

Bebauungsplan 9-39 G

für das Gelände zwischen Elsenstraße, Kiefholzstraße, südöstlicher Grenze des Grundstücks Kiefholzstraße 405-407, Eisenbahntrasse, zukünftiger Bundesautobahn (BAB) A 100, Kiefholzstraße, westlicher und südlicher Grenze der Grundstücke Kiefholzstraße 49 und 50, Bezirksgrenze zu Neukölln, Heidelberger Straße mit Ausnahme der Grundstücke Elsenstraße 97-100 und Kiefholzstraße 33-35 sowie zwischen zukünftiger Bundesautobahn (BAB) A 100, S-Bahntrasse, Eisenbahntrasse, Puderstraße und Kiefholzstraße sowie für die Grundstücke Karpfenteichstraße 10-14 und Kiefholzstraße 360-369 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteile Alt-Treptow und Plänterwald

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Juni 2014

Inhaltsverzeichnis

I.	Planungsgegenstand.....	3
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit des Bebauungsplans.....	3
2.	Planerische Ausgangssituation / Planungsvorgaben.....	4
2.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	4
2.1.1	Landesentwicklungsprogramm 2007.....	4
2.1.2	Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg.....	4
2.2	Flächennutzungsplan.....	4
2.3	Übereinstimmung mit Planfeststellungen der Bahn und der Bundesautobahn	5
2.4	Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) - (StEP Industrie und Gewerbe)	5
2.5	Stadtentwicklungsplan „Zentren 3“	5
2.6	Zentren- und Einzelhandelskonzept Bezirk Treptow-Köpenick.....	6
2.6.1	Ortsteilzentrum „Alt-Treptow“	7
2.6.2	Planungsrechtliche Einschätzung.....	8
3.	Plangebiet.....	8
3.1	Abgrenzung des Geltungsbereichs	8
3.2.	Städtebauliche Struktur und Nutzungsstruktur im Geltungsbereich	9
3.3	Städtebauliche Struktur und Nutzungsstruktur im Umfeld	9
II.	Planinhalt.....	10
1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	10
2.	Intention des Bebauungsplans	11
2.1	Generelle Zielvorstellungen.....	11
2.2	Städtebauliches Konzept	11
3.	Wesentlicher Planinhalt.....	11
4.	Begründung und Abwägung der Festsetzungen.....	11
4.1	Begründung der Planfestsetzungen	11
4.2	Auswahl der Sortimente	12
4.3	Potenztiale	16
4.4	Abwägung öffentlicher und privater Interessen.....	16
4.4.1	Einzelfälle	16
5.	Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange	17
5.1.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	17
5.2	Beteiligung der Behörden.....	18
5.3	Beteiligung der Öffentlichkeit.....	21
5.4	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit	26
III.	Auswirkungen der Planung.....	30
1.	Auswirkungen auf die Umwelt	30
2.	Auswirkungen auf die Versorgung der Bewohner.....	30
3.	Auswirkungen auf den Verkehr	30
4.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung	30
IV.	Verfahren	31
V.	Rechtsgrundlagen.....	32
ANHANG.....	33	
Textliche Festsetzungen.....	33	

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Veranlassung und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Anlass der Planaufstellung ist das Erfordernis, die Zentrumsfunktion des Ortsteilzentrums Alt-Treptow sowie insbesondere die Nahversorgungsfunktion der anliegenden Einkaufstraßen Karl-Kunger-Straße, Plessersstraße und Elsenstraße zu sichern und zu stärken. Gem. § 9 Abs. 2a BauGB kann für im Zusammenhang bebaute Ortsteile zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder unzulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenen oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält.

Die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Treptow-Köpenick von Berlin hat am 16.07.2009 das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept (BA-Beschluss 336/09 vom 19.05.2009) als fachlichen Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung beschlossen (Drs.-Nr. VI/1126). Auf dieser Grundlage soll mit dem Bebauungsplan 9-39 G die planungsrechtliche Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung und die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche im Umfeld des Geltungsbereiches zur Sicherung des dauerhaften Funktionserhaltes in diesen Zentren gem. § 9 Abs. 2 a BauGB geregelt werden.

Für den Ortsteil Alt Treptow wurde gutachterlich eine sehr gute Bestands- und damit Versorgungssituation bei der Nahversorgung nachgewiesen. Daher ist die Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches Alt Treptow, bestehend aus den Bereichen um das „Park-Center“ und den vorhandenen Einkaufsstraßen Karl-Kunger-Straße, Plessersstraße und Elsenstraße sowie die Verhinderung von weiteren Ansiedlungen nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe in Randlagen außerhalb einer fußläufigen Erreichbarkeit eine wesentliche Steuerungsaufgabe der Planung.

Anlässlich der Genehmigung der Errichtung des Nahversorgungsstandortes Kieffholzstraße 49-50 wurde seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung darauf hingewiesen, dass diese aus stadtentwicklungs- und wirtschaftspolitischer Sicht nur mit den dringenden Gesamtinteressen gemäß §17 AGBauGB vereinbar ist, wenn ein Bebauungsplan zum Ausschluss weiterer Einzelhandelseinrichtungen im Teilbereich III (Alt Treptow/ Plänterwald) des bezirklichen Nahversorgungskonzeptes (Gutachten in Vorbereitung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes) eingeleitet wird.

Die Teilflächen des Bebauungsplans sind auf Grund ihrer Verfügbarkeit und Größe und vor allem wegen der verkehrsgünstigen Lage für eine Verwertung als Einzelhandelsstandort interessant. Aus der zunehmenden Tendenz der Nahversorger, autogerechte Märkte mit großem Stellplatzangebot an verkehrsgünstig gelegenen, nicht integrierten Standorten vorzusehen, resultiert eine immer weiter fortschreitende Gefährdung des kleinteiligen Einzelhandels mit vergleichsweise kleinen Verkaufsflächen in den gewachsenen Einkaufsstraßen. Folge davon ist Leerstand, Abnahme der Vielfalt der Sortimentsstruktur und der Nutzungsmischung. Räumliche Versorgungslücken sowie auch eine Beeinträchtigung der Angebotsstruktur in den zentralen Versorgungsbereichen und damit eine Gefährdung der Funktionsfähigkeit dieser Zentren sollen vermieden werden. Eine verbrauchernahe Versorgung, insbesondere hinsichtlich der auf lokale Versorgungsmöglichkeiten angewiesenen, in zunehmendem Alter weniger mobilen Bevölkerungsschichten ist zu sichern.

Ziel des aufzustellenden Bebauungsplans ist der Schutz und damit Erhalt der Funktionsfähigkeit des Ortsteilzentrums Alt-Treptow durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit ausgewählten zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb dieses Zentrums. Weitere Planungsziele werden nicht verfolgt.

Da im Bebauungsplan lediglich Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2a Baugesetzbuch (BauGB) getroffen werden sollen, wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet.

2. Planerische Ausgangssituation / Planungsvorgaben

2.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Bebauungspläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (§ 1 Abs.4 BauGB). Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind bei der Planung zu berücksichtigen.

2.1.1 Landesentwicklungsprogramm 2007

Gemäß § 1 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007, GVBl. vom 15. Dezember 2007, S. 629) soll die Hauptstadtregion im Sinne des Nachhaltigkeitsprinzips im Ausgleich wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Ziele räumlich polyzentral entwickelt werden. Vorhandene Stärken sollen vorrangig genutzt und ausgebaut werden.

Die Planung berücksichtigt Grundsatz 1.0.7 LEP eV, wonach die verbrauchernahe Versorgung aller Bevölkerungsteile mit Gütern des täglichen Bedarfs sicherzustellen ist. Dem Grundsatz der Raumordnung aus § 5 Abs.4 LEPro 2007 (Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels und Sicherung der verbrauchernahen Grundversorgung) wird entsprochen. Durch Ausschluss von großflächigem Lebensmitteleinzelhandel wird zudem das Ziel aus § 16 Abs. 6 LEPro im gebotenen Rahmen beachtet. Der Bebauungsplan ist damit an die Ziele der Raumordnung angepasst.

2.1.2 Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg

Die Steuerung von großflächigem Einzelhandel ist im Landesentwicklungsplan Berlin – Brandenburg (LEP B-B, GVBl. vom 31. März 2009, S.182) eine wesentliche Aufgabe der Raumordnung. Gemäß dem Ziel 4.7 Absatz 1-3 LEP B-B sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen nur in zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebote) und dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktion benachbarter zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung nicht beeinträchtigen (Beeinträchtigungsverbot). Neuansiedlungen oder Erweiterungen müssen der Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Ortes und seinem Versorgungsbereich entsprechen (Kongruenzgebot).

In Abweichung zu o.g. Zielen ist gemäß Absatz 6 die Errichtung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen auch außerhalb zentraler Orte zulässig, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und der Standort in einem städtischen Kernbereich oder einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt. Beurteilungsrelevant dabei sind die kommunalen Entwicklungsvorstellungen zum Einzelhandel unter Berücksichtigung der vorhandenen Versorgungssituation.

Die Ziele der Raumordnung sind bei der vorliegenden Planung berücksichtigt, dem Grundsatz der Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels und Sicherung einer verbrauchernahen Grundversorgung (§ 5 Abs. 4 LEPro 2007) wird entsprochen.

2.2 Flächennutzungsplan

Die differenzierte Nutzungsstruktur des Plangebietes spiegelt sich auch in den sehr unterschiedlichen Darstellungen im Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 26. September 2013 (ABl. S. 2070) wieder. Während in dem an Neukölln grenzenden Areal zwischen Elsen-/Heidelberger-/Treptower- und Kieffholzstraße eine gewerbliche Baufläche dargestellt ist, ist der anschließende Bereich zwischen Kieffholzstraße und Bahn Bestandteil einer Wohnbauflächen W1, die ihre Fortsetzung im gründerzeitlich geprägten Ortskern findet. Die durch Bahntrassen vom übrigen Bereich getrennten Flächen des Plangebietes nordöstlich der Kieffholzstraße im unmittelbaren Anschluss an den Bezirk Neukölln, sind im Bereich der Lage der künftigen BAB A 100 als gemischte Baufläche M1 dargestellt, was eine

Fortführung auf Neuköllner Seite findet. Das Plangebiet südlich der Karpfenteichstraße, im Bestand bisher Kleingartenflächen, wird als Wohnbaufläche W2 dargestellt.

Die geplanten Festsetzungen sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar. Der Ausschluss von ausgewählten Sortimenten des Einzelhandels verhindert nicht die Entwicklung der Bauflächen gemäß FNP.

2.3 Übereinstimmung mit Planfeststellungen der Bahn und der Bundesautobahn

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich auch Straßenverkehrsflächen von Teilen der Kieffholzstraße und Teile von planfestgestellten Flächen, die temporär zum Bau der geplanten Bundesautobahn A 100 (Planfeststellungsbeschluss vom 29. Dezember 2010, Bekanntmachung vom 4. Januar 2011) benötigt werden. Das Ziel des Bebauungsplans, die Zentrumsfunktion des Ortsteilzentrums Alt-Treptow zu schützen und zu sichern, soll auch nach Fertigstellung der BAB A 100 langfristig weiter verfolgt werden. Insofern werden auch jene Flächen in den Geltungsbereich einbezogen, die für den Bau der A 100 nur vorübergehend benötigt werden (Baustelleneinrichtung) und nach Fertigstellung der A 100 einer neuen, auch baulichen Nutzung zur Verfügung stehen. Um deutlich zu machen, dass sich die beabsichtigte Regelung von Einzelhandelsbetrieben weder auf öffentliche noch auf planfestgestellte Flächen bezieht oder beziehen kann, wird diese auf die Baugrundstücke beschränkt.

2.4 Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) - (StEP Industrie und Gewerbe)

Der StEP Industrie und Gewerbe wurde am 25. Januar 2011 vom Senat beschlossen und definiert die Leitlinien zur Berliner Industrie- und Gewerbeflächenentwicklung. Die Inhalte des "Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich in Berlin" (EpB) sind Bestandteil des StEP. Ziel ist u.a. der Erhalt und die Qualifizierung vorhandener Standorte bzw. die Entwicklung neuer Standorte unter besonderen räumlichen Voraussetzungen. Auch diese sind vorrangig für produzierendes Gewerbe vorzuhalten bzw. die Verknüpfung mit Wissenschaft und Forschung zu fördern.

Im Plangebiet ist das Areal zwischen Elsen-/Heidelberger-/Treptower- und Kieffholzstraße als Bestandteil des EpB-Gebietes 25 – Südring, Standorttyp „gewachsener Großstandort“ erfasst. Auf Grund der gewerblichen Vorprägung und der Lage im Stadtgebiet sind vordringlich die Maßnahmen zum Schutz gegen Emissionen in potentiellen Konfliktbereichen, insbesondere Randlagen zum Wohnen, zu beachten. Entwicklungsansatz ist die Weiterentwicklung produktionsorientierter Nutzungen in dem Bereich unter Nutzung der Erschließungsqualität. Die Aktivierung der Flächenpotentiale für eine industriell-gewerbliche Nutzung soll i.S. einer nachhaltigen Flächensicherung durch entsprechend restriktives Planungsrecht erfolgen. So sollen u.a. Ansiedlungen insbesondere von großflächigem Einzelhandel durch Anwendung planungsrechtlicher Instrumente verhindert werden.

2.5 Stadtentwicklungsplan „Zentren 3“

Der Senat hat am 12. April 2011 den aktuellen Stadtentwicklungsplan Zentren 3 (StEP Zentren 3) beschlossen. Der StEP Zentren 3 schreibt den StEP Zentren 2020 aus dem Jahr 2005 und damit das dort beschriebene Zentrenkonzept fort. Die stadtentwicklungspolitische Zielsetzung besteht vorrangig im Erhalt und der Stärkung der Zentren, der Sicherung einer flächendeckenden und wohnungsnahen Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet und einer stadt- und zentrenverträglichen Integration großflächiger Einzelhandelseinrichtungen. Grundlage ist das hierarchisch gegliederte, polyzentrale Zentrensystem. Wesentliches Augenmerk liegt dabei auf Erhalt und Stärkung und der Funktionsmischung bzw. der Eigenart der jeweiligen Zentren sowie der Qualitätsverbesserung. Entwicklungen sollen vorrangig durch Nutzung der Flächenpotentiale in den Zentren erfolgen.

Zur Stabilisierung der bestehenden Zentren wird der städtebauliche und einzelhandelsrelevante/ funktionale Handlungsbedarf für die jeweiligen Zentren dargestellt. Für das Ortsteilzentrum Alt Treptow wird ein mittlerer städtebaulicher und ein geringer einzelhandelsrelevanter Handlungsbedarf festgestellt, was im Wesentlichen die Aussagen des StEP Zentren 2020 bestätigt. Hier wurden für das Ortsteilzentrums Entwicklungsoptionen in einer Qualifizierung und Modernisierung des Bestandes gesehen bzw. die Zentrumsfunktion als stabil eingeschätzt und damit kein vordringlicher Handlungsbedarf gesehen. Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau liegt zwischen 90 und 94 (Quelle: StEP Zentren 3, 2011, Abb. 10) und damit im Berliner Durchschnitt (93,86), jedoch an der unteren Scala der Vergleichswerte. Aussagen zur Nahversorgungssituation bzw. zu entsprechenden Nahversorgungszentren (Wohngebietszentren) erfolgen auf dieser Planungsebene nicht.

2.6 Zentren- und Einzelhandelskonzept Bezirk Treptow-Köpenick

Die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Treptow-Köpenick von Berlin hat das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept 2009 am 16.07.2009 auf der Grundlage des Bezirksamtsbeschlusses vom 19.05.2009 (BA-Vorlage 336/09) als fachlichen Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung beschlossen (Drs.-Nr. VI/1126).

Das Zentren- und Einzelhandelskonzept enthält Aussagen zu den bezirklichen Zielen und Leitbildern bei der Entwicklung der Zentren und des Einzelhandels, zur Festlegung und räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und Fachmarktstandorte sowie eine Bewertung der Nahversorgungssituation. Im bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept wurden die Aussagen des StEP Zentren 2020 konkretisiert und um Standorte für Nahversorgungszentren ergänzt.

Im Wesentlichen wurde die Analyse des StEP Zentren 2020 in Bezug auf geringe Kaufkraftbindung im Bezirk insgesamt und daraus resultierende Nachfrageabflüsse bestätigt. Ziel ist für den Bezirk Treptow-Köpenick daher die vorrangige Stärkung und Erweiterung vorhandener Zentren. In Bezug auf die Thematik Nahversorgung wurden im Wesentlichen keine räumlichen Versorgungslücken festgestellt.

Diese Situation wurde bei der Betrachtung zur Nahversorgungssituation im Bezirk nach Ortsteilen (Teilbereichen) im Wesentlichen bestätigt. Dem Zentrumsbereich Alt-Treptow wurde eine insgesamt gute Funktionserfüllung bescheinigt. Mit einer Verkaufsflächendichte von ca. 0,71 m² je Einwohner (Bundesdurchschnitt 0,44 m²/EW) ist von einer sehr guten Nachfragebindung und einer Wirksamkeit auch über den Ortsteil hinaus auszugehen. Das Ortsteilzentrum selbst hält etwa 45 % der verfügbaren Verkaufsflächen bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten bereit. In Abhängigkeit vom Bestand (Ausstattungsgrad), den Bevölkerungszahlen und der verfügbaren Kaufkraft besteht für die Nahversorgung im Ortsteil Alt Treptow kein weiteres Entwicklungspotenzial. Unter Berücksichtigung der erfolgten Umsetzung des Vorhabens Kieffholzstraße 49-50 (Kombinationsstandort Verbrauchermarkt, Discounter), der Verlagerung und Erweiterung eines Discounters (neu: Kieffholzstraße 420) sowie eines großflächigen Vorhabens im Zentrum selbst (Bouchéstraße 71-72, Verbrauchermarkt) ist der im bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept ermittelte verträgliche, nahversorgungsrelevante Expansionsrahmen von 1600 m² Verkaufsfläche damit bereits ausgeschöpft. Weitere Ansiedlungen würden nunmehr zu Lasten bestehender Nahversorgungsbetriebe wirksam werden. Räumliche Versorgungslücken bei der fußläufigen Entfernung in einem Radius von 500 m sind nicht vorhanden, so dass die Grundversorgung der Bevölkerung gesichert ist. Daher besteht die Zielsetzung der vorrangigen Qualifizierung des Angebotes bei bestehenden Standorten bzw. in der Arrondierung des Zentrumsbereichs. Der Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2a BauGB dient daher der Steuerung des Einzelhandels zur Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs und somit der Umsetzung der Zielsetzungen des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes für die Entwicklung im Ortsteil Alt-Treptow und insbesondere dem Schutz der kleinteiligen Einzelhandelsstrukturen in der Karl-Kunger-Straße, Plessersstraße und Elsenstraße.

2.6.1 Ortsteilzentrum „Alt-Treptow“

Das vorhandene Ortsteilzentrum Alt-Treptow besteht vorrangig aus den Einkaufsstraßen Karl-Kunger-Straße, Plessersstraße und Elsenstraße bis zur Beermannstraße und dem Einkaufszentrum „Park-Center“ mit SB-Warenhaus (Abgrenzung gem. Zentren- und Einzelhandelskonzept s. Abb.1). Ebenso einbezogen ist das Multiplex-Kino in der Elsenstraße sowie das Nahversorgungsangebot an der Heidelberger Straße zwischen Bouché- und Wildenbruchstraße.

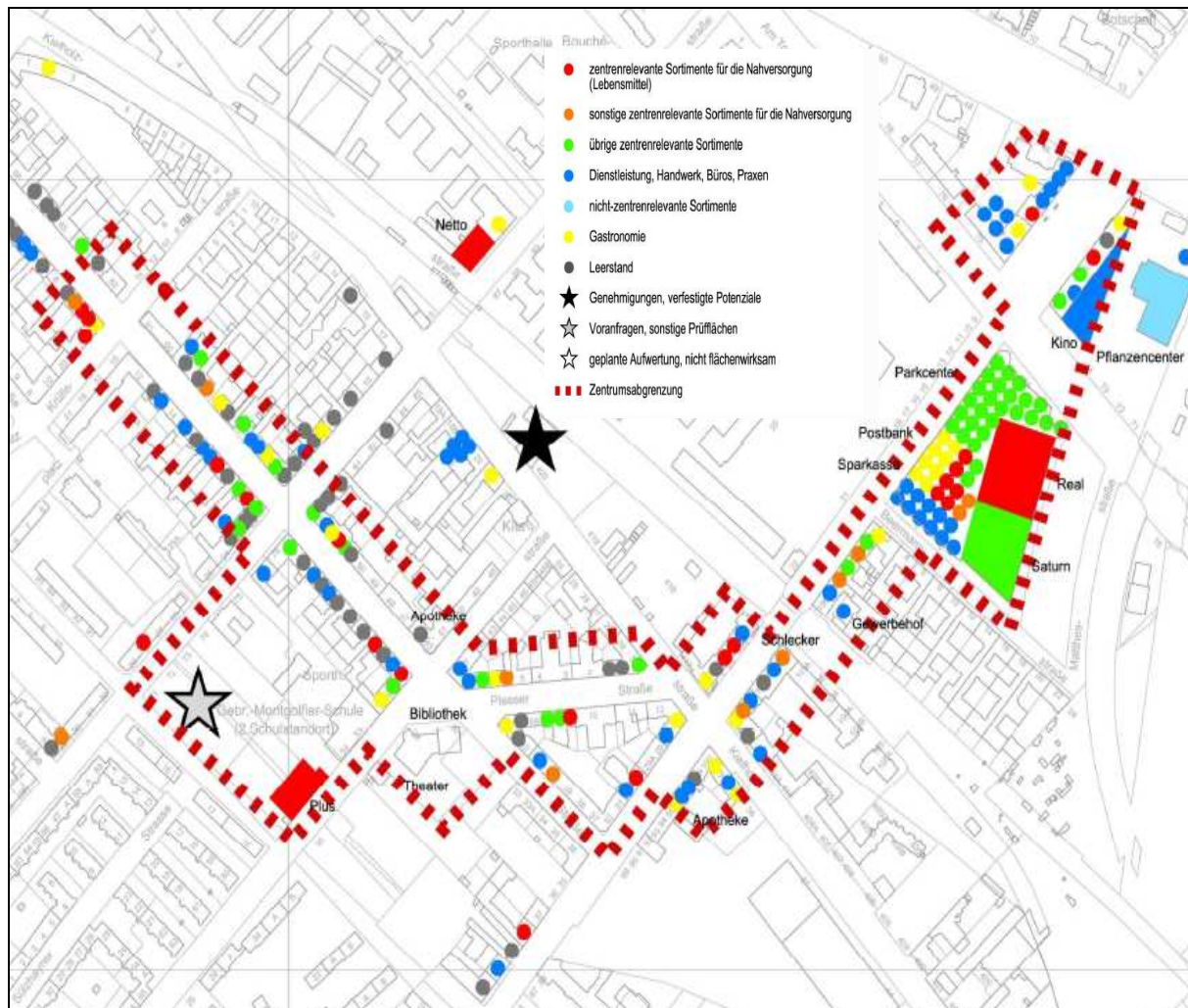


Abb. 1: Ortsteilzentrum „Alt-Treptow“, Abgrenzung gem. Zentren- und Einzelhandelskonzept

Das Ortsteilzentrum ist sowohl für den Individualverkehr als auch für den öffentlichen Nahverkehr gut erreichbar (S-Bahn, mehrere Buslinien, Parkhaus im Park-Center). Es wird dominiert durch das Einkaufszentrum „Park Center“ mit ca. 12.000 m² Verkaufsfläche in der Nähe des S-Bahnhof Treptower Park, das durch das SB-Warenhaus und einen Elektronikfachmarkt sowie durch Freizeitangebote (Fitness, Kino) seine besondere Anziehungskraft auf den Ortsteil ausübt. Darüber hinaus werden auch weitere Kunden durch die Nähe zu größeren Arbeitsplatzstandorten und die verkehrsgünstige Anbindung angesprochen. Die Bedarfsdeckung bei der Nahversorgung erfolgt dabei vorrangig durch die Angebote im Park-Center, einen Lebensmitteldiscounter an der Heidelberger Straße/ Wildenbruchstraße, den Verbrauchermarkt an der Bouchéstraße 71-72 bzw. die kleinteiligen Angebote in den genannten Einkaufsstraßen. Darüber hinaus gibt es mehrere Einzelhandelsstandorte in Streulagen, die die Versorgung mit Waren des periodischen Bedarfs im gesamten Ortsteil ohne räumliche Versorgungslücken und eine wohnungsnahe, fußläufige Versorgung sicherstellen (500 m Radius entspr. 10 Gehminuten).

Das traditionelle Ortsteilzentrum Alt-Treptow, das sich im Wesentlichen im Bereich von Karl-Kunger-Straße, Plessersstraße und Elsenstraße befindet, ist geprägt durch eine gewachsene Struktur von Läden in der Erdgeschosszone der Wohngebäude, die durch ihre zentrale Lage mitten im Wohngebiet insbesondere für die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung von großer Bedeutung sind.

Im Ortsteilzentrum gab es zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im September 2011 insgesamt 82 Ladengeschäfte, von denen 69 durch Geschäfte mit unterschiedlichem Warenangebot aus zentrenrelevanten Sortimenten genutzt waren. Den Hauptanteil hatten dabei folgende Sortimente:

- 26 x Nahrungsmittel und Getränke einschl. Bäcker- und Fleischer-Handwerksbetriebe und Kioske, davon 24 Läden mit Verkaufsflächen bis zu 100 m²
- 15 x Bekleidung, davon 12 Läden mit Verkaufsflächen bis zu 100 m²
- 5 x Blumen mit Verkaufsflächen bis 80 m²

13 Ladengeschäfte standen leer, das sind 16 % bezogen auf den gesamten Bestand.

Ergänzt wird das Angebot im Zentrumsbereich durch kulturelle Einrichtungen (Kino, Bibliothek, Theater), Gastronomie, Dienstleistungen, Geldinstitute, Ärztehaus, Apotheken und Gesundheitsdienstleistungen.

2.6.2 Planungsrechtliche Einschätzung

Das Ortsteilzentrum ist überwiegend dem unbeplanten Innenbereich zuzurechnen. Einzelhandelseinrichtungen sind unter Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Struktur und der Nutzungsstruktur gem. § 34 Abs. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO grundsätzlich genehmigungsfähig, wenn sie der wohnungsnahen Versorgung dienen. Im Bereich des Parkcenters und Kinos ist unter sinngemäßer Heranziehung des § 11 BauNVO von einem faktischen Sondergebiet auszugehen. Gewerbliche Nutzungen, die der wohnungsnahen Versorgung dienen, sind in diesem Rahmen planungsrechtlich zulässig. Im Ortsteilzentrum gelten für das Areal zwischen Bouchéstraße, Karl-Kunger-Straße, Elsenstraße und Bezirksgrenze zu Neukölln die festgesetzten Bebauungspläne XV-12 sowie XV-12-1.

3. Plangebiet

3.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich befindet sich im südlichen Randbereich des Ortsteils Alt-Treptow an der Kieffholzstraße in direkter Nähe zum Ortsteilzentrum Alt-Treptow, dessen räumliche Abgrenzung im Zentren- und Einzelhandelskonzept Treptow-Köpenick 2009 festgelegt wurde (vergl. Pkt. 2.7.1- Abb. 1).

Nach der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde der ursprüngliche Geltungsbereich wie folgt geändert.

a) Die Grundstücke Elsenstraße 97-100 und Kieffholzstraße 33-35 befinden sich gemäß dem bezirklichen Zentrenkonzept (BVV-Beschluss 696/32/09 vom 16.07.2009, DRS Nr. VI/1126) innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des Ortsteils Alt-Treptow; insofern ist hier der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten erwünscht und das Planungsziel - Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten - hier nicht weiter zu verfolgen.

b) Mit dem Beschluss zur Planfeststellung für das Bauvorhaben „Neubau der Bundesautobahn A 100 zwischen Autobahndreieck Neukölln und Anschlussstelle Am Treptower Park in den Bezirken Neukölln und Treptow-Köpenick von Berlin“ (Bekanntmachung vom 04.01.2011) ist eine nachrichtliche Übernahme der Verkehrsflächen der A 100 im Bebauungsplan 9-39 G obsolet; somit war der Geltungsbereich um diese Flächen einzuschränken. Betroffen davon sind nur die Verkehrsflächen der A 100. Die nur temporär während der Bauzeit benötigten Flächen verbleiben im Geltungsbereich.

Der Geltungsbereich besteht nunmehr aus 3 Teilflächen:

1. Die nördliche Teilfläche zwischen Elsenstraße, Kieffholzstraße, südöstlicher Grenze des Grundstücks Kieffholzstraße 405-407, Eisenbahntrasse, zukünftige Bundesautobahn (BAB) A 100, Kieffholzstraße, Bezirksgrenze zu Neukölln, Heidelberger Straße mit Ausnahme der Grundstücke Elsenstraße 97-100, Kieffholzstraße 33-35, und Kieffholzstraße 49,50 hat eine Größe von ca. 11 ha. In diesem Bereich verläuft die geplante Trasse der A 100, für die ein Planfeststellungsbeschluss gefasst wurde.
2. Die mittlere Teilfläche zwischen der zukünftigen Bundesautobahn (BAB) A 100, S-Bahntrasse, Eisenbahntrasse, Puderstraße hat eine Größe von ca. 3,2 ha.
3. Die südliche Teilfläche besteht aus den Grundstücken Karpfenteichstraße 10-14 und Kieffholzstraße 360-369 und hat eine Größe von ca. 3 ha.

Der Bereich östlich der Kieffholzstraße zwischen Puderstraße und Karpfenteichstraße ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Hier handelt es sich um Kleingartenanlagen und straßenbegleitende Freiflächen (Außenbereich gemäß § 35 BauGB), somit liegen hier die Voraussetzungen für Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2a BauGB nicht vor.

3.2. Städtebauliche Struktur und Nutzungsstruktur im Geltungsbereich

Die Teilbereiche des Geltungsbereichs sind überwiegend durch gewerbliche Strukturen mit Bürogebäuden und/oder Hallen auf großen Grundstücken geprägt. Dabei gibt es einen großen Anteil an ungenutzten oder untergenutzten Grundstücken.

Im Bereich Kieffholzstraße/ Elsenstraße/ Heidelberger Straße befindet sich u. a. ein Betriebsgelände der Firma Siemens. An der Kieffholzstraße sind neben wenigen Wohngebäuden auch gewerblich genutzte Grundstücke und Gewerbebrachen vorhanden.

An der Kieffholzstraße 386/ Ecke Puderstraße befindet sich ein Grundstück mit einem Discounter, dessen Stellplatzanlage direkt an der Kieffholzstraße liegt. Das Geschäftshaus auf dem unmittelbar angrenzenden Grundstück Puderstraße 8, das ursprünglich für die Aufnahme von Einzelhandel in der Erdgeschosszone geplant und errichtet wurde (Lebensmitteldiscounter, Getränke, Bäcker, Fleischer, Drogeriemarkt) wurde mehrfach umgenutzt und wird derzeit überwiegend durch Gewerbe genutzt (Autowerkstatt, Motorradwerkstatt, Büro, Bar/Shisha-Lounge, Imbiss), lediglich der Getränkemarkt ist weiterhin im Bestand vorhanden. Diese Grundstücke wurden in den Geltungsbereich einbezogen, weil hinsichtlich der Versorgung der Bevölkerung keine Versorgungslücken bestehen und insofern die Standorte der vorhandenen Märkte für eine wohnortnahe Versorgung nicht zwingend erforderlich sind. Im Sinne des Zentrumschutzes wird eine weitere Entwicklung dieser Standorte über den Bestand hinaus nicht verfolgt, da sie in Bezug auf das Ortsteilzentrum Alt-Treptow nicht integriert sind und bei einer weiteren Entwicklung schädliche Auswirkungen auf das Zentrum zu befürchten sind.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich auch Straßenverkehrsflächen von Teilen der Kieffholzstraße und die teilweise planfestgestellte Flächen, die temporär für den Bau der geplanten Bundesautobahn A 100 benötigt werden. Aus diesem Grund wird in der textlichen Festsetzung lediglich auf die Baugrundstücke abgestellt, um zu verdeutlichen, dass sich die beabsichtigte Regelung von Einzelhandelsbetrieben weder auf öffentliche Straßenverkehrsflächen noch auf planfestgestellte Flächen bezieht.

3.3 Städtebauliche Struktur und Nutzungsstruktur im Umfeld

Der Ortsteil Alt-Treptow als gewachsener Ortsteil ist durch verdichtete Blockstrukturen und überwiegender Blockrandbebauung, aber auch Zeilenbebauung geprägt. Einzelne Blöcke sind in Gänze durch Gewerbebetriebe genutzt. Die Funktion des Ortsteilzentrums übernimmt im Wesentlichen das Park-Center, das v.a. durch die nahe liegenden Einkaufsstrassen im Bereich Karl-Kunger-Straße, Plessersstraße und Elsenstraße, ergänzt wird. Die Bedarfsdeckung bei der Nahversorgung erfolgt dabei vorrangig durch die Angebote im Park-Center, den Verbrauchermarkt an der Bouchéstraße 71-72, einen Lebensmitteldiscounter an

der Heidelberger Straße/ Wildenbruchstraße bzw. die kleinteiligen Angebote in den genannten Einkaufsstrassen. Die Grundversorgung für die Bevölkerung im Geltungsbereich und in den angrenzenden Bereichen wird durch den Nahversorgungsstandort an der Kieholzstraße 49-50 gedeckt. Der Einzelhandelsbestand an der Puderstraße ergänzt lediglich das Angebot.

Darüber hinaus gibt es mehrere Einzelhandelsstandorte in Streulagen, die die Versorgung mit Waren des periodischen Bedarfs im gesamten Ortsteil ohne räumliche Versorgungslücken und eine wohnungsnah, fußläufige Versorgung sicherstellen (500 m Radius entspr. 10 Gehminuten). Weitere Einzelhandelseinrichtungen sind darüber hinaus für die Bedarfsdeckung nicht erforderlich bzw. lassen negative Auswirkungen auf die Angebote im Zentrumsbereich befürchten.

II. PLANINHALT

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Das im bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept räumlich definierte Ortsteilzentrum Alt-Treptow (siehe Pkt 2.7.1, Abb. 1) hat das Ziel, bei gleichzeitiger Konzentration von Einzelhandel auf den zentralen Versorgungsbereich eine verbrauchernahe Versorgung zu gewährleisten, zu schützen und zu stärken.

Derzeit ist eine flächendeckende verbrauchernahe Grundversorgung der Bewohner des Ortsteils Alt-Treptow gegeben. Insbesondere vor dem Hintergrund fortschreitender Veränderungen in der Altersstruktur der Einwohner und damit abnehmender Mobilität ist ein fußläufig erreichbares, belebtes Ortsteilzentrum bzw. bedarfsgerechtes Einzelhandelsangebot in den städtischen, gut erreichbaren Kernbereichen von großer Wichtigkeit. Darüber hinaus ist der Aspekt der Qualität des zentralen Versorgungsbereichs und damit der Identifikation der Bevölkerung von besonderer Bedeutung.

Das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept ordnet dem Ortsteilzentrum Alt-Treptow kein Entwicklungspotenzial mehr zu, da durch die bestehenden Einzelhandelsangebote insbesondere der Nahversorgung hinsichtlich der Verkaufsflächenzahlen eine Bedarfsdeckung bereits erreicht ist. Durch das dem Konzept zugrunde liegende Gutachten ist belegt, dass die Verkaufsflächenausstattung im relevanten Teilbereich (Alt-Treptow) bei der Nahversorgung mit rd. 0,71 m² Verkaufsfläche (VKF)/Einwohner (EW) weit über dem bundesdeutschen Durchschnitt (0,44 m² VKF/EW) liegt und auch keine räumlichen Versorgungslücken bestehen. Gemäß AV Zentrenkonzepte¹, Pkt. 4.2.1 Abs. 1, gilt zudem bei einem Wert von 0,35-0,45 m² VKF/ EW die Grundversorgung als hinreichend gewährleistet. Der gemäß Zentren- und Einzelhandelskonzept als vertraglich ermittelte Expansionsrahmen (Berücksichtigung einer Umsatzumverteilung von max. 8 %) ist durch abgestimmte und bereits realisierte Vorhaben ausgeschöpft. So hat sich die nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenausstattung 2011 bereits aufgrund der seit der Konzepterarbeitung realisierten Vorhaben auf rd. 1,2 m² VKF/EW erhöht. Weitere Ansiedlungen außerhalb des eigentlichen Zentrumsbereiches würden nicht nur bestehende Standorte insgesamt gefährden, sondern würden auch zu Lasten der Entwicklungsoptionen anderer bezirklicher Zentren wirksam. Insofern sind schwerpunktmäßig qualitative Verbesserungen sowie eine Angebotserweiterung durch Aktivierung bestehender Leerstände anzustreben, was mit den Zielsetzungen der Stadtentwicklungsplanung (StEP Zentren 2020) in Übereinstimmung steht.

Im Sinne der langfristigen Sicherung des gewachsenen Ortsteilzentrums Alt-Treptow ist es dringend geboten, die weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit ausgewählten zentrenrelevanten Sortimenten an nicht integrierten Standorten zu verhindern. Der Bebauungsplan 9-39 G dient diesem Ziel und stärkt und schützt damit die Zentrumsfunktion

¹ Ausführungsvorschriften zum Aufbau und Inhalt bezirklicher Einzelhandels- und Zentrenkonzepte (AV Zentrenkonzepte) vom 22.7.2009

des Ortsteilzentrums Alt-Treptow, insbesondere die Nahversorgungsfunktion der anliegenden Einkaufstraßen Karl-Kunger-Straße, Plessersstraße und Elsenstraße bzw. das Nahversorgungsangebot an der Heidelberger Straße.

2. Intention des Bebauungsplans

2.1 Generelle Zielvorstellungen

Der Bebauungsplan soll einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung dienen und eine dem Wohle der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Die langfristige Sicherung und Stärkung des Ortsteilzentrums Alt-Treptow soll durch Verhinderung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit ausgewählten zentrenrelevanten Sortimenten an nicht integrierten Standorten erreicht und damit im Ergebnis vor allem eine Erhöhung der Attraktivität, Vielfalt, Aufenthaltsqualität im Zentrumsbereich erzielt werden.

2.2 Städtebauliches Konzept

Da für den Geltungsbereich lediglich der Ausschluss von Einzelhandel mit ausgewählten zentrenrelevanten Sortimenten zur Erhaltung eines zentralen Versorgungsbereichs gem. § 9 Abs. 2 a BauGB Ziel der Planung ist, wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans kein gesondertes städtebauliches Konzept erstellt.

3. Wesentlicher Planinhalt

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1 Einzelhandel mit ausgewählten zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden.

4. Begründung und Abwägung der Festsetzungen

4.1 Begründung der Planfestsetzungen

Textliche Festsetzung Nr. 1

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind auf den Baugrundstücken Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten unzulässig:

1. Nahrungsmittel, Getränke
2. Körperpflegemittel, Parfümeriewaren, Drogerieartikel
3. Bücher, Schreibwaren und Bürobedarf
4. Textilien und Bekleidung
5. Schuhe und Lederwaren
6. Beleuchtungsartikel
7. Haushaltsgegenstände
8. Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
9. Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
10. Heimtextilien
11. Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente
12. Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
13. Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
14. Spielwaren
15. Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
16. Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
17. Augenoptiker

18. Foto- und optische Erzeugnisse
19. Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
20. Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
21. Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
22. Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
23. Antiquitäten und Gebrauchsgüter⁴

Der Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten des Einzelhandels im Geltungsbereich des Bebauungsplans dient dem Schutz und der Stärkung des Ortsteilzentrums Alt-Treptow. Insbesondere bei Ansiedlung von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten bis 800 m² VFL auf den drei Teilflächen des Geltungsbereiches entstünde eine städtebaulich nicht gewollte Standortentwicklung außerhalb des definierten Zentrumsbereichs. In der Folge wären ggf. Standortaufgaben von Angeboten innerhalb der Zentrenbereiche zu befürchten. Auch die Funktionalität des Zentrums, insbesondere die Angebotsqualifizierung und -konzentration sowie die Minimierung der Leerstandsquote mit dem Ziel der Stabilisierung der Zentrenstandorte wäre gefährdet. Gerade für zentrenbildende, auf Frequenz angewiesene Sortimente bestehen noch entsprechende Optionen durch Leerstandsabbau und Lückenfüllung sowohl im baulich kompakten Zentrenkern (Park-Center) als auch in den traditionellen Ladenstraßen. Eine Entwicklung in Streulagen ist zu verhindern, da sie sowohl dem Konzentrationsgebot als auch der angestrebten Leerstands-beseitigung entgegen steht und hier in den Zentren zu städtebaulichen Missständen führen bzw. die geplante städtebauliche Entwicklung konterkarieren würde.

4.2 Auswahl der Sortimente

Alle gemäß der textlichen Festsetzung auszuschließenden Sortimente sind zentrenrelevant. Die Auswahl wurde auf Grund der im Ortsteilzentrum vorhandenen Sortimente, der Bedeutung für die Funktionsfähigkeit und Anziehungskraft des Zentrums sowie auf Grund bestehender Erweiterungs- bzw. Flächenoptionen (Reaktivierung von Leerstand bzw. Brachen) getroffen. Die Zentrenrelevanz der Sortimente entspricht der Bewertung gemäß der AV Einzelhandel².

Die auszuschließenden Sortimente wurden entsprechend der örtlich vorgefundenen Gegebenheiten gewählt. Bei der Bezeichnung/Kombination der Sortimente wurde mitunter auch von der AV Einzelhandel abgewichen, so dass im Einzelfall die Sortimentsgruppen gemäß AV Einzelhandel nicht vollständig in den Katalog der auszuschließenden Sortimente übernommen wurden bzw. abweichend davon Sortimente aus der Unterklasse der Produktklassen gemäß Klassifikation der Wirtschaftszweige³ benannt wurden.

(1) Nahrungsmittel, Getränke (AV Einzelhandel, Anhang I, Pkt. 1.1, 52.11/ 52.2)

Der Ortsteil Alt-Treptow ist mit den Sortimenten der Grundversorgung ausreichend versorgt. Neben dem vielfältigen Angebot in insgesamt 21 Verkaufseinrichtungen verschiedener Größen im Park-Center bzw. im Zentrumsbereich insgesamt (SB-Warenhaus, Verbrauchermarkt, Discounter, kleinere Verkaufseinrichtungen sowie Lebensmittelhandwerk) und 5 Kiosken, in denen ebenfalls Nahrungsmittel und Getränke angeboten werden, gibt es darüber hinaus mehrere Einzelhandelsstandorte in Streulagen (z. B. am Schmollerplatz, Biomarkt in der Bouchéstraße; Verbrauchermarkt und Discounter in der Kieffholzstraße und Discounter in der Puderstraße und Am Treptower Park), die die Versorgung mit Waren des periodischen Bedarfs im gesamten Ortsteil und damit eine wohnungsnahe, fußläufige

² Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin (AV Einzelhandel) vom 29. 9.2007 (ABl. 2007, S. 2957), Anhang 1, SenStadt

³ Sortimentszuweisung AV EH gem. Gruppen/Klassen gem. „Klassifikation der Wirtschaftszweige“ Statistisches Bundesamt, Stand 2003

Versorgung ohne räumliche Versorgungslücken sicherstellen. Auf Grund der Bedarfsdeckung und der bereits jetzt vorhandenen räumlichen Überschneidungen der Einzugsbereiche werden zum Schutz des Zentrums im Geltungsbereich des Bebauungsplans weitere Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Nahrungsmittel und Getränke ausgeschlossen.

(2) Körperpflegemittel, Parfümeriewaren und Drogerieartikel (AV Einzelhandel Anhang I, Pkt. 1.1, 52.33)

Diese Sortimente bilden eine Unterklasse der Sortimentsklasse 52.3 der AV Einzelhandel, die Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikeln beinhaltet. Apotheken und Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln sollen jedoch nicht ausgeschlossen werden, da sie nicht zentrenprägend sind und im Hinblick auf eine künftige mögliche Entwicklung von Wohn- und mischgebietstypischer Bebauung im Geltungsbereich insbesondere hinsichtlich ihrer Affinität zu den dort genehmigungsfähigen Arztpraxen für die wohnortnahe medizinische Versorgung notwendig sein können. Überdies sind Apotheken im Allgemeinen ohnehin nicht geeignet, als Ankernutzung für weiteren Einzelhandel zu dienen und sind dementsprechend in diesem speziellen Fall nicht als zentrenschädigend einzuschätzen.

Hier soll vor allem der unter dem gebräuchlichen Begriff „Drogeriemarkt“ bekannte Einzelhandel mit Körperpflegemitteln und Parfümeriewaren ausgeschlossen werden. Dazu gehören ebenso kosmetische Erzeugnisse sowie Drogerieartikel und Wasch- und Putzmittel. Im Ortsteilzentrum sind ein Drogeriemarkt sowie eine Parfümerie vorhanden. Darüber hinaus wird dieses Sortiment als Randsortiment regelmäßig in Lebensmittelmärkten (SB-Warenhäuser, Verbrauchermärkte, Discounter etc.) angeboten, so dass eine ausreichende Versorgung gesichert ist. Die Ansiedlung weiterer Geschäfte im Zentrum ist gegeben und zu ermöglichen. Zum Schutz des Zentrums werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans diese Sortimente ausgeschlossen.

(3) Bücher, Schreibwaren und Bürobedarf (AV Einzelhandel Anhang I, Pkt. 1.1., 52.47.1 und 52.47.2)

Im Ortsteilzentrum sind 2 Buchhandlungen sowie 2 Verkaufseinrichtungen mit Schreibwaren und Bürobedarf vorhanden. Die Ansiedlung weiterer Geschäfte im Zentrum ist gegeben und zu ermöglichen. Zum Schutz des Zentrums werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans diese Sortimente ausgeschlossen. Der zu dieser Klasse gehörende Einzelhandel mit Zeitungen und Zeitschriften (AV Einzelhandel Anhang I, Pkt. 1.1., 52.47.3) soll nicht ausgeschlossen werden, da er in der Betriebsform „Kiosk“ der wohnortnahen Versorgung der Bewohner dient.

(4) Textilien und Bekleidung (AV Einzelhandel Anhang I, Pkt. 1.2., 52.41, 52.42)

(5) Schuhe und Lederwaren (AV Einzelhandel Anhang I, Pkt. 1.2., 52.43)

Im Ortsteilzentrum sind 15 Fachgeschäfte mit Textilien und Bekleidung und 2 Fachgeschäfte mit Schuhen und Lederwaren vorhanden. Die Möglichkeit der Ansiedlung weiterer Geschäfte im Zentrum ist gegeben und zur Verfestigung des Zentrums auch im Hinblick auf die berlinweit geltenden Qualitätskriterien für Ortsteilzentren⁴ (Anteil Bekleidung bis 30 %) i.S. einer differenzierten Angebotsmischung und damit üblicherweise verbundene Kundennachfrage und -frequenz städtebaulich gewünscht. Insbesondere soll in der Karl-Kunger-Straße, Plessersstraße und Elsenstraße die städtebauliche Vorprägung für kleinteilige Einzelhandelsgeschäfte genutzt werden und so durch Minimierung des Leerstandes die Attraktivität und Vielfalt des Zentrums gefördert werden. Zum Schutz des Zentrums werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans diese Sortimente ausgeschlossen.

⁴ StEP Zentren 3, Tabelle 1: Zentrentypen - Ausstattungsmerkmale

(6) Beleuchtungsartikel, (AV Einzelhandel Anhang I, Pkt. 1.2., 52.44.2)

(7) Haushaltsgegenstände (AV Einzelhandel Anhang I, Pkt. 1.2., 52.44.3)

(8) Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (AV Einzelhandel Anhang I, Pkt. 1.2., 52.44.4)

(9) Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (AV Einzelhandel Anhang I, Pkt. 1.2., 52.44.6)

(10) Heimtextilien (AV Einzelhandel Anhang I, Pkt. 1.2., 52.44.7)

Derzeit gibt es im Zentrum keine Fachgeschäfte für Beleuchtungsartikel, Haushaltsgegenstände, Keramische Erzeugnisse und Glaswaren, Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren und Heimtextilien im Zentrum. Das Angebot beschränkt sich auf das Randsortiment im SB-Warenhaus im Park-Center. Da diese Sortimente zentrenprägend sind und die Attraktivität und die Kundenfrequenz eines Zentrums ganz entscheidend von einer großen Sortimentsvielfalt und Angebotsbreite abhängen, ist es das Ziel, die Ansiedlung dieser zentrenrelevanten Sortimente zu steuern und damit in die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken. Die Möglichkeit der Ansiedlung von entsprechenden Geschäften im Ortsteilzentrum ist in den leerstehenden Läden in der Erdgeschosszone der Karl-Kunger-Straße, Plessersstraße und Elsenstraße zu nutzen, um auch dort eine lebhaftere Mischung an Einzelhandelsangeboten zu erzielen und eine Attraktivitätssteigerung dieses traditionellen Zentrumsbereiches zu erreichen. Zum Schutz des Ortsteilzentrums bzw. zum Erhalt und der Entwicklung der Funktionsfähigkeit des Zentrumsbereiches werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans diese Sortimente ausgeschlossen.

(11) Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente (AV Einzelhandel Anhang I, Pkt. 1.2., 52.45)

Im Ortsteilzentrum ist eine Verkaufseinrichtung im Park-Center mit diesen Sortimenten vorhanden. Die Möglichkeit der Ansiedlung weiterer Geschäfte im Zentrum ist gegeben und zu ermöglichen. Zum Schutz des Zentrums werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans diese Sortimente ausgeschlossen.

(18) Foto- und optische Erzeugnisse (AV Einzelhandel Anhang I, Pkt. 1.2., 52.49.4)

(19) Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software (AV Einzelhandel Anhang I, Pkt. 1.2., 52.49.5)

(20) Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone (AV Einzelhandel Anhang I, Pkt. 1.2., 52.49.6)

Im Ortsteilzentrum werden diese Sortimente im Elektronikfachmarkt im Park-Center angeboten. Die Möglichkeit für eine Ansiedlung kleinteiliger Fachgeschäfte im Zentrumsbereich ist jedoch in den vorhandenen, teilweise leerstehenden Ladeneinheiten in der Karl-Kunger-Straße, Plessersstraße und Elsenstraße gegeben und würde für die Attraktivität dieser Straße neue Impulse bringen. Diese Sortimente sind auf Grund ihrer zentrenprägenden Wirkung besonders wichtig für die Attraktivität eines Zentrums. Insofern wäre deren Ansiedlung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche kontraproduktiv und würde zu einer Schwächung des Zentrums führen. Zum Schutz des Ortsteilzentrums bzw. zum Erhalt und der Entwicklung der Funktionsfähigkeit des Zentrumsbereiches werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans diese Sortimente ausgeschlossen.

(12) Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel (AV Einzelhandel Anhang I, Pkt. 1.2., 52.48.2)

(23) Antiquitäten und Gebrauchtwaren (AV Einzelhandel Anhang I, Pkt. 1.2., 52.5)

Im Ortsteilzentrum sind 2 Verkaufseinrichtungen mit Geschenkartikeln und ein Gebrauchtwarengeschäft vorhanden. Die Möglichkeit der Ansiedlung von weiteren Geschäften im Zentrum ist jedoch gegeben und städtebaulich gewünscht. Diese Sortimente eignen sich traditionell vor allem für die Unterbringung in der vorhandenen kleinteiligen Struktur der Läden im Erdgeschoss, hier in der Karl-Kunger-Straße, Plessersstraße und Elsenstraße. Zur Minimierung der Leerstandsquote und somit einer Steigerung der Attraktivität dieser Teilbereiche ist die Ansiedlung von Einzelhandelsgeschäften hier besonders erwünscht. Um die Anbieter in die Zentren zu lenken, ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans der Einzelhandel mit diesen Sortimenten ausgeschlossen. Zum Schutz des Ortsteilzentrums bzw. zum Erhalt und der Entwicklung der Funktionsfähigkeit des

Zentrumsbereiches werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans diese Sortimente ausgeschlossen.

(13) Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (AV Einzelhandel Anhang I, Pkt. 1.2., 52.48.5)

(17) Augenoptiker (AV Einzelhandel Anhang I, Pkt. 1.2., 52.49.3)

Im Ortsteilzentrum sind 2 Fachgeschäfte für Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck sowie ein Fachgeschäft Augenoptiker vorhanden. Die Möglichkeit der Ansiedlung weiterer Geschäfte im Zentrum ist gegeben und aufgrund der damit erzielbaren Kundenfrequenz erwünscht. Dies gilt insbesondere in den gewachsenen Ladenstrukturen in der Karl-Kunger-Straße, Plessersstraße und Elsenstraße, um hier dem Leerstand entgegen zu wirken und die Attraktivität dieser Bereiche - auch im Hinblick auf die damit verbundenen einzelhandelsnahen Dienstleistungsangebote - zu erhöhen. Wegen der zentrenprägenden Wirkung dieser Sortimente sollen sie ausschließlich im Zentrumsbereich angesiedelt werden. Zum Schutz des Ortsteilzentrums bzw. zum Erhalt und der Entwicklung der Funktionsfähigkeit des Zentrumsbereiches werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans diese Sortimente ausgeschlossen.

(14) Spielwaren (AV Einzelhandel Anhang I, Pkt. 1.2., 52.48.6)

Im Ortsteilzentrum ist eine Verkaufseinrichtung mit diesem Sortiment vorhanden und es wird auch im SB-Warenhaus im Park-Center als Nebensortiment angeboten. Die Möglichkeit der Ansiedlung weiterer Geschäfte im Zentrum ist gegeben und aufgrund der damit erzielbaren Kundenfrequenz und Erhöhung der Attraktivität erwünscht. Die kleinteiligen Ladenstrukturen in der Karl-Kunger-Straße, Plessersstraße und Elsenstraße bieten sich für die Ansiedlung dieses Sortiments zugunsten einer positiven Entwicklung dieses Teilbereichs an, für den eine Erhöhung der Kundenfrequenz und damit die Steigerung der Attraktivität und Urbanität städtebauliche Ziele sind. Zum Schutz des Ortsteilzentrums bzw. zum Erhalt und der Entwicklung der Funktionsfähigkeit des Zentrumsbereiches werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans diese Sortimente ausgeschlossen.

(15) Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde (AV Einzelhandel Anhang I, Pkt. 1.2., 52.49.1)

(16) Zoologischer Bedarf und lebende Tiere (AV Einzelhandel Anhang I, Pkt. 1.2., 52.49.2)

Im Ortsteilzentrum sind 5 Blumengeschäfte und ein Fachgeschäft für zoologischen Bedarf vorhanden. Das Angebot dieser Sortimente ist im Zentrum städtebaulich gewünscht und die Möglichkeit dazu auch gegeben da insbesondere die Attraktivität der gewachsenen Ladenstrukturen in der Karl-Kunger-Straße, Plessersstraße und Elsenstraße mit den teilweise leerstehenden Geschäften von einer Nachnutzung profitieren würde. Für die Sicherung einer Angebotsvielfalt ist das Angebot dieser Sortimente im Zentrum wichtig und trägt zur Attraktivität bei. Zum Schutz des Ortsteilzentrums bzw. zum Erhalt und der Entwicklung der Funktionsfähigkeit des Zentrumsbereiches werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans diese Sortimente ausgeschlossen.

(21) Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör (AV Einzelhandel Anhang I, Pkt. 1.2., 52.49.7)

(22) Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör (AV Einzelhandel Anhang I, Pkt. 1.2., 52.49.8)

Im Ortsteilzentrum sind 2 Fahrradfachgeschäfte und ein Sportartikelfachgeschäft vorhanden. Wegen der zentrenprägenden Wirkung dieser Sortimente ist die Ansiedlung dieser Sortimente in den Zentrumsbereichen zur Stabilisierung, Entwicklung und Konzentration der Zentrumsfunktionen städtebauliches Ziel. Zum Schutz des Ortsteilzentrums bzw. zum Erhalt und der Entwicklung der Funktionsfähigkeit des Zentrumsbereiches werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans diese Sortimente ausgeschlossen.

Die gemäß AV Einzelhandel Anhang I Pkt.1.2 weiteren zentrenrelevanten Sortimente

- Krafträder Kraftradteile und- zubehör (AV Einzelhandel Anhang I, Pkt 1.2., 50.40.3)
- Sonstiger Facheinzelhandel – ausgenommen Büromöbel und Brennstoffe (AV Einzelhandel Anhang I, Pkt. 1.2., 52.49.9)

sind nicht ausgeschlossen, da die Warengruppen dieser Sortimente im Zentrum nicht vorhanden sind und selbst bei Ansiedlung im Geltungsbereich von ihnen keine Gefahr für

Zentrenstruktur zu befürchten ist. Es ist davon auszugehen, dass die Nachfrage im Geltungsbereich derzeit nicht vorhanden ist. Eine Zentrenschädigung ist für Angebote unterhalb der Großflächigkeit auch nicht zu erwarten. Insgesamt sind diese Angebote nicht zentrenprägend.

Nicht zentrenrelevante Sortimente (AV Einzelhandel, Anhang I, Pkt. 2) werden nicht ausgeschlossen, da aufgrund der Beschränkung der Größenordnung durch die Regelungsmaßgabe nach § 34 BauGB eine Schädigung des Zentrums nicht zu befürchten ist.

4.3 Potenziale

Im Ortsteilzentrum gibt es gemäß der Bestandsaufnahme vom Mai 2008/ Aktualisierung September 2011 Leerstand in 13 Läden, (16 % des gesamten Bestandes), die eine Verkaufsfläche zwischen 20 m² und 140 m² haben. In diesen Läden ist die Ansiedlung weiterer zentrenrelevanter Sortimente möglich und gewünscht. Leerstand ist der Attraktivität eines Zentrums abträglich. Der Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel außerhalb des Ortsteilzentrums ist auch ein Instrument, diese Leerstandsquote gering zu halten und so einem Verlust an Attraktivität und Vitalität entgegen zu steuern. Der durch Leerstand verursachte städtebauliche Missstand wird beseitigt.

Die Ansiedlung entsprechender Sortimente muss daher für die Angebotsqualifizierung und damit zur Sicherung der Funktionserfüllung im Zentrum selbst bzw. zur Vermeidung von Leerstand vorrangig ermöglicht werden.

4.4 Abwägung öffentlicher und privater Interessen

Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB kann für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der Nutzung der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Demnach besteht auf der Grundlage des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepts die Option, die Zulässigkeit ausgewählter Nutzungen per Bebauungsplan einzuschränken und damit den zentralen Versorgungsbereich zu schützen. Die Zulässigkeit weiterer baulicher Nutzungen gem. § 34 Abs. 1 und 2 ist davon nicht betroffen, so dass die Entwicklung dieser Baugebiete weiterhin möglich ist. Das berechtigte öffentliche Interesse am Zentrumschutz liegt in der Sicherung der verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung bei gleichzeitiger Konzentration von v.a. zentrenrelevantem Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich und damit der Umsetzung der Ziele des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes. Die Entwicklung anderer Nutzungen auf den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-39 G, einschließlich von Einzelhandelseinrichtungen mit nicht ausgeschlossenen Sortimenten, ist weiterhin möglich. Insofern hat die Beschränkung der zulässigen Einzelhandelssortimente keine grundsätzlich negativen bzw. unzumutbaren Auswirkungen auf die Nutzbarkeit der Grundstücke durch deren Eigentümer. Das öffentliche Interesse des Schutzes des Ortsteilzentrums auch im Sinne der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung hat hier gegenüber den begrenzten Einschränkungen der privaten Interessen der Grundstückseigentümer Vorrang.

4.4.1 Einzelfälle

a) Der Discounter Kieffholzstraße 386 genießt Bestandsschutz. Einer weiteren Verkaufsflächenentwicklung dieses Standortes i.S. einer Überschreitung der derzeit 1.200 m² Geschossfläche und damit der Grenze zur Großflächigkeit steht das öffentliche Interesse an der Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs entgegen. Damit würde die Zielsetzung des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelssteuerung, die Stärkung und Entwicklung der Zentren, konterkariert. Insofern ist für diesen Standort auch die Regelung einer Ausnahme

nicht vorgesehen. Bauliche Veränderungen können jedoch zur Absicherung der Funktions- bzw. Betriebsfähigkeit des Standortes auf Antrag geprüft werden.

b) Auch der Getränkemarkt Puderstraße 8 genießt Bestandsschutz. Er befindet sich einschließlich Zufahrt und Stellplätzen an der westlichen Seite des Geschäftshauses und hat auf Grund der Lage im Gebäude keine Erweiterungsmöglichkeit. Bei Geschäftsaufgabe und Neuvermietung wäre entsprechend dem Bebauungsplan die Ansiedlung von den nicht ausgeschlossenen zentrenrelevanten Sortimenten bzw. von nicht zentrenrelevanten Sortimenten des Einzelhandels oder von anderen gewerblichen Einrichtungen gem. § 34 BauGB zulässig. In Anbetracht des Weggangs der ehemals im Gebäude vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen und der Nachnutzung dieser Einheiten durch andere Gewerbebetriebe (Autowerkstatt, Motorradwerkstatt, Büro, Bar/Shisha-Lounge, Imbiss) liegt die Schlussfolgerung nahe, dass dieser Standort wegen nicht vorhandener Nachfrage für zentrenrelevanten Einzelhandel auch nicht geeignet ist. Insofern werden durch den Bebauungsplan keine nachteiligen Auswirkungen hervorgerufen. Im Hinblick auf die bereits jetzt bestehende Überschneidung der räumlichen Einzugsbereiche, die Lage des Standortes außerhalb des Zentrumsbereiches bzw. in Randlage zu den Wohngebieten und das bereits ausgeschöpfte verträgliche Entwicklungspotential entspricht auch eine künftige Erweiterung nicht der Zielsetzung des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelssteuerung. Eine Ausnahmeregelung ist daher im Hinblick auf den Zentrumschutz nicht vorgesehen.

5. Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange

5.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 13. bis 27.10.2008 im Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bauen und Stadtentwicklung, Stadtplanungsamt statt.

Ausgestellt wurden die Bestandsaufnahme, der Geltungsbereich und die Erläuterung der Erforderlichkeit der Planaufstellung und der Planungsziele.

Die Ausstellung wurde von 14 Bürgern besucht. 1 Bürger äußerte sich schriftlich zum Bebauungsplan 9-39 G.

Stellungnahme Bürger 1:

(1) Die Zielstellung des Bebauungsplans, der Ausschluss von Einzelhandel an nicht integrierten Standorten, wird unterstützt.

(2) Ebenso wird die Festsetzung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Läden bis zu einer Verkaufsfläche von max. 400 m² unterstützt. Zusätzlich sollte geregelt werden, dass diese Läden nicht als eigenständige, freistehende Gebäude sondern nur als Bestandteil anderer in die Umgebung integrierter Gebäude zulässig sind.

(3) Eine Erweiterung des Geltungsbereichs auf den gesamten Ortsteil Alt-Treptow wird als zwingend notwendig angesehen.

Abwägung des Bezirksamtes:

(1) Kenntnisnahme

(2) Kenntnisnahme

Im Bebauungsplan 9-39 G sollen lediglich Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2a BauGB mit dem Ziel der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, getroffen werden. Einzelhandel mit ausgewählten zentrenrelevanten Sortimenten soll hier als Art der Nutzung nicht zulässig sein. Regelungen zum Maß der Nutzung oder zur Bauweise sind nicht Inhalt des Bebauungsplans.

(3) Bei der Wahl des Geltungsbereichs wurden von vornherein nur Bereiche außerhalb des gewachsenen und bewohnten Ortsteils berücksichtigt. An diesen abgelegenen, von der Mehrheit nicht mehr fußläufig erreichbaren Standorten soll künftig die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben verhindert und die vorhandene Einzelhandelsstruktur gestärkt

werden. Eine Ausweitung des Geltungsbereichs auf den gesamten Ortsteil ist nicht notwendig und sinnvoll, da die Versorgung der Bewohner auch künftig zu sichern ist. Im Rahmen der B-Plan-Verfahren XV-12 und XV-12-1 wurden für die betreffenden Geltungsbereiche qualifizierte Festlegungen getroffen.

In Auswertung der vorgebrachten Hinweise wird die Planung mit den im Aufstellungsbeschluss formulierten Intentionen weitergeführt. Jedoch wurde die Regelung bezüglich einer ausnahmsweisen Zulässigkeit von Läden bis zu einer Verkaufsfläche von 400 m² im weiteren Verlauf des Planverfahrens zunächst auf 200 m² reduziert (Beteiligung der Öffentlichkeit) und danach gestrichen (erneute Beteiligung der Öffentlichkeit), da es keine räumlichen Versorgungslücken im Ortsteil gibt, somit also die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung gesichert ist. Das Teilsortiment Tabakwaren wurde aus der Liste der auszuschließenden Sortimente gestrichen, da der Verkauf von Tabakwaren i.d.R. lediglich für die Bewohner der näheren Umgebung Relevanz besitzt und eine Zentrenschädlichkeit mit großer Wahrscheinlichkeit auszuschließen ist.

5.2 Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 01.02.2010 durchgeführt.

Es wurden alle eingegangenen Stellungnahmen berücksichtigt. Von den 22 beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden von 18 Stellen schriftliche Stellungnahmen vorgelegt. Von 4 Stellen wurde keine Stellungnahme abgegeben.

(1) Berliner Feuerwehr mit Schreiben/ Posteingang vom 19.02.2010

Es bestehen aus der Sicht der Berliner Feuerwehr keine Bedenken.

Hinweis: Löschwasserbrunnen vor Treptower Straße 33

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme, Treptower Straße 33 einschließlich Straßenland nicht im Geltungsbereich

(2) Berliner Stadtreinigung mit Schreiben vom 18.02.2010

Bauliche oder Grundstücksinteressen der BSR werden nicht berührt

Hinweise zur Anlage von Einläufen für die Oberflächenentwässerung

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme, Straßenverkehrsflächen sind nicht Gegenstand der Festsetzungen

(3) Berliner Verkehrsbetriebe mit Schreiben vom 18.02.2010

keine Bedenken, Hinweis auf Omnibuslinienverkehr in der Elsenstraße

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Durch den Bebauungsplan sind keine Auswirkungen auf den Omnibuslinienverkehr zu erwarten.

(4) Berliner Wasserbetriebe mit Schreiben vom 18.02.2010

Es befinden sich Wasserversorgungs- und Entwässerungsleitungen im Bereich des Bebauungsplanentwurfs, diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Für die beabsichtigten Festsetzungen ist Ver- und Entsorgung nicht relevant.

(5.1) Vattenfall/Wärme AG mit Schreiben vom 22.02.2010

Im Planungsgebiet befinden sich Fernwärmeanlagen; diese sind bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Für die beabsichtigten Festsetzungen ist Wärmeversorgung nicht relevant.

(5.2) Vattenfall/Immobilien mit Schreiben vom 23.02.2010

Im Planungsgebiet befinden sich Kabelanlagen; diese müssen nicht gesichert werden.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

(6) Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit Schreiben vom 12.02.2010

Der Entwurf des Bebauungsplans ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Dem Grundsatz der Raumordnung aus § 5 Abs.4 LEPro 2007 (Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels und Sicherung der verbrauchernahen Grundversorgung) wird entsprochen. Das Plangebiet liegt nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung. Die beabsichtigten Festsetzungen sind hier zulässig.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

(7) Industrie- und Handelskammer mit Schreiben vom 04.03.2010

Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans, die vom Planfeststellungsbereich der A 100 überlagert werden, wird die Notwendigkeit des Bebauungsplans nicht gesehen, da die betroffenen Flächen schon durch die erlassene Veränderungssperre im Zusammenhang mit dem Planfeststellungsverfahren vor wesentlich wertsteigernden Maßnahmen oder den Straßenbau erheblich erschwerenden Veränderungen geschützt ist.

Für die übrigen Flächen im Geltungsbereich wird die Begründung zum Ausschluss von Einzelhandel mit ausgewählten Sortimenten als nicht ausreichend erachtet. Gerade angesichts der Ansiedlung von 2 Einzelhandelseinrichtungen an der Puderstraße sowie der Genehmigung zur Errichtung eines Nahversorgungszentrums auf dem vom Geltungsbereich umschlossenen Grundstück Kieffholzstraße 49-50 bedarf es einer detaillierten Analyse der erwarteten Auswirkungen weiterer Einzelhandelseinrichtungen auf das Ortsteilzentrum. Ohne eine solche Bewertung kann der geplanten Regelung im Sinne gleicher Wettbewerbsbedingungen nicht zugestimmt werden.

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Ziele des Bebauungsplans 9-39 G, das Ortsteilzentrum Alt-Treptow sowie insbesondere die Nahversorgungsfunktion der anliegenden Einkaufstraßen Karl-Kunger-Straße, Plessenstraße und Elsenstraße durch den Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten zu sichern und zu stärken, werden durch das Planfeststellungsverfahren zur A 100 nicht verfolgt. Insofern ist dieses nicht ausreichend für den Zentrumsschutz.

Im Zusammenhang mit der Genehmigung der Errichtung des Nahversorgungsstandortes Kieffholzstraße 49-50 wurde seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung darauf hingewiesen, dass diese aus stadtentwicklungs- und wirtschaftspolitischer Sicht mit den dringenden Gesamtinteressen Berlins gemäß § 17 AGBauGB nur vereinbar ist, wenn ein Bebauungsplan zum Ausschluss weiterer Einzelhandelseinrichtungen im Teilbereich III (Alt Treptow/ Plänterwald) des bezirklichen Nahversorgungskonzeptes (Gutachten in Vorbereitung des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes) eingeleitet wird. Dies ist insofern auch i.S. des Zentrumschutzes geboten, da das im Zusammenhang mit dem bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept 2009 für die Nahversorgung im Ortsteil Alt-Treptow gutachterlich in Abhängigkeit vom Bestand (Ausstattungsgrad), den Bevölkerungszahlen und der verfügbaren Kaufkraft ermittelte verträgliche Entwicklungspotential (Prognoseannahme max. Umsatzumverteilung bei 8 %) durch Umsetzung unterschiedlicher, bereits zum damaligen Zeitpunkt planerisch vorbereiteter Vorhaben ausgeschöpft ist. Mit Umsetzung des Vorhabens im Bereich Kieffholzstraße 49-50, der erfolgten Verlagerung und Erweiterung eines Discounters in die Kieffholzstraße 420 und der Nachnutzung des Altstandortes durch einen Biomarkt sowie Realisierung eines weiteren Vorhabens im Zentrum selbst (Bouchéstraße 71-72) besteht kein weiterer Expansionsrahmen im Bereich der Nahversorgung mehr bzw. ein Angebotsdefizit ist weder

räumlich noch qualitativ vorhanden. Weitere Ansiedlungen würden damit zu Lasten bestehender Nahversorgungsbetriebe wirksam werden und damit auch die Angebotsstruktur und Funktionserfüllung im Zentrum gefährden. Einer weitergehenden Untersuchung oder Analyse bedarf es im Hinblick auf die Zielsetzung des Zentrenschutzes nicht, die Erfassung und Bewertung im Rahmen der Erarbeitung des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept sowie der Aktualisierung des Bestandes reichen für eine sachgerechte Bewertung aus und entsprechen den Anforderungen für derartige Planungen (hier Zentrenschutz).

Mit der Beschränkung der Einzelhandelsnutzungen bei den im Plangebiet erfassten Grundstücken ist zudem nicht der völlige Ausschluss jeglicher Handelsnutzung verbunden. Die Entwicklung anderer Nutzungen auf den Grundstücken im Geltungsbereich, einschließlich von Einzelhandelseinrichtungen mit nicht ausgeschlossenen Sortimenten, ist weiterhin möglich.

Einer der beiden zum Zeitpunkt der Beteiligung der Behörden gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorhandenen Lebensmitteldiscounter an der Puderstraße/ Kieffholzstraße hat zwischenzeitlich den Standort aufgegeben. Hier fand eine Nutzungsänderung zu einer anderen gewerblichen Nutzung statt (Motorradwerkstatt). Der Discounter an der Kieffholzstraße 386 genießt Bestandsschutz und ist damit weiterhin für die Nahversorgung wirksam.

(8) Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mit Schreiben vom 18.02.2010

Es wurde ein Plan mit vorhandenen Gasleitungen (Hochdruck und Niederdruck) übergeben.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Für die beabsichtigten Festsetzungen ist Gas-Versorgung nicht relevant.

(9) Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz mit Schreiben vom 02.03.2010

keine Bedenken

Die Planunterlagen enthalten keine Aussagen über die Entwässerung des Plangebiets. Bei Erarbeitung der Entwässerungskonzeption ist den Forderungen des § 36 a des Berliner Wassergesetzes Rechnung zu tragen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Nicht relevant, da es sich bei den geplanten Festsetzungen lediglich um den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen und nicht die Vorbereitung einer Bebauung handelt.

(10) Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen mit Schreiben vom 19.02.2010

keine Bedenken

Die beabsichtigten Festsetzungen werden aus wirtschaftspolitischer und handelsstruktureller Sicht ausdrücklich begrüßt.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

(11) Senatsverwaltung für Stadtentwicklung I B mit Schreiben vom 16.02.2010

1. Übereinstimmung aus dem FNP und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen: keine Bedenken

2. Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilträumlichen Entwicklungsplanungen:

Die textliche Festsetzung ist bezüglich der Unzulässigkeit zentrenrelevanter Sortimente nicht weitreichend genug. Auf der Grundlage der gesamtstädtischen und bezirklichen zentren- und Einzelhandelskonzepte ist der Ausschluss weiterer Sortimente, die zu einer Gefährdung der vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche beitragen könnten, zu prüfen und in die Festsetzung aufzunehmen bzw. über eine neue Festsetzung zu regeln.

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Liste der unzulässigen Sortimente wird erweitert. Durch den Ausschluss von allen Sortimenten, die im Zentrum vorhanden bzw. für Funktionserhalt und Entwicklung des Angebotes relevant sind, soll ein umfassender Schutz der Zentrumsfunktion des Ortsteilzentrums Alt-Treptow erreicht werden. Die textliche Festsetzung wird entsprechend ergänzt.

(12) Senatsverwaltung für Stadtentwicklung VII B mit Schreiben vom 05.03.2010

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans 9-39 G bestehen folgende grundsätzliche Bedenken:

Große Flächen des B-Planbereiches befinden sich innerhalb des Planfeststellungsbereiches der A 100, 16. BA. Diese Flächen sind allein durch die im Planfeststellungsverfahren nach Bundesfernstraßengesetz befindliche Autobahnplanung planungsbefangen. Eine Überschneidung der beiden planrechtlichen Verfahren sollte vermieden werden.

Darüber hinaus befinden sich innerhalb des Bebauungsplanbereichs Teilabschnitte der Elsenstraße, der Kieffholzstraße und im angrenzenden Bezirk Neukölln ein Teilabschnitt der Treptower Straße, die Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes von Berlin sind und sich in der Zuständigkeit der Abteilung VII und bezüglich der straßenverkehrsbehördlichen Anordnungen der VLB befinden. Sämtliche Maßnahmen im Bereich dieser Straßenzüge sind mit uns abzustimmen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Mit Beschluss des Bezirksamtes Nr. 12/11 vom 06.12.2011 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans u.a. um die Flächen der künftigen BAB A 100 reduziert.

Das Ziel des Bebauungsplans, die Zentrumsfunktion des Ortsteilzentrums Alt-Treptow zu schützen und zu sichern, soll auch nach Fertigstellung der A 100 langfristig weiter verfolgt werden. Insofern bleiben jene Flächen im Geltungsbereich, die für den Bau der A 100 nur vorübergehend notwendig (Baustelleneinrichtung) sind und nach Fertigstellung der A 100 einer neuen, auch baulichen Nutzung zur Verfügung stehen.

Die textliche Festsetzung erhält den Zusatz „auf den Baugrundstücken“, um deutlich zu machen, dass sich die beabsichtigte Regelung von Einzelhandelsbetrieben weder auf öffentliche Straßenverkehrsflächen noch auf planfestgestellte Bahn- oder künftige Autobahnflächen bezieht bzw. beziehen kann.

(13) Senatsverwaltung für Stadtentwicklung X F 31 mit Schreiben vom 16.03.2010

Es wurden folgende Inhalte thematisiert: Kampfmittel, Beleuchtungsanlagen, Planfeststellungsverfahren zum Bau der BAB A 100

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Nicht relevant, da es sich bei den geplanten Festsetzungen lediglich um den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen und nicht die Vorbereitung einer Bebauung handelt

Folgende Behörden äußerten in ihren Stellungnahmen keine Hinweise oder Anregungen:

- Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit mit Schreiben vom 18.02.2010
- Bezirksamt Neukölln mit Schreiben vom 16.02.2010
- Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg mit Schreiben vom 16.02.2010
- Senatsverwaltung für Finanzen mit Schreiben vom 02.03.2010
- Landesdenkmalamt LDA 25 mit Schreiben vom 17.03.2010.

5.3 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Amtsblatt von Berlin am 23.12.2011 sowie in der Tagespresse (Berliner Zeitung, Berliner Morgenpost) am 23.12.2011 bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung fand vom 03. Januar bis einschließlich 02.

Februar 2012 im Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt, Fachbereich Stadtplanung sowie im Internet statt.

Die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Planung wurde gemäß der ausgelegten Liste von insgesamt 8 Personen wahrgenommen. Die Internetseite, auf der die ausgelegten Unterlagen zum Download bereit gehalten wurden, verzeichnete 193 Seitenaufrufe.

Bis zum Ende des Beteiligungszeitraums gingen 9 Stellungnahmen ein. Nachfolgend werden nur die abwägungsrelevanten Stellungnahmen bzw. abwägungsrelevante Passagen aus den Stellungnahmen wiedergegeben.

Bürger 1 vom 26.01.2012

sowie im Wesentlichen gleich lautend Bürger 5 vom 02.02.2012:

(1) *Der Bebauungsplan stellt eine übermäßige und unverhältnismäßige Einschränkung des Grundstückseigentums dar und berücksichtigt weder den Gleichheitsgrundsatz in angemessener Weise noch die vorhandenen Belastungen der Grundstückseigentümer aus der Planung der BAB 100.*

Es wird angezweifelt, ob das Planungsziel der Stärkung der Zentrumsfunktion des Ortsteilzentrums Alt-Treptow überhaupt erreicht werden kann. Durch die Vielzahl in der Vergangenheit zugelassener Lebensmitteldiscounter sind die negativen Entwicklungen längst eingetreten, ohne dass der Bezirk von seinen planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten (Aufstellung eines Bebauungsplans, Veränderungssperre) Gebrauch gemacht hat. Der Bebauungsplan kann die erwünschte Steuerungswirkung nicht mehr entfalten, da wegen der Vielzahl der eher zentrumsfern vorhandener zentrenrelevanter Sortimente das Potenzial für weitere zentrenrelevante Sortimente eher klein ist und damit die negativen Wirkungen zum Großteil realisiert sind, ihnen also nicht mehr entgegengesteuert werden kann. Es wird der Gleichheitsgrundsatz angesprochen, wonach der Bezirk auch den verbleibenden Grundstückseigentümern die Entwicklungsmöglichkeiten offen lassen muss, die er anderen Grundstückseigentümern offen gelassen hat.

(2) *Die Planung der BAB A 100 wurde bei der Planung nicht hinreichend berücksichtigt. Eine zusätzliche Belastung der Grundstückseigentümer durch die Planung ist nicht zumutbar.*

(3) *Die Grenzen der Planfeststellung wurden bei der Planung nicht berücksichtigt.*

Abwägung des Bezirksamtes:

(1) Mit der Novellierung des Baugesetzbuchs vom 21.12.2006 wurde der § 9 Abs. 2a eingeführt, wonach in einem Bebauungsplan festgesetzt werden kann, zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden u.a. bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept i.S. des § 1 Abs. 6 Nr.11 zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält. Dieses Entwicklungskonzept (Zentren- und Einzelhandelskonzept 2009) wurde durch weitere Vertiefung und Konkretisierung des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes 2004 (Handlungsrahmen für die bezirkliche Entwicklung) mittels Gutachten erarbeitet und als Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung durch die Bezirksverordnetenversammlung Treptow-Köpenick von Berlin am 16.07.2009 beschlossen (Drs.-Nr. VI/1126) und bildet die planungsrechtliche Grundlage für die Festsetzung eines Bebauungsplans. Der Planungsprozess für das Bebauungsplanverfahren wurde bereits 2007 mit der Bestandsaufnahme eingeleitet und in deren Ergebnis die Ziele der Planung definiert. Der Hinweis auf die Planungsabsicht erfolgte im November 2007. Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde im Juni 2008 durch das Bezirksamt beschlossen.

Außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs im Ortsteil Alt-Treptow befinden sich folgende Lebensmitteldiscounter:

- Am Treptower Park 40 (Discounter)
- Kieffholzstraße 386/ Puderstraße (Discounter)

- Kieffholzstraße 418 (Discounter) als Ersatz für den ehemals in der Bouchéstraße 12 ansässigen Markt.

Mit dem Bau des Nahversorgungsstandortes Kieffholzstraße 49-50 (Verbrauchermarkt, Discounter) im Jahr 2007 wurde eine flächendeckende Grundversorgung der Bevölkerung gesichert und damit der Spielraum für die Ansiedlung weiterer Märkte in Streulage ausgeschöpft.

Insofern war die Aufstellung des Bebauungsplans, besonders unter Berücksichtigung der gesetzlichen Grundlagen, zu keinem früheren Zeitpunkt möglich und erforderlich. Auch wenn das Potenzial für weitere zentrenrelevante Sortimente eher klein erscheint, so ist doch eine Ansiedlung dieser Sortimente und insbesondere weiterer Lebensmittelanbieter außerhalb des Ortsteilzentrums, besonders in Anbetracht der dortigen großen Brachen bzw. untergenutzten Grundstücke, zu verhindern.

Der Gleichheitsgrundsatz ist nicht verletzt, da eine Nutzung der von der Planung betroffenen Grundstücke trotz der Sortimentsbeschränkungen bei Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten weiterhin möglich ist. Die Entwicklung anderer gewerblicher Nutzungen, einschließlich Einzelhandelseinrichtungen mit nicht ausgeschlossenen Sortimenten sowie für nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich. Planungsrechtliche Grundlage für die Prüfung von Bauvorhaben ist derzeit § 34 BauGB.

(2) Der Bebauungsplan 9-39 G dient der Sicherung und Stärkung des Ortsteilzentrums Alt-Treptow gemäß dem bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept. Die Problematik der Auswirkungen der Errichtung der BAB A 100 steht nicht im Zusammenhang mit dieser Zielsetzung und kann inhaltlich nicht miteinander verknüpft werden.

Die Entwicklung anderer baulicher Nutzungen auf den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-39 G, einschließlich von Einzelhandelseinrichtungen mit nicht ausgeschlossenen Sortimenten, ist weiterhin möglich.

(3) Die Abgrenzung des Geltungsbereichs wurde bewusst so gewählt, dass das Ziel des Bebauungsplans, die Zentrumsfunktion des Ortsteilzentrums Alt-Treptow zu schützen und zu sichern, auch nach Fertigstellung der BAB A 100 langfristig weiter verfolgt werden kann. Insofern wurden auch jene Flächen in den Geltungsbereich einbezogen, die für den Bau der A 100 nur vorübergehend benötigt werden (Baustelleneinrichtung) und nach Fertigstellung der A 100 einer neuen, auch baulichen Nutzung zur Verfügung stehen. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen, die der „temporären Planfeststellung“ entgegenstehen, da sich die Festsetzung nur auf die Nutzung der Baugrundstücke bezieht (siehe auch Punkt. II.5.2 Abwägung zu (12)).

Bürger 2 vom 26.01.2012:

Der Grundstückseigentümer bemängelt, dass die Nutzung seines Grundstücks zukünftig stark beschränkt ist.

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Nutzung des Grundstücks ist weiterhin möglich. Planungsrechtliche Grundlage für die Prüfung von Bauvorhaben ist derzeit § 34 BauGB. Die Errichtung von Einzelhandel für nicht zentrenrelevante Sortimente bzw. mit nicht ausgeschlossenen Sortimenten ist von den Regelungen des Bebauungsplans nicht betroffen. Ebenso sind weitere, auch gewerbliche Nutzungen zulässig, soweit sie gem. § 34 Abs. 1 und 2 BauGB genehmigungsfähig sind.

Bürger 3 vom 02.02.2012:

Der Grundstückseigentümer (Betriebsgrundstücke Elsenstraße 87-96 sowie Kieffholzstraße 403-404) hält den Bebauungsplan nicht für städtebaulich gerechtfertigt, das Planungskonzept erscheint nicht schlüssig und in sich widersprüchlich.

(1) *Es wird bemängelt, dass offenbar eine Abstimmung mit dem Zentren- und Einzelhandelskonzept des angrenzenden Bezirks Neukölln nicht erfolgt ist und daher die Nutzung der direkt benachbarten Gewerbegebiete westlich längs der Bahnstrecke entlang der Teupitzer Straße und der Ederstraße (FNP: gewerbliche Bauflächen, gemischte Bauflächen M1) nicht eingeschränkt ist. Derzeit sind auch keine Planungsabsichten zum Ausschluss von Einzelhandel auf Seiten des Bezirksamtes Neukölln erkennbar.*

Die verfolgte Absicht, das Ortsteilzentrum Alt-Treptow zu sichern und zu schützen, kann vor diesem Hintergrund nicht erreicht werden. Das gilt auch insoweit als bestimmte weitere Grundstücke nicht in das Plangebiet einbezogen bzw. aus dem Plangebiet herausgenommen wurden.

(2) Die konkrete räumliche Abgrenzung des Plangebietes erscheint als nicht nachvollziehbar, so dass vor dem Hintergrund des bei der Planaufstellung zu beachtenden Gleichheitssatzes ein Verstoß gegen § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB und/oder das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB vorliegen dürfte.

Im Folgenden werden Grundstücke/Blöcke genannt, die nach Auffassung des Verfassers in den Geltungsbereich des Bebauungsplans hätten einbezogen werden müssen:

- gewerblich genutzte Fläche Puschkinallee, Bouchéstraße und Jordanstraße*
- Blöcke Elsenstraße, Harzer Straße, Brockenstraße sowie Brockenstraße, Harzer Straße, Treptower Straße, Kiehlufer im Bezirk Neukölln.*

(3) Für das noch unbebaute Grundstück Kieffholzstraße 403-404 wird die Erforderlichkeit der Einbeziehung in den Bebauungsplan hingegen verneint, da die angrenzenden Grundstücke Kieffholzstraße 405 bis 410 A auch nicht im Bebauungsplan enthalten sind. Auch die an das Grundstück Kieffholzstraße 403-404 direkt angrenzenden Grundstücke der ehemaligen Bahntrasse sind nicht in das Plangebiet einbezogen. Diese Grundstücke wurden mit BA-Beschluss vom 06.12.2011 zur Änderung des Geltungsbereichs aus diesem herausgenommen, obwohl sie nicht im Planfeststellungsgebiet zur BAB A 100 liege. Zudem wurde von der deutschen Bahn Netz AG die Freistellung von Bahnbetriebszwecken beantragt.

(4) Auch für das Grundstück Elsenstraße 87-96 (einschl. Kieffholzstraße 37-44 und Heidelberger Straße 70-78) wird eine Erforderlichkeit der Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht gesehen. Hier wird zur Begründung herangezogen, dass mit dem BA-Beschluss vom 06.12.2011 zur Änderung des Geltungsbereichs die Grundstücke Elsenstraße 97-100/Kieffholzstraße 33-35 aus dem Geltungsbereich herausgenommen wurden sowie das Grundstück Kieffholzstraße 49-50 ebenfalls nicht Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sein soll.

(5) Im Ergebnis der Planung wird in erster Linie und hauptsächlich die Nutzung der angesprochenen Betriebsgrundstücke eingeschränkt, während andere vergleichbare Grundstücke den Beschränkungen des Bebauungsplans nicht in gleicher Weise unterworfen werden. Es ist eine Wertminderung der Grundstücke, insbesondere im Falle einer Verwertung, zu erwarten. Es werden Entschädigungsansprüche, einschl. solcher nach § 39 ff. BauGB geprüft. Die Begründung zum Bebauungsplan lässt eine inhaltliche Auseinandersetzung zu etwaigen Entschädigungsansprüchen der betroffenen Eigentümer vermissen (Abwägungsmangel).

Abwägung des Bezirksamtes:

(1) Direkt angrenzend an das Plangebiet gibt es auf Neuköllner Territorium zwei Bebauungspläne. Im Bebauungsplan XIV-10 vom 28.08.1957 ist für das Gelände zwischen Heidelberger Straße, Harzer Straße, Treptower Straße und Elsenstraße ein Wohngebiet festgesetzt und realisiert. Darüber hinaus sind Vorbehaltsflächen für eine Schule und einen Sportplatz festgesetzt. Der im Verfahren befindliche Bebauungsplan XIV-B21 zwischen Teupitzer Straße, Bahnanlagen und Kiehlufer hat den Ausschluss von großflächigem Einzelhandel zum Ziel. Dem entsprechend sind die an den Bebauungsplan 9-39 G angrenzenden Flächen bereits mit einschränkenden Regelungen in Bezug auf Einzelhandel zur Umsetzung der bezirklichen Intention überplant. Eine Zentrumschädigung für das Ortsteilzentrum ist auf Grund der Bebauungsstruktur bzw. durch den Ausschluss von großflächigem Einzelhandel nicht zu befürchten. Zudem handelt es sich um gewerbliche Bauflächen gemäß Flächenutzungsplan Berlin, darüber hinaus sind diese Areale Bestandteil der Flächenkulisse des Stadtentwicklungsplans Industrie und Gewerbe für die Entwicklung des produktionsgeprägten Bereiches (EpB), d.h. hiernach ist eine gewerbliche Entwicklung vorrangig.

(2) In den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden insbesondere Flächen einbezogen, die auf Grund ihrer Bebauungsstruktur bzw. ihrer unterdurchschnittlichen Nutzung, also vor allem untergenutzte Flächen und Brachflächen, überhaupt erst die Möglichkeit für eine künftige Ansiedlung von Einzelhandel bieten. Dazu zählen die genannten Flächen nicht. Die Fläche im Bereich Puschkinallee/ Bouchéstraße ist durch öffentliche Einrichtungen (Schule, Kita) genutzt. Das gewerblich genutzte Grundstück an der Jordanstraße ist im Bestand so dicht bebaut und genutzt, dass hier keine Flächenkapazitäten für Einzelhandel vorhanden sind. Auf Grund der eher abseitigen Lage dürfte das Interesse an der Errichtung von Einzelhandel eher gering sein.

(3) Die direkt an den Geltungsbereich angrenzende Wohnanlage Kiefholzstraße 405-407 steht unter Denkmalschutz. Nördlich davon befindet sich eine in den 1990er Jahren erbaute Wohnanlage sowie Altbaubestand, so dass die Kiefholzstraße auf ihrer Nordostseite vom baulichen Bestand her keine Ansiedlungsmöglichkeiten für Einzelhandel bietet. Die Grundstücke an der Bahntrasse befinden sich im Bereich des Planfeststellungsbeschlusses der BAB A 100 und sind dort im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplans für landschaftspflegerische Maßnahmen vorgesehen.

(4) Die Grundstücke Elsenstraße 97-100 und Kiefholzstraße 33-35 befinden sich gemäß dem bezirklichen Zentrenkonzept (BVV-Beschluss 696/32/09 vom 16.07.2009, DRS Nr. VI/1126) innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des Ortsteils Alt-Treptow. Es gehört also zum zu schützenden Zentrum, daher ist gerade hier der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten erwünscht.

Der Nahversorgungsstandort Kiefholzstraße 49-50 sichert eine flächendeckende Grundversorgung der Bevölkerung. Anlässlich seiner Genehmigung im Jahr 2007 wurde seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung darauf hingewiesen, dass diese aus stadtentwicklungs- und wirtschaftspolitischer Sicht nur mit den dringenden Gesamtinteressen gemäß §17 AGBauGB vereinbar ist, wenn ein Bebauungsplan zum Ausschluss weiterer Einzelhandelseinrichtungen im Teilbereich III (Alt Treptow/ Plänterwald) des bezirklichen Nahversorgungskonzeptes (Gutachten in Vorbereitung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes) eingeleitet wird. Auf dieser Grundlage wurde das Verfahren zum Bebauungsplan 9-39 G durch BA-Beschluss am 10.06.2008 (Beschluss-Nr. 232/08) eingeleitet. Dieser Nahversorgungsstandort hat wegen seiner Bedeutung für eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung ein besonderes Gewicht und ist deshalb in seinem Bestand zu schützen und nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans

(5) In Anbetracht des Geltungsbereichs ist es keineswegs zutreffend, dass hauptsächlich die Nutzung der Betriebsgrundstücke Elsenstraße 87-96 sowie Kiefholzstraße 403-404 von der Planung betroffen ist. Die Grundstücke werden auch nicht entwertet, da sie weiterhin Nutzungen zugänglich sind. Lediglich die Ansiedlung von Einzelhandel mit ausgewählten zentrenrelevanten Sortimenten ist ausgeschlossen. Da der § 9 Abs. 2a BauGB den Ausschluss von bestimmten Arten der Nutzung zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung, ausdrücklich vorsieht, ist dieses Planungsziel auch durch den Gesetzgeber gedeckt.

Die Betriebsgrundstücke Elsenstraße 87-96 sowie Kiefholzstraße 403-404 sind zudem auf Grund der vorrangigen Nutzung und Prägung bereits seit 1994 Bestandteil der Darstellung gewerblicher Bauflächen im Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin) und als solche zudem im jeweiligen thematischen Stadtentwicklungsplan (StEP) bzw. dem ergänzenden Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) erfasst. Aktuell sind die Betriebsgrundstücke Elsenstraße 87-96 sowie Kiefholzstraße 403-404 im StEP Industrie und Gewerbe, Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich Bestandteil der Gebietskulisse für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) – Gebiet 25/ Südring. Damit ist hier eine vorrangige gewerbliche Ausrichtung als planerische Zielsetzung vorgegeben und entwicklungsfähig.

Bürger 4 vom 02.02.21012:

Die Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. fragt, warum eine Sicherung des Gebietes gegen Einzelhandel erfolgt, aber nicht gegen größere, das Landschaftsbild und die

umgebende Wohnbebauung negativ beeinflussende größere Gewerbe- und Industriestandorte. Das betrifft besonders Flächen für die Baustelleneinrichtung für den Bau der BAB A 100, die nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einer Nutzung zur Verfügung stehen. Da nicht festgelegt wird, welche Nutzung diese Flächen erhalten sollen ist eine Ansiedlung, von Industrie oder größeren Gewerbebauten zu befürchten, die das Gebiet nachhaltig prägen ähnlich der monumentalen Bebauungsstruktur auf dem WISTA-Gelände in Berlin-Adlershof. Die Ansiedlung von Gewerbe ist in den Gebieten zwingend zu beschränken und für die zulässigen Gewerbe sind Auflagen zum Schutz vor Emissionen festzusetzen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Der Bebauungsplan 9-39 G als genereller (einfacher) Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 2a BauGB setzt lediglich fest, dass im Geltungsbereich ausgewählte zentrenrelevante Sortimente des Einzelhandels nicht zulässig sind. Es werden also nur Festsetzungen bezüglich der Art der Nutzung getroffen. Weitere Festsetzungen sind nicht Inhalt der Planung. Insofern wird hier auch keine Ansiedlung eines Gewerbebestandes vorbereitet. Gem. § 30 Abs. 3 BauGB regelt sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 oder § 35 BauGB.

Zusammenfassung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde insbesondere zu folgenden Themen Stellung bezogen:

- Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes der Grundstückseigentümer
- Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke
- Wertverlust der Grundstücke
- Hinweise zum Geltungsbereich

Die Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat zu keinen die Grundzüge der Planung berührenden Änderungen der Planung geführt.

Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor.

Hinweis: Die Regelung einer Ausnahme bezüglich der Zulässigkeit von Läden wurde, nachdem sie im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zunächst von einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 400 m² im weiteren Verlauf des Planverfahrens auf 200 m² reduziert wurde (Beteiligung der Öffentlichkeit), nach der öffentlichen Auslegung vollständig gestrichen, da es keine räumlichen Versorgungslücken im Ortsteil gibt, somit also die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung gesichert ist. Das Teilsortiment Tabakwaren wurde aus der Liste der auszuschließenden Sortimente gestrichen, da der Verkauf von Tabakwaren i.d.R. lediglich für die Bewohner der näheren Umgebung Relevanz besitzt und eine Zentrenschädlichkeit mit großer Wahrscheinlichkeit auszuschließen ist.

5.4 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Amtsblatt von Berlin am 23.12.2011 sowie in der Tagespresse (Berliner Zeitung, Berliner Morgenpost) am 23.11.2012 bekannt gemacht. Die erneute öffentliche Auslegung fand vom 5. Dezember bis einschließlich 18. Dezember 2012 im Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt, Fachbereich Stadtplanung sowie im Internet statt. Es konnten nur zu den geänderten Inhalten Stellungnahmen abgegeben werden.

Die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Planung wurde gemäß der ausgelegten Liste von insgesamt 3 Personen wahrgenommen. Die Internetseite, auf der die ausgelegten Unterlagen zum Download bereit gehalten wurden, verzeichnete 120 Seitenaufrufe.

Bis zum Ende des Beteiligungszeitraums gingen 6 Stellungnahmen ein. Nachfolgend werden nur die abwägungsrelevanten Stellungnahmen bzw. abwägungsrelevante Passagen aus den Stellungnahmen wiedergegeben.

Bürger 1 vom 10.12.2012 (identisch mit Bürger 1 vom 26.01.2012, s. Pkt. 5.3)

(1) Die Eigentümer sind mit dem Bebauungsplan in der geänderten Fassung nicht einverstanden und lehnen die Planung weiterhin ab. Es ist nicht nachvollziehbar, wie die

Auswahl der ausgeschlossenen Sortimente erfolgte. Die fehlende Übereinstimmung mit der AV Einzelhandel wird bemängelt.

(2) *Die Auswahl der ausgeschlossenen Sortimente ist nicht nachvollziehbar. Im Weiteren wird die Stellungnahme vom 26.01.2012 im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wiedergegeben.*

Abwägung des Bezirksamtes:

(1) Die ausgewählten Sortimente spiegeln im Wesentlichen die Liste der zentrenrelevanten Sortimente gem. AV Einzelhandel wider. Aus dieser Liste werden einige wenige Sortimente nicht ausgeschlossen, das sind: Tabakwaren, Apotheken, medizinische und orthopädische Artikel, Zeitungen, Zeitschriften. Diese werden jeweils einzeln für sich bzw. auch in Kombination (z.B. Zeitungen/ Zeitschriften/ Tabakwaren oder medizinische Artikel/ orthopädische Artikel) ebenso wie Apotheken als nicht zentrenschädigend eingeschätzt, da sie vorwiegend durch Kunden in Wohnnähe frequentiert werden und allein nicht als zentrumsbildend fungieren können.

Die gemäß AV Einzelhandel Anhang I Pkt.1.2 weiteren zentrenrelevanten Sortimente

- Krafträder Kraftradteile und -zubehör (AV Einzelhandel Anhang I, Pkt 1.2., 50.40.3)
- Sonstiger Facheinzelhandel (AV Einzelhandel Anhang I, Pkt. 1.2., 52.49.9)

sind nicht ausgeschlossen, da die Warengruppen dieser Sortimente im Zentrum nicht vorhanden sind und selbst bei Ansiedlung im Geltungsbereich von ihnen keine Gefahr für die Zentrenstruktur zu befürchten ist. Es ist davon auszugehen, dass die Nachfrage dafür in diesem Ortsteilzentrum nicht vorhanden ist und sie eher in größeren Zentrenstrukturen anzusiedeln bzw. vorzufinden sind.

(2) Unter Punkt 4.2 werden zu den ausgewählten Sortimenten Angaben bezüglich des Bestandes bzw. des Bedarfs gemacht und auch begründet, warum einige Teilsortimente nicht ausschlossen werden sollen. Die Auswahl wurde auf Grund der vorhandenen Sortimente und deren Bedeutung für den Erhalt und die Entwicklung der Funktionsfähigkeit des jeweiligen Zentrums getroffen. Neben den vorhandenen sind auch in den Zentren bisher nur geringfügig vertretene oder geplante Angebote im Sinne des Schutzes und der Entwicklung der Zentren zu berücksichtigen. Die ausgewählten Sortimente eignen sich auch traditionell vor allem für die Unterbringung in der vorhandenen kleinteiligen Struktur der Läden in den Erdgeschosszonen der Elsenstraße, Bouchéstraße und Plessersstraße. Zur Minimierung der Leerstandsquote und somit einer Steigerung der Attraktivität in diesen Teilbereichen ist die Ansiedlung von Einzelhandelsgeschäften mit zentrenrelevanten Sortimenten besonders erwünscht.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit wird Punkt 4.2 der Begründung redaktionell überarbeitet und ein Abschnitt zu Potenzialen eingeführt (neu: Punkt 4.3)

Bürger 2 vom 13.12.2012 (identisch mit Bürger 3 vom 02.02.2012, s. Pkt. 5.3)

Die Einwendungen aus der Stellungnahme vom 02.02.2012 im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB werden in vollem Umfang aufrecht erhalten. Die Änderung des Planentwurfs, die Gegenstand der erneuten Auslegung ist, verstärkt die bereits vorgebrachten Bedenken. Durch die Streichung der ausnahmsweisen Zulässigkeit wird die Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke noch weiter verschärft. Die Grundstücke werden einen noch größeren Wertverlust erleiden. Entschädigungsansprüche werden in Aussicht gestellt. Die Begründung lässt nicht erkennen, auf Grund welcher neuen Erkenntnisse die Streichung der bislang ausnahmsweise zulässigen Sortimente erforderlich sein soll.

Abwägung des Bezirksamtes:

Bezüglich der aufrechterhaltenen Stellungnahme vom 02.02.2012 im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wird auf deren weiterhin gültige Abwägung unter Punkt 5.3 verwiesen. Die Streichung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Läden mit einer Verkaufsfläche bis 200 m² war notwendig, da es nachweislich keine räumlichen Versorgungslücken im Ortsteil gibt, somit also die wohnortnahe Versorgung der

Bevölkerung gesichert ist. Mit der Realisierung des Nahversorgungsstandortes Kieffholzstraße 49-50 besteht auch für einen eventuellen Wohnungsneubau auf den Flächen im Geltungsbereich keine Versorgungslücke, so dass die Festsetzung von Ausnahmen, auch nicht für Läden bis 200 m², nicht begründet werden kann.

Bürger 3 vom 17.12.2012

(1) *Die Stellungnahme betrifft das Grundstück Kieffholzstraße 386. Es wird angeregt, auf die Einbeziehung des Grundstücks zu verzichten. Für die Sicherung der Zentrumsfunktion des Ortsteilzentrums Alt-Treptow sowie der Nahversorgungsfunktion der anliegenden Einkaufsstraßen Karl-Kunger-Straße, Plessersstraße und Elsenstraße ist die Beschränkung dieses Marktes nicht erforderlich. Die Behauptung, eine weitere Entwicklung des Marktes könne schädliche Auswirkungen auf das Zentrum bewirken, ist unbegründet.*

Das Park-Center, bei dem es sich nur um eine Shopping-Mall nach amerikanischem Vorbild handelt, hat nichts mit der Urbanität der europäischen Stadt zu tun, deren Schutz der Gesetzgeber mit der Festsetzungsmöglichkeit eigentlich beabsichtigt hat. Das SB-Warenhaus mit über 6.500 m² Verkaufsfläche steht in keinem Wettbewerbsverhältnis zum Markt Kieffholzstraße 386, die geplante Entwicklungsverhinderung hat keinen Einfluss auf Betriebe im Park-Center. Zudem beträgt die Entfernung 1,1 km, so dass keine Einzugsüberschneidungen bestehen. Die Beschränkung des Marktes Kieffholzstraße 386 auf passiven Bestandsschutz ist nicht erforderlich, um Entwicklungen im Park-Center zu sichern oder zu stärken. Auch zu den kleinen Läden entlang der Karl-Kunger-Straße, Plessersstraße und Elsenstraße besteht keinerlei Wettbewerbsverhältnis dieses Marktes. Es handelt sich jeweils um kleine Läden, die -auch in ihrem Zusammenwirken- nicht geeignet sind, die Nahversorgung mit Lebensmitteln sicherzustellen.

Die Einbeziehung der beiden Verbrauchermärkte an der Heidelberger Straße zwischen Bouchéstraße und Wildenbruchstraße in das Ortsteilzentrum ist städtebaulich nicht gerechtfertigt. Es handelt sich um einen nicht integrierten Standort. Es ist daher nicht zulässig, diese Märkte unter dem Deckmantel des Zentrumschutzes von Wettbewerb freizuhalten. Unabhängig davon liegen diese Märkte mit 1,3 bzw. 1,5 km vom Markt Kieffholzstraße 386 entfernt, so dass keinerlei Überschneidungen der Einzugsbereiche bestehen und es daher städtebaulich nicht gerechtfertigt ist, den Markt Kieffholzstraße 386 wettbewerbsmäßig gegenüber diesen beiden Märkten zurückzusetzen.

(2) *Es wird angeregt, die Nahversorgungsfunktion des Marktes Kieffholzstraße 386 zu stärken. Unter Bezug auf eine fußläufige Erreichbarkeit der Märkte für die Bewohner im Umkreis von 500 bis 700 wird darauf verwiesen, dass der Markt Kieffholzstraße 386 zusammen mit dem Markt Am Treptower Park 40 die Nahversorgung für ca. 2000 Menschen im Bereich bis zur Straße Am Treptower Park sichert. Diese Nahversorgungsfunktion kann das Ortsteilzentrum entfernungsbedingt nicht erfüllen, sie sollte gestärkt werden und Weiterentwicklungen des Marktes zulässig bleiben.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Stellungnahme bezieht sich insgesamt auf die grundsätzlichen Planungsziele des Bebauungsplans und geht über Hinweise nur zu den Änderungen des Bebauungsplans hinaus, die entsprechend der Veröffentlichung zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit abgegeben werden konnten. Trotzdem soll hier zur Klarstellung eine Abwägung vorgenommen werden.

(1) Städtebauliches Ziel des Bebauungsplans 9-39 G ist der Schutz des Ortsteilzentrums Alt-Treptow. Er schützt nicht einzelne, bestimmte Einzelhandelsbetriebe, sondern den zentralen Versorgungsbereich in seinem funktionalen und räumlichen Zusammenhang. Gerade auch die Angebotsmischung und -vielfalt sind ein entscheidender Faktor für die Attraktivität eines Zentrums. Das Zentrum, das auch bezüglich seiner Abgrenzung durch das Zentren- und Einzelhandelskonzept (BVV-Beschluss vom 16.07.2009) definiert ist, setzt sich aus einer Vielzahl von Angeboten zusammen, die über das Zentrum hinaus wirksam sind. Es wird durch weitere vorhandene Angebote im näheren Umfeld ergänzt. Insgesamt ist die Versorgung des Ortsteils sowohl hinsichtlich der Ausstattung in Quantität und Qualität als auch der Erreichbarkeit der Angebote gesichert. Es gibt keine Versorgungslücke. Zum

Schutz des zentralen Versorgungsbereichs und um unerwünschte Entwicklungen in dessen Umfeld auszuschließen, ist daher eine Beschränkung der Art der Nutzung auf der Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB in Verbindung mit dem Zentren- und Einzelhandelskonzept zulässig. Es ist nicht das Ziel, in den Wettbewerb von Einzelhandelsbetrieben einzugreifen, sondern das Zentrum mit seiner Konzentration von Einzelhandelseinrichtungen zu schützen und dessen Schwächung durch Angebote in Streulagen vorzubeugen.

(2) Eine Stärkung des Marktes Kieffholzstraße 386 wird aus Gründen des Zentrenschutzes nicht verfolgt. Die Lage des Marktes ist als autoorientiert einzuschätzen, da direkt um den Markt herum keine Wohnstandorte und die nächstgelegenen erst, räumlich abgetrennt durch Bahndämme bzw. Brückenbauwerke, in einer Entfernung ab 200 m (Puderstraße) bzw. ab 400 m (Kieffholzstraße) zu finden sind. Eine „Nahversorgungsfunktion für Bewohner im Umkreis“ kann daher nicht hergeleitet werden. Auch ist eine Einwohnerzahl von ca. 2.000 Menschen für die Wirtschaftlichkeit zweier Märkte erfahrungsgemäß bei Weitem nicht ausreichend. Marktanalysen gehen von einer durchschnittlichen Discounter-Flächenausstattung von 150 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner aus (Quelle: GfK GeoMarketing).

Der Markt Kieffholzstraße 386 hat Bestandsschutz und schon jetzt eine mit 1.200 m² eine Verkaufsfläche an der Schwelle zur Großflächigkeit. Damit ist hinsichtlich der Größe der Verkaufsfläche schon das nach § 34 BauGB genehmigungsfähige Maximum erreicht. Einer Qualifizierung des Angebots steht jedoch im Rahmen des Bestandsschutzes nichts entgegen.

Ergebnis:

Die Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit ergab keine Änderung der Ziele der Planung.

III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 9-39 G wird kein Eingriff in Natur und Landschaft verursacht. Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht kein Altlastenverdacht.

2. Auswirkungen auf die Versorgung der Bewohner

Der Bebauungsplan hat das Ziel die Zentrumsfunktion des Ortsteilzentrums Alt-Treptow sowie insbesondere die Nahversorgungsfunktion der anliegenden Einkaufstraßen Karl-Kunger-Straße, Plessersstraße und Elsenstraße zu sichern und zu stärken. Der Geltungsbereich für den Ausschluss von Einzelhandel mit ausgewählten zentrenrelevanten Sortimenten bezieht sich nur auf Bereiche außerhalb des Ortsteilzentrums und der bewohnten Kernbereiche des Ortsteils Alt-Treptow und schränkt deshalb die wohnortnahe Versorgung der Bewohner des Ortsteils nicht ein. Bestehende Einzelhandelsstandorte genießen Bestandsschutz.

Sowohl im Ortsteil als auch im Ortsteilzentrum Alt-Treptow bestehen keine räumlichen Versorgungslücken. Auch hinsichtlich der Angebotsstruktur ist die Grundversorgung gesichert, der Zentrumsbereich spricht sogar einen Einzugsbereich darüber hinaus an. Weitere Ansiedlungen in Streulagen würden damit zu Lasten v.a. bestehender Standorte wirksam werden und damit die wohnortnahe Versorgung sowie auch die Angebotsstruktur und Funktionserfüllung im Zentrum gefährden. Mit der Beschränkung der Einzelhandelsnutzungen bei den im Plangebiet erfassten Grundstücken ist zudem nicht der völlige Ausschluss jeglicher Handelsnutzung verbunden. Die Entwicklung von Einzelhandelseinrichtungen mit nicht ausgeschlossenen Sortimenten ist weiterhin möglich.

3. Auswirkungen auf den Verkehr

Durch die Planung werden keine wesentlichen wertsteigernden oder den geplanten Straßenbau erheblich erschwerenden Veränderungen verursacht.

4. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung

Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung sind nicht zu erwarten. Entschädigungsansprüche seitens der Eigentümer der betroffenen Grundstücke sind auf Grund der gesetzlichen Grundlagen (§ 9 Abs. 2a BauGB) nicht zu befürchten.

IV. VERFAHREN

Da im Bebauungsplan lediglich Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2a Baugesetzbuch (BauGB) getroffen werden sollen, wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 des BauGB durchgeführt.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL 8) sowie die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Sen Stadt I B) wurden mit Schreiben vom 07.11.2007 über die Planungsabsicht informiert.

Mit Schreiben vom 21.11.2007 teilte die GL mit, dass die Planung Grundsatz 1.0.7 LEP eV berücksichtigt, wonach die verbrauchernahe Versorgung aller Bevölkerungsteile mit Gütern des täglichen Bedarfs sicherzustellen ist. Durch Ausschluss von großflächigem Lebensmitteleinzelhandel wird zudem das Ziel aus § 16 Abs. 6 LEPro im gebotenen Rahmen beachtet. Der Bebauungsplan ist damit an die Ziele der Raumordnung angepasst.

SenStadt hat in der Stellungnahme vom 17.12.2007 festgestellt, dass gegen die Planungsabsicht keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Verkehrsplanerische Belange, speziell Planungen von Autobahnen und übergeordneten Hauptverkehrsstraßen werden hier nicht berührt, da es sich hierbei um einen Bebauungsplan handelt, der im Geltungsbereich Einzelhandel ausschließt.

Der Hinweis, dass im FNP an der Kieffholzstraße Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dargestellt sind, in denen zumindest Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, zuzulassen sind, wurde nicht berücksichtigt, da der Bestand an Märkten (Vollversorger und Discounter) im Zentrum sowie in Streulagen räumlich den Bedarf der Grundversorgung der Bevölkerung deckt bzw. räumliche Versorgungslücken hinsichtlich der Nahversorgung im Ortsteil nicht bestehen und auch bei Wohnungsneubau auf den Grundstücken im Geltungsbereich nicht zu erwarten sind. Zudem kann im Einzelfall die Zulässigkeit von Kiosken im Wege der Befreiung gem. § 31 Abs. 2 geprüft werden. Damit können ergänzende Angebote für die Bewohner der näheren Umgebung für den beschränkten kurzfristigen Bedarf ermöglicht werden, ohne den zentralen Versorgungsbereich zu gefährden.

Den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans hat das Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin in seiner Sitzung am 10.06.2008 (Beschluss-Nr. 232/08) gefasst. Die Veröffentlichung im Amtsblatt erfolgte am 04.07.2008, Seite 1741.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 13. bis 27.10.2008 im Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bauen und Stadtentwicklung, Stadtplanungsamt statt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 01.02.2010 durchgeführt.

Im Ergebnis der Beteiligung der Behörden wurden die vom Ausschluss betroffenen Sortimente überarbeitet und erweitert sowie deren Bezeichnung der AV Einzelhandel angepasst.

Mit Beschluss 12/11 des Bezirksamtes vom 06.12.2011 wurde die Änderung des Geltungsbereichs vorgenommen. Die Veröffentlichung im Amtsblatt erfolgte am 23.12.2011.

Die öffentliche Auslegung fand vom 03. Januar bis einschließlich 02. Februar 2012 statt.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde die Regelung für ausnahmsweise zulässigen Einzelhandel für die Deckung des wohnortnahen, täglichen Bedarfs vollständig gestrichen, da es keine räumlichen Versorgungslücken im Ortsteil gibt, somit also die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung gesichert ist. Das Teilsortiment Tabakwaren wurde aus der Liste der auszuschließenden Sortimente gestrichen, da der Verkauf von Tabakwaren i.d.R. lediglich für die Bewohner der näheren Umgebung Relevanz besitzt und eine Zentrenschädlichkeit mit großer Wahrscheinlichkeit auszuschließen ist.

Diese Änderungen erfordern die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs.2 BauGB. Die Auslegungsfrist wurde auf 2 Wochen verkürzt. Stellungnahmen dazu können nur zu den geänderten Inhalten abgegeben werden.

Die erneute öffentliche Auslegung fand vom 5. Dezember bis einschließlich 18. Dezember 2012 statt. Im Ergebnis der Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit wurden die Ziele der Planung nicht geändert.

Mit Beschluss vom 25.06.2013 (BA-Vorlage Nr. 190/13) hat das Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin den Entwurf des Bebauungsplans 9-39 G vom 13. Dezember 2011 nebst Begründung, den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans, die Weiterleitung an die BVV sowie nach Beschlussfassung durch die BVV die Anzeige des Bebauungsplanes bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt beschlossen. Die BVV hat am 29.08.2013 unter der Beschluss-Nr.: 295/21/13, Drs. Nr.: VII/0508 die Festsetzung des Bebauungsplans 9-39 G beschlossen.

Mit Schreiben vom 06.01.2014 erfolgte das Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt. Im Ergebnis wurden mit Schreiben vom 07.03.2014 keine Beanstandungen festgestellt, so dass der Bebauungsplan 9-39 G gem. § 6 Abs. 5 AGBauGB als Rechtsverordnung festgesetzt werden kann. Die abgegebenen Hinweise wurden redaktionell abgearbeitet.

Die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans 9-39 G wurde am 08.04.2014 (BA-Vorlage Nr. 253/14) durch das Bezirksamt beschlossen und im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, 70. Jahrgang, Nr. 12 S. 123 am 27. Mai 2014 öffentlich bekannt gemacht.

V. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (**AGBauGB**) i. d. F. vom 07.11.1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.11. 2005 (GVBl. S. 692)
- Bezirksverwaltungsgesetz (**BezVG**) i. d. F. vom 14.12.2005 (GVBl.2006, S.2), zuletzt geändert durch Art. I des Gesetzes vom 22. Oktober 2008 (GVBl. S. 292)

Aufgestellt: Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
Abt. Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt

Berlin, Juni 2014

.....
Hölmer
Bezirksstadtrat

.....
Löbel
Leiterin Fachbereich Stadtplanung

ANHANG

Textliche Festsetzungen

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind auf den Baugrundstücken Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten unzulässig:

1. Nahrungsmittel, Getränke
2. Körperpflegemittel, Parfümeriewaren und Drogerieartikel
3. Bücher, Schreibwaren und Bürobedarf
4. Textilien und Bekleidung
5. Schuhe und Lederwaren
6. Beleuchtungsartikel
7. Haushaltsgegenstände
8. Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
9. Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
10. Heimtextilien
11. Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente
12. Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
13. Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
14. Spielwaren
15. Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
16. Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
17. Augenoptiker
18. Foto- und optische Erzeugnisse
19. Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
20. Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
21. Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
22. Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
23. Antiquitäten und Gebrauchtwaren