der Verkehrsflächen der Kieler Straße ist und sich im Eigentum des Landes Berlin befindet.

## **2.3 Geltendes Planungsrecht**

Die derzeitige planungsrechtliche Grundlage ist der festgesetzte Bebauungsplan 10-49, in welchem das Plangebiet mit einer etwa 3.600 m<sup>2</sup> großen Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Spielplatz“ festgesetzt ist und die übrigen Flächenteile als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ sowie die Kieler Straße als Straßenverkehrsfläche.

## **2.4 Verkehrserschließung**

Das Siedlungsgebiet, welches das Plangebiet umgibt, wird durch ein weitgehend orthogonales Erschließungsraster durchzogen. Innerhalb dieses Rasters grenzt das Plangebiet lediglich im Südwesten an die als öffentliche Straßenverkehrsfläche gewidmete Kieler Straße.

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Zufahrt von der Kieler Straße zu den nordöstlich liegenden Kleingartenparzellen, entlang derer sich auch Stellplätze für die Kleingartenutzer befinden. Die Zufahrt ist im zurzeit gültigen Bebauungsplan 10-49 als mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche festgesetzt.

Die an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke Kieler Straße 12a und 17 sind direkt von der Kieler Straße aus erschlossen. Die übrigen Grundstücke sind von der Straße Wacholderheide bzw. Lemkestraße aus erschlossen und verfügen teilweise an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen zum Plangebiet über zusätzliche – rechtlich nicht gesicherte – Zugänge.

### ***3. Planerische Ausgangssituation***

#### **3.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für Berlin (FNP) – in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 5. Januar 2024 (ABl. S. 5) – stellt den Geltungsbereich als südlichen Abschluss einer für Kleingärten bestimmten Grünfläche innerhalb eines übergeordneten Grünzugs dar, die sich von der Stadt- und Landesgrenze bis zur Kieler Straße erstreckt.

Südlich der Kieler Straße stellt der FNP den übergeordneten Grünzug in symbolischer Breite dar. Mit dieser Darstellung sollen die im Norden bis zur Landesgrenze reichenden Freiflächen der Kleingartenanlage Wacholderheide mit dem Rohrpfuhlgrünzug im Süden verknüpft werden. Eine Konkretisierung der naturräumlichen Wertigkeit und der verbindenden Funktion soll auf der nachfolgenden Planungsebene erfolgen. Eine Umsetzung dieses Planungsziels wird allerdings dadurch erschwert, dass die Südseite der Kieler Straße lückenlos bebaut ist, welche die Verbindung mit den Kleingartenflächen im Norden unterbricht.

Die weitestgehend bereits vorhandenen Wohngebiete im Umfeld des Plangebietes stellt der FNP als Wohnbauflächen der Dichtestufe W 4 (GFZ bis 0,4) dar.

#### **3.2 Stadtentwicklungsplanungen**

Der **Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030** (StEP Wohnen 2030) benennt die Schwerpunkträume in der Stadt, in denen sich die Entwicklung des Wohnungsbaus vorrangig vollziehen soll. Zudem stuft der Plan zeitlich ein, wann mit der Realisierung auf den Flächen zu rechnen ist und benennt geeignete Instrumente und Maßnahmen, um den notwendigen Wohnungsbau entsprechend der stadtentwicklungspolitischen Ziele umzusetzen.

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans liegt in keinem der im StEP Wohnen 2030 bestimmten Schwerpunkträume.

Der **Stadtentwicklungsplan Zentren 2030** (StEP Zentren 2030) ist das gesamtstädtische Einzelhandelskonzept Berlins und legt im Zusammenspiel mit dem FNP das gesamtstädtische System hierarchisch gegliederter Ortsteilzentren, Stadtteilzentren, Hauptzentren und Zentrumsbereichskerne fest. Ziel des StEP Zentren ist es, die gewachsenen Zentren Berlins zu sichern und zu stärken. Daneben sollen ergänzende Grundversorgungseinrichtungen dazu beitragen, dass sich die Bewohnerinnen und Bewohner aller Kieze und Ortsteile wohnungsnah gut mit Dingen des täglichen Bedarfs versorgen können.

Der StEP Zentren 2030 enthält stadtplanerische Steuerungsgrundsätze zur Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsvorhaben. Die Fortentwicklung der Zentren- und Einzelhandelsstruktur im Sinne des StEP Zentren 2030 erfolgt durch die verbindliche Bauleitplanung. Um die Inhalte des StEP Zentren 2030 konkret und einheitlich umzusetzen, stellen die „Ausführungsvorschriften Zentren und Einzelhandel für das Land Berlin“ (AV Zentren und

Einzelhandel) Hinweise und Vorgaben zur Verfügung. Sie enthalten zudem die Berliner Sortimentsliste sowie Empfehlungen für die Erarbeitung bezirklicher Zentren- und Einzelhandelskonzepte.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb der im StEP Zentren 2030 ausgewiesenen Ortsteilzentren, Stadtteilzentren, Hauptzentren und Zentrumsbereichskerne. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind somit die Hinweise und Vorgaben für Vorhaben/Planungen außerhalb der Zentren in Gebieten mit Wohngebietsbezug gemäß AV Zentren und Einzelhandel zu beachten.

Weitere Stadtentwicklungspläne werden im weiteren Verfahren geprüft.

### **3.3 sonstige vom Bezirk beschlossene Planungen**

#### ***Bezirkliches Zentrenkonzept***

Die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Marzahn-Hellersdorf von Berlin hat das überarbeitete Zentrenkonzept für den Bezirk am 23.01.2014 auf der Grundlage des Bezirksamtsbeschlusses vom 19.11.2013 (BA-Vorlage Nr. 586/IV) beschlossen (Drs.-Nr. 1203/VII).

Die Aufgabe des Zentrenkonzeptes ist es, entsprechend der AV Zentren und Einzelhandel insbesondere die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten zu steuern und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs an integrierten Standorten zu stärken. Die darin ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche sollen unter Berücksichtigung der Bevölkerungsprognose, der demografischen Entwicklung und der vorhandenen Kaufkraft eine verbrauchernahe Versorgung im Bezirk Marzahn-Hellersdorf gewährleisten. Es enthält auf der Grundlage der übergeordneten Planungen (FNP, StEP Zentren 2030) Aussagen zu den Zielen der Zentrenentwicklung, zur Festlegung und konkreten Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie zu den Fachmarktstandorten.

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans liegt nicht in einem definierten Zentrumsbereich entsprechend bezirklichem Zentrenkonzept. Das Ortsteilzentrum Mahlsdorf (Hönowe Straße) befindet sich etwa 2 km südlich und das Ortsteilzentrum Hellersdorf (Helle Mitte) ca. 2,4 km nordwestlich entfernt. Das Ortsteilzentrum Hellersdorf-Süd und das Nahversorgungszentrum Neue Grottkauer Straße sind noch weiter entfernt.

Gemäß Grundsatz 2 des bezirklichen Zentrenkonzeptes sollen Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in Anlehnung an die AV Zentren und Einzelhandel regelmäßig in den zentralen Versorgungsbereichen (Stadtteil-, Ortsteil- und Nahversorgungszentren) liegen. Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche soll die Ansiedlung zusätzlicher, auch nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe wegen der Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in deren Einzugsbereich beschränkt werden.

Außerhalb der durch das bezirkliche Zentrenkonzept definierten Zentrenstandorte sollen Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig sein. Für die ausnahmsweise Zulässigkeit wurde im Rahmen des bezirklichen Zentrenkonzeptes ein Prüfbogen entwickelt, der für eine geplante Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zur Anwendung kommen soll.

#### ***Gesamtkonzept zur Sozialen Infrastruktur von Marzahn-Hellersdorf 2020/2030***

Das bezirkliche Konzept zur Entwicklung der öffentlichen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Infrastrukturkonzept) wurde vom Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf am 27.03.2018 als sektorale Bereichsentwicklungsplanung beschlossen.

Die räumlichen Handlungsschwerpunkte zur Stabilisierung und Verbesserung der Infrastrukturausstattung liegen in den Prognoseräumen Hellersdorf und Kaulsdorf/Mahlsdorf. In den



zugehörigen Bezirksregionen sind bei zahlreichen Infrastruktureinrichtungen besonders hohe Defizite zu beobachten. Die Prognoseräume Marzahn und Biesdorf sind auch bei teilweise bestehenden einrichtungsspezifischen Defiziten (Kitas, Kinderspielplätze) im innerbezirklichen Vergleich relativ gut versorgt. Als fachliche Schwerpunkte der Infrastrukturentwicklung sind Schulen und Kitas allein aufgrund ihrer erziehungs- und bildungspolitischen Bedeutung und der gesetzlichen Versorgungsverpflichtung zu benennen. Die übrigen Infrastruktureinrichtungen erfüllen ebenfalls wichtige Funktionen der Daseinsvorsorge, sind aber in ihrer Wertigkeit den beiden erstgenannten Einrichtungen nachgeordnet.

Im Infrastrukturkonzept sind u.a. 43 Standorte für neue Spielplätze oder für die Erweiterung bestehender Angebote festgelegt. Davon befindet sich eine vorgesehene Vorhaltefläche im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans.

### ***Angrenzende Bebauungspläne***

Der Geltungsbereich des noch in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans XXIII-6i grenzt im Nordwesten unmittelbar an das Plangebiet an. Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans XXIII-6g grenzt an die südwestliche Ecke des Plangebiets an. Beide Bebauungspläne sehen für die Bruno-Taut-Siedlung als Art der baulichen Nutzung Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO vor.

Südwestlich und südöstlich des Plangebiets grenzt der im Verfahren befindliche Bebauungsplan 10-83G an. Er dient der Steuerung des Einzelhandels in den Ortsteilen Mahlsdorf und Kaulsdorf und plant daher Regelungen über die Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben.

## ***4. Ziele der Planung und wesentlicher Inhalt***

Da durch die Planung der Schwellenwert zur Großflächigkeit (800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche) überschritten wird, ist im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplans die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes (SO) für den großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO erforderlich. Diesbezüglich sollen Festsetzungen getroffen werden, die die zulässigen Sortimenten und ihre Anteile sowie die Steuerung des Verkaufsflächenanteils im Verhältnis zur Baugebietsfläche oder zur zulässigen Grundfläche regeln.

Im Rahmen der Planung sollen zudem die im Plangebiet bereits im Bestand vorhandene Zufahrt zur Kleingartenanlage Wachholderheide sowie die angrenzenden Stellplatzflächen für die Nutzer der Kleingartenanlage planungsrechtlich gesichert werden. Der nordwestliche Bereich soll von baulichen Nutzungen freigehalten und als Grünfläche (gegebenenfalls mit Spielplatz) gestaltet werden. Die am südwestlichen Rand gelegenen Bestandsflächen der Kieler Straße sollen als Straßenverkehrsflächen gesichert werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich Teile der Kieler Straße in Privatbesitz befinden.

Auf Grundlage der im Planverfahren gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführenden Umweltprüfung wird der aufzustellende Bebauungsplan Festsetzungen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von durch die Planung hervorgerufenen Eingriffen in die Schutzgüter enthalten. Der Umweltbericht wird der Begründung als gesonderter Teil beigefügt.

Die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zum Artenschutz sind im Rahmen der Planung zu beachten. Sofern erforderlich, sind Regelungen zu Artenschutzmaßnahmen zu treffen, um Verstöße gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen.

Es ist davon auszugehen, dass auf Grund der mit Errichtung des geplanten Lebensmittelmarktes zu erwartenden Lärmemissionen durch Liefer- und Parkplatzverkehr, Benutzung von Einkaufswagen und dem Betrieb haustechnischer Anlagen Festsetzungen zum Schutz der angrenzenden

Wohnnutzungen getroffen werden müssen. Die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen werden auf Grundlage der noch zu erstellenden Lärmimmissionsprognose festgesetzt.

### ***5. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan***

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die geplante Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes (SO) für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes weicht von der Darstellung im FNP als Teil eines übergeordneten Grünzugs und einer für Kleingärten bestimmten Grünfläche ab.

Mit Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abt. I B vom 06.09.2018 wurde Folgendes mitgeteilt: „Bei einem Nachweis, dass sich die beabsichtigte Nahversorgungsnutzung in die Siedlungsstruktur einfügen lässt und dabei die übergeordnete Grünverbindung gewährleistet wird, käme die Möglichkeit einer Entwickelbarkeit des B-Plans als eine untergeordnete Grenzkorrektur (AV FNP Pkt. 11.3.2) oder eine vereinfachte Änderung des FNP in Betracht.“

Die am Standort beabsichtigte Gesamtverkaufsfläche von etwa 1.600 m<sup>2</sup> überschreitet die Obergrenze von 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, welche die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen in ihrer Stellungnahme vom 06.09.2018 für das Planvorhaben an der Kieler Straße als verträglich beurteilt hat. Die Prüfung der Standortverträglichkeit des Vorhabens, insbesondere im Hinblick auf den überwiegenden Nahversorgungscharakter, den Ausschluss von Beeinträchtigungen der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche und der Vermeidung von Störungen durch gebietsfremden Kundenverkehr wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens weitergeführt.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren ist die Entwickelbarkeit aus dem FNP zu klären.

### ***6. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung***

Es soll vertraglich geregelt werden, dass alle Kosten des Bebauungsplanverfahrens sowie sämtliche in Verbindung mit dem Rückbau der alten Bunkeranlage und der Grundstückerschließung für den geplanten Lebensmittelmarkt entstehenden Kosten vom Investor zu tragen sind.