

Vorlage zur Kenntnisnahme
für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 23.02.2023

1. Gegenstand der Vorlage:

Aufstellung des Bebauungsplanes 10-123 für das Gebiet zwischen der Cecilienstraße, der Hellersdorfer Straße, der Ludwigsluster Straße, der östlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Ludwigsluster Straße 100 und Teterower Ring 35-45 sowie des nördlichen Teils des Teterower Ring (teilweise) bis zur Verbindungsstraße zwischen dem Teterower Ring und der Cecilienstraße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 10.01.2023 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0303/VI der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Vorlage ist als Anlage beigefügt.

Gordon Lemm
Bezirksbürgermeister

Juliane Witt
Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung,
Umwelt- und Naturschutz, Straßen und
Grünflächen

Anlage

Vorlage für das Bezirksamt

- zur Beschlussfassung -

Nr. 0303/VI

A. Gegenstand der Vorlage:

Aufstellung des Bebauungsplanes 10-123 für das Gebiet zwischen der Cecilienstraße, der Hellersdorfer Straße, der Ludwigsluster Straße, der östlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Ludwigsluster Straße 100 und Teterower Ring 35-45 sowie des nördlichen Teils des Teterower Ring (teilweise) bis zur Verbindungsstraße zwischen dem Teterower Ring und der Cecilienstraße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf

B. Berichterstatterin:

Bezirksstadträtin Frau Witt

C. Beschlussfassung

C.1 Beschlussentwurf:

Das Bezirksamt beschließt, den Bebauungsplans 10-123 in dem o.g. räumlichen Geltungsbereich aufzustellen. Die Abteilung Stadtentwicklung, Umwelt- und Naturschutz, Straßen und Grünflächen 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:

Mögliche Entschädigungen durch den Bezirk Marzahn-Hellersdorf infolge der Einschränkung von bestehenden Baurechten

G. Zielgruppenrelevante Auswirkungen:

Erhaltung wohnortnaher Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen

Juliane Witt

Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung, Umwelt- und Naturschutz, Straßen und Grünflächen

Anlagen

Anlage 1
zur BA-Vorlage
Nr. 0303/VI

**Bebauungsplan
10-123**

„Spree-Center Hellersdorf“

**Begründung
zum Aufstellungsbeschluss**

Berlin, Dezember 2022

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	3
1.1	Planungserfordernis	3
1.2	Planungsziel	4
2.	Beschreibung des Plangebietes	4
2.1	Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung	4
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	5
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand	5
2.4	Geltendes Planungsrecht	7
2.5	Verkehrerschließung	7
3.	Planerische Ausgangssituation	7
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	7
3.2	Flächennutzungsplan	8
3.3	Stadtentwicklungsplanung	8
3.4	Einzelhandels- und Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf	9
4.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	10
5.	Auswirkungen der Planung	11
5.1	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	11
5.2	Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung	11
5.3	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	11
5.4	Flächenbilanz	11
6.	Verfahren	11
7.	Anlagen	11

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

1.1 Planungserfordernis

Im Ortsteil Hellersdorf befindet sich auf den Grundstücken Hellersdorfer Straße 77-83 das Einkaufszentrum (EKZ) „Spree-Center“. Das EKZ „Spree-Center“ wurde 1992 eröffnet. Die Grundstücke des Spree-Centers befinden sich im Eigentum des Landes Berlin.

Die Eigentumsrechte wurden im Erbbaurecht vergeben. Das Erbbaurecht wurde in Anpassung an die drei Gebäudeteile des Spree-Centers an drei private Gesellschaften bürgerlichen Rechts vergeben, deren Gesellschafter jeweils eine juristische Person und eine natürliche Person sind. Das Spree-Center besteht aus drei verschiedenen Gebäuden, die im Kapitel „Städtebauliche Situation und Bestand“ näher beschrieben werden.

Im Jahr 2022 wurden durch die Erbbauberechtigten für das Spree-Center Überlegungen für ein neues Verwertungs- und Umbaukonzept für die Grundstücke Hellersdorfer Straße 77-83 gegenüber der BIM dargestellt. Die wesentlichen Ziele des Verwertungskonzeptes bestehen in der Schaffung neuer Mietflächen insbesondere für Wohnzwecke und der Optimierung der Ausnutzung der Grundstücksflächen. Die hierzu angestellten Überlegungen kamen zu dem Ergebnis, dass eine Aufstockung der Bestandsgebäude wirtschaftlich nicht darstellbar ist. Das neue Verwertungskonzept des Vorhabenträgers beinhaltet aus diesem Grund den Rückbau des nördlichen und mittleren Gebäudes des Spree-Centers. Anschließend soll nach dem Verwertungskonzept auf den zugehörigen Grundstücken Geschosswohnungsbau realisiert werden.

Das neue Verwertungs- und Umbaukonzept des Vorhabenträgers für das Spree-Center wurde im Bezirk Marzahn-Hellersdorf anhand der geltenden Ziele der Stadtentwicklung bewertet. Demnach ist zunächst festzustellen, dass das Spree-Center Bestandteil des Ortsteilzentrums (OTZ) „Hellersdorf-Süd“ ist. In dem OTZ „Hellersdorf-Süd“ gelten vielfältige öffentliche Belange, die bei städtebaulichen Weiterentwicklungen zu berücksichtigen sind. Hierzu gehört insbesondere die Versorgungsfunktion mit Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen für die umliegenden Wohngebiete.

Die Grundstücke des Spree-Centers liegen bislang nicht im Geltungsbereich eines eingeleiteten oder festgesetzten Bebauungsplanes und sind somit Bestandteil des unbeplanten Innenbereiches. Alle städtebaulichen und baulichen Entwicklungen im Bereich des Spree-Centers beurteilen sich deshalb bislang nach den Bestimmungen, die für den unbeplanten Innenbereich gelten, das heißt also insbesondere nach den Bestimmungen des § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Auf den Grundstücken des Spree-Centers sind demnach Bauvorhaben zulässig, wenn sie sich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, der Größe und Lage der Baukörper an die Eigenart der umgebenden Bebauung anpassen, die Erschließung gesichert ist und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Unter Anwendung und Beachtung dieser Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 34 BauGB wäre Geschosswohnungsbau auf den Grundstücken des Spree-Centers planungsrechtlich zulässig. Eine Genehmigung von ausschließlich Geschosswohnungsbau anstelle des Spree-Centers würde jedoch den Zielen der Stadtentwicklung und hier insbesondere der Versorgungsfunktion des Spree-Centers entgegenstehen.

Im Fazit ist die Anwendung des § 34 BauGB im vorliegenden Fall nicht geeignet, um die Anforderungen an die städtebauliche Ordnung auf den Grundstücken des Spree-Centers rechtssicher durchzusetzen. Die städtebauliche Ordnung kann in dem vorliegenden Fall nur mit dem Instrumentarium eines Bebauungsplanes gewährleistet werden.

1.2 Planungsziel

Das wesentliche Planungsziel des Bebauungsplanes 10-123 besteht in der Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen zentrenrelevanten Nutzungen im Spree-Center. Dazu gehören insbesondere die Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen im Einkaufszentrum „Spree-Center“. Dieses Planungsziel soll durch die Festsetzung der entsprechenden Art der baulichen Nutzung und der daraus resultierenden Zulässigkeiten der einzelnen Nutzungen erreicht werden.

Mit der planungsrechtlichen Sicherung der Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen im Spree-Center soll die zentrale und fußläufig erreichbare Versorgungsfunktion für die Bevölkerung im Einzugsbereich des Spree-Centers auch im Fall einer Neubebauung gewährleistet und fortgeführt werden.

Im Fall der Möglichkeit einer städtebaulichen Weiterentwicklung bzw. Verdichtung auf den Grundstücken des Spree-Centers müssen die planerischen Vorgaben, insbesondere des Flächennutzungsplanes, der verschiedenen Stadtentwicklungspläne sowie der bezirklichen Entwicklungskonzepte, berücksichtigt und umgesetzt werden. Diese planerischen Vorgaben werden in den jeweiligen nachfolgenden Kapiteln erörtert.

Die Prüfung der Möglichkeiten über die weitere städtebauliche Entwicklung im Bebauungsplanverfahren berührt erkennbar auch immissionsschutzrechtliche Fragestellungen. Die angestrebte planungsrechtliche Sicherung der zentrenrelevanten Nutzungen und insbesondere der Einzelhandelsnutzungen im Bebauungsplan 10-123 wird voraussichtlich die Aufnahme von schalltechnischen Festsetzungen erforderlich machen. Mit der schalltechnischen Gliederung des Bebauungsplanes 10-123 soll die Nachbarschaft der zentrenrelevanten Nutzungen zu den umgebenden Wohngebäuden planungsrechtlich geregelt werden. Auch hier ist darauf hinzuweisen, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-123 im Vergleich zu einer Prüfung von Vorhaben nach § 34 BauGB ein umfanglicheres Instrumentarium zur Gewährleistung eines ausreichenden Lärmschutzes zur Verfügung steht.

Des Weiteren sollen im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan 10-123 die Belange des Klimaschutzes verstärkt berücksichtigt werden.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung

Der Bebauungsplan 10-123 liegt im Ortsteil Hellersdorf und im Planungsraum Kaulsdorf-Nord I. Der Name des Planungsraumes geht auf das Wohngebiet Kaulsdorf-Nord I zurück, das zwischen 1979 und 1984 errichtet wurde. Prägend waren zu diesem Zeitpunkt 11-geschossige Wohngebäude in industrieller Bauweise. Unter anderem wurden auch drei Kaufhallen errichtet, darunter die Kaufhalle auf dem Grundstück Ludwigsuster Straße 100. Das Wohngebiet wurde 1986 nach der Neubildung des Stadtbezirks dem Stadtbezirk Hellersdorf zugeordnet.

Für die Erschließung des Stadtbezirks Hellersdorf wurde die später U5 benannte U-Bahnlinie bis zum U-Bahnhof Hönow verlängert. Der östlich der Hellersdorfer Straße liegende und später umbenannte U-Bahnhof Kaulsdorf-Nord wurde 1989 eröffnet. Die fußläufige Entfernung von 100 m zum U-Bahnhof Kaulsdorf-Nord bewirkt eine hohe Lagegunst des Einkaufszentrums Spree-Center.

In der Konzipierung des Stadtbezirks Hellersdorf ist das Umfeld beiderseits des U-Bahnhofes Kaulsdorf-Nord und korrespondierend mit dem östlich gegenüberliegenden Cecilienplatz bereits als

Wohngebietszentrum geplant worden. Dazu gehört zum Beispiel das große Postgebäude auf dem Grundstück Hellersdorfer Straße 78.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-123 liegt südwestlich der Kreuzung Cecilienstraße/ Hellersdorfer Straße und umfasst die Grundstücke des Spree-Centers in der Hellersdorfer Straße 77-83.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-123 ist etwa 24.020 m², das heißt etwa 2,4 ha groß. Die Flurstücke, auf denen das Spree-Center steht, liegen im Eigentum des Landes Berlin. Die betreffenden Flurstücke sind dem Sondervermögen für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin (SODA) zugeordnet. Die Verwaltung der Flurstücke im Landesbesitz erfolgt durch die Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM).

Zugunsten der Errichtung des Spree-Centers wurde bei diesen Flurstücken durch das Land Berlin ein Erbbaurecht vergeben. Das Erbbaurecht wurde in Anpassung an die drei Gebäudeteile des Spree-Centers an drei private Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbR) vergeben, deren Gesellschafter jeweils eine juristische Person und eine natürliche Person sind. Die Gesellschafter der jeweiligen GbR haben damit grundstücksgleiches Recht. Das vereinbarte Erbbaurecht hat eine Laufzeit bis zum Jahr 2056.

An der westlichen Geltungsbereichsgrenze wird das kleine Flurstück 128 (Flur 194) in den Geltungsbereich einbezogen, da das Eigentum bzw. Erbbaurecht dem Spree-Center zugeordnet ist.

Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-123 teilweise einbezogenen Straßenverkehrsflächen liegen im Eigentum des Landes Berlin.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Das Spree-Center auf den Grundstücken Hellersdorfer Straße 77-83 entlang der Westseite der Hellersdorfer Straße wurde 1992 als erstes Einkaufszentrum im damaligen Stadtbezirk Hellersdorf errichtet und eröffnet.

An der Nordseite des Spree-Centers liegt das Gebäude 1, auch Kaufhaus genannt. Das zugehörige Grundstück hat die Bezeichnung Hellersdorfer Straße 83. In dem Gebäude 1 (Kaufhaus) an der Hellersdorfer Straße/Cecilienstraße befinden sich ein Vollsortimenter, eine Textilien-Filiale, eine Drogerie und ein Fitnessstudio. Das Gebäude 1 besteht aus Unter-, Erd- und Obergeschoss.

Das mittig gelegene Gebäude 3 hat die Adresse Hellersdorfer Straße 79-81. Das Gebäude 3 ist die Ladenzeile des Spree-Centers und etwa 150 m lang. In der Ladenzeile befinden sich verschiedenste Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe (Schlüsseldienst, Friseurgeschäft, Textilpflege, Änderungsschneiderei) sowie gastronomische Einrichtungen (Imbiss, Eiscafé). Die Ladenzeile ist eingeschossig und mit einer Tiefgarage unterlagert. Zwischen den Gebäuden 1 und 3 befindet sich der Haupteingang in das Spree-Center, der auf einem durch eine Freitreppe erschlossenen Podest liegt.

Das südlich gelegene Gebäude 2 hat die Adresse Hellersdorfer Straße 77. Das Gebäude 2 wird Markthalle und Geschäftshaus genannt. Im Gebäude 2 befinden sich im Kellergeschoss ein Discountmarkt, das Finanzcenter eines Geldinstituts, eine Apotheke, ein Backshop, eine Rechtsanwaltskanzlei, eine Röntgenpraxis und eine Praxis für Logopädie, die Bestandteil des Therapiezentrum im Spree-Center ist. Das Gebäude 2 besteht ebenfalls aus Unter-, Erd- und Obergeschoss.

Das Spree-Center verfügt in der Summe über etwa 15.000 m² Verkaufsfläche der einzelnen Einzelhandelsgeschäfte und Einzelhandelsmärkte. Im Ergebnis einer Begehung im September 2022 ist festzustellen, dass zum Zeitpunkt der Einleitung des Bebauungsplanes 10-123 alle drei Gebäude des Spree-Centers nahezu vollständig vermietet sind. Gleichzeitig ist festzustellen, dass die bauliche Struktur des Spree-Centers den im Eröffnungsjahr 1992 geltenden Vorstellungen über die Gestaltung von Einkaufszentren entspricht. Die städtebauliche Gestaltung des Spree-Centers musste zunächst auf die Tatsache reagieren, dass die Geländeoberfläche an der Westseite der Hellersdorfer Straße eine deutlich wahrnehmbare Steigung aufweist, siehe auch Anlage 2 - Blatt 1 zu der vorliegenden Begründung. Aus diesem Grund musste für die Erschließung der Ladenzeile am nördlichen Haupteingang eine vergleichsweise hohe Freitreppe zu einem zentralen Podest gebaut werden, die aber von einer barrierearmen Rampe begleitet wird. Umgekehrt ist die Südseite der Ladenzeile ebenfalls aufgrund einer Freitreppe nicht barrierefrei zu erreichen. Weiterhin sind die im Ober- bzw. Kellergeschoss vorhandenen Einzelhandelsnutzungen in den Gebäuden 1 und 2 nur über Rolltreppen zu erreichen.

Es ist zum Zeitpunkt der Einleitung des Bebauungsplanes 10-123 festzustellen, dass aus mehreren Gründen ein Bedarf für eine bauliche Weiterentwicklung bzw. Erneuerung des Spree-Centers besteht. So haben sich zum Beispiel die Anforderungen an eine barrierefreie Zugänglichkeit in Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen erhöht. Es ist weiterhin festzustellen, dass die bislang vorhandene äußere architektonische Gestaltung des Spree-Centers aufgrund der Innenorientierung keine Akzentuierungen oder gestalterisch ansprechende Details aufweist. Insbesondere das Gebäude 3 der Ladenzeile wirkt durch die fensterlose Rückseite zur Hellersdorfer Straße im Stadtbild abweisend.

Aus den genannten Gründen wird zum Zeitpunkt der Einleitung des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan 10-123 eine bauliche Veränderung und Erneuerung des Spree-Centers städtebaulich als sinnvoll und notwendig bewertet. Eine Modernisierung und bauliche Erneuerung des Spree-Centers kann ein Beitrag sein, damit die städtebauliche Funktionsfähigkeit des Ortsteilzentrums „Hellersdorf-Süd“ unter den zeitgemäßen betriebswirtschaftlichen Anforderungen auch weiterhin aufrechterhalten werden kann.

Entlang der Westseite des Bebauungsplanes 10-123 befinden sich am Teterower Ring 35-45 Wohngebäude mit 11 bzw. 14 Geschossen. Der Abstand dieser Wohngebäude zu der Grundstücksgrenze des Spree-Centers beträgt lediglich 12 m. Im Erdgeschoss der Gebäude Teterower Ring 35-45 befinden sich weitere öffentliche Nutzungen und Dienstleistungseinrichtungen wie Zahnarztpraxen, Physiotherapie, Fahrschule, Rechtsanwälte usw. Die Gebäude am Teterower Ring 35-43 sind deshalb Bestandteil des Ortsteilzentrums „Hellersdorf-Süd“. Westlich des Grundstücks Ludwigsluster Straße 100 liegt die Schwimmhalle Kaulsdorf.

Auf der, dem Spree-Center gegenüberliegenden, östlichen Seite der Hellersdorfer Straße befindet sich auf dem Grundstück Hellersdorfer Straße 82 ein Nahversorgungsmarkt. Südlich dieses Marktes liegen ein dreigeschossiges Gebäude der Telekom, ein zweigeschossiges Postgebäude und ein Zugang zum U-Bahnhof Kaulsdorf-Nord. Die städtebauliche Struktur innerhalb und im Umfeld des Ortsteilzentrums „Hellersdorf-Süd“ ist insgesamt sehr heterogen gestaltet.

Im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplanes 10-123 werden zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses eine Reihe von Standorten für Wohnungsbau entwickelt. Westlich des Bebauungsplanes 10-123 wird entlang der Cecilienstraße bis zur Wuhle ein Vorhaben für Seniorenwohnen geplant. Nördlich des Bebauungsplanes 10-123 wird auf dem Grundstück eines ehemaligen Ärztehauses an der Hellersdorfer Straße 89 die Errichtung von sieben Mehrfamilienhäusern geplant. Auf der

Ostseite der Hellersdorfer Straße bestehen Überlegungen über eine Weiterentwicklung des dort liegenden Postareals. Westlich des Spree-Centers befindet sich zum Zeitpunkt des vorliegenden Aufstellungsbeschlusses auf dem Grundstück Lion-Feuchtwanger-Straße 59 in einer Entfernung von 250 m zum Spree-Center ein Wohnungsbauprojekt für 124 Eigentumswohnungen im Bau. Vor der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens 10-123 vollzieht sich somit im unmittelbaren Umfeld eine deutliche städtebauliche Verdichtung mit Wohnungsbauvorhaben.

Die Sicherung der Versorgungsfunktionen im Bebauungsplan 10-123 gewinnt damit an Bedeutung.

2.4 Geltendes Planungsrecht

Vor der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-123 sind die Flächen im Geltungsbereich Bestandteil des unbeplanten Innenbereiches. Es gelten die Bestimmungen des § 34 BauGB.

2.5 Verkehrerschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-123 weist eine überdurchschnittliche Lagegunst hinsichtlich der Verkehrerschließung auf. Der Bebauungsplan 10-123 grenzt an der Nordseite an die Cecilienstraße sowie an der Ostseite an die Hellersdorfer Straße, beide haben die Funktion einer Hauptverkehrsstraße. Die Zufahrt und Ausfahrt der Tiefgarage unter dem Gebäude 3 des Spree-Centers erfolgt von und auf die Hellersdorfer Straße.

Der U-Bahnhof Kaulsdorf-Nord liegt in einer fußläufigen Entfernung von 100 m östlich gegenüber des Bebauungsplangebietes 10-123.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung werden im Landesentwicklungsprogramm sowie im Landesentwicklungsplan vorgegeben. Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Maßgeblich für den Bebauungsplan 10-123 ist insbesondere § 5 zur Siedlungsentwicklung:

(1) Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. ...

(2) Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben.

Der am 1. Juli 2019 in Kraft getretene Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) konkretisiert die Grundsätze der Raumordnung des LEPro 2007 und enthält Festlegungen als raumordnerische Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur gesamträumlichen Entwicklung der Hauptstadtregion.

In der Festlegungskarte des LEP HR ist der Bezirk Marzahn-Hellersdorf vollständig der Kategorie „Gestaltungsraum Siedlung“ zugeordnet. Für den Gestaltungsraum Siedlung gilt das Ziel 5.6 „Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung“ mit folgenden Vorgaben, Zitat:

„Die Festlegung Z 5.6 bezieht sich ausschließlich auf Wohnsiedlungsflächen. Darunter sind alle Flächen zu verstehen, in denen auch Wohnnutzungen zugelassen sind, also insbesondere reine, allgemeine und besondere Wohngebiete, Dorf- und Mischgebiete sowie Kerngebiete und urbane Gebiete. Die Festlegung gilt nicht für die Entwicklung gewerblicher Bauflächen (vgl. G 2.2).

Der raumordnerische Steuerungsansatz zur Entwicklung der Wohnsiedlungsflächen sieht vor, die Siedlungsentwicklung, die über die Möglichkeit der Eigenentwicklung aller Gemeinden hinausgeht, auf standörtlich geeignete Schwerpunkte zu konzentrieren. In Berlin und im Berliner Umland bildet der Gestaltungsraum Siedlung den geeigneten Schwerpunkt der Wohnsiedlungsflächenentwicklung.“

Im Fazit besteht ein wesentliches Ziel der Raumordnung darin, die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen im Gestaltungsraum Siedlung räumlich zu konzentrieren. Dieses Ziel gilt für den gesamten Bezirk Marzahn-Hellersdorf. Der Bebauungsplan 10-123 beachtet die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, indem eine bereits bestehende und erschlossene Baufläche innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung überplant wird.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan 10-123 wirksam in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015, zuletzt geändert am 2. September 2021 (ABl. S. 3809).

Der FNP stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-123 eine Wohnbaufläche W2 mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) bis 1,5 dar, siehe hierzu Anlage 2 - Blatt 2 zu der vorliegenden Begründung. Die Wohnbaufläche W2 dient überwiegend Wohnzwecken einschließlich u.a. wohnungsbezogener Grundversorgungs-, Dienstleistungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen.

Die Wohnbaufläche W2 wird im Bereich des Bebauungsplanes 10-123 durch eine Einzelhandelskonzentration überlagert. Die Einzelhandelskonzentration überführt die Funktion des Ortsteilzentrums „Hellersdorf-Süd“ gemäß Stadtentwicklungsplan Zentren auf die Ebene des Flächennutzungsplanes. Westlich des Bebauungsplanes 10-123 wird die Schwimmhalle Kaulsdorf durch Symboleintrag gekennzeichnet.

Die zur Einleitung des Bebauungsplanes 10-123 beabsichtigte Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes „Ortsteilzentrum“ ist aus den Darstellungen des FNP entwickelt. Das Sondergebiet ist etwa 1,7 ha groß, siehe Flächenbilanz. Gemäß Punkt 6.6 der Ausführungsvorschriften zum FNP können sonstige Sondergebiete kleiner 3 ha entsprechend ihrer Nutzungsspezifik aus anderen Bauflächen als Sonderbauflächen entwickelt werden, wenn ein Lagesymbol die entsprechende Zweckbestimmung verdeutlicht, oder wenn sie Einrichtungen aufnehmen sollen, die von untergeordneter Bedeutung und mit der Umgebung vereinbar sind.

Die Bedingung für die Ableitung eines Sondergebietes, dass ein Lagesymbol im FNP die Zweckbestimmung einer Sondergebietsnutzung darstellt, ist auf den Grundstücken des Spree-Centers erfüllt. Das für die Ableitung des Sondergebietes erforderliche Lagesymbol im FNP besteht vorliegend in der Einzelhandelskonzentration an der Hellersdorfer Straße.

3.3 Stadtentwicklungsplanung

Das Land Berlin stellt Stadtentwicklungsplanungen für Planungsziele von gesamtstädtischer Bedeutung zu den Belangen Wohnen, Wirtschaft, Klima, Mobilität und Verkehr sowie Zentren auf. Die Vorgaben der Stadtentwicklungspläne werden im weiteren Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan 10-123 geprüft.

3.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf

Das fortgeschriebene Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) Marzahn-Hellersdorf wurde im Bezirksamt am 19.11.2013 und in der BVV am 23.01.2014 beschlossen. Das EZK Marzahn-Hellersdorf gilt gemäß den Ausführungsvorschriften Zentren und Einzelhandel für das Land Berlin (AV Zentren und Einzelhandel) als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und zugleich als Bereichsentwicklungsplanung im Sinne von § 4 Abs. 2 AGBauGB. Die Planungsziele des EZK sind somit bei der Aufstellung aller Bebauungspläne zu berücksichtigen. Das EZK grenzt die zentralen Versorgungsbereiche im Bezirk ab. Diese gelten zugleich als Zentren. Die Zentren bestehen aus Stadtteilzentren, Ortsteilzentren und Nahversorgungszentren.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-123 liegt vollständig innerhalb des Ortsteilzentrums (OTZ) „Hellersdorf-Süd“. Das OTZ „Hellersdorf-Süd“ ist im Stadtentwicklungsplan Zentren verankert und wird im EZK Marzahn-Hellersdorf hinsichtlich der Abgrenzung präzisiert.

Das OTZ „Hellersdorf-Süd“ gilt als zentraler Versorgungsbereich gemäß BauGB. Das BauGB stellt die Erhaltung und weitere Entwicklung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche unter einen besonderen planungsrechtlichen Schutz. Für die zentralen Versorgungsbereiche ist die Abkürzung Zentren üblich.

Das OTZ „Hellersdorf-Süd“ hat dabei eine Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete. Die Versorgungsfunktion ist in einem Ortsteilzentrum nicht nur auf Einzelhandelsnutzungen beschränkt, sondern umfasst auch Dienstleistungen sowie gastronomische, gesundheitliche, kulturelle oder soziale Einrichtungen.

Für die Entwicklung der Zentren gibt das EZK Marzahn-Hellersdorf den Steuerungsgrundsatz vor, dass u.a. die ausgewiesenen Ortsteilzentren als städtebaulich attraktive zentrale Versorgungsbereiche, ihrer Versorgungsfunktion entsprechend, zu sichern und auszubauen sind.

Neue Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten sollen ihre Standorte grundsätzlich innerhalb der im Zentrenkonzept festgelegten und abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche finden. Dies gilt auch für kommunale, kulturelle und gastronomische Einrichtungen und für bevölkerungs- und freizeitorientierte Dienstleistungen, die einen Beitrag zur Stabilisierung und Aufwertung dieser Zentren leisten können (Funktionsmischung). Zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe, Freizeiteinrichtungen und Dienstleistungsbetriebe mit deutlich über die Nahversorgung hinausgehenden Einzugsbereichen sollen grundsätzlich nur in den Stadtteil- und Ortsteilzentren zugelassen werden. Ein solcher Einzugsbereich ist insbesondere bei Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern mit einer Verkaufsfläche von mehr als 2.000 m² sowie bei Fachmärkten zu vermuten. Das Spree-Center erfüllt mit seinen Nutzungsflächen vollständig die Funktion eines Ortsteilzentrums.

In den zentralen Versorgungsbereichen soll die Investitions- und Planungssicherheit für die genannten Nutzungen erhöht werden.

Das bedeutet, dass eine neue Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten sowie von Freizeiteinrichtungen und Dienstleistungsbetrieben grundsätzlich in die Zentren, vorliegend das OTZ „Hellersdorf-Süd“ gelenkt werden soll, ggf. mit den Mitteln der Bauleitplanung. Im Umkehrschluss müssen die Flächen in den zentralen Versorgungsbereichen, vorliegend dem OTZ „Hellersdorf-Süd“, für die Ansiedlung der zentralen Versorgungsfunktionen geeignet sein und planerisch gesichert werden.

Das EZK enthält für das OTZ „Hellersdorf-Süd“ folgende Bewertung: „Das Ortsteilzentrum Hellersdorf-Süd wird seiner Versorgungsaufgabe weitgehend gerecht. Es ist quantitativ leicht

überdurchschnittlich aufgestellt. Sortimentsspezifische Schwerpunkte liegen in den Bereichen der nahversorgungsrelevanten und der zentrenrelevanten Sortimente. Durch die Hellersdorfer Straße wird das Zentrum zweigeteilt, was sich insgesamt zu Lasten der Aufenthaltsqualität und auch der Synergieeffekte im Zentrum auswirkt.“ Das EZK bestätigt somit die Stabilität und Funktionsfähigkeit insbesondere des Spree-Centers.

Im Fazit muss der Bebauungsplan 10-123 aufgrund der Lage innerhalb des OTZ „Hellersdorf-Süd“ vorrangig die Versorgungsfunktion der ansässigen oder neu hinzutretenden Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen planungsrechtlich sichern. Die zentralen Versorgungsfunktionen sollen in einer möglichen Neubebauung auf den Grundstücken des Spree-Centers gesichert bzw. neu angesiedelt werden.

4. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Der Bebauungsplan 10-123 ist aus den Darstellungen des FNP zu entwickeln. Die wesentliche Planungsvorgabe des FNP für den Bebauungsplan 10-123 besteht in einer Einzelhandelskonzentration. Diese Einzelhandelskonzentration muss durch die planerischen Inhalte des Bebauungsplanes 10-123 umgesetzt und für zulässig erklärt werden. Die planerische Entsprechung der Einzelhandelskonzentration gemäß FNP ist im BauGB ein Einkaufszentrum.

Ein Einkaufszentrum ist gemäß Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) ein einheitlich geplanter, finanzierter, gebauter und verwalteter Gebäudekomplex als räumliche Konzentration mit mehreren Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe - zumeist verbunden mit verschiedenartigen Dienstleistungsbetrieben. Die Summe der Verkaufsfläche in einem Einkaufszentrum übersteigt die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes zur Versorgung eines umliegenden Wohngebietes deutlich. Ein Einkaufszentrum hat deshalb weitaus mehr Auswirkungen hinsichtlich der induzierten Verkehrsmenge, der notwendigen infrastrukturellen Ausstattung, auf das Stadtbild und so weiter. Aus diesem Grund sind Einkaufszentren außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Der Bebauungsplan 10-123 „Spree-Center Hellersdorf“ soll deshalb für die angestrebte Sicherung der zentralen Versorgungsfunktion innerhalb des OTZ „Hellersdorf-Süd“ ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festsetzen.

Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Hierzu werden folgende Überlegungen angestellt. Das OTZ „Hellersdorf-Süd“ dient, wie oben dargelegt, nicht nur dem Erhalt und der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben. Vielmehr sollen auch Dienstleistungseinrichtungen, gastronomische Einrichtungen, gesundheitliche Einrichtungen wie z.B. auch Arztpraxen, Freizeiteinrichtungen usw. gesichert oder neu angesiedelt werden. Deshalb soll die Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebietes nicht auf Einzelhandel beschränkt werden. Die angestrebte Bandbreite der zulässigen Nutzungen soll in der Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebietes benannt werden. Deshalb soll die Zweckbestimmung mit „Ortsteilzentrum“ benannt werden. In der Anlage 2 - Blatt 3 zu der vorliegenden Begründung sind der Geltungsbereich und das sonstige Sondergebiet „Ortsteilzentrum“ dargestellt.

Im weiteren Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan 10-123 wird geprüft, welches Maß der baulichen Nutzung zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung sowie zur Umsetzung der städtebaulichen Rahmenüberlegungen für das gesamte Ortsteilzentrum „Hellersdorf-Süd“ im Bebauungsplan 10-123 festgesetzt werden soll. Zu berücksichtigen sind ebenfalls Belange des Immissionsschutzes zwischen den Funktionen des Ortsteilzentrums und umgebenden Wohnnutzungen.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Das wesentliche Planungsziel des Bebauungsplanes 10-123 besteht in der Bestandssicherung und Weiterführung der zentralen Versorgungsfunktionen insbesondere des Spree-Centers. Der Bebauungsplan 10-123 trägt damit zum Erhalt der Arbeitsplätze bei den Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen im Spree-Center bei.

5.2 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung kommt bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-123 nicht zur Anwendung, da das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ortsteilzentrum“ geplant wird. Eine Wohnnutzung ist damit nicht vorgesehen.

5.3 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-123 ist Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, d.h. des Innenbereichs. Vor Aufstellung des Bebauungsplanes 10-123 sind somit in dessen Geltungsbereich Vorhaben zulässig, die sich in die Eigenart der prägenden Umgebung einfügen. Damit ist vor Aufstellung des Bebauungsplanes 10-123 aufgrund der vorhandenen Prägung die Errichtung von Wohnhochhäusern auf der Fläche des Spree-Centers planungsrechtlich zulässig. Infolge der Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebietes als „Ortsteilzentrum“ wird Wohnungsbau auf den Grundstücken des Spree-Centers ausgeschlossen. Aus diesem Grund können Entschädigungsansprüche aufgrund der Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung entstehen. Wenn Entschädigungsansprüche infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-123 entstehen, wäre der Bezirk Marzahn-Hellersdorf entschädigungspflichtig.

5.4 Flächenbilanz

Der Bebauungsplan 10-123 hat zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses (geringfügig gerundet) folgende Flächenbilanz:

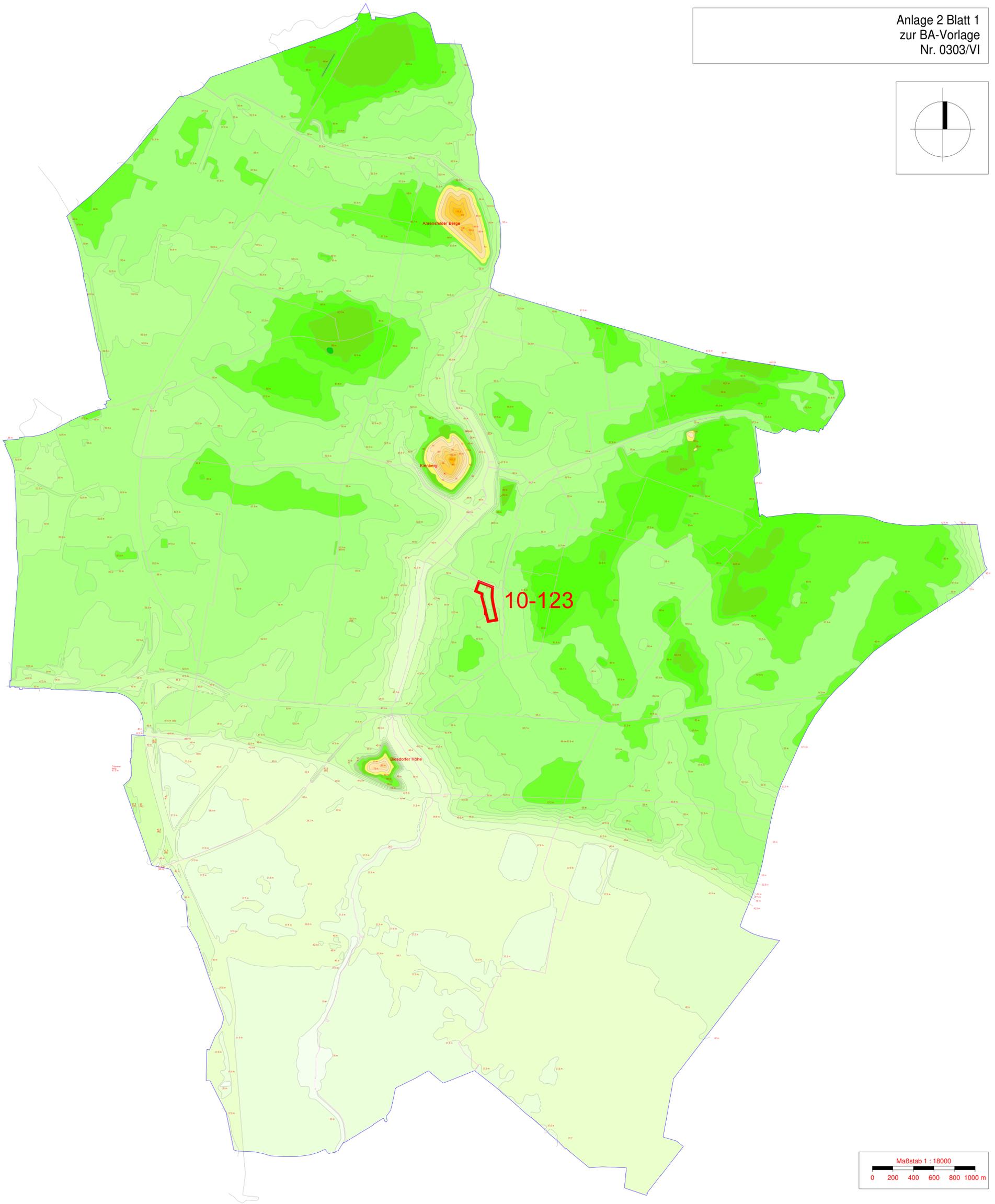
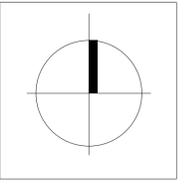
sonstiges Sondergebiet	16.560 m ²	1,7 ha
Straßenverkehrsflächen	7.460 m ²	0,7 ha
Geltungsbereich	24.020 m ²	2,4 ha

6. Verfahren

Aufgrund der insbesondere immissionsschutzrechtlichen Belange, die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-123 zu analysieren und zu berücksichtigen sind, soll der Bebauungsplan 10-123 im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden.

7. Anlagen

- 2 - Blatt 1 Lage im Raum
- 2 - Blatt 2 Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- 2 - Blatt 3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-123



32,5 m bis unter 35 m
35 m bis unter 37,5 m
37,5 m bis unter 40 m
40 m bis unter 42,5 m
42,5 m bis unter 45 m
45 m bis unter 47,5 m
47,5 m bis unter 50 m
50 m bis unter 52,5 m
52,5 m bis unter 55 m
55 m bis unter 57,5 m
57,5 m bis unter 60 m
60 m bis unter 62,5 m
62,5 m bis unter 65 m
65 m bis unter 67,5 m

55 m bis unter 60 m
60 m bis unter 65 m
65 m bis unter 70 m
70 m bis unter 75 m
75 m bis unter 80 m

80 m bis unter 85 m
85 m bis unter 90 m
90 m bis unter 95 m
95 m bis unter 100 m
100 m bis unter 105 m

60 m bis unter 70 m
70 m bis unter 80 m
80 m bis unter 90 m
90 m bis unter 100 m
100 m bis unter 110 m
110 m bis unter 120 m

Geltungsbereich Bebauungsplan
Planungsräume

**Bebauungsplan 10-123
Spree-Center Hellersdorf**

**Anlage 2 - Blatt 1
Lage im Raum**

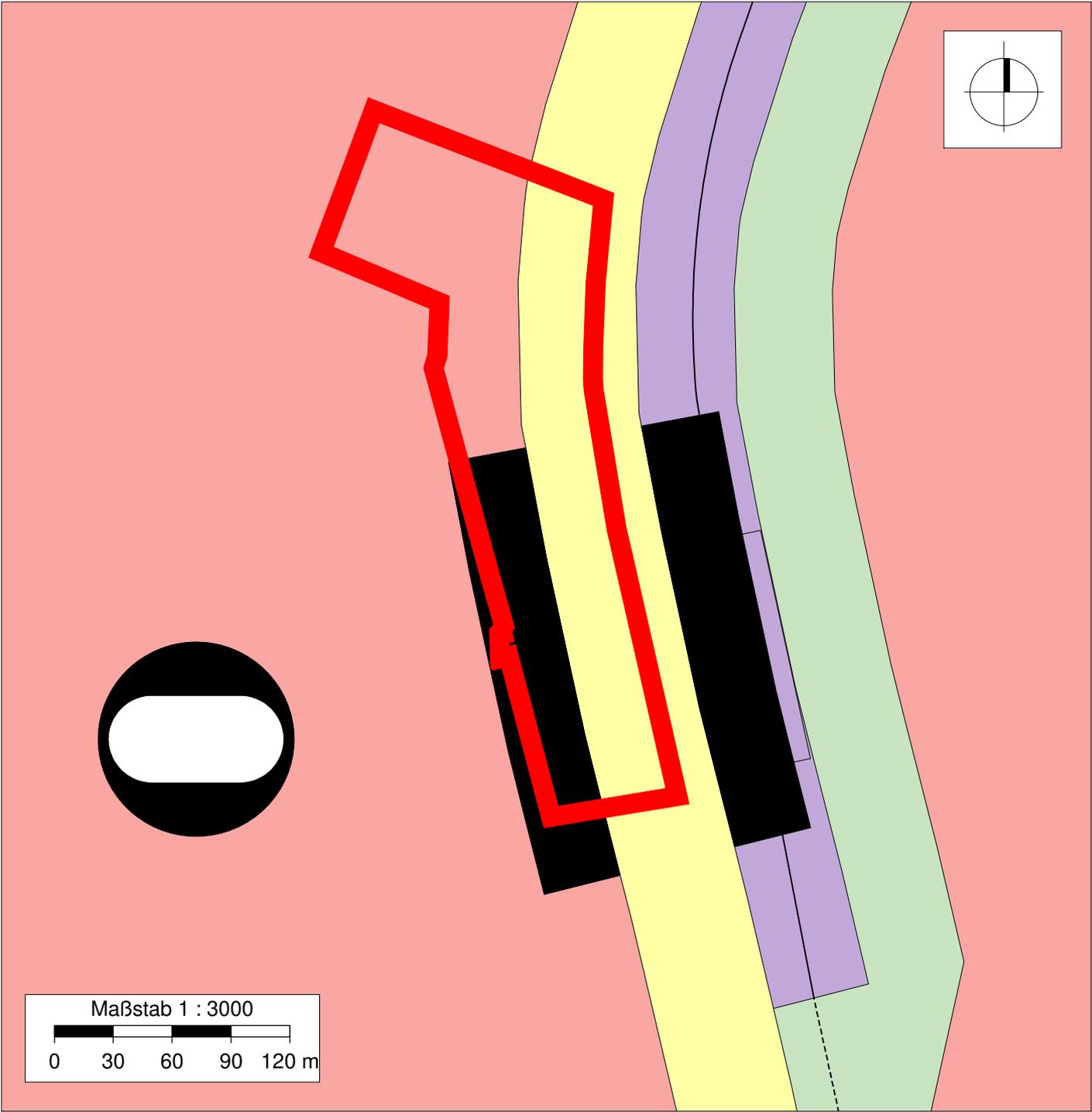
Ortsteil Hellersdorf

Maßstab 1 : 18.000
im Originalformat A1

Quelle
eigene Darstellung

Bezirksamt Marzahn Hellersdorf
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Berlin, November 2022



Wohnbaufläche W2	Bahnfläche	Einzelhandelskonzentration	Geltungsbereich
örtliche Hauptverkehrsstraße	Grünfläche	Gemeinbedarfsanlage Sport	

**Bebauungsplan 10-123
Spree-Center Hellersdorf**

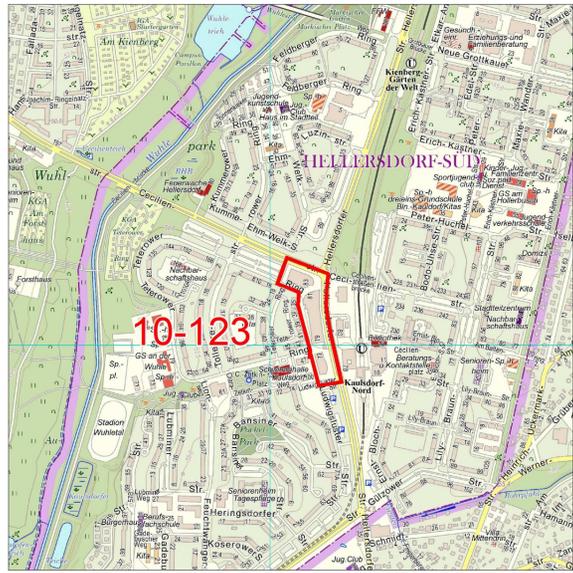
Auszug Flächennutzungsplan

Ortsteil Hellersdorf

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf
Stadtentwicklungsamt • Fachbereich Stadtplanung
Maßstab verkleinert • Quelle Geoportal Berlin

Berlin, November 2022

Übersichtskarte 1:10.000



ENTWURF

Noch nicht rechtsverbindlich!
Stand Aufstellungsbeschluss

Bebauungsplan 10-123

für das Gebiet zwischen der Cecilienstraße, der Hellersdorfer Straße, der Ludwigsuster Straße, der östlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Ludwigsuster Straße 100 und Teterower Ring 35-45 sowie des nördlichen Teils des Teterower Ring (teilweise) bis zur Verbindungsstraße zwischen dem Teterower Ring und der Cecilienstraße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf

Anlage 2 Blatt 3
zur BA-Vorlage
Nr. 0303/VI

Zeichenerklärung Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

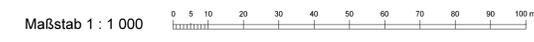
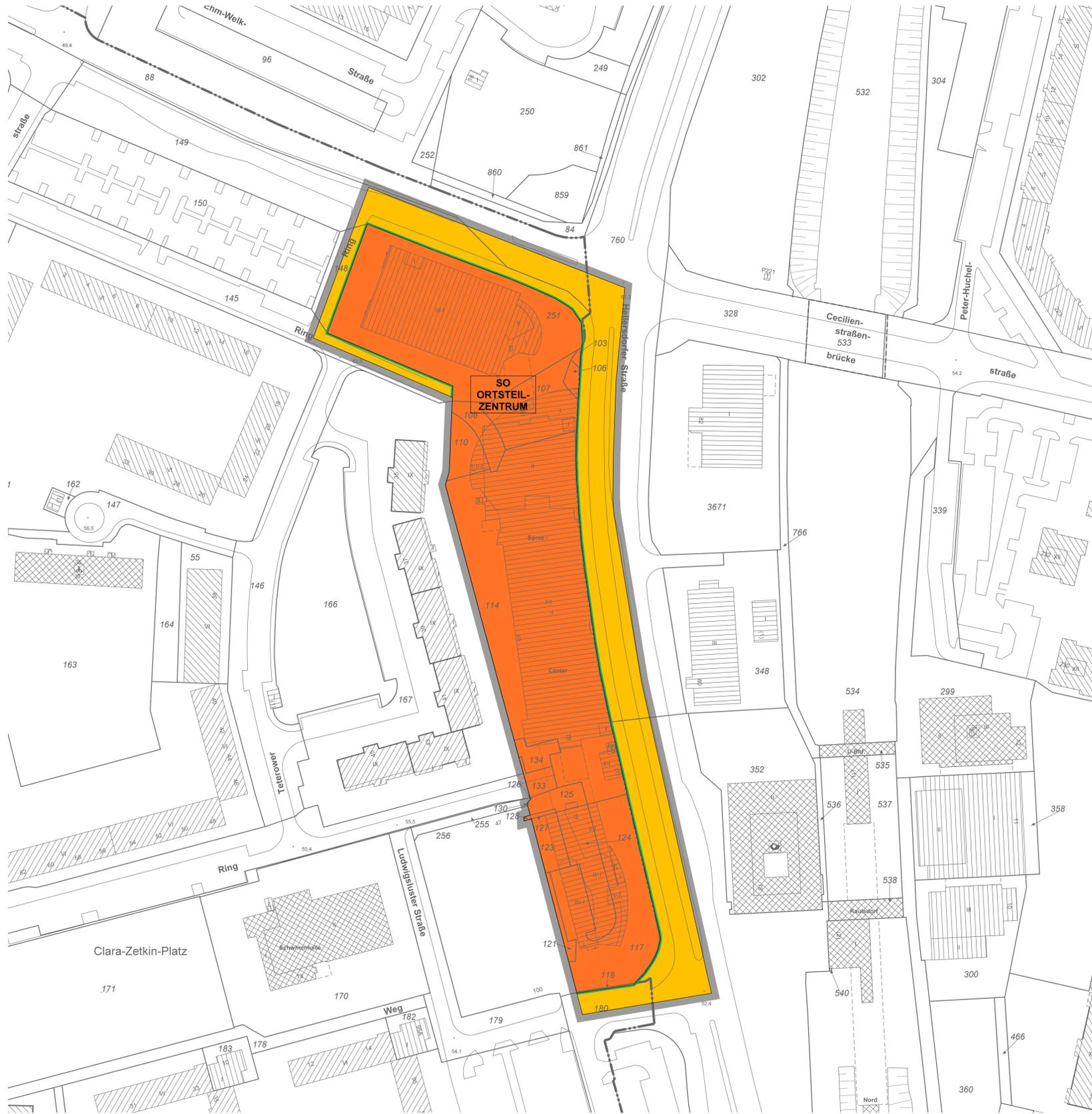
Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) z.B. **SO UNIVERSITÄT**

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Festsetzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),



Die Planunterlage ist teilweise durch Digitalisierung analoger Karten entstanden. In Bezug auf Katastergrenzen sind Abweichungen zur Örtlichkeit deshalb nicht auszuschließen. Es können aus dieser Darstellung keine rechtlichen Ansprüche auf den Katastergrenzverlauf abgeleitet werden. Notfalls ist der genaue Grenzverlauf durch eine örtliche Grenzherstellung festzustellen.

Planunterlage:
Karte von Berlin im Maßstab 1 : 10 000
Stand 14.06.2022

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Planunterlage	
Wohn- oder öffentliches Gebäude	mit Geschosshöhe und Durchfahrt
Wirtschafts- oder Industriegebäude oder Garage	
Parkhaus	
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)	mit Geschosshöhe
Brücke	
Gewässer	
Geländehöhe, Straßenhöhe	in Meter über NN
Laubbau, Nadelbaum	
Naturdenkmal (u.a.B., Nadelbaum)	
Schornstein	
Zaun, Hecke	
Hochspannungsmast	
Ländergrenze (Bundesland)	
Bezirksgrenze	
Ortsteilgrenze	
Gemarkungsgrenze	
Flurgrenze	
Flurstücksgrenze	
Flurstücknummer, Flurstücknummer	
Grundstücknummer	
Mauer, Stützmauer	
Bordkante	
Baulinie, Baugrenze	
Straßenbegrenzungslinie	

Aufgestellt: Berlin, den

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Umwelt- und Naturschutz, Straßen und Grünflächen

Fachbereichsleiter Vermessung Leiterin der Abteilung Fachbereichsleiterin Stadtplanung
Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 2023 bis einschließlich 2023 öffentlich ausgestellt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 2024 beschlossen.

Berlin, den
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Umwelt- und Naturschutz, Straßen und Grünflächen

Amtsleiter Stadtentwicklungsamt

Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 3 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

Bezirksbürgermeister Leiterin der Abteilung Stadtentwicklung, Umwelt- und Naturschutz, Straßen und Grünflächen

Die Verordnung ist am im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf Seite verkündet worden.