

Planerische Ausgangssituation

Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich eine gewerbliche Baufläche mit dem Symbol Standort der Energieerzeugung dar. Neben den übergeordneten Straßenverkehrsverbindungen der Landsberger Allee und der Rhinstraße wird im Bereich der Landsberger Allee die langfristig geplante U-Bahnstrecke dargestellt.

Landschaftsprogramm (LaPro)

Das Landschaftsprogramm (LaPro) weist als Ergänzung zum FNP Entwicklungsziele und Maßnahmen hinsichtlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege aus. Für den Geltungsbereich ergeben sich aus den Anforderungen der vier Teilpläne des LaPro folgende Ziele:

In den Teilplänen Biotop- und Artenschutz sowie Landschaftsbild wird das überplante Gebiet als städtischer Bereich mit Mischnutzungen ausgewiesen. Daraus ergeben sich Ziele, wie u.a. der Erhalt der hohen biologischen Vielfalt sowie wertvoller Biotope. Weiterhin sollen örtliche Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen entwickelt werden. Der Geltungsbereich verfügt über große Flächenanteile von naturschutzrechtlicher Bedeutung, wie den Marzahn-Hohenschönhauser Grenzgraben (MHG), welcher im Bereich des Plangebiets teilweise verrohrt ist. Des Weiteren bestehen größere Gehölzflächen entlang des Pyramidenringes. Zusätzlich wurden im südlichen Teil des Geltungsbereichs Flächen ausgewiesen, die der Entwicklung und Sicherung der Biotopvernetzungsfunction auf den bestehenden und künftigen Siedlungsflächen dienen sollen.

Im Teilplan Erholung und Freiraumnutzung ist das überwiegende Gebiet als eine sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren ausgewiesen. Hier ergeben sich Ziele, wie u.a. die Entwicklung und Qualifizierung kleiner, quartiersbezogener Grün- und Freiflächen, die Begrünung von Dächern und Fassaden sowie die Baumpflanzung auf geeigneten Flächen. Des Weiteren werden die südlichen Flächen im Geltungsbereich als sonstige Freiflächen ausgewiesen, bei denen die Integration und Entwicklung erholungswirksamer Freiraumstrukturen und Freiraumverbindungen umgesetzt werden soll.

Der Teilplan Naturhaushalt und Umweltschutz stellt den Planbereich als Fläche für Industrie und Gewerbe mit Schwerpunkt der Anpassung an den Klimawandel dar. Bei Nutzungsänderungen gemäß FNP gelten die Maßnahmen für die neue Nutzung.

Stadtentwicklungsplan (StEP)

Der Stadtentwicklungsplan Gewerbe sowie das Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich in Berlin wurden 2011 zum Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe zusammengeführt. Mit diesem Planwerk sollen große, zusammenhängende Gewerbe- und Industrieflächen gesichert werden. Der StEP Industrie und Gewerbe stellt große Teile des Geltungsbereiches als EpB-Gebiet 35 Marzahn Süd - Pyramidenring / Alte Börse dar. Damit gelten die gekennzeichneten Areale als Flächenpotenzial für eine vorrangige Inanspruchnahme als gewerbliche Baufläche mit den Schwerpunkten verarbeitendes Gewerbe, Baubetriebe und produktionsorientierte Dienstleistungsbetriebe.

Ausgeschlossen werden sollen: Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf hat darüber hinaus das „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf von Berlin“ im September 2013 beschlossen. Die

Umsetzung der Ziele des Konzeptes wird den Aufstellungsverfahren der einzelnen Bebauungspläne übertragen. Aufgrund der (vorwiegenden) Lage des Plangebietes innerhalb der Entwicklungsfläche des produktionsgeprägten Bereiches EpB soll der Ausschluss von Einzelhandel grundsätzlich geprüft werden. Das Plangebiet liegt außerhalb des 500 m - Schutzbereiches um das Ortsteilzentrum Helene-Weigel-Platz, somit könnten nach den Steuerungsgrundsätzen des Zentrenkonzeptes Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten ausnahmsweise zugelassen werden. Dies ist im weiteren Verfahren insbesondere für die Bereiche zu prüfen, in denen keine EpB-Bindung besteht.

Geltendes Planungsrecht

Die Auswertung der frühzeitigen Bürger- und Trägerbeteiligung von 1995 wurde am 25.08.1998 durch das Bezirksamt Marzahn beschlossen. Im Ergebnis dieser Verfahrensschritte sollte die Planung teilweise geändert werden.

Seit 1998 ruht das Bebauungsplanverfahren. Die Zulässigkeit eines Bauvorhabens beurteilt sich derzeit grundsätzlich gemäß § 34 (1) BauGB. Dabei soll ein Bauvorhaben auch den Zielen des im Verfahren befindlichen B-Planes nicht entgegenstehen.