

BEBAUUNGSPLAN

9-40 G

für die Grundstücke Köpenicker Landstraße 280, 294/296 und 297, Schnellerstraße 1-18, 139A-141 und 145, Rixdorfer Straße 24 sowie Köpenicker Landstraße und Schnellerstraße zwischen Britzer Verbindungskanal und Rixdorfer Straße mit Ausnahme der von der Planfeststellung der „Süd-Ost-Verbindung von Rummelsburger Straße bis Köpenicker Landstraße“ betroffenen Flächen im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Niederschöneweide

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Inhaltsverzeichnis

I. Planungsgegenstand.....	8
1. Veranlassung und Erforderlichkeit des Bebauungsplans	8
2. Planerische Ausgangssituation / Planungsvorgaben	10
2.1. Ziele und Grundsätze der Raumordnung	13
2.1.1. Landesentwicklungsprogramm 2007	13
2.1.2. Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)	13
2.1.3. Landesentwicklungsplan Hauptstadttraum (LEP HR)	14
2.2. Flächennutzungsplan	14
2.3. Stadtentwicklungsplan Verkehr 2025 (StEP Verkehr)	15
2.4. Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) - (StEP Industrie und Gewerbe).....	15
2.5. Stadtentwicklungsplan Zentren - StEP Zentren 3 / Fachmarktkonzept Berlin.....	16
2.6. Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin (AV Einzelhandel)	17
2.7. Zentren- und Einzelhandelskonzept Bezirk Treptow-Köpenick	17
2.7.1. Stadtteilzentrum Zentrum Schöneeweide / Fachmarkttagglomeration Schnellerstraße	19
2.7.2. Ortsteilzentrum Baumschulenweg	22
2.7.3. Aktualisierung Bestandserfassung und vertiefende Bewertung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes 2016 (ZEHK)	23
3. Plangebiet	10
3.1. Abgrenzung des Geltungsbereichs.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
3.2. Verkehrserschließung.....	11
3.3. Altlasten	11
3.4. Bestand	Fehler! Textmarke nicht definiert.
3.4.1. Städtebauliche Struktur und Nutzungsstruktur im Geltungsbereich.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
3.4.2. Weitere Planungen im Umfeld	12
II. Planinhalt	26
1. Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	26

2.	Intention des Bebauungsplans	29
3.	Wesentlicher Planinhalt.....	30
4.	Begründung und Abwägung der Festsetzung	31
4.1.	Begründung der Planfestsetzungen	31
4.2.	Auswahl der Sortimente	33
4.2.1.	Nicht ausgeschlossene Sortimente	48
4.3.	Potenziele	49
4.4.	Einzelfälle / Bestandschutz	49
4.4.1.	Discounter.....	49
4.4.2.	Tankstellen	50
4.4.3.	Annexhandel	50
4.5.	Abwägung öffentlicher und privater Interessen	50
III.	Auswirkungen der Planung	52
1.	Auswirkungen auf die Umwelt	52
2.	Auswirkungen auf die Versorgung der Bewohner.....	52
3.	Auswirkungen auf den Verkehr	52
4.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung	52
IV.	Verfahren	54
1.	Aufstellungsbeschluss.....	54
1.1.	Mitteilung der Planungsabsicht	54
1.2.	Erneute Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB.....	55
1.3.	Bezirksamtsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans	56
1.4.	Öffentliche Bekanntmachung des Bezirksamtsbeschlusses	56
2.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.....	56
3.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	56
3.1.	Stellungnahmen.....	57
1.	Berliner Stadtreinigung, 23. August 2013.....	57
2.	Berliner Verkehrsbetriebe, 31. Juli 2013.....	57
3.	Berliner Wasserbetriebe, 31. Juli 2013.....	58
4.	Gemeinsame Landesplanungsabteilung, 30. Juli 2013	60

5.	Vattenfall / Wärme AG, 09. August 2013	60
6.	Vattenfall Europa Business Service GmbH, 21. August 2013	60
7.	NBB - Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg, 08. August 2013.....	61
8.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt I B, 29.07.2013.....	62
9.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt ,VII B, 02.08.2013	62
10.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, VIII D, 07. August 2013	64
11.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, X C, 27. August 2013	65
12.	Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung IV A 11, 15. August 2013	66
13.	BA Treptow-Köpenick, FB Bau- und Wohnungsaufsicht, 23. Juli 2013	68
14.	Berliner Feuerwehr, 07. August 2013	68
15.	Industrie- und Handelskammer, 23. August 2013	68
16.	Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin - LAGetSi - , 15. August 2013	69
17.	Senatsverwaltung für Finanzen, 20. August 2013.....	69
18.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, I E 12, 05. August 2013.....	69
19.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, IX C 31, 26. Juli 2013	70
3.2.	Ergebnis der Beteiligung der Behörden	70
4.	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	71
4.1.	Stellungnahmen.....	71
1.	Natürliche oder juristische Person 1, 22. Januar 2015	71
2.	Natürliche oder juristische Person 2, 19. November 2014	76
3.	Natürliche oder juristische Person 3, 21. November 2014	78
4.	IT-Dienstleistungszentrum Berlin, 21. Oktober 2014.....	90
5.	Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin - LAGetSi -, 05. November 2014.....	91
6.	Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung, 19. November 2014.	91
7.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt VIII C 24, 04. November 2014.	93
8.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt IX, 27. Oktober 2014	94
9.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt WBL, 16. Oktober 2014.....	95
10.	NBB - Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg, 03. November 2014	95
11.	Vattenfall / Wärme AG, 05. November 2014	96

4.2.	Ergebnis der Beteiligung der Behörden.....	96
5.	Festsetzung	96
V.	Rechtsgrundlagen.....	98
VI.	Anhang.....	99

Abkürzungsverzeichnis

ABl.	Amtsblatt
Abs.	Absatz
AGBauGB	Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch
AV	Ausführungsvorschrift
B96a	Bundesstraße 96a
BA	Bezirksamt
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BBK	Bodenbelastungskataster
BVV	Bezirksverordnetenversammlung
bzw.	beziehungsweise
d.h.	das heißt
Drs.	Drucksache
EpB	Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich in Berlin
etc.	et cetera
EW	Einwohner
FMA	Fachmarkttagglomeration
FNP	Flächennutzungsplan
gem.	gemäß
ggf.	gegebenenfalls
GL	Gemeinsame Landesplanung, Gemeinsame Landesplanung
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
i.d.R.	in der Regel
i.S.	im Sinne
i.S.v.	im Sinne von
i.V.m.	in Verbindung mit
IuG	Industrie und Gewerbe
LEP B-B	Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg
LEP HR	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion
LEPro	Landesentwicklungsprogramm
m	Meter
m ²	Quadratmeter
MK	Kerngebiet nach BauNVO
Nr.	Nummer

o.g.	oben genannte
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
OTZ	Ortsteilzentrum
Pkt.	Punkt
PKW	Personenkraftwagen
rd.	rund
s.	siehe
S.	Seite
s.o.	siehe oben
SB	Selbstbedienung
SenStadtUm	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
SOV	Süd-Ost-Verbindung
StEP	Stadtentwicklungsplan
TB	Teilbereich
u. E.	unseres Erachtens
u.a.	unter anderen
v.a.	vor allen
VE	Vorhaben- und Erschließungsplan
VKF	Verkaufsfläche
ZEHK	Zentren- und Einzelhandelskonzept

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Veranlassung und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Anlass der Planaufstellung ist die Absicht, die Zentrumsfunktion des Stadtteilzentrums Zentrum Schöneweide sowie die Nahversorgungsfunktion der anliegenden Einkaufsstraßen Schnellerstraße und Brückenstraße und das Ortsteilzentrum Baumschulenweg mit den gewachsenen Ladenstrukturen der Baumschulenstraße zu sichern bzw. zu stärken. Darüber hinaus soll die Fachmarktagglomeration Schnellerstraße gesichert und gestärkt werden. Gemäß § 9 Abs. 2a Baugesetzbuch (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 erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält.

Die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Treptow-Köpenick von Berlin hat in ihrer Sitzung am 21. Juli 2016 das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept auf der Grundlage des Bezirksamtsbeschlusses vom 21. Juni 2016 (BA-Beschluss 470/16) als fachlichen Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung beschlossen (Drs.-Nr. VII/1364). Das im Jahr 2016 beschlossene Zentren- und Einzelhandelskonzept stellt damit die Fortschreibung des am 16. Juli 2009 von der BVV beschlossenen (Drs.-Nr. VI/1126) Zentren- und Einzelhandelskonzeptes 2009 dar.

Auf dieser Grundlage soll mit dem Bebauungsplan 9-40 G die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung und die Entwicklung sowie die dauerhafte Funktionserhaltung der zentralen Versorgungsbereiche im Umfeld des Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 2a BauGB geregelt werden. Das bisher verfügbare rechtliche Instrumentarium, d.h. die Versagung eventueller Anträge auf Genehmigung gemäß § 34 Abs. 3 BauGB, soll durch die gemäß § 9 Abs. 2a BauGB gesetzliche Klarstellung / Präzisierung der Zulässigkeit ersetzt werden.

Im Weiteren soll die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche ermöglicht werden. Die im Bebauungsplan angestrebte klarstellende Regelung zum Ausschluss zentrenrelevanter Angebote dient der Rechtssicherheit bei der wirksamen Umsetzung des Zentrumschutzes sowie zur dauerhaften Minderung der Schwächung der Zentren aufgrund der räumlichen Nähe des durch gewerbliche Nutzungen geprägten Plangebietes.

Aufgrund der immer weiter fortschreitenden autoorientierten Ansiedlung von Märkten auf Gewerbebrachen außerhalb der gewachsenen Ortszentren ist die Dichte des Nahversorgungsnetzes im Sinne der flächendeckenden Sicherung der Nahversorgung gefährdet. Ansiedlungen auf Flächen in nicht integrierten Lagen außerhalb der Zentren bzw. der Wohngebiete ziehen in der Regel die Aufgabe der bestehenden Standorte nach sich und bergen das Risiko einer Ausdünnung des Netzes bzw. die Reduzierung der Angebotsstruktur

innerhalb der Zentren. Dabei ist die Beeinträchtigung der verbrauchernahen bzw. fußläufig erreichbaren Versorgung zu befürchten. Dies betrifft insbesondere die auf lokale Versorgungsmöglichkeiten angewiesenen, mit zunehmendem Alter weniger mobilen Bevölkerungsschichten in den innerstädtischen und dicht bebauten Ortslagen. Räumliche Versorgungslücken sowie Beeinträchtigung der Angebotsstruktur in den zentralen Versorgungsbereichen und damit eine Gefährdung der Funktionsfähigkeit dieser Zentren sollen zum Schutz der verbrauchernahen Versorgung vermieden werden.

Die Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches *Stadtteilzentrum Zentrum Schöneweide* mit dem Einkaufszentrum einschließlich der Angebote der vorhandenen Einkaufsstrassen Brückenstraße und Schnellerstraße sowie des *Ortsteilzentrums Baumschulenweg* mit der Baumschulenstraße als traditioneller Einkaufsstraße ist eine wesentliche Steuerungsaufgabe der Planung. Darüber hinaus ansiedelnde nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe in Randlagen sowie außerhalb der fußläufigen Erreichbarkeit der o.g. Zentren sollen verhindert werden.

Ziel des Bebauungsplans ist somit der Schutz und Erhalt der Funktionsfähigkeit des *Ortsteilzentrums Baumschulenweg* sowie des *Stadtteilzentrums Zentrum Schöneweide* durch Ausschluss von Einzelhandel mit ausgewählten zentrenrelevanten Sortimenten, die für die Funktionsfähigkeit der genannten Bereiche wesentliche Bedeutung besitzt.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind auf Grund ihrer Verfügbarkeit und Größe und vor allem wegen der verkehrsgünstigen Lage für eine Verwertung als Einzelhandelsstandort interessant. Durch das vordergründige Interesse der Anbieter an der Ansiedlung autogerechter Märkte besteht die Gefahr der Verdrängung von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben in den Versorgungsbereichen.

Die Errichtung weiterer Einzelhandelseinrichtungen im Umkreis der vorhandenen Angebote lassen nachteilige Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit befürchten (Frequenzrückgang und Leerstand). Damit wäre die Sicherstellung der angestrebten städtebaulichen Ziele des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes, also die Konzentration des Einzelhandels in den Zentren und die Absicherung der wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung, nicht mehr gegeben.

Zudem soll der Funktionserhalt und eine nachhaltige Entwicklung der bestehenden *Fachmarktagglomeration Schnellerstraße*, die sich im Umfeld des Geltungsbereiches befindet, und das *Stadtteilzentrum Zentrum Schöneweide* ergänzt /gesichert werden. Ziel ist es daher, die städtebaulich-funktionale Bündelung und Konzentration von Fachmärkten mit nicht zentrenrelevanten Angeboten innerhalb der Agglomeration zu sichern und gleichzeitig Anlagerungseffekte zu vermeiden. Der Ausschluss ausgewählter zentren- und insbesondere nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsangebote ist geeignet, die aus solchen Anlagerungseffekten anzunehmenden negativen Auswirkungen auf die gewachsenen Zentren zu vermeiden. Zudem kann damit das Spektrum der dem Kernsortiment zugeordneten zentrenrelevanten Randsortimente, die für die Funktionsfähigkeit der Fachmärkte wesentliche Bedeutung besitzen, gesichert werden.

Im Bebauungsplan werden lediglich Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2a BauGB getroffen. Damit wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im westlichen Teil des Ortsteils Niederschöneweide an der Grenze zum Ortsteil Baumschulenweg. Der Geltungsbereich umfasst mit seinen Flurstücken des Bebauungsplans 9-40 G mit einer Fläche von ca. 23.300 m².

Der Geltungsbereich grenzt

- im Nordwesten an den Britzer Verbindungskanal sowie an den 1. Abschnitt der Süd-Ost-Verbindung (Minna-Todenhagen-Brücke / -Straße)
- im Nordosten an die Spree
- im Südosten an gewerblich genutzte Bereiche (Baumarkt, gewerbliche Fläche)
- im Südwesten an planfestgestellte Flächen der Bahn

und ist durch seine Zäsuren von stadträumlichen Strukturen in der Umgebung getrennt. Lediglich südöstlich grenzt der Bebauungsplan an baulich geprägte Gebiete. Hier sind ausschließlich gewerblich genutzte Grundstücke (großflächiger Einzelhandel als Bestandteil der FMA) anzutreffen. Die Flurstücke befinden sich im Besitz unterschiedlicher privater Eigentümer.

Nutzungsstruktur

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden von verschiedenen gewerblichen Unternehmen genutzt:

Straße	Nutzung
Köpenicker Landstraße 280	gewerblich (Prüfinstitut für Baustoffe, Schmiede), Wohnheime
Köpenicker Landstraße 294	Discounter
Köpenicker Landstraße 296	Tankstelle
Köpenicker Landstraße 297	gewerbliche Brache
Schnellerstraße 1-5	gewerbliche Nutzung (Büroflächen, Fitness, teilweise Leerstand), Schule (Befristung bis 01.09.2020)
Schnellerstraße 5A	gewerbliche Brache
Schnellerstraße 6-13	gewerbliche Nutzung (Hersteller von Industrie-gasen)
Schnellerstraße 139A/140	Bundespolizei

Schnellerstraße 141	gewerbliche Nutzung (Großhandel für Farben und Lacke Tapeten und Bodenbeläge)
Schnellerstraße 145	Autogroßhandel / Autolagerplatz

2.2. Geltendes Planungsrecht

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Die bauliche Nutzung der Flächen ist planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Grundstücke sind durch die Schnellerstraße öffentlich-rechtlich erschlossen. Die Eigenart der näheren Umgebung ist maßgeblich durch eine gewerbliche Bebauung geprägt. Unter sinngemäßer Heranziehung des § 8 BauNVO entspricht die Gebietstypik einem faktischen Gewerbegebiet, so dass hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung § 34 Abs. 2 BauGB, im Weiteren § 34 Abs.1 BauGB maßgeblich sind.

2.3. Verkehrserschließung

Die Köpenicker Landstraße/Schnellerstraße ist Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes von Berlin und Teil der Bundesstraße 96a, insofern werden dringende Gesamtinteressen Berlins i.S. § 7 Nr. 2 AGBauGB berührt. Da sich die Festsetzungen des Bebauungsplans nur auf die Baugrundstücke beziehen, es sich lediglich um den Ausschluss ausgewählter Sortimente des Einzelhandels handelt und keine Bebauung vorbereitet wird, besteht kein Konflikt zu den dringenden Gesamtinteressen Berlins gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB.

Nördlich des Geltungsbereichs verläuft die Süd-Ost-Verbindung (SOV), für deren 1. Abschnitt (Rummelsburger Straße bis Köpenicker Landstraße einschließlich Spreequerung) ein Planfeststellungsverfahren nach Berliner Straßengesetz geführt wurde (Planfeststellungsbeschluss vom 27. Februar 2012). In diesem Bereich ist die Geltungsbereichsgrenze an die festgesetzte Planfeststellungsgrenze / Straßenbegrenzungslinie angepasst. Die Weiterführung der SOV westlich der Köpenicker Landstraße ist aus verkehrsplanerischer Sicht avisiert (Darstellung im FNP des Landes Berlin), jedoch liegen hierfür keine festgestellten Trassenplanungen vor, so dass spätere Grenzen nicht berücksichtigt werden konnten.

2.4. Altlasten

Der Geltungsbereich besteht flächendeckend aus Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen, die als Flächen mit Verdacht auf oder mit Nachweis von schädlichen Bodenverunreinigungen im Bodenbelastungskataster (BBK) eingetragen sind. Die Bodenbelastungsflächen sind unter nachfolgenden Nummern registriert

- Nr. 7503
- Nr. 7504
- Nr. 7505
- Nr. 7506
- Nr. 7507

- Nr. 7508
- Nr. 7809

Auf diesen Flächen sind teils gravierende Bodenverunreinigungen durch diverse Stoffe mit resultierenden Grundwasserschäden nachgewiesen worden. Auf einigen dieser Flächen erfolgten bereits Sanierungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen.

2.5. Weitere Planungen im Umfeld

Im Umfeld der Teilflächen des Bebauungsplans 9-40 G sind weitere Planungen für Kern- und Sondergebietsflächen für Einzelhandel zugunsten von vorrangig nicht zentrenrelevantem großflächigem Einzelhandel (Fachmärkte) weiterhin im Verfahren sowie bereits festgesetzt:

- in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan XV-64ba VE („Bärenquell“, Schnellerstraße 137, BA-Beschluss Nr. 520/10 vom 19. Oktober 2010, ABl. Nr. 45 vom 05. November 2010, S. 1829);
- festgesetzter Bebauungsplan XV-64bb („Fachmärkte Schnellerstraße, Brückenstraße“, Schnellerstraße 131-136, BA-Beschluss Nr. 373/04 vom 07. Dezember 2004, ABl. Nr. 1 vom 07. Januar 2005 als Änderungsbeschluss zum BA-Beschluss Nr. 98/01 vom 17. Juli 2001).

Der **vorhabenbezogene Bebauungsplan XV-64ba VE** hat das Ziel, u.a. einen Bau- und Gartenmarkt sowie ggf. zentrenrelevante Randsortimente im Zusammenhang mit den nichtzentrenrelevanten Hauptsortimenten planungsrechtlich zu sichern. Derzeit erfolgt aufgrund eines Eigentümerwechsels eine Überprüfung der Planungsziele.

Der Bereich des Bebauungsplans ist im Zentren- und Einzelhandelskonzept als Potenzialfläche für die Entwicklung der Fachmarktagglomeration Schnellerstraße vorgesehen.

Der **Bebauungsplan XV-64bb** nördlich der Brückenstraße und östlich der Schnellerstraße hat die Ausweisung von Mischgebieten, Kerngebieten und einem Sondergebiet „Möbelfachmärkte“ sowie einem Sondergebiet „Sport- und Freizeitmärkte“, in dem anteilig auch zentrenrelevante Sortimente zulässig sein sollen, zum Ziel. Der Bereich des Bebauungsplans ist im Zentren- und Einzelhandelskonzept als Potenzialfläche für die Entwicklung der Fachmarktagglomeration Schnellerstraße als auch für die westlichen Teilflächen als Ergänzung des Stadtteilzentrums Zentrum Schöneeweide vorgesehen.

Darüber hinaus ist im Umfeld des Bebauungsplans 9-40 G ebenfalls ein Bebauungsplan mit vorrangig zentrenrelevantem Einzelhandel festgesetzt:

- festgesetzter Bebauungsplan XV-64a („Einkaufszentrum Schöneeweide“, für das Gelände zwischen südöstlicher Straßenbegrenzungslinie der Karlshorster Straße, Schnellerstraße, Bahnhof Berlin – Schöneeweide und Anschlussgleis der Deutschen Bahn AG im Bezirk Treptow – Köpenick, Ortsteil Niederschöneeweide; BA-Beschluss Nr. 189/03 vom 03. Juni 2003, GVBL Nr. 18 S. 198 vom 27. April 2004).

Der **Bebauungsplan XV-64a** südlich der Schnellerstraße hat die Ausweisung eines Kerngebietes, eines Sondergebietes „Einkaufszentrum“ und eines Sondergebietes „Fachmarkt“, in denen zentrenrelevante Sortimente zulässig sind. Zusätzlich ist im Bebauungsplan eine Teilfläche als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Die Planungen wurden realisiert und der überwiegende Teil des Plangebietes ist Bestandteil des im Zentren- und Einzelhandelskonzept dargestellten *Stadtteilzentrums Zentrum Schöneeweide*.

3. Planerische Ausgangssituation / Planungsvorgaben

3.1. 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.

3.1.1. 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. Nach § 5 Abs. 4 LEPro 2007 soll der innerstädtische Einzelhandel gestärkt und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Grundversorgung) gesichert werden.

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.

3.1.2. Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)

Gemäß LEP B-B (Verordnung vom 31. März 2009, GVBl. S.182) ist die Steuerung von großflächigem Einzelhandel eine wesentliche Aufgabe der Raumordnung. Gemäß dem Ziel 4.7 Abs. 1-3 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 (Beeinträchtungsverbot). Neuansiedlungen oder Erweiterungen müssen der Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Ortes und seinem Versorgungsbereich entsprechen (Kongruenzgebot).

In Abweichung zu o.g. Zielen ist gemäß Abs. 6 die Errichtung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen auch außerhalb zentraler Orte zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und der Standort in einem städtischen Kernbereich oder einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt. Beurteilungsrelevant sind die kommunalen Entwicklungsvorstellungen zum Einzelhandel unter Berücksichtigung der vorhandenen Versorgungssituation. Im Ergebnis darf es zu keiner Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit benachbarter zentraler Orte oder städtischer Kernbereiche kommen.

Die Planung berücksichtigt das Ziel 4.7. in gebotenem Rahmen. Der Bebauungsplan ist damit an die Ziele der Raumordnung angepasst.

3.1.3. Landesentwicklungsplan Hauptstadttraum (LEP HR)

Gegenwärtig befindet sich der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in Aufstellung, der nach derzeitigem Planungsstand im Jahr 2019 den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ablösen soll. Der 2. Entwurf des LEP HR befindet sich derzeit in einem zweiten Beteiligungsverfahren. Die Ziele und Grundsätze des LEP HR gelten als eingeleitet und sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Relevant sind hier insbesondere die Ziele Z 2.6 (Konzentrationsgebot), Ziel Z 2.7 (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot); Grundsatz G 2.8. (Kongruenzgebot). Ziel Z 2.12 regelt die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte und gemäß Ziel Z 2.14 ist der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot).

Die beabsichtigte Planung steht in Übereinstimmung mit den im vorliegenden Entwurf formulierten Zielstellungen zur Einzelhandelssteuerung bzw. zum Zentrumschutz gemäß Pkt. III, 2. Wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbe und großflächiger Einzelhandel; § 5 (4) des LEP HR.

3.2. Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 09. Juni 2016 (ABl. S. 1362) Bestandteil der Darstellung gewerbliche Baufläche (grau). Entlang der Spree ist ein Grünzug in symbolischer Breite als Teil einer überörtlichen Grünverbindung dargestellt.

Das Plangebiet wird geteilt und im nördlichen Bereich von übergeordneten Hauptverkehrsstraßen begrenzt. Die übergeordneten Hauptverkehrsstraßen sind die Bundesstraße 96a (Köpenicker Landstraße/Schnellerstraße) und die Minna-Todenhagen-Brücke / -Straße (Süd-Ost-Verbindung / SOV).

Das Plangebiet ist Bestandteil eines Wasserschutzgebietes (Wasserwerk Johannisthal). Die Verbotstatbestände der Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal sind zu beachten. Mit einer Signatur wird im nördlichen Bereich zwischen der Köpenicker Landstraße und der Minna-Todenhagen-Brücke / -Straße auf schadstoffbelastete Böden hingewiesen.

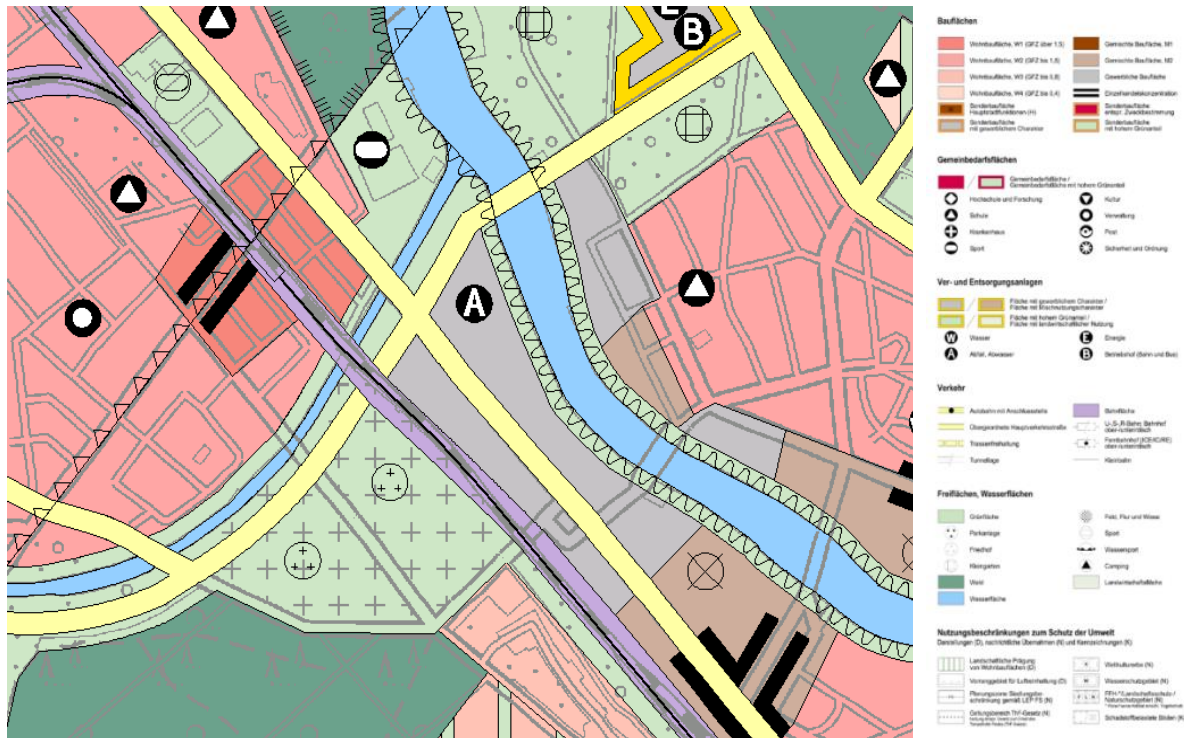


Abbildung 1 Flächennutzungsplan Berlin (Stand 09. Juni 2016) - unmaßstäblich

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

3.3. Stadtentwicklungsplan Verkehr 2025 (StEP Verkehr)

Der aktuelle StEP Verkehr wurde am 29. März 2011 vom Senat von Berlin beschlossen. Er schreibt den am 8. Juli 2003 beschlossenen StEP Verkehr fort und ersetzt diesen.

Das Plangebiet ist über Schnellerstraße bzw. Köpenicker Landstraße (Bundesstraße 96a) erschlossen. Beide Straßen sind gemäß StEP Verkehr in Bestand 2016 und Planung 2025 Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes von Berlin ist. Die Bundesstraße 96a wird als Stufe II eingeordnet. Insofern werden aus verkehrlicher Sicht Belange berührt, die von Gesamtinteresse Berlins sind. Angrenzend an den Planbereich verläuft die Minna-Todenhagen-Brücke / -Straße (1. Abschnitt der SOV, Planfeststellungsbeschluss vom 27. Februar 2012).

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

Der vom Senat im Januar 2011 beschlossene Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe (StEP IuG) definiert Leitlinien zur Berliner Industrie- und Gewerbeflächenentwicklung und dient als Orientierungsrahmen sowohl für private Investoren als auch für die öffentliche Verwaltung bei Wirtschaftsansiedlungen und Gewerbeflächenplanungen. Ziel ist u.a. der Erhalt und die Qualifizierung vorhandener Standorte bzw. die Entwicklung neuer Standorte unter besonderen räumlichen Voraussetzungen.

Die Inhalte des 2004 überarbeiteten Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich in Berlin (EpB) sind Bestandteil des StEP luG. Eine Überprüfung des StEP luG/ EpB wurde im Rahmen einer Expertise (Dezember 2014) vorgenommen.

Das Plangebiet ist Bestandteil der Darstellung der Gebietskulisse des Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) - Gebiet 30, Schöneweide, Standorttyp „gewachsener Großstandort“.

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. Der Entwicklungsansatz ist die Vertiefung von Dienstleistungen sowie von produktionsorientierten Nutzungen unter Beachtung der Erschließungsqualität. Die Aktivierung der Flächenpotentiale für eine industriell-gewerbliche Nutzung soll i.S. der nachhaltigen Flächensicherung durch entsprechend restriktives Planungsrecht erfolgen. So sind u.a. Ansiedlungen insbesondere von nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel durch Anwendung planungsrechtlicher Instrumente auszuschließen.

Am Standort sind Flächen vorrangig für produzierendes Gewerbe vorzuhalten bzw. ist die Verknüpfung mit Wissenschaft und Forschung zu fördern.

Am 25. September 2017 fand die konstituierende Sitzung des Begleitkreises zur Aktualisierung des StEP Industrie und Gewerbe statt. Hierbei wurde besprochen, dass die Arbeiten zur Aktualisierung des StEP bis zum Sommer 2018 abgeschlossen sein sollen. Danach wird der neue Stadtentwicklungsplan dem Senat zur Beschlussfassung vorgelegt. Eine Abweichung von der bestehenden Grundintention für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht zu erwarten.

3.5. Stadtentwicklungsplan Zentren - StEP Zentren 3 / Fachmarktkonzept Berlin

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 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 Flächenpotenziale in den Zentren erfolgen.

Zur Stabilisierung der bestehenden Zentren wird der städtebauliche und einzelhandelsrelevante/funktionale Handlungsbedarf für die jeweiligen Zentren dargestellt. Der Handlungsbedarf in Bezug auf Einzelhandelsansiedlungen ist sowohl beim Stadtteilzentrum Zentrum Schöneweide als auch beim Ortsteilzentrum Baumschulenweg als gering eingestuft – auch im Hinblick auf das vergleichsweise geringe Kaufkraftniveau im Umfeld und den bereits vorhandenen Besatz.

Gemäß StEP Zentren 3 und *Fachmarktkonzept Berlin - Entwicklungsspielräume für den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel* (Senatsbeschluss vom 5. November 2013) als thematische Vertiefung des StEP Zentren 3 – ist das Plangebiet weder Bestandteil der Zentrenstruktur noch der angrenzenden Fachmarktagglomeration Schnellerstraße.

Gemäß den Steuerungsanforderungen im Umfeld von Fachmarktstandorten bzw. Fachmarktagglomerationen sind zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelseinrichtungen zugunsten des Zentrumschutzes sowie der Entwicklung dezentral konzentrierter Fachmarktagglomerationen und –standorte auszuschließen. Bestehende Einzelhandelsbetriebe sowie Fachmärkte besitzen Bestandsschutz.

Insgesamt bedarf es zur Umsetzung der Ziele und Leitlinien einer Konkretisierung durch bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzepte bzw. die verbindliche Bauleitplanung.

3.6. Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin (AV Einzelhandel)

Am 23. Juni 2014 hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt die Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin (AV Einzelhandel) erlassen um im Amtsblatt für Berlin Nr. 29 vom 11. Juli 2014 (ABl. S. 1334 bis 1348) veröffentlicht.

Die Ausführungsvorschriften enthalten Vorgaben zur Bauleitplanung für großflächige Einzelhandelseinrichtungen sowie zur Beurteilung von Einzelvorhaben. Sie sollen als Planungs- und Entscheidungshilfen bei der Ansiedlung, Erweiterung und Umnutzung dienen und die hierzu ergangene Rechtsprechung berücksichtigen. Sie sind ausschließlich auf städtebauliche und landesplanerische Aspekte, insbesondere auf die Erhaltung und Entwicklung der städtischen Zentren (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) sowie die Sicherung einer wohnortnahen Versorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB) ausgerichtet.

Um die Zentren städtebaulich-funktional zu sichern und weiter zu entwickeln, ist es wesentlich, dass sich die Standortentscheidungen im Einzelhandel auch zukünftig an der Stärkung historisch gewachsener Zentren orientieren. Hierzu sollen diese Ausführungsvorschriften beitragen. Sie enthalten inhaltliche und verfahrensbezogene Vorgaben zur Planung von großflächigen Einzelhandelsstandorten sowie zur Beurteilung einzelner großflächiger Ansiedlungs-, Erweiterungs- und Umnutzungsvorhaben.

Wesentlicher Bestandteil der Ausführungsvorschriften ist die Sortimentsliste (Anhang I) mit der Zuordnung der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente bzw. Warengruppen.

3.7. Zentren- und Einzelhandelskonzept Bezirk Treptow-Köpenick

Die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Treptow-Köpenick von Berlin hat das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept 2016 am 21. Juli 2016 auf der Grundlage des Bezirksamtsbeschlusses vom 21. Juni 2016 (BA-Vorlage 470/16) als fachlichen Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung beschlossen (Drs.-Nr. VII/1364). Damit wurde das Konzept aus dem Jahr 2009 fortgeschrieben.

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 Zentren3 konkretisiert und um Standorte für Nahversorgungszentren ergänzt.

Im Wesentlichen wurde die Analyse des StEP in Bezug auf die geringe Kaufkraftbindung und hohe Nachfrageabflüsse bestätigt. Ziel ist daher die vorrangige Stärkung und Erweiterung vorhandener Zentren sowie eine maßvolle Arrondierung im Umfeld zum Abbau struktureller Schwächen auf vorhandenen Brachen. 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) auch für das Umfeld des Plangebiets bestätigt. Räumliche Versorgungslücken bei der fußläufigen Entfernung in einem Radius von 500 m sind für die Wohnquartiere nicht vorhanden, so dass die Grundversorgung der Bevölkerung gesichert ist. Nennenswerte Entwicklungsoptionen bestehen im Hinblick auf die verfügbare Kaufkraft nicht mehr bzw. sind durch vorhandene Projekte / Planungen bereits ausgeschöpft worden. Daher besteht die Zielsetzung der vorrangigen Qualifizierung des Angebotes bei bestehenden Standorten bzw. in der Arrondierung der Zentrumsbereiche, um hier bestehende Leerstände und Flächenbrachen wieder nutzbar zu machen.

3.7.1. Stadtteilzentrum Zentrum Schöne weide / Fachmarkttagglomeration Schnellerstraße

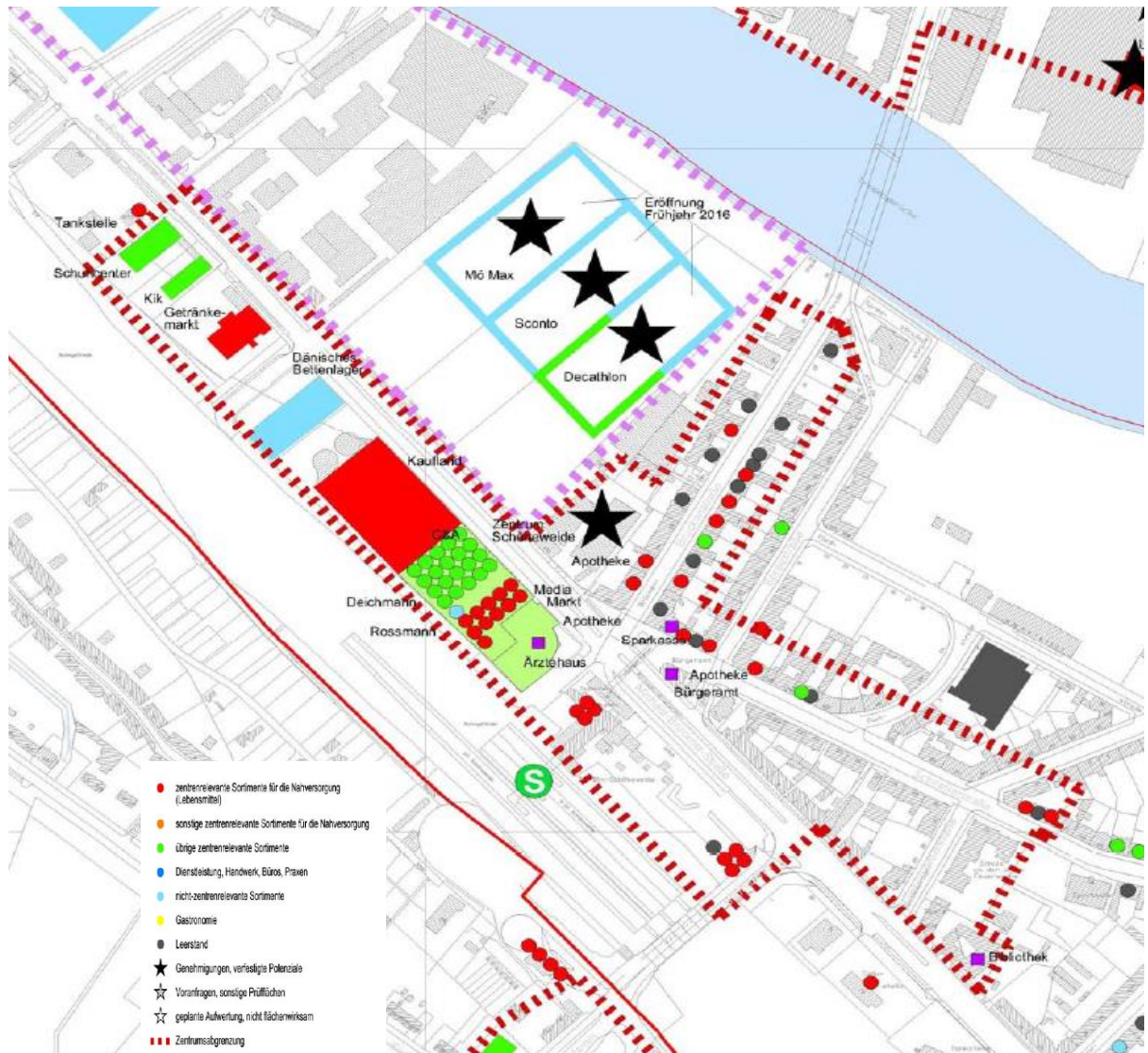


Abbildung 2 Stadtteilzentrum Zentrum Schöne weide, Abgrenzung gemäß Zentren- und Einzelhandelskonzept 2016

Die im Zentren- und Einzelhandelskonzept ausgewiesene Abgrenzung des **Stadtteilzentrums Zentrum Schöne weide** bezieht sich auf das Einkaufszentrum „Zentrum Schöne weide“ sowie auf lineare Einzelhandelsstrukturen in den Erdgeschosszonen der Brückenstraße und der Schnellerstraße.

Das Einkaufszentrum „Zentrum Schöne weide“ wurde 2004 / 2005 auf der Grundlage des Bebauungsplans XV-64a (GVBl. vom 27. April 2004, S. 198) errichtet. Weiterhin beinhaltet das Stadtteilzentrum Zentrum Schöne weide einen großflächigen Einzelhandelsstandort der Nahversorgung. Zudem wurde 2017 gegenüberliegend an der nördlichen Schnellerstraße ein großer Nahversorgungsstandort (Edeka) realisiert (Bebauungsplans XV-64bb).

Die Angebote von vorrangig nicht zentrenrelevantem Einzelhandel (2 Möbel-Fachmärkte, Sport-Fachmarkt) sind in der angrenzenden **Fachmarkttagglomeration Schnellerstraße** auf einer ehemaligen Industriebrache neben der Bärenquell-Brauerei umgesetzt.

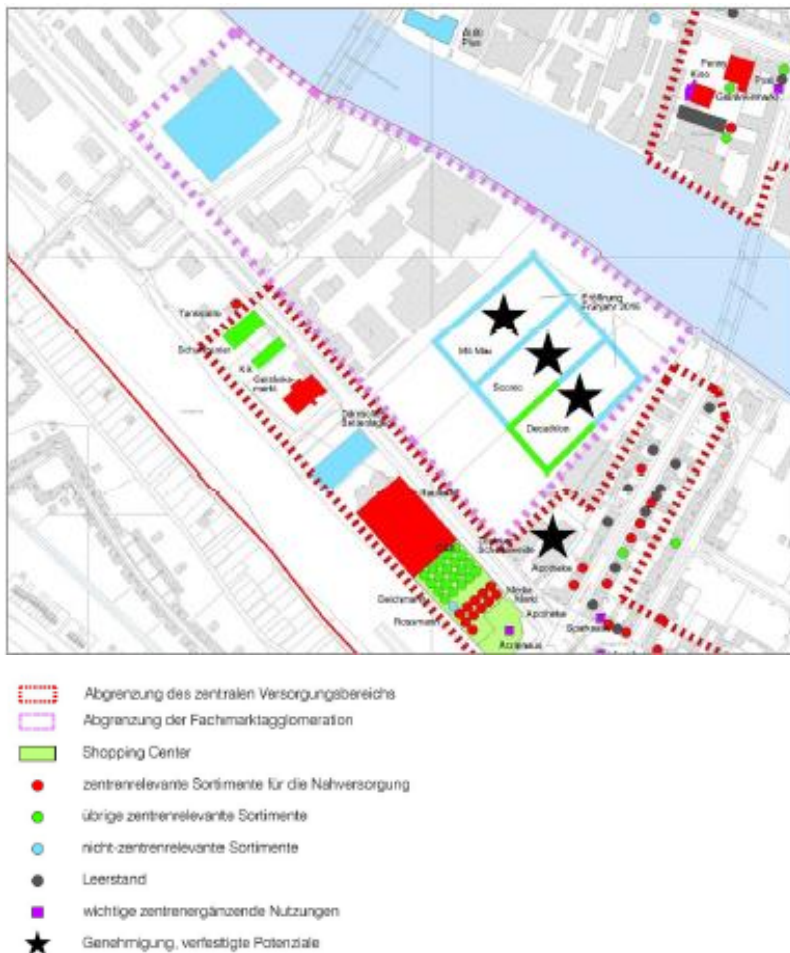


Abbildung 3 Fachmarkttagglomeration Schnellerstraße, Abgrenzung gemäß Zentren- und Einzelhandelskonzept 2016

Sowohl der großflächige Einzelhandelsstandort als auch die genannten Fachmärkte sind Bestandteil des festgesetzten Bebauungsplans XV-64bb (GVBl. vom 22. April 2015, S. 77). Das Ziel des Bebauungsplans XV-64bb nördlich der Brückenstraße und östlich der Schnellerstraße, ist die Ausweisung von Mischgebieten, Kerngebieten und einem Sondergebiet „Möbelfachmärkte“ sowie einem Sondergebiet „Sport- und Freizeitmärkte“, in dem anteilig auch zentrenrelevante Sortimente zulässig sein sollen. Aktuell sind bereits alle Flächen sowie möglichen Nutzungen vollständig umgesetzt.

Der im Verfahren befindliche Bebauungsplan XV-64ba VE („Bärenquell“, Schnellerstraße 137, BA-Beschluss Nr. 520/10 vom 19. Oktober 2010, ABl. Nr. 45 vom 05. November 2010, S. 1829) soll Kern- und Sondergebietsflächen für vorrangig nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel (Bau- und Gartenmarkt) ausweisen. Derzeit erfolgt ein Eigentümerwechsel und eine Überprüfung der Planungsziele. Der Standort ist derzeit noch Bestandteil der Fachmarkttagglomeration Schnellerstraße, die auch den Standort Schnellerstraße 139 – Bauhaus Bau- und Gartenfachmarkt – umfasst.

Der Bereich beidseitig der Brückenstraße, der Spreestraße, der Schnellerstraße von der Brückenstraße bis zur Britzer Straße sowie der Michael-Brückner-Str. 1-9 ist dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen und gekennzeichnet durch straßenbegleitende, überwiegend viergeschossige Wohnbebauung. In den Erdgeschossen befindet sich kleinteiliges Gewerbe (Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Geschäfts- und Büroeinrichtungen), die der örtlichen Versorgung dienen. Einzelhandelseinrichtungen sind unter Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Struktur und der Nutzungsstruktur gemäß § 34 Abs. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO grundsätzlich genehmigungsfähig, wenn sie der wohnungsnahen Versorgung dienen. Entsprechend der Ortstypik sind in den Erdgeschossbereichen demnach kleinteilige, nicht störende, gewerbliche Nutzungen, die der wohnungsnahen Versorgung dienen, planungsrechtlich zulässig und genehmigungsfähig.

Im Stadtteilzentrum Zentrum Schöneeweide stehen zum Zeitpunkt der aktualisierten Bestandsaufnahme (November 2017) 15 Ladenlokale mit einer potenziellen Verkaufsfläche von gut 1.300 m² leer. Das entspricht einer Leerstandsquote von rd. 20 % bezogen auf die Anzahl der Betriebe und gut 5 % bezogen auf die Verkaufsfläche. Darüber hinaus bestehen neben einzelnen Baulücken im Bereich der Bewertung nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB ebenfalls Erweiterungs- / Umstrukturierungsmöglichkeiten innerhalb des Shopping-Centers. In der angrenzenden Fachmarktagglomeration Schnellerstraße sind ebenfalls weiterhin zentrenergänzende Nutzungen denkbar, wenn diese einen Beitrag zur Stärkung des Zentrums leisten.

Das Stadtteilzentrum ist per PKW über die Schnellerstraße sehr gut erschlossen. Der Standort ist mittels ÖPNV via S-Bahn aufgrund mehrerer Straßenbahn- und Buslinien ebenfalls sehr gut angebunden.

Die fußläufige Grundversorgung für Waren des täglichen Bedarfs bzw. nahversorgungsrelevanten Einzelhandel wird insgesamt über die Angebote im Stadtteilzentrum bzw. im südlich gelegenen Nahversorgungszentrum Schnellerstraße Ost gesichert. Ergänzt wird dies durch Standorte in sog. Streulage außerhalb des Stadtteilzentrums – Köpenicker Landstraße 294 sowie Schnellerstraße 18a / 19.

Lediglich in Teilbereichen v.a. im Siedlungsgebiet Oberspree kann eine fußläufige Erreichbarkeit nicht gesichert werden. Bedingt ist dies durch die räumliche Struktur bzw. randseitige Lage und damit fehlende Möglichkeiten ergänzender Einzelhandelsstandorte aus Betreibersicht (Größe, Frequenz, Anbindung von Grundstücken).

3.7.2. Ortsteilzentrum Baumschulenweg

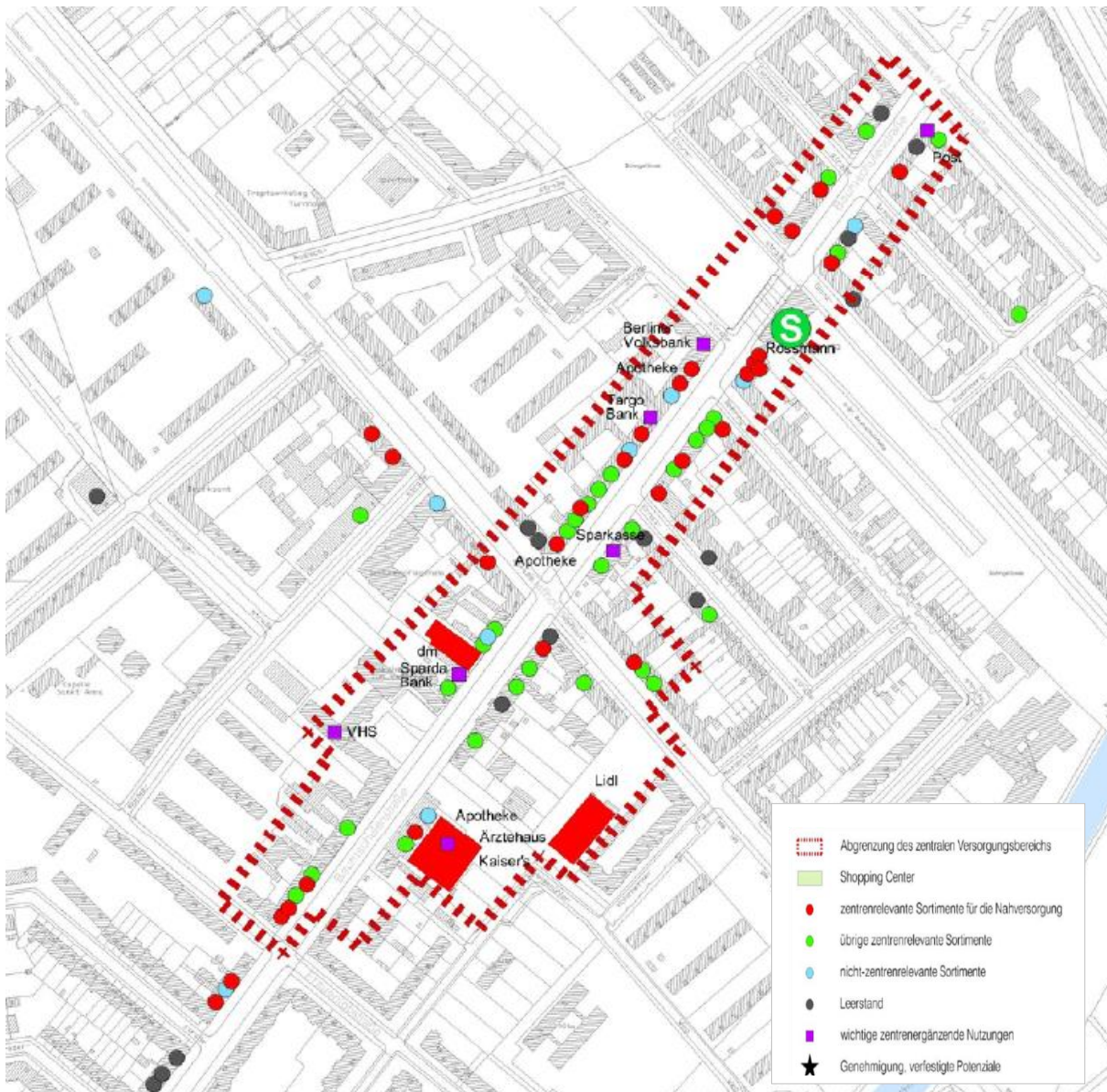


Abbildung 4 Ortsteilzentrum Baumschulenweg, Abgrenzung gemäß Zentren- und Einzelhandelskonzept 2016

Die im Zentren- und Einzelhandelskonzept ausgewiesene Abgrenzung des Ortsteilzentrums Baumschulenweg bezieht sich auf die Baumschulenstraße zwischen Köpenicker Landstraße und Frauenlobstraße und darüber hinaus noch auf Teile der Kieffholzstraße in den Randbereichen zur Baumschulenstraße. Es wird gebildet durch Einzelhandelsstrukturen in den Erdgeschosszonen mit einem vielfältigen Angebot an Einzelhandelseinrichtungen, Dienstleistungen und Gastronomie. Das Ortsteilzentrum ist dem unbeplanten Innenbereich zuzurechnen. Einzelhandelseinrichtungen sind unter Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Struktur und der Nutzungsstruktur gemäß § 34 Abs. 1 und 2 BauGB i.V.m. §4 BauNVO grundsätzlich genehmigungsfähig, wenn sie der wohnungsnahen Versorgung dienen.

Im Ortsteilzentrum Baumschulenweg stehen zum Zeitpunkt der aktualisierten Bestandsaufnahme (November 2017) 4 Ladenlokale mit einer potenziellen Verkaufsfläche

von rd. 140 m² leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von rd. 8 % bezogen auf die Anzahl der Betriebe und gut 3 % bezogen auf die Verkaufsfläche. Daneben bestehen einzelne Baulücken.

In Ergänzung zu den bestehenden Discountern in Baumschulenweg existiert ein breites Angebot an zentrumsbildenden Nutzungen wie Gaststätten, Dienstleistungen, Arztpraxen, Apotheken, Banken und Versicherungen.

Ergänzend dazu übernehmen die angrenzenden Zentren (Stadtteilzentrum Zentrum Schöneweide; Ortsteilzentrum Alt-Treptow) mit ihren umfangreichen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten wesentliche Versorgungsaufgaben. Andererseits wird das Einzelhandelsangebot an der Baumschulen-/Kieffholzstraße traditionell ebenfalls von der Bewohnerschaft Plänterwalds genutzt, welches lediglich über einzelne Nahversorgungsangebote verfügt.

Die fußläufige Grundversorgung für Waren des täglichen Bedarfs bzw. nahversorgungsrelevantem Einzelhandel wird neben den Angeboten im Zentrum selbst durch Nahversorgungsstandorte – vorwiegend Discounter – in sog. Streulagen übernommen, ergänzt um Angebote in den Nachbarregionen. Lediglich in Späthsfelde bzw. dem ausgedehnten Siedlungsgebiet Siedlung Späthsfelde kann eine fußläufige Erreichbarkeit nicht gesichert werden. Bedingt ist dies durch die räumliche Struktur bzw. randseitige Lage und damit fehlende Möglichkeiten ergänzender Einzelhandelsstandorte aus Betreibersicht (hinsichtlich Größe, Frequenz, Anbindung von verfügbaren Grundstücken). Im Zusammenhang mit den Entwicklungen im Bereich der Späthschen Baumschulen wird eine Ergänzung der dezentralen wohnungsnahen Grundversorgung geprüft werden.

3.7.3. Aktualisierung Bestandserfassung und vertiefende Bewertung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes 2016 (ZEHK)

Im Zusammenhang mit dem Planverfahren 9-40 G erfolgte auf Grundlage der Ausführungsvorschrift Einzelhandel (AV Einzelhandel 2007) eine erste dezidierte Bestandsaufnahme (2013) des zentrenrelevanten Einzelhandels im engeren und weiteren Umfeld. Seit dieser Bestandsaufnahme im Jahr 2013 bis heute haben sich verschiedene Rahmenbedingungen sowie Handelsstrukturen geändert. Die aktuellen Entwicklungen des Einzelhandels für die Ortsteile Baumschulenweg / Plänterwald / Johannisthal (ZEHK; TB 2) und Niederschöneweide (ZEHK, TB 3) erforderten daher eine erneute vertiefende Betrachtung und Neubewertung der relevanten Daten.

Die erneute Bestandserfassung (November 2017) baut auf die im Rahmen der Bearbeitung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes 2016 ermittelten Daten- und Handlungserfordernisse auf und überprüft diese anhand der aktuellen Entwicklungen und Anforderungen. Da ergänzend auch die Fachmarkttagglomeration Schnellerstraße hinsichtlich der angestrebten Schutzanforderungen einzubinden war, erfolgte eine Erhebung der hier vorhandenen und geplanten Randsortimente sowie deren Einbindung in die Bewertung.

Die aktuelle Untersuchung belegt, dass die Verkaufsflächenausstattung im Teilbereich Niederschöneweide vor allem bei der Nahversorgung mit rd. 1,33 m² Verkaufsfläche (VKF) /

Einwohner (EW) weit über den Vergleichswerten liegt (Durchschnittswert: Bund 0,52 m² VKF / EW; Berlin 0,44 m² VKF / EW; Bezirk 0,49 m² VKF / EW) und somit zudem im relevanten Bereich keine räumlichen Versorgungslücken bestehen. Auch bei der Verkaufsflächenausstattung insgesamt liegt der Wert von 5,69 m² VKF / EW sehr deutlich über den Vergleichswerten (Bund 1,5 m² VKF / EW, Berlin 1,26 m² VKF / EW, Bezirk 1,16 m² VKF / EW). Der sehr hohe Ausstattungsgrad beim Einzelhandel steht in Relation zur funktionsgerechten Wirksamkeit des *Stadtteilzentrums Zentrum Schöneeweide* und der *Fachmarktagglomeration an der Schnellerstraße*. Diese übernehmen entsprechend ihrer Funktionszuweisung Versorgungsaufgaben, die deutlich über den eigenen Ortsteil hinausgehen, was sich ebenfalls in der sehr hohen Einzelhandelszentralität ausdrückt.

Im *Ortsteil Baumschulenweg* liegt die Ausstattung bei der Nahversorgung zwar mit 0,24 m² VKF / EW unter dem den Durchschnittswerten (s.o.), eine Ansiedlung von entsprechenden Angeboten im Plangebiet würde sich aufgrund der Entfernung zu den Wohngebieten jedoch nicht i.S. der Sicherung der Grundversorgung auswirken. Bei der relativ geringen Verkaufsflächenausstattung insgesamt (0,51 m² / EW), die deutlich unter den Vergleichswerten (s.o.) liegt, wirkt sich auch der bestehende Kaufkraftabzug durch die Zentren im Umfeld (Stadtteilzentrum Zentrum Schöneeweide, FMA Schnellerstraße, OTZ Alt-Treptow) aus, was sich durch eine Angebotsentwicklung im Plangebiet nochmals verstärken würde. Bereits jetzt sind erhebliche Nachfrageabflüsse festzustellen, was sich ebenfalls in der geringen Einzelhandelszentralität widerspiegelt.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass infolge der Realisierung von Vorhaben im Zentrum Schöneeweide sowie der Umsetzung der Fachmarktagglomeration Schnellerstraße nur eingeschränkte Entwicklungspotenziale für die Zentren und die Nahversorgung im Untersuchungsraum verbleiben. Vor dem Hintergrund der übergeordneten Zielstellungen des Bezirks

- Sicherung einer flächendeckenden verbrauchernahen Grundversorgung
- Erhaltung und Stärkung der städtischen Zentren
- stadtverträgliche Integration großflächiger Einzelhandelseinrichtungen,

gilt es somit die Zielstellungen auf die städtebaulich gewünschten Standortbereiche zu fokussieren. Eine Einzelhandelsenwicklung im Plangebiet würde diesen Bestrebungen entgegenlaufen.

So erwachsen zwar aus der positiven Einwohnerentwicklung zusätzliche Impulse für die künftige Einzelhandelsenwicklung, diese können jedoch aufgrund des tendenziell unterdurchschnittlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus nicht voll wirksam werden, da die Pro-Kopf-Ausgaben nicht ansteigen. Die demografische Entwicklung bewirkt zudem eine Veränderung im Einkaufsverhalten, da die Bedeutung einer fußläufigen, wohnortnahen bzw. im „modal split“ gut erreichbaren Nahversorgung v.a. für immobile Bevölkerungsgruppen stetig ansteigt.

Aufgrund der Lage würden sich die noch bestehenden Versorgungslücken durch weitere Entwicklungen im Plangebiet nicht schließen lassen. Die möglichen Potenziale zur Lückenschließung würden im Gegenteil sogar reduziert werden.

Zudem bindet die Betriebstypendynamik, d.h. die Entwicklungstendenz zugunsten großformatiger Angebote insbesondere bei der Nahversorgung, zusätzliches Potential im Bestand, so dass weniger Entwicklungsspielraum für Neuansiedlungen außerhalb der Zentren bzw. auch außerhalb der Wohnquartiere verfügbar ist.

Das verbleibende Zuwachspotential beim Einzelhandel soll somit zum Abbau der strukturellen Defizite v.a. bei der Angebotsmasse und -breite im *Ortsteilzentrum Baumschulenweg* aber auch im *Stadtteilzentrum Zentrum Schöneeweide* bzw. dem Abbau des Leerstands in beiden Zentrumsbereichen genutzt werden. So standen zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im Bereich des *Stadtteilzentrums Zentrum Schöneeweide* 15 Geschäfte mit einer potentiellen Verkaufsfläche von 1.300 m² leer, d.h. 20 % der bestehenden Ladengeschäfte.

Im *Ortsteilzentrum Baumschulenweg* hingegen sind 4 Ladenlokale mit einer potenziellen Verkaufsfläche von rd. 140 m² nicht genutzt. Dies entspricht einer Leerstandsquote von rd. 8 % bezogen auf die Anzahl der Betriebe. Darüber hinaus bestehen in beiden Zentrumsbereichen einzelne Baulücken im Altbaubereich sowie Erweiterungs- / Umstrukturierungsmöglichkeiten v.a. innerhalb des Shopping-Centers.

Ebenso bestehen unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklungen im Wohnungsneubau, der damit einhergehenden Einwohnerzuwächse sowie im Abgleich mit der aktuellen Einzelhandelsentwicklung im relevanten Umfeld für das *Stadtteilzentrum Zentrum Schöneeweide* und das *Ortsteilzentrum Baumschulenweg* nur noch geringe Entwicklungsoptionen. Daher soll bei der Nahversorgung das verfügbare Potential (Stadtteilzentrum Schöneeweide 900 m² VKF / Ortsteilzentrum Baumschulenweg 800 m² VKF) insbesondere für kleinteilige Ergänzungen bzw. die Erweiterung bestehender Betriebe genutzt werden. Außerhalb des *Ortsteilzentrums Baumschulenweg* ist das hier verfügbare Potenzial von rd. 1.100 m² VKF im Zusammenhang mit dem neu zu schaffenden Stadtquartier für die Absicherung der Grundversorgung im Bereich Späthsfelde bzw. die Schließung der räumlichen Versorgungslücke vorgesehen.

Im Hinblick auf die darüber hinaus bestehenden einzelnen Baulücken in den Ladenstraßen der beiden Zentrumsbereiche bzw. den Erweiterungs-/ Umstrukturierungsmöglichkeiten innerhalb des Shopping-Centers „Zentrum Schöneeweide“ bzw. der zulässigen Randsortimente in den Fachmarktstandorten soll hier ein Teil des gerade für die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente vorhandenen Potenziale gebunden werden (im Stadtteilzentrum Zentrum Schöneeweide 1.500 m², im Ortsteilzentrum Baumschulenweg 800 m²).

Für die Ableitung der auszuschließenden Sortimente wurde auf die Liste der zentrenrelevanten Sortimente aus der AV Einzelhandel (Anlage I, Pkt. 1.1/1.2) sowie zusätzlich auf die faktische Relevanz der Sortimente für die zu schützenden zentralen Versorgungsbereiche und die Fachmarkttagglomeration an der Schnellerstraße abgestellt. Dabei weisen nicht alle der nach AV Einzelhandel zentrenrelevanten Sortimente eine faktische Zentrenprägung auf (Verkaufsflächenanteil von mindestens 3 %) bzw. sind bereits in den Zentren vertreten.

Jedoch verfügen auch diese Sortimente aufgrund der Kleinteiligkeit der möglichen Angebote über Entwicklungspotenziale innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche aber auch innerhalb der Fachmarktagglomeration (Leerstandsabbau, Umstrukturierung, Nebensortimente u.a.) und können zur Stärkung beitragen.

Die vorhandenen nicht-zentrenrelevanten Fachmärkte (Schwerpunkte Möbel, Garten-, Bau- und Heimwerkerbedarf) sind prägend für die Funktionsfähigkeit der Fachmarktagglomeration Schnellerstraße. Hinzu kommt der bestehende Sport-Fachmarkt. Da deren wirtschaftlicher Erfolg wesentlich von der Leistungsfähigkeit innerhalb der zentrenrelevanten (Rand-)Sortimente abhängt, würde die Ansiedlung weiterer Angebote mit diesen Sortimenten im direkten Umfeld (Anlagerungseffekt) die Fachmarktagglomeration in ihrer Leistungsfähigkeit aber auch in ihren Entwicklungsmöglichkeiten einschränken. Da von den Frequenzen, die die großflächigen Fachmarktnutzungen an der Schnellerstraße induzieren auch der Einzelhandel im Stadtteilzentrum profitiert, würde eine Schwächung sich unmittelbar auf die Attraktivität des Stadtteilzentrums auswirken.

Das Ergebnis des Gutachtens ist es, weitere Ansiedlungen von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben in Randlagen bzw. außerhalb der fußläufigen Erreichbarkeit der Wohngebiete sowie von zentrenrelevanten Angeboten außerhalb der Zentren und der Fachmarktagglomeration für die Zukunft zu verhindern, da damit eine Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche nicht weiter verstärkt wird.

Ausnahmeregelungen betreffen den Umgang mit Tankstellenshops sowie den Annexhandel / Werksverkauf bzw. Online-Handel. Hierbei ist der räumlich-funktionale Zusammenhang mit einer gewerblichen Hauptnutzung sowie die deutlich dem Hauptbetrieb untergeordnete Verkaufsfläche - in Bezug auf Größe, Angebotsstruktur und Umsatz wesentlich.

Die mit der Planung beabsichtigte Steuerung des Einzelhandels dient auch unter Beachtung der aktuellen Entwicklungen der Umsetzung der Zielsetzungen des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepts für die Entwicklung in den Ortsteilen Niederschöneweide und Baumschulenweg bzw. setzt die gesamtstädtischen Steuerungsanforderungen zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche im Zusammenhang mit Fachmarktagglomerationen um.

II. PLANINHALT

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

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

Das im bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept definierte *Stadtteilzentrum Zentrum Schöneweide* (siehe 3.7.1) sowie das *Ortsteilzentrum Baumschulenweg* (siehe 3.7.2) sind mit dem Ziel, eine verbrauchernahe Versorgung zu gewährleisten (bei gleichzeitiger Konzentration von Einzelhandel auf die zentralen Versorgungsbereiche), zu schützen und zu stärken. Zudem sollen Funktion und Entwicklung der bestehenden *Fachmarktagglomeration Schnellerstraße* gesichert werden. Gemäß StEP Zentren 3 / Fachmarktkonzept Berlin sind im Umfeld von Fachmarktstandorten zentren- und nahversorgungsrelevante

Einzelhandelseinrichtungen zugunsten des Zentrenschutzes sowie der Entwicklung dezentral konzentrierter Fachmarktagglomerationen und –standorte auszuschließen. Einzelhandelsansiedlungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-40 G würden die angestrebten Entwicklungsziele gefährden.

Die vertiefende Untersuchung (siehe 3.7.3) aus dem Jahr 2017 belegt, dass die Verkaufsflächenausstattung im *Ortsteil Niederschöneweide* vor allem bei der Nahversorgung mit rd. 1,33 m² Verkaufsfläche (VKF) / Einwohner (EW) weit über den Durchschnittswerten z.B. Bezirk: 0,49 m² VKF / EW) liegt und zudem im relevanten Bereich keine räumlichen Versorgungslücken bestehen. Auch bei der Verkaufsflächenausstattung insgesamt liegt der Wert von 5,69 m² VKF /EW sehr deutlich über den Vergleichswerten (z.B. Bezirk 1,16 m² VKF / EW). Damit besteht einerseits ein sehr hoher Ausstattungsgrad beim Einzelhandel und andererseits übernehmen das *Stadtteilzentrum Zentrum Schöneweide* als auch die *Fachmarktagglomeration an der Schnellerstraße* Versorgungsaufgaben, die entsprechend ihrer Funktionszuweisung deutlich über den eigenen Ortsteil hinausgehen. Weitere Flächenzuwächse würden zulasten bestehender Angebote wirksam, d.h. hier wären ggf. Standortaufgaben von Angeboten innerhalb des Zentrumsbereiches zu befürchten. Zudem ließen sich ggf. weder die vorhandenen Leerstände noch die – wenn gleich geringen - Potentiale nutzen. Neben der Ausdünnung der wohnortnahen Versorgung würde die angestrebte Grundversorgung der Bevölkerung des Ortsteils gefährdet werden.

Im *Ortsteil Baumschulenweg* (s. 3.7.2) liegt gemäß Gutachten die Ausstattung bei der Nahversorgung zwar mit 0,24 m² VKF / EW unter den Durchschnittswerten, eine Ansiedlung von entsprechenden Angeboten im Plangebiet würde sich aufgrund der Entfernung zu den Wohngebieten jedoch nicht i.S. der Sicherung der Grundversorgung auswirken. Ziel ist daher die Lenkung von Einzelhandelsansiedlungen auf die bisher unterversorgten Bereiche in den Wohngebieten bzw. die Aufwertung bestehender Angebote.

Vor dem Hintergrund der Zentrenstärkung bzw. Sicherung eines wohnortnahen Angebotes muss die sehr geringe Verkaufsflächenausstattung insgesamt (0,51 m² VKF / EW), die deutlich unter den Vergleichswerten liegt, betrachtet werden. Hier wirkt sich auch der bestehende Kaufkraftabzug durch die Zentren im Umfeld (Stadtteilzentrum Zentrum Schöneweide, Fachmarktagglomeration Schnellerstraße, Ortsteilzentrum Alt-Treptow) aus, was sich durch eine Angebotsentwicklung im Plangebiet nochmals verstärken würde. Insgesamt würden mit weiteren Angeboten im Plangebiet die Funktionalität der Zentren und die damit vorgesehenen Angebotsqualifizierungen sowie -konzentrationen der Zentren stark gefährdet werden.

Neben der Beschränkung nahversorgungsrelevanter Angebote sind ebenfalls zentrenrelevante Sortimente betroffen. Mit der zunehmenden Filialisierung bzw. dem Trend zu ergänzenden Fachmarktformaten bis 800 m² VKF entstünde bei Ansiedlung dieser Sortimente im Geltungsbereich eine städtebaulich nicht gewollte Standortentwicklung außerhalb der definierten Zentrumsbereiche. Gerade für diese in der Regel zentrenbildenden, auf Frequenz angewiesenen Sortimente bestehen noch entsprechende Optionen sowohl im baulich kompakten Kern des Stadtteilzentrums Schöneweide als auch in den traditionellen Ladenstraßen der beiden Zentren. Eine Entwicklung in Streulagen würde

dem Konzentrationsgebot entgegenstehen und in den Zentren zu städtebaulichen Missständen führen sowie die geplante städtebauliche Entwicklung konterkarieren.

Die gründerzeitliche Baustruktur in den traditionellen Einkaufsstraßen Baumschulenstraße, Brückenstraße und Schnellerstraße ist durch eine gewachsene Struktur von Läden in der Erdgeschosszone geprägt, die jedoch einen Anteil von Leerstand und ein geringes darüber hinaus gehendes räumliches Entwicklungspotenzial besitzen. Neben den typischen kleinteiligen zentrenrelevanten Einzelhandelsangeboten sind ebenfalls Dienstleistungen vertreten.

Mit dem Ziel, die städtebauliche Vorprägung zu erhalten und um den Leerstand zu minimieren und künftig weitestgehend zu vermeiden sind daher zentrumsbildende Nutzungen (neben Einzelhandel auch Dienstleistungen, Gastronomie etc.) gezielt in diese Bereiche zu lenken. Bestehende, städtebaulich wünschenswerte Versorgungsstrukturen werden so unterstützt und der durch Leerstand verursachte städtebauliche Missstand wird beseitigt. Eine konzentrierte Ansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten einschließlich einer Mischung mit ergänzenden Angeboten (Gastronomie, Dienstleistungen) entspricht dem Ziel von urbanen Zentren mit Aufenthaltsqualität und Attraktivität.

Auf Grund des Ausschlusses von Einzelhandel mit ausgewählten zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Zentrumsbereiche und der bestehenden Fachmarkttagglomerationen soll das Angebot in die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche gelenkt werden. Gleichzeitig wird die Qualität sowie Vielfalt für die Besucher bzw. Kunden in den bestehenden zentralen Gebieten gesichert. Von der Kundenfrequenz profitieren nicht nur der Einzelhandel, sondern ebenfalls die ergänzenden Nutzungen (Dienstleistung, Gesundheitswirtschaft, Gastronomie, Freizeit), was insgesamt in diesem Bereich zu einer Stabilisierung beiträgt.

Ohne den Bebauungsplan als Steuerungsinstrument ist eine Streuung der Einzelhandelsangebote zu befürchten. Das führt zu einer Schwächung des zentralen Versorgungsbereiches sowie zu einer Minderung der Qualität / Attraktivität in den Ladenstraßen.

Das im vertiefenden Gutachten zum Zentren- und Einzelhandelskonzept für den Teilbereich Niederschöneweide und das Stadtteilzentrum Zentrum Schöneweide bei der Nahversorgung gutachterlich ermittelte noch bestehende Entwicklungspotenzial von etwa 900 m² VKF für nahversorgungsrelevante Angebote soll für kleinteilige Ergänzungen im Altbaubereich sowie für Erweiterungen bestehender Betriebe vorgehalten werden.

Das für das Ortsteilzentrum Baumschulenweg für nahversorgungsrelevante Angebote mögliche Entwicklungspotenzial von rd. 800 m² VKF konnte bisher nicht aktiviert werden. Ziel ist es, kleinteilige Ergänzungen sowie maßvolle Erweiterungen bestehender Betriebe zu befördern. Eine erste Bestandserweiterung ist im Zentrumsbereich bereits nachgefragt.

Im Ortsteil Baumschulenweg steht die Schließung der räumlichen Angebotslücke im Bereich Königsheideweg im Zusammenhang mit der perspektivischen Entwicklung des Bereiches um die Späthschen Baumschulen. Hierfür und zur Bestandsabsicherung in Streulage wird ein

zusätzliches Potential (rd. 1.100 m² VKF) vorgehalten, das jedoch eher langfristig aktivierbar ist.

Das vorhandene und geplante Angebot ist räumlich so platziert, dass in den Ortsteilen Niederschöneweide und Baumschulenweg keine Versorgungslücken auftreten und eine wohnungsnahe, fußläufige Versorgung gesichert ist. Zudem würde mit Ansiedlung von Einzelhandelsangeboten im Plangebiet aufgrund der räumlichen Entfernung keine Verbesserung der Versorgung verbunden sein.

Darüber hinaus ist der Aspekt der Qualität des zentralen Versorgungsbereichs und die Identifikation der Bevölkerung von besonderer Bedeutung. Insbesondere vor dem Hintergrund fortschreitender Veränderungen in der Altersstruktur und der damit einhergehenden abnehmenden Mobilität ist ein fußläufig erreichbares, bedarfsgerechtes Einzelhandelsangebot in den städtischen, gut erreichbaren Kernbereichen des Ortsteils besonders wichtig.

Die Absicht des Bebauungsplans ist es daher, die vorhandenen Zentren zu stärken und zu entwickeln, indem zentrenrelevante Sortimente in den Randlagen außerhalb der Zentren ausgeschlossen werden und so zentrenrelevanter Einzelhandel in die Zentrumsbereiche gelenkt wird. Eine weitere Verstreuung der Einzelhandelsangebote in der Fläche bzw. die Konzentration an städtebaulich nicht integrierten Lagen wird verhindert. Die Verbesserung des Angebots und der Vielfalt trägt zur Belebung und Attraktivität des Zentrums bei.

Gemäß den Steuerungsanforderungen im Umfeld von Fachmarktstandorten und Fachagglomerationen sind zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelseinrichtungen zugunsten des Zentrumschutzes sowie der Entwicklung dezentral konzentrierter Fachmarktagglomerationen und -standorte auszuschließen. Bei Letzteren soll vor allem der Anlagerungseffekt – d.h. das häufig zu beobachtende Ansiedlungsinteresse kleinflächiger Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten in direkter Nähe der Fachmärkte und die damit verbundenen negativen Auswirkungen auf die Zentren vermieden werden.

Der Bebauungsplan 9-40 G soll mit dem Ausschluss von Einzelhandel an nicht integrierten Standorten einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Sinne der Stärkung des Stadtteilzentrums Zentrum Schöneweide sowie des Ortsteilzentrums Baumschulenweg dienen. In Sinne dieses Ziels wirkt auch die hiermit in Zusammenhang stehende Sicherung von Funktion und Entwicklung der bestehenden Fachmarktagglomeration Schnellerstraße.

Des Weiteren wird damit die Entwicklung vorrangig gewerblicher Nutzungen im Plangebiet ermöglicht. Aufgrund seiner Lage und Vorprägung ist das Areal insgesamt für einen langfristigen Erhalt der prägenden gewerblichen Ausrichtung prädestiniert.

2. Intention des Bebauungsplans

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das **wesentliche Ziel** der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit ausgewählten zentrenrelevanten Sortimenten an städtebaulich nicht integrierten Standorten bzw. im Umfeld von Fachmarktstandorten und

Fachmarktagglomerationen zum Schutz der hier festgelegten zentralen Versorgungsbereiche.

Einzelhandelsansiedlungen im Geltungsbereich, an der verkehrsgünstigen Bundesstraße 96a, würden Angebote von wichtigen Frequenzbringern für die Einzelhändler und ihre handelsnahen Dienstleister in den Zentrenbereichen abschwächen. Nicht allein die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ist hierbei zu berücksichtigen, sondern ebenfalls die Anziehungskraft bzw. die Attraktivität, Vielfalt und Aufenthaltsqualität der Zentren selbst, welche bei Ansiedlungen an der Bundesstraße nicht mehr vollständig gegeben ist.

Unter Berücksichtigung der zusätzlichen Optionen für zentrenrelevante Angebote in den Zentren und der vorhandenen Einzelhandelsangebote der Nahversorgung außerhalb der Zentren ist hinsichtlich Verkaufsflächendichte und Nachfragepotential eine Bedarfsdeckung bereits erreicht. Weitere Ansiedlungen würden die bestehenden Standorte gefährden sowie sich zu Lasten der Entwicklungsoptionen der bezirklichen Zentren auswirken. Insofern sind vorrangig qualitative Verbesserungen und eine Angebotserweiterung durch Aktivierung bestehender Leerstände anzustreben bzw. prioritär die Sicherung sowie Entwicklung der Zentren zu ermöglichen.

Da insbesondere das Stadtteilzentrum nicht unwesentlich von der Kundenfrequenz profitiert, die sich durch die benachbarte Fachmarktagglomeration Schnellerstraße ergibt, soll über den Ausschluss zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente der Funktionserhalt der Fachmarktagglomeration aber auch die Zentrumsfunktion gesichert werden.

Gemäß landesplanerischer Ziele (EpB) wird damit für das Plangebiet als gewachsener Gewerbestandort die Aktivierung der Flächenpotentiale i.S. einer nachhaltigen Flächensicherung innerhalb des gewerblichen Nutzungsspektrums – vorzugsweise Dienstleistungen, produktionsorientierte Nutzungen - unter Beachtung der Erschließungsqualität ermöglicht.

3. Wesentlicher Planinhalt

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 nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Der Inhalt des Bebauungsplans 9-40 G ist die Festsetzung von ausgewählten zentrenrelevanten Sortimenten, die innerhalb des Geltungsbereiches unzulässig sind. So soll eine Stärkung und Sicherung der Zentrumsfunktion für das Stadtteilzentrum, für das Ortsteilzentrum sowie für die Fachmarktagglomeration Schnellerstraße erreicht werden.

4. Begründung und Abwägung der Festsetzung

4.1. Begründung der Planfestsetzungen

Aus den zunehmenden Bestrebungen der Nahversorger, autogerechte Märkte mit großem Stellplatzangebot an verkehrsgünstig gelegenen 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 sowie damit einhergehend der Verlust an Attraktivität und Urbanität. Zudem ist die Dichte des Nahversorgungsnetzes im Sinne der flächendeckenden Sicherung der Grundversorgung insgesamt gefährdet. Neuansiedlungen außerhalb des Zentrums bzw. der Wohngebiete führen i.d.R. – hier vor allem vor dem Hintergrund der mehr als guten Ausstattung bei der Nahversorgung sowohl hinsichtlich des Angebots als auch der fußläufigen Erreichbarkeit - zur Aufgabe bestehender, suboptimaler Standorte und bergen das Risiko einer Ausdünnung des Netzes. Eine Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung der auf lokale Versorgungsmöglichkeiten angewiesenen, in zunehmendem Alter weniger mobilen Bevölkerungsschichten ist die Folge.

Im Bereich des Stadtteilzentrums Zentrum Schöneweide (Einkaufszentrum „Zentrum Schöneweide“, Brückenstraße, Schnellerstraße) gab es zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im November 2017 insgesamt 59 Ladengeschäfte, von denen 58 durch Geschäfte mit unterschiedlichem Warenangebot aus zentrenrelevanten Sortimenten genutzt waren. Davon standen 15 Geschäfte leer. Dies sind ca. 20 % der bestehenden Ladengeschäfte im Zentrumsbereich und damit eine potenzielle Verkaufsfläche von rd. 1.300 m². Zudem sind neben vereinzelten Baulücken im Altbaubereich auch Erweiterungs- / Umstrukturierungsmöglichkeiten innerhalb des Shopping-Centers bzw. auch in der angrenzenden Fachmarkttagglomeration Schnellerstraße als Potenzial wirksam.

Von den insgesamt 49 Ladengeschäften im *Ortsteilzentrum Baumschulenweg*, davon 48 durch Geschäfte mit unterschiedlichem Warenangebot aus zentrenrelevanten Sortimenten genutzt, standen 4 Ladengeschäfte mit rd. 140 m² Verkaufsfläche leer (8 % des Gesamtbestandes). Daneben bestehen einzelne Baulücken.

In der Fachmarkttagglomeration Schnellerstraße sind als ergänzende zentrenrelevante Randsortimente, die prägend für die Funktionsfähigkeit der jeweiligen Hauptnutzung sind, v.a. Angebote wie Beleuchtungsartikel, Haushaltsgegenstände, keramische Erzeugnisse und Glaswaren, Heimtextilien, elektrische Haushaltsgeräte sowie Blumen, Topfpflanzen aber auch Blumentöpfe, Zoologischer Bedarf und lebende Tiere.

Darüber hinaus werden Sport- und Campingartikel, Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör als Hauptsortiment im Sportfachmarkt angeboten.

Der besondere Schutzanspruch für die Zentren besteht darin, dem Leerstand entgegen zu wirken und in diesem vor allem zentrenrelevante Sortimente anzusiedeln. Insofern ist der Ausschluss von Sortimenten außerhalb des Zentrums ein Instrument im Sinne dieses Ziels. Mit dem Ausschluss von zentrenrelevanten sowie nahversorgungsrelevanten Sortimenten

werden die Anbieter bewusst in die Kernbereiche des Zentrums gelenkt und dort durch eine Verbesserung des Angebots und der Vielfalt die Attraktivität für die Kunden erhöht. Der durch den Leerstand verursachte städtebauliche Missstand kann damit beseitigt werden.

Zudem soll die Fachmarkttagglomeration Schnellerstraße langfristig in ihrer Entwicklung gesichert werden. Die hier verorteten **zentrenrelevanten Randsortimente** sind Bestandteil der branchenüblichen Betreiberkonzepte und für den Standorterhalt notwendig.

Um den Einzelhandelsbestand in den Zentren sowie in der Fachmarkttagglomeration und damit eine Stabilisierung der Angebotsstruktur nicht zu gefährden, ist der Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente außerhalb der Zentren ein Instrument im Sinne dieses Ziels.

Aufbauend darauf können im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2a BauGB textliche Festsetzungen dafür getroffen werden. Im Bebauungsplan 9-40 G erfolgt dies durch die folgenden textlichen Festsetzungen:

Textliche Festsetzungen

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind auf den Baugrundstücken Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten (gem. Anhang 1, Ziffer 1.1 und 1.2 der Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin vom 23. Juni 2014, veröffentlicht am 11. Juli 2014 (ABl. Berlin S. 1334-1348) unzulässig:

1. Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
2. Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel; Wasch- / Putz- und Reinigungsmittel (Drogeriewaren)
3. Bücher, Zeitungen, Zeitschriften, Schreibwaren und Bürobedarf; Organisationsmittel für Büro Zwecke
4. Textilien und Bekleidung
5. Schuhe und Lederwaren
6. Beleuchtungsartikel
7. Haushaltsgegenstände; Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
8. Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
9. Heimtextilien
10. Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente; Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
11. Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
12. Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck

13. Spielwaren
14. Blumen, Topfpflanzen und Blumentöpfe
15. Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
16. Augenoptiker; Foto- und optische Erzeugnisse
17. Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
18. Fahrräder, Fahrradteile und –zubehör; Sport- und Campingartikel
19. Antiquitäten und Gebrauchtwaren

4.2. Auswahl der Sortimente

Alle gemäß der textlichen Festsetzung auszuschließenden Sortimente sind zentrenrelevant.

Grundlage für die Auswahl und Bewertung der zentrenrelevanten Sortimente sind die Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin Sortimentsliste, Anhang I, Ziffer 1, Pkt. 1.1. und 1.2 (AV Einzelhandel) vom 23. Juni 2014, veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin vom 11. Juli 2014 (S. 1334-1348).

Die Auswahl wurde auf Grund der im Stadtteilzentrum Zentrum Schöneweide und im Ortsteilzentrum Baumschulenweg vorhandenen Sortimente und deren Bedeutung für die Funktionsfähigkeit und Anziehungskraft des jeweiligen Zentrums getroffen. Hinzu kommen die Angebote der Fachmarktstandorte der Fachmarktagglomeration Schnellerstraße, die i.d.R. als Randsortimente das Hauptsortiment ergänzen.

Vor dem Hintergrund bestehender Erweiterungs- bzw. Flächenoptionen (Reaktivierung von Leerstand bzw. Brachen) werden neben den vorhandenen auch in den Zentren bisher nur geringfügig oder noch nicht vertretene Angebote im Sinne des Schutzes und der Entwicklung der Zentren berücksichtigt.

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

Die Ortsteile Niederschöneweide und Baumschulenweg sind mit den Sortimenten der nahversorgungsrelevanten Grundversorgung ausreichend versorgt bzw. es bestehen entsprechende Ansiedlungs- und Erweiterungsoptionen. Durch das zugrundeliegende Gutachten ist belegt, dass die Verkaufsflächenausstattung v.a. im Stadtteilzentrum Schöneweide bei der Nahversorgung mit rd. 1,33 m² Verkaufsfläche (VKF) / Einwohner (EW) weit über dem Berliner bzw. bezirklichen Durchschnitt (0,44 m² VKF/ EW/ 0,49 m² VKF /EW) liegt.

Die Vertiefende Aktualisierung weist zum Zentren- und Einzelhandelskonzept ein vielfältiges Angebot von insgesamt 36 Verkaufseinrichtungen in verschiedenen Größen innerhalb der beiden Zentren auf (SB-Warenhaus, Vollversorger, Discounter, Getränkefachmärkte, kleinere Verkaufseinrichtungen sowie Lebensmittelhandwerk, ohne Kioske). In der Fachmarktagglomeration werden über angelagertes

Lebensmittelhandwerk eine kleinere Auswahl v.a. an Nahrungsmitteln und Getränken als Randsortiment angeboten.

Darüber hinaus existieren aktuell mehrere Einzelhandelsstandorte in Streulagen (Vollversorger und Discounter), die die Versorgung mit Waren des periodischen Bedarfs im relevanten Umfeld der Ortsteile Niederschöneweide und Baumschulenweg ohne räumliche Versorgungslücken und damit eine wohnungsnahe, fußläufig erreichbare Versorgung (500 m Radius) sicherstellen.

Für die noch ausstehende Schließung der vorhandenen räumlichen Versorgungslücke im Bereich Späthsfelde/Königsheideweg ist eine Angebotsentwicklung im Plangebiet auf Grund der räumlichen Entfernung nicht relevant und daher nicht zielführend.

Auf Grund der bestehenden Bedarfsdeckung in den umliegenden Ortslagen, der insgesamt guten Verkaufsflächenausstattung und der fehlenden wohnsiedlungsräumlichen Integration des Plangebietes werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans weitere Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Nahrungsmittel und Getränke ausgeschlossen. Das dient dem Schutz der Zentren, da gerade diese Sortimente Zentren prägend sind.

Bei einer ungehinderten Ansiedlung von Angeboten des Lebensmittelhandels außerhalb der Zentren und in Randlagen zu vorhandenen Wohnquartieren besteht die Gefahr der Schwächung der Zentren durch verminderte Kundenfrequenz und Einbuße an Attraktivität. Zudem wird die Aufrechterhaltung des für die fußläufig erreichbare Grundversorgung wichtigen Bestandes in Streulagen durch Aktivierung von autoaffinen Standorten gefährdet.

2. Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel; Wasch- / Putz- und Reinigungsmittel (Drogeriewaren) (AV Einzelhandel Anhang I, Pkt. 1.1, 52.3 / 52.49.9)

Neben Apotheken und Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln, die traditionell in Wohnnähe angesiedelt sind, soll vor allem der unter dem gebräuchlichen und marktüblichen Begriff „Drogeriemarkt“ bekannte Einzelhandel mit Körperpflegemitteln und Parfümeriewaren ausgeschlossen werden. Dazu gehören ebenfalls kosmetische Erzeugnisse sowie Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel. Dieses Sortiment gehört auf Grund der üblicherweise anzunehmenden Kundennachfrage und -frequenz zu den zentrumsbildenden, i.d.R. die Lebensmittelangebote ergänzenden Nutzungsarten und ist daher Ausstattungsbestandteil der Mindestanforderungen, die bspw. an einen Nahversorgungszentrum gestellt werden.

Sortimente mit medizinisch- pharmazeutischem Bedarf werden im Stadtteilzentrum Zentrum Schöneweide von 6 und im Ortsteilzentrum Baumschulenweg von 4 Geschäften/Apotheken angeboten. Diese Sortimente sind zentrenprägend. Da die Attraktivität und die Kundenfrequenz eines Zentrums bei der Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs entscheidend von einer großen Sortimentsvielfalt und

Angebotsbreite abhängt, ist es das Ziel, die Ansiedlung dieser nahversorgungsrelevanten Sortimente zu steuern bzw. das Angebot zu erhalten und zu stärken.

Zum Erhalt der Funktionsfähigkeit der Zentren i.S. der Grundversorgung sollen diese Sortimente somit gesichert werden. Die Möglichkeit der Ansiedlung weiterer Geschäfte im Zentrumsbereich ist gegeben und insbesondere in den gewachsenen Ladenstrukturen der Baumschulenstraße, der Brückenstraße und der Schnellerstraße zur Erhöhung der Attraktivität sowie im Hinblick auf die Stabilisierung der Nahversorgungsfunktion städtebaulich erwünscht. Bei Ansiedlung dieser Sortimente außerhalb der Zentren ist deren Schwächung zu befürchten.

Zum Schutz des Stadtteilzentrums Zentrum Schöneeweide sowie des Ortsteilzentrums Baumschulenweg bzw. zum Erhalt und der Entwicklung der Funktionsfähigkeit beider Zentrumsbereiche werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans diese Sortimente ausgeschlossen.

**3. Bücher, Zeitungen, Zeitschriften, Schreibwaren und Bürobedarf;
Organisationsmittel für Büro Zwecke
(AV Einzelhandel Anhang I, Pkt. 1.1., 52.47 / 52.49.9)**

Im Stadtteilzentrum Zentrum Schöneeweide sind je zwei Verkaufseinrichtungen für Schreibwaren und Bürobedarf (inklusive Organisationsmittel für Büro Zwecke wie Ordner, Karteikarten u.a.) sowie für Bücher und Zeitschriften vorhanden. Im Ortsteilzentrum Baumschulenweg bestanden zum Erhebungszeitraum vier Einrichtungen für Bücher und Zeitschriften sowie eine Verkaufseinrichtung für Schreibwaren und Bürobedarf.

Die dargestellten Sortimente sind für das Ortsteilzentrum Baumschulenweg zentrenprägend. Das Zentrum ist abhängig von seiner Attraktivität, der Kundenfrequenz sowie entscheidend von einer großen Sortimentsvielfalt und Angebotsbreite. Daher ist es das Ziel, die Ansiedlung von Büchern, Zeitungen, Zeitschriften, Schreibwaren und Bürobedarf zu steuern bzw. in die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken. Die Möglichkeit der Ansiedlung weiterer Geschäfte im Zentrum ist gegeben und insbesondere in den übrigen Lagen Baumschulenweg, der Brückenstraße und der Schnellerstraße zur Erhöhung der Attraktivität erwünscht.

Zum Schutz bzw. zum Erhalt und der Entwicklung der Funktionsfähigkeit beider Zentrumsbereiche werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans diese Sortimente ausgeschlossen.

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

Im Stadtteilzentrum Zentrum Schöneeweide sind 11 Fachgeschäfte für Textilien und Bekleidung mit einer Verkaufsfläche von ca. 4.000 m² vorhanden. Im Ortsteilzentrum

Baumschulenweg sind nach der vertiefenden Überprüfung vom November 2017 drei kleinere Fachgeschäfte mit Sortimenten für Textilien und Bekleidung ansässig.

Darüber hinaus werden diese Sortimente im SB-Warenhaus als Nebensortiment bzw. bei größeren Anbietern des Lebensmitteleinzelhandels (Vollversorger, Discounter) als saisonale Randsortimente angeboten.

Diese Sortimente sind zentrenprägend und für die Attraktivität und für die Kundenfrequenz eines Zentrums entscheidend. Es ist das Ziel, die Ansiedlung dieser zentrenrelevanten Sortimente zu steuern und damit in die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken bzw. das Angebot hier zu erhalten und zu stärken.

Die Möglichkeit der Ansiedlung weiterer Geschäfte in den Zentren ist gegeben und zu deren Verfestigung auch im Hinblick auf die berlinweit geltenden Qualitätskriterien für Stadtteilzentren (StEP Zentren: Anteil Bekleidung mind. 20-30 %) i.S. einer differenzierten Angebotsmischung und damit üblicherweise verbundene Kundennachfrage und -frequenz städtebaulich gewünscht. Hier besteht im Hinblick auf den derzeit geringen Ausstattungsgrad (18 %) noch Entwicklungsbedarf.

Darüber hinaus soll insbesondere in der Baumschulenstraße, der Brückenstraße und der Schnellerstraße die städtebauliche Vorprägung für kleinteilige Einzelhandelsgeschäfte genutzt und so durch Minimierung des Leerstandes die Attraktivität und Vielfalt gefördert werden.

Zum Schutz bzw. zum Erhalt und der Entwicklung der Funktionsfähigkeit beider Zentrumsbereiche werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans diese Sortimente ausgeschlossen.

5. Schuhe und Lederwaren

(AV Einzelhandel Anhang I, Pkt. 1.2., 52.43)

Im Stadtteilzentrum Zentrum Schöneeweide sind drei Fachgeschäfte für Schuhe und Lederwaren vorhanden. Im Ortsteilzentrum Baumschulenweg gibt es zwei Fachgeschäfte für Schuhe und Lederwaren.

Da diese Sortimente zentrenprägend sind und die Attraktivität und die Kundenfrequenz eines Zentrums entscheidend von einer großen Sortimentsvielfalt sowie Angebotsbreite abhängen, ist es das Ziel, die Ansiedlung dieser zentrenrelevanten Sortimente zu steuern und damit in die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken bzw. das Angebot hier zu erhalten und zu stärken.

Die Möglichkeit der Ansiedlung weiterer Geschäfte in den Zentren ist gegeben. Insbesondere in der Baumschulenstraße, der Brückenstraße und der Schnellerstraße soll die städtebauliche Vorprägung für kleinteilige Einzelhandelsgeschäfte genutzt werden und so durch Minimierung des Leerstandes die Attraktivität und Vielfalt gefördert werden.

Zum Schutz des Stadtteilzentrums Zentrum Schöneeweide sowie des Ortsteilzentrums Baumschulenweg bzw. zum Erhalt und der Entwicklung der Funktionsfähigkeit beider

Zentrumsbereiche wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans dieses Sortiment ausgeschlossen.

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

Beleuchtungsartikel werden lediglich als Teilsortiment im Elektronikmarkt im Einkaufszentrum „Zentrum Schöneweide“ angeboten. Innerhalb der Fachmarktagglomeration ist diese Sortimentsgruppe als Randsortiment sowohl im ansässigen Bau- und Gartenfachmarkt als auch in den beiden Möbelfachmärkten ein wichtiger funktionaler Bestandteil des jeweiligen Angebotes.

Das genannte Sortiment weist derzeit zwar keine faktische Zentrenprägung auf, verfügt jedoch aufgrund der Kleinteiligkeit der möglichen Angebote über Entwicklungspotenzial innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und trägt zur Stärkung der Zentren bei. Da die Attraktivität und die Kundenfrequenz eines Zentrums entscheidend von einer großen Sortimentsvielfalt und Angebotsbreite abhängen, ist es das Ziel, die Ansiedlung dieses zentrenrelevanten Sortiments zu steuern und damit in die zentralen Versorgungsbereiche sowie in die bestehende Fachmarktagglomeration zu lenken bzw. das Angebot hier zu erhalten. Zudem soll v.a. in der Baumschulenstraße aber auch der Brückenstraße und der Schnellerstraße die kleinteilige Einzelhandelsstruktur für ergänzende Angebote genutzt werden und so durch Minimierung des Leerstandes hier die Zentrumsfunktion gefördert werden.

Damit soll die Attraktivität und Vielfalt der Zentren gefördert bzw. Synergien im Zusammenhang mit der Fachmarktagglomeration in Bezug auf die Kundenfrequenz genutzt werden. Die Funktionsfähigkeit der Fachmarktagglomeration Schnellerstraße hängt im Wesentlichen von der Attraktivität der vorhandenen Fachmärkte (Möbel, Bau- und Gartenbedarf) ab. Da deren wirtschaftlicher Erfolg wiederum an die Leistungsfähigkeit innerhalb der zentrenrelevanten Randsortimente geknüpft ist, würden weitere Nutzungen mit diesen Sortimenten im direkten Umfeld und außerhalb der Zentren die Fachmarktagglomeration in ihrer Leistungsfähigkeit und ihre Entwicklungsmöglichkeiten einschränken.

Zum Schutz der Zentren und dem Funktionserhalt der Fachmarktstandorte innerhalb der Fachmarktagglomeration werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans diese Sortimente ausgeschlossen.

7. Haushaltsgegenstände; Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (AV Einzelhandel Anhang I, Pkt. 1.2., 52.44.3 / 52.44.4)

Für Haushaltsgegenstände sowie keramische Erzeugnisse und Glaswaren gibt es im Stadtteilzentrum Zentrum Schöneweide und im Ortsteilzentrum Baumschulenweg jeweils ein Fachgeschäft. Darüber hinaus werden diese Sortimente im SB-Warenhaus und bei größeren Anbietern des Lebensmitteleinzelhandels (Vollversorger, Discounter) als Randsortiment angeboten.

Innerhalb der Fachmarktagglomeration Schnellerstraße sind diese Sortimentsgruppen als Randsortiment sowohl im Bau- und Gartenfachmarkt als auch in den beiden Möbelfachmärkten ein wesentlicher funktionaler Bestandteil des jeweiligen Angebotes. Im Sportfachmarkt werden aus der Sortimentsgruppe Haushaltsgegenstände als zulässiges Randsortiment Möbel und Grillgeräte für Camping angeboten.

Die genannten Sortimente weisen derzeit keine faktische Zentrenprägung auf, verfügen jedoch aufgrund der Kleinteiligkeit der möglichen Angebote durchaus über Entwicklungspotenziale innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und können zur Stärkung der Zentren beitragen. Da Attraktivität und die Kundenfrequenz eines Zentrums 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 sowie in die bestehende Fachmarktagglomeration zu lenken bzw. das Angebot hier zu erhalten. Insbesondere in der Baumschulenstraße, der Brückenstraße und der Schnellerstraße soll die städtebauliche Vorprägung für kleinteilige Einzelhandelsgeschäfte für ergänzende Angebote genutzt werden und so durch Minimierung des Leerstandes hier die Zentrumsfunktion gefördert werden.

Zudem sollen Synergien im Zusammenhang mit der Fachmarktagglomeration in Bezug auf die Kundenfrequenz genutzt werden. Für die Funktionsfähigkeit der Fachmarktagglomeration Schnellerstraße sind die nicht-zentrenrelevanten Anbieter mit den Schwerpunkten Möbel, Gartenbedarf, Bau- und Heimwerkerbedarf prägend. Deren wirtschaftlicher Erfolg hängt wiederum von deren Leistungsfähigkeit innerhalb der zentrenrelevanten Randsortimente ab. Weitere Nutzungen in diesen Sortimenten im direkten Umfeld würden die Fachmarktagglomeration in ihrer Leistungsfähigkeit aber auch in ihren Entwicklungsmöglichkeiten einschränken.

Zum Schutz der Zentren und dem Funktionserhalt der Fachmarktstandorte innerhalb der Fachmarktagglomeration werden daher im Geltungsbereich des Bebauungsplans diese Sortimente ausgeschlossen.

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

Derzeit gibt es zwar in den Zentren keine Fachgeschäfte Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren, diese verfügen jedoch aufgrund der Kleinteiligkeit der möglichen Angebote durchaus über Entwicklungspotenziale innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und können zur Stärkung der Zentren beitragen.

Zudem sind diese Sortimente bzw. Teile (u.a. Korbmöbel, Flechtstoffe, Kinderwagen) davon regelmäßig ergänzende Randsortimente in Bau- und Gartenfachmärkten bzw. Möbelfachmärkten und damit funktionaler Bestandteil des entsprechenden Fachmarktangebotes in der Fachmarktagglomeration.

Da Attraktivität und Kundenfrequenz eines Zentrums ganz entscheidend von einer großen Sortimentsvielfalt und Angebotsbreite abhängen, ist es das Ziel, die

Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente zu steuern und damit in die zentralen Versorgungsbereiche sowie in die bestehende Fachmarktagglomeration zu lenken bzw. das Angebot hier zu erhalten.

Die Möglichkeit der Ansiedlung von entsprechenden Geschäften im Stadtteilzentrum Zentrum Schöneweide sowie im Ortsteilzentrum Baumschulenweg ist in den leerstehenden Läden in den Erdgeschosszonen der Baumschulenstraße, Brückenstraße und Schnellerstraße zu nutzen, um eine Mischung an Einzelhandelsangeboten zu erzielen sowie eine Attraktivitätssteigerung der traditionellen Zentrumsbereiche zu erreichen.

Zudem sollen Synergien im Zusammenhang mit der Fachmarktagglomeration in Bezug auf die Kundenfrequenz genutzt werden. Die Funktionsfähigkeit der Fachmarktagglomeration Schnellerstraße hängt jedoch im Wesentlichen von der Attraktivität der nicht-zentrenrelevanten Fachmärkte (Möbel, Gartenbedarf und Bau- und Heimwerkerbedarf) ab. Da deren wirtschaftlicher Erfolg wiederum an Leistungsfähigkeit innerhalb der zentrenrelevanten Randsortimente geknüpft ist, schränken weitere Nutzungen mit diesen Sortimenten im direkten Umfeld und außerhalb der Zentren die Fachmarktagglomeration in ihrer Leistungsfähigkeit ein.

Zum Schutz des Stadtteilzentrums und Ortsteilzentrums bzw. zum Erhalt und der Entwicklung der Funktionsfähigkeit der Zentrumsbereiche und der Fachmarktagglomeration Schnellerstraße werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans diese Sortimente ausgeschlossen.

9. Heimtextilien

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

Heimtextilien werden jeweils im Stadtteilzentrum Zentrum Schöneweide und im Ortsteilzentrum Baumschulenweg in einem Fachgeschäft bzw. Untergruppen davon im SB-Warenhaus als Nebensortiment angeboten.

Ergänzend wird dieses Sortiment regelmäßig als relevantes Randsortiment in Bau- und Gartenfachmärkten bzw. Möbelfachmärkten angeboten und ist damit wesentlicher funktionaler Bestandteil der entsprechenden Fachmärkte in der Fachmarktagglomeration Schnellerstraße.

Das Sortiment weist derzeit keine faktische Zentrenprägung auf, verfügt jedoch aufgrund der Kleinteiligkeit der möglichen Angebote durchaus über Entwicklungspotenziale innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und können zur Stärkung der Zentren beitragen. Da die Attraktivität und die Kundenfrequenz eines Zentrums ganz entscheidend von einer großen Sortimentsvielfalt und Angebotsbreite abhängen, ist es das Ziel, die Ansiedlung dieses zentrenrelevanten Sortimentes zu steuern und damit in die zentralen Versorgungsbereiche sowie in die bestehende Fachmarktagglomeration zu lenken bzw. das Angebot hier zu erhalten.

Die Möglichkeit der Ansiedlung von entsprechenden Geschäften im Stadtteilzentrum sowie im Ortsteilzentrum ist gegeben. Darüber hinaus sind die Möglichkeiten in den

leerstehenden Läden in der Erdgeschosszone der Baumschulenstraße, der Brückenstraße und der Schnellerstraße zu nutzen, um auch dort eine vielfältige Mischung an Einzelhandelsangeboten zu erzielen und eine Attraktivitätssteigerung der traditionellen Zentrumsbereiche zu erreichen. Damit soll die Attraktivität und Vielfalt der Zentren gefördert werden.

Zudem sollen Synergien im Zusammenhang mit der Fachmarktagglomeration in Bezug auf die Kundenfrequenz genutzt werden. Die Funktionsfähigkeit der Fachmarktagglomeration Schnellerstraße hängt im Wesentlichen von der Attraktivität der vorhandenen Fachmärkte (Möbel, Bau- und Gartenbedarf) ab. Da deren wirtschaftlicher Erfolg an die Leistungsfähigkeit innerhalb der zentrenrelevanten Randsortimente geknüpft ist, würden weitere Nutzungen mit diesen Sortimenten im direkten Umfeld und außerhalb der Zentren die Fachmarktagglomeration in ihrer Leistungsfähigkeit aber auch in ihren Entwicklungsmöglichkeiten einschränken.

Zum Schutz des Stadtteilzentrums Zentrum Schöneweide sowie des Ortsteilzentrums Baumschulenweg bzw. zum Erhalt und der Entwicklung der Funktionsfähigkeit beider Zentrumsbereiche und der vorhanden Fachmarktagglomeration Schnellerstraße werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans die genannten Sortimente ausgeschlossen.

10. Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente; Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
(AV Einzelhandel Anhang I, Pkt. 1.2., 52.45 / 52.49.5)

Diese Sortimente werden im Elektronikfachmarkt im Einkaufszentrum „Zentrum Schöneweide“ bzw. Untergruppen davon im SB-Warenhaus als Nebensortiment angeboten und sind zentrenprägend.

Ergänzend wird die Sortimentsgruppe „elektrische Haushaltsgeräte“ regelmäßig als Randsortiment in Möbelfachmärkten angeboten und ist damit ergänzender funktionaler Bestandteil der beiden Möbelfachmärkte in der Fachmarktagglomeration Schnellerstraße.

Die Attraktivität und die Kundenfrequenz eines Zentrums ist entscheidend von einer großen Sortimentsvielfalt und Angebotsbreite abhängig. Daher ist es das Ziel, die Ansiedlung dieser zentrenrelevanten Sortimente zu steuern und in die zentralen Versorgungsbereiche sowie in die bestehende Fachmarktagglomeration zu lenken bzw. das Angebot zu erhalten und zu stärken.

Die Möglichkeit der Ansiedlung weiterer Geschäfte in den Zentren ist gegeben. Zudem stehen auch die vorhandenen, teilweise leerstehenden Ladeneinheiten in der Baumschulenstraße, der Brückenstraße und Schnellerstraße für eine Ansiedlung kleinteiliger Fachgeschäfte zur Verfügung und würden für die Attraktivität dieser Straßen neue Impulse bringen. Diese Sortimente sind auf Grund ihrer zentrenprägenden Wirkung besonders wichtig für die Attraktivität eines Zentrums.

Zudem sollen Synergien im Zusammenhang mit der Fachmarktagglomeration in Bezug auf die Kundenfrequenz genutzt werden. Die Funktionsfähigkeit der Fachmarktagglomeration Schnellerstraße hängt im Wesentlichen von der Attraktivität der vorhandenen Fachmärkte (hier v.a. Möbel) ab. Da deren wirtschaftlicher Erfolg wiederum an die Leistungsfähigkeit innerhalb der zentrenrelevanten Randsortimente geknüpft ist, würden weitere Nutzungen mit diesen Sortimenten im direkten Umfeld und außerhalb der Zentren die relevanten Fachmärkte und damit die Fachmarktagglomeration in ihrer Leistungsfähigkeit aber auch in ihren Entwicklungsmöglichkeiten einschränken.

Insofern wäre deren Ansiedlung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und der Fachmarktagglomeration kontraproduktiv und würde zu einer Schwächung der Zentren führen. Zum Schutz des Stadtteilzentrums Zentrum Schöne Weide sowie des Ortsteilzentrums Baumschulenweg bzw. zum Erhalt und der Entwicklung der Funktionsfähigkeit beider Zentrumsbereiche und der vorhanden Fachmarktagglomeration Schnellerstraße werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans diese Sortimente ausgeschlossen.

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

Im Stadtteilzentrum Zentrum Schöne Weide sind 3 und im Ortsteilzentrum Baumschulenweg ist eine Verkaufseinrichtung mit diesen Sortimenten vorhanden. Ergänzend werden Untergruppen im SB-Warenhaus als Nebensortiment angeboten.

Zudem sind diese Sortimente bzw. Teile davon regelmäßig als ergänzende Randsortimente in Bau- und Gartenfachmärkten bzw. Möbelfachmärkten vertreten und damit auch funktionaler Bestandteil dieser Fachmarktstandorte in der Fachmarktagglomeration Schnellerstraße.

Da Attraktivität und Kundenfrequenz eines Zentrums ganz entscheidend von einer großen Sortimentsvielfalt und Angebotsbreite abhängen, ist es das Ziel, die Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente zu steuern und damit in die zentralen Versorgungsbereiche sowie in die bestehende Fachmarktagglomeration zu lenken bzw. das Angebot hier zu erhalten.

Die Möglichkeit der Ansiedlung von entsprechenden Geschäften im Stadtteilzentrum Zentrum Schöne Weide sowie im Ortsteilzentrum Baumschulenweg ist 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 Baumschulenstraße, der Brückenstraße und der Schnellerstraße. Zur Minimierung der Leerstandsquote und somit einer Steigerung der Attraktivität dieser Teilbereiche ist die Ansiedlung von Einzelhandelsgeschäften hier besonders erwünscht.

Um die sich im Zusammenhang mit der Fachmarktagglomeration ergebende Kundenfrequenz zu nutzen, bedarf es einer stabilen Funktionsfähigkeit der

Fachmarktagglomeration Schnellerstraße. Diese hängt im Wesentlichen von der Attraktivität der vorhandenen Fachmärkte (Möbel, Bau- und Gartenbedarf) ab. Da deren wirtschaftlicher Erfolg wiederum an die Leistungsfähigkeit innerhalb der zentrenrelevanten Randsortimente geknüpft ist, würden weitere Nutzungen mit diesen Sortimenten im direkten Umfeld und außerhalb der Zentren die Fachmarktagglomeration in ihrer Leistungsfähigkeit aber auch in ihren Entwicklungsmöglichkeiten einschränken.

Zum Schutz des Stadtteilzentrums Zentrum Schöneeweide sowie des Ortsteilzentrums Baumschulenweg bzw. zum Erhalt und der Entwicklung der Funktionsfähigkeit beider Zentrumsbereiche und der vorhandenen Fachmarktagglomeration Schnellerstraße werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans die genannten Sortimente ausgeschlossen.

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

Im Stadtteilzentrum Zentrum Schöneeweide sind zwei Verkaufseinrichtungen, im Ortsteilzentrum Baumschulenweg drei Fachgeschäfte mit diesem Sortiment vorhanden.

Die genannten Sortimente weisen derzeit keine faktische Zentrenprägung auf, verfügen jedoch aufgrund der Kleinteiligkeit der Angebote durchaus über Entwicklungspotenziale innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und können zur Stärkung der Zentren beitragen. Da 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 bzw. das Angebot hier zu erhalten.

Die Möglichkeit der Ansiedlung von entsprechenden Geschäften im Stadtteilzentrum sowie im Ortsteilzentrum ist aufgrund vorhandener Entwicklungspotenziale gegeben. Darüber hinaus sind die Möglichkeiten in den leerstehenden Läden in der Erdgeschosszone der Baumschulenstraße, der Brückenstraße und der Schnellerstraße zu nutzen, um auch dort eine vielfältige Mischung an Einzelhandelsangeboten zu erzielen und eine Attraktivitätssteigerung der traditionellen Zentrumsbereiche zu erreichen. Damit soll die Attraktivität und Vielfalt der Zentren gefördert werden.

Zum Schutz des Stadtteilzentrums Zentrum Schöneeweide sowie des Ortsteilzentrums Baumschulenweg bzw. zum Erhalt und der Entwicklung der Funktionsfähigkeit beider Zentrumsbereiche werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans die genannten Sortimente ausgeschlossen.

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

Im Stadtteilzentrum Zentrum SchöneWeide ist ein Angebot mit Spielwaren vorhanden, ergänzend hierzu wird dieses Sortiment im SB-Warenhaus als Nebensortiment angeboten.

Als untergeordnetes Randsortiment wird dieses Sortiment zudem in Bau- und Gartenfachmärkten bzw. Möbelfachmärkten angeboten und ist damit auch funktionaler Bestandteil der entsprechenden Fachmärkte in der Fachmarktagglomeration Schnellerstraße.

Das genannte Sortiment weist derzeit keine faktische Zentrenprägung auf, verfügt jedoch aufgrund der Bandbreite möglicher Angebote durchaus über Entwicklungspotenziale innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und kann zur Stärkung der Zentren beitragen. Die Möglichkeit der Ansiedlung weiterer Geschäfte in den Zentren ist gegeben und aufgrund der damit erzielbaren Kundenfrequenz und Erhöhung der Attraktivität erwünscht. Hier besteht im Hinblick auf den derzeit geringen Ausstattungsgrad noch Ergänzungsbedarf. So bieten sich die kleinteiligen Ladenstrukturen in der Baumschulenstraße, der Brückenstraße und der Schnellerstraße 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.

Zudem sollen Synergien im Zusammenhang mit der Fachmarktagglomeration in Bezug auf die Kundenfrequenz genutzt werden. Die Funktionsfähigkeit der Fachmarktagglomeration Schnellerstraße hängt im Wesentlichen von der Attraktivität der vorhandenen Fachmärkte ab. Da deren wirtschaftlicher Erfolg wiederum an die Leistungsfähigkeit innerhalb der zentrenrelevanten Randsortimente geknüpft ist, würden weitere Nutzungen mit diesen Sortimenten im direkten Umfeld und außerhalb der Zentren die relevanten Fachmärkte und damit die Fachmarktagglomeration in ihrer Leistungsfähigkeit aber auch in ihren Entwicklungsmöglichkeiten einschränken.

Insofern wäre deren Ansiedlung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und der Fachmarktagglomeration kontraproduktiv und würde zu einer Schwächung der Zentren führen. Zum Schutz des Stadtteilzentrums Zentrum SchöneWeide sowie des Ortsteilzentrums Baumschulenweg bzw. zum Erhalt und der Entwicklung der Funktionsfähigkeit beider Zentrumsbereiche und der vorhanden Fachmarktagglomeration Schnellerstraße werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans diese Sortimente ausgeschlossen.

14. Blumen, Topfpflanzen und Blumentöpfe (AV Einzelhandel Anhang I, Pkt. 1.2., 52.49.1)

Im Stadtteilzentrum Zentrum SchöneWeide ist eine Verkaufseinrichtung, im Ortsteilzentrum Baumschulenweg sind 4 Fachgeschäfte mit diesem Sortiment vorhanden. Darüber hinaus werden Teile davon – i.d.R. Blumen und Topfpflanzen – im SB-Warenhaus bzw. bei größeren Anbietern des Lebensmitteleinzelhandels (Vollversorger, Discounter) als saisonale Randsortimente angeboten.

Zudem sind diese Sortimente regelmäßig als ein Hauptsortiment in Bau- und Gartenfachmärkten vertreten und damit auch wesentlicher funktionaler Bestandteil des entsprechenden Fachmarktstandortes in der Fachmarktagglomeration Schnellerstraße.

Die genannten Sortimente weisen derzeit nur bedingt eine Zentrenprägung auf – hier v.a. im Ortsteilzentrum Baumschulenweg, verfügen jedoch aufgrund der Kleinteiligkeit möglicher Angebote durchaus über Entwicklungspotenziale innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und können zur Stärkung der Zentren beitragen. Die Möglichkeit der Ansiedlung weiterer Geschäfte im Zentrum ist gegeben und aufgrund der damit erzielbaren differenzierten Angebotsmischung und damit üblicherweise verbundene Kundennachfrage und -frequenz städtebaulich gewünscht.

Darüber hinaus soll insbesondere in der Baumschulenstraße, der Brückenstraße und der Schnellerstraße die städtebauliche Vorprägung für kleinteilige Einzelhandelsgeschäfte genutzt werden und so durch Minimierung des Leerstandes die Attraktivität und Vielfalt gefördert werden.

Um die sich im Zusammenhang mit der Fachmarktagglomeration ergebende Kundenfrequenz auch für das Stadtteilzentrum nutzen zu können, bedarf es einer stabilen Funktionsfähigkeit der Fachmarktagglomeration Schnellerstraße. Diese hängt im Wesentlichen von der Attraktivität der vorhandenen Fachmärkte ab. Da deren wirtschaftlicher Erfolg wiederum an die Leistungsfähigkeit der einzelnen v.a. prägenden Sortimente geknüpft ist, würden weitere Nutzungen mit diesen Sortimenten im direkten Umfeld und außerhalb der Zentren die Fachmarktagglomeration und insbesondere den bestehenden Bau- und Gartenfachmarkt in seiner Leistungsfähigkeit aber auch in den Entwicklungsmöglichkeiten einschränken.

Zum Schutz des Stadtteilzentrums Zentrum Schöneeweide sowie des Ortsteilzentrums Baumschulenweg bzw. zum Erhalt und der Entwicklung der Funktionsfähigkeit beider Zentrumsbereiche und der vorhanden Fachmarktagglomeration Schnellerstraße werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans die genannten Sortimente ausgeschlossen.

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

Weder im Stadtteilzentrum Zentrum Schöneeweide noch im Ortsteilzentrum Baumschulenweg werden die Sortimente in Fachgeschäften angeboten. Jedoch ist ein Teilsortiment davon (i.d.R. Tiernahrung / Einzelhandel mit Heim- und Kleintierfutter sowie zoologische Gebrauchsartikel, Reinigungs-, Pflege- und Hygienemittel für Heim- und Kleintiere) im SB-Warenhaus bzw. bei größeren Anbietern des Lebensmitteleinzelhandels (Vollversorger, Discounter) als Neben- bzw. Randsortiment vertreten.

Zudem sind diese Sortimente regelmäßig in Bau- und Gartenfachmärkten als ergänzendes Randsortiment vertreten. Am Standort des vorhandenen Bau- und

Gartenfachmarktes wird das Angebot derzeit v.a. durch das Teilsortiment „Zoologischer Bedarf“ ergänzt, das damit auch wesentlicher funktionaler Bestandteil des entsprechenden Fachmarktstandortes in der Fachmarktagglomeration Schnellerstraße ist.

Die genannten Sortimente weisen derzeit nur eine geringe Zentrenprägung auf, aufgrund der Kleinteiligkeit möglicher Angebote bestehen jedoch Entwicklungspotenziale innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, die zur Stärkung der Zentren beitragen können. Die Möglichkeit der Ansiedlung weiterer Geschäfte im Zentrum aber auch einer Angebotsergänzung innerhalb des Bau- und Gartenfachmarktes und damit der Fachmarktagglomeration ist gegeben und aufgrund der damit erzielbaren differenzierten Angebotsmischung und damit üblicherweise verbundene Kundennachfrage und -frequenz städtebaulich gewünscht.

So soll insbesondere in der Baumschulenstraße, der Brückenstraße und der Schnellerstraße die städtebauliche Vorprägung für kleinteilige Einzelhandelsgeschäfte hierfür genutzt werden und damit durch Minimierung des Leerstandes die Attraktivität und Vielfalt gefördert werden.

Auch eine Umstrukturierung innerhalb des derzeitigen Bau- und Gartenmarktes zugunsten einer Aufweitung dieser als Randsortimente allgemein anerkannten Angebote dieses Formates entspricht i.S. der Standortstabilisierung den städtebaulichen Zielsetzungen.

Für die Sicherung einer Angebotsvielfalt und einer wohnortnahen Versorgung ist daher die Ansiedlung dieser Sortimente in den Zentren und der Erhalt bzw. eine mögliche Ergänzung des Angebotes in der Fachmarktagglomeration wichtig und trägt zur Attraktivität bei.

Um die sich im Zusammenhang mit der Fachmarktagglomeration ergebende Kundenfrequenz auch für das Stadtteilzentrum für eine Stabilisierung nutzen zu können, bedarf es einer dauerhaften Funktionsfähigkeit der Fachmarktagglomeration Schnellerstraße. Diese hängt im Wesentlichen von der Attraktivität der vorhandenen Fachmärkte ab. Da deren wirtschaftlicher Erfolg wiederum an die Leistungsfähigkeit der einzelnen v.a. prägenden Sortimente geknüpft ist – hier an den nicht unerheblichen Anteil der Sortimente des „Zoologischen Bedarfs“- würden weitere Nutzungen mit diesen Sortimenten im direkten Umfeld und außerhalb der Zentren die Fachmarktagglomeration in ihrer Leistungsfähigkeit aber auch in ihren Entwicklungsmöglichkeiten einschränken.

Zum Schutz des Stadtteilzentrums Zentrum Schöne Weide sowie des Ortsteilzentrums Baumschulenweg bzw. zum Erhalt und der Entwicklung der Funktionsfähigkeit beider Zentrumsbereiche und der vorhandenen Fachmarktagglomeration Schnellerstraße werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans diese Sortimente ausgeschlossen.

**16. Augenoptiker; Foto- und optische Erzeugnisse
(AV Einzelhandel Anhang I, Pkt. 1.2., 52.49.3 / 52.49.4)**

Im Stadtteilzentrum Zentrum Schöneeweide sind zwei, im Ortsteilzentrum Baumschulenweg ein Augenoptiker vertreten.

Das Sortiment Foto- und optische Erzeugnisse wird im Stadtteilzentrum Schöneeweide als Nebensortiment im Elektronikfachmarkt angeboten. Im Ortsteilzentrum Baumschulenweg ist das in einem Fachgeschäft vertreten.

Die genannten Sortimente weisen derzeit nur eine geringe Zentrenprägung auf, aufgrund der Kleinteiligkeit möglicher Angebote bestehen jedoch Entwicklungspotenziale innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, die zur Stärkung der Zentren beitragen können. 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 Baumschulenstraße, der Brückenstraße und der Schnellerstraße, um hier dem Leerstand entgegen zu wirken und die Attraktivität dieser Bereiche - auch im Hinblick auf die damit verbundenen einzelhandelsnahen Dienstleistungsangebote - zu erhöhen.

Zum Schutz des Stadtteilzentrums Zentrum Schöneeweide sowie des Ortsteilzentrums Baumschulenweg bzw. zum Erhalt und der Entwicklung der Funktionsfähigkeit beider Zentrumsbereiche werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans diese Sortimente ausgeschlossen.

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

Das Sortiment Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone ist als Teil des Hauptsortiments Bestandteil des Angebotes des Elektronikfachmarkts im Stadtteilzentrum Schöneeweide. Im Ortsteilzentrum Baumschulenweg werden Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone hingegen in 5 Geschäften angeboten.

Da Attraktivität und Kundenfrequenz eines Zentrums ganz entscheidend von einer großen Sortimentsvielfalt und Angebotsbreite abhängen, ist es das Ziel, die Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente zu steuern und damit in die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken bzw. das Angebot hier zu erhalten.

Die Möglichkeit der Ansiedlung von entsprechenden Geschäften im Stadtteilzentrum Zentrum Schöneeweide sowie im Ortsteilzentrum Baumschulenweg ist 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 Baumschulenstraße, der Brückenstraße und der Schnellerstraße. Zur Minimierung der Leerstandsquote und somit einer Steigerung der Attraktivität dieser Teilbereiche - auch im Hinblick auf die damit verbundenen einzelhandelsnahen Dienstleistungsangebote - ist die Ansiedlung von Einzelhandelsgeschäften hier besonders erwünscht. Wegen der zentrenprägenden Wirkung dieser Sortimente sollen sie ausschließlich im Zentrumsbereich angesiedelt werden.

Zum Schutz des Stadtteilzentrums Zentrum Schöne Weide sowie des Ortsteilzentrums Baumschulenweg bzw. zum Erhalt und der Entwicklung der Funktionsfähigkeit beider Zentrumsbereiche werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans diese Sortimente ausgeschlossen.

**18. Fahrräder, Fahrradteile und –zubehör; Sport- und Campingartikel
(AV Einzelhandel Anhang I, Pkt. 1.2., 52.49.7 / 52.49.8)**

Teile aus dem Sortiment Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör werden im Stadtteilzentrum „Zentrum Schöne Weide“ im SB-Warenhaus als untergeordnetes Randsortiment angeboten. Zudem ist eine Verkaufseinrichtung mit Sport- und Campingartikeln vorhanden. Im Ortsteilzentrum Baumschulenweg gibt es ein Fahrradfachgeschäft, das auch einen geringen Anteil Sportartikel vorhält, jedoch kein Geschäft mit einem Angebot an Sport- und Campingartikeln insgesamt.

Ergänzend sind beide Sortimente als zulässiges Hauptsortiment mit unterschiedlicher Gewichtung im Sportfachmarkt vertreten, und damit wesentlicher funktionaler und prägender Bestandteil dieses Fachmarktstandortes innerhalb der Fachmarkttagglomeration Schnellerstraße.

Die genannten Sortimente weisen derzeit eine geringe Zentrenprägung auf, aufgrund der Kleinteiligkeit möglicher Angebote bestehen jedoch Entwicklungspotenziale innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, die zur Stärkung der Zentren beitragen können. Die Möglichkeit der Ansiedlung von Geschäften im Zentrum ist gegeben und aufgrund der damit erzielbaren differenzierten Angebotsmischung und damit üblicherweise verbundene Kundennachfrage und -frequenz städtebaulich gewünscht. So soll insbesondere in der Baumschulenstraße, der Brückenstraße und der Schnellerstraße die städtebauliche Vorprägung für kleinteilige Einzelhandelsgeschäfte hierfür genutzt werden und damit durch Minimierung des Leerstandes die Attraktivität und damit die Kundenfrequenz gefördert werden.

Für die Sicherung einer Angebotsvielfalt und einer wohnortnahen Versorgung ist daher die Ansiedlung dieser Sortimente in den Zentren und der Erhalt bzw. eine mögliche Ergänzung des Angebotes in der Fachmarkttagglomeration wichtig und trägt zur Attraktivität bei.

Um die sich im Zusammenhang mit der Fachmarkttagglomeration ergebende Kundenfrequenz auch für das Stadtteilzentrum für eine Stabilisierung nutzen zu können, bedarf es einer dauerhaften Funktionsfähigkeit der Fachmarkttagglomeration Schnellerstraße. Diese hängt im Wesentlichen von der Attraktivität der vorhandenen Fachmärkte ab. Da deren wirtschaftlicher Erfolg wiederum an die Leistungsfähigkeit der einzelnen v.a. prägenden Sortimente geknüpft ist - hier v.a. die namensgebenden und üblicherweise relevanten Hauptsortimente des vorhandene Sportfachmarktes - würden weitere Nutzungen mit diesen Sortimenten im direkten Umfeld und außerhalb der Zentren die Fachmarkttagglomeration in ihrer Leistungsfähigkeit aber auch in ihren Entwicklungsmöglichkeiten einschränken.

Zum Schutz des Stadtteilzentrums Zentrum Schöne Weide sowie des Ortsteilzentrums Baumschulenweg bzw. zum Erhalt und der Entwicklung der Funktionsfähigkeit beider Zentrumsbereiche und der vorhandenen Fachmarkttagglomeration Schnellerstraße werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans diese Sortimente ausgeschlossen.

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

Da Attraktivität und Kundenfrequenz eines Zentrums ganz entscheidend von einer großen Sortimentsvielfalt und Angebotsbreite abhängen, ist es das Ziel, die Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente zu steuern und damit in die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken bzw. das Angebot hier zu erhalten.

Derzeit sind die genannten Sortimente zwar innerhalb der Zentren noch nicht vertreten, es bestehen jedoch Entwicklungspotenziale innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, die zur Stärkung der Zentren beitragen können. Diese Sortimente eignen sich traditionell vor allem für die Unterbringung in der vorhandenen kleinteiligen Struktur der Läden im Erdgeschoss, hier in der Baumschulenstraße, der Brückenstraße und der Schnellerstraße. Zur Minimierung der Leerstandsquote und somit einer Steigerung der Attraktivität dieser Teilbereiche - auch im Hinblick auf die damit verbundenen einzelhandelsnahen Dienstleistungsangebote - ist die Ansiedlung von Einzelhandelsgeschäften hier besonders erwünscht.

Zum Schutz des Stadtteilzentrums Zentrum Schöne Weide sowie des Ortsteilzentrums Baumschulenweg bzw. zum Erhalt und der Entwicklung der Funktionsfähigkeit beider Zentrumsbereiche werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans diese Sortimente ausgeschlossen.

4.2.1. Nicht ausgeschlossene Sortimente

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

„Sonstiger Facheinzelhandel“ (AV Einzelhandel Anhang I, Pkt. 1.2., 52.49.9)

sind nicht ausgeschlossen, da diese Warengruppen in den Zentren nicht vorhanden bzw. auch innerhalb der FMA nur eingeschränkt vertreten sind. Die eher auf eine gewerbliche Nutzergruppe orientierte Zuordnung lässt eine Gefährdung der Zentrenstruktur bei Ansiedlung im Geltungsbereich nicht erwarten. Weiterhin ist davon auszugehen, dass die Nachfrage im Geltungsbereich derzeit nicht vorhanden ist. Eine Zentrenschädigung oder Gefährdung der Fachmarkttagglomeration ist für Angebote unterhalb der Großflächigkeit nicht zu erwarten. Insgesamt sind diese Angebote nicht zentrenprägend.

Nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß AV Einzelhandel, Anhang I, Pkt. 2) werden nicht ausgeschlossen. Aufgrund der Beschränkung der Größenordnung durch die Regelungsmaßgabe nach § 34 BauGB kann von einer Schädigung des Zentrums nicht ausgegangen werden.

4.3. Potenziale

Im Stadtteilzentrum Zentrum Schöneeweide konnten gemäß der Bestandsaufnahme vom Mai 2013 etwa 14 Läden identifiziert werden, welche einen Leerstand aufwiesen. Im Ortsteilzentrum Baumschulenweg waren es zur gleichen Zeit 5 Ladengeschäfte. Die vertiefende Überprüfung vom November 2017 stellte im Stadtteilzentrum Zentrum Schöneeweide ein Leerstand von 15 Ladengeschäften und damit eine Leerstandsquote von rd. 20 % bezogen auf die Anzahl der Betriebe fest. Das Ortsteilzentrum wies eine Leerstandsquote von 8 % auf, was vier Ladengeschäften entspricht.

Damit besteht eine Verkaufsflächenpotential von etwa 1.300 m² im Stadtteilzentrum und rd. 130 m² im Ortsteilzentrum. In den leer stehenden Geschäften ist die Ansiedlung zusätzlicher zentrenrelevanter Sortimente möglich und gewünscht, da Leerstand der Attraktivität eines Zentrums abträglich ist. Insofern ist der Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel außerhalb des Stadtteilzentrums bzw. des Ortsteilzentrums auch ein Instrument, diese Leerstandsquote gering zu halten und so einem Verlust an Attraktivität und Vitalität entgegen zu steuern.

Zudem ist der angrenzende Bebauungsplan XV-64bb zum Teil Bestandteil des Stadtteilzentrums Zentrum Schöneeweide gemäß dem bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept 2016. Hier besteht weiterhin die Möglichkeit, zentrenrelevante Sortimente im beschränkten Umfang unterzubringen. Ziel der Planung des Bebauungsplans XV-64bb war es, neben der Entwicklung der Fachmarktagglomeration mit teilweise zentrenrelevanten Randsortimenten auch Angebote mit kerngebietstypischen Nutzungsmischungen (MK) zur Stärkung des Zentrums und damit als Beitrag zur Funktionserfüllung zu ermöglichen.

Darüber hinaus sind innerhalb der Fachmarktagglomeration weiterhin noch nicht alle planungsrechtlich möglichen Sortimente bzw. Verkaufsflächengrößen ausgeschöpft. Zudem besteht innerhalb des möglichen Rahmens je nach Betreiberkonzept regelmäßig Umstrukturierungsbedarf. Zur Standortentwicklung bzw. Angebotssicherung der Fachmarktagglomeration ist daher ein Spielraum für die relevanten Randsortimente abzusichern.

4.4. Einzelfälle / Bestandschutz

4.4.1. Discounter

Der Discounter Köpenicker Landstraße 294 genießt Bestandsschutz.

Aufgrund seiner autoaffinen Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, jedoch innerhalb des relevanten Einzugsbereichs des Ortsteilzentrums Baumschulenweg, steht eine weitere Verkaufsflächenentwicklung des Standortes dem öffentlichen Interesse an der Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs entgegen.

Die geringe Entfernung zum Zentrumsbereich (< 800m), der fehlende Wohngebietsbezug und das eingeschränkte Zuwachspotential bei der Nahversorgung für das relevante Umfeld insgesamt eröffnet keinen Spielraum über den Bestand hinaus. Gerade im Hinblick auf die Vorschädigung des Ortsteilzentrums Baumschulenweg kann eine Aufweitung des

vorhandenen Angebots am Standort negative städtebauliche Auswirkungen auf die Zentrenstruktur im Umfeld und die fußläufige Grundversorgung haben.

Damit würde die Zielsetzung der bezirklichen Zentren- und Einzelhandelssteuerung, die Stärkung und Entwicklung der Zentren und die Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung, konterkariert.

Insofern ist für den Standort die Regelung einer Ausnahme nicht vorgesehen. Bauliche Veränderungen können zur Absicherung der Funktions- bzw. Betriebsfähigkeit des Standortes jedoch auf Antrag geprüft werden.

4.4.2. Tankstellen

Die Grundsätze 4 und 5 aus dem Zentren- und Einzelhandelskonzept 2016 sehen Ausnahmeregelungen für die Zulässigkeit von Tankstellenshops und Annexhandel vor:

Tankstellenshops sind zulässig, wenn die Verkaufsfläche für Waren dem Tankstellenbetrieb räumlich zugeordnet ist und die Größe der Verkaufsfläche in einem deutlich untergeordneten Verhältnis zur Größe der Tankstelle steht.

4.4.3. Annexhandel

Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben (nur Handwerk bzw. produzierendes Gewerbe) sind zulässig, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist und die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen, die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird.

Gleiches gilt sinngemäß für Ladengeschäfte innerhalb der Logistikflächen von Betrieben des Online-Handels.

4.5. 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 nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Demnach besteht auf Grundlage des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepts die Option, die Zulässigkeit ausgewählter Nutzungen per Bebauungsplan einzuschränken und damit die zentralen Versorgungsbereiche zu schützen. Die Zulässigkeit weiterer baulicher Nutzungen gemäß § 34 Abs. 1 und 2 BauGB ist davon nicht betroffen, so dass der substanzielle Anteil der Entwicklung dieser Baugebiete weiterhin möglich ist.

Das berechtigte öffentliche Interesse am Zentrenschutz liegt in der Sicherung der verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung und angestrebten Konzentration von Einzelhandelsangeboten in den Zentren.

Zudem soll der Funktionserhalt und eine nachhaltige Entwicklung der bestehenden Fachmarktagglomeration Schnellerstraße, die sich im Umfeld des Geltungsbereiches befindet und das Stadtteilzentrum Zentrum Schöneweide ergänzt, gesichert werden. Es liegt daher im öffentlichen Interesse, die städtebaulich-funktionale Bündelung und Konzentration von Fachmärkten mit nicht zentrenrelevanten Angeboten innerhalb der Agglomeration zu sichern und gleichzeitig Anlagerungseffekte zu vermeiden. Der Ausschluss ausgewählter zentren- und insbesondere nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsangebote ist geeignet, die aus solchen Anlagerungseffekten anzunehmenden negativen Auswirkungen auf die gewachsenen Zentren zu vermeiden.

Darüber hinaus kann damit das Spektrum der dem Kernsortiment zugeordneten zentrenrelevanten Randsortimente, die für die Funktionsfähigkeit der Fachmärkte wesentliche Bedeutung besitzen, gesichert werden. Im Ergebnis kann damit die mit der Fachmarktagglomeration verbundene Kundenfrequenz auch für das Stadtteilzentrum zugunsten einer Stabilisierung genutzt werden.

Die Entwicklung anderer Nutzungen auf den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-40 G, einschließlich von Einzelhandelseinrichtungen mit nicht ausgeschlossenen Sortimenten, ist weiterhin möglich. Insofern hat die Beschränkung der zulässigen Einzelhandelssortimente keine grundsätzlich negativen Auswirkungen auf die Nutzbarkeit der Grundstücke durch deren Eigentümer. Das öffentliche Interesse des Schutzes des Stadtteilzentrums Zentrum Schöneweide sowie des Ortsteilzentrums Baumschulenweg auch im Sinne der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung hat hier gegenüber den begrenzten Einschränkungen der privaten Interessen der Grundstückseigentümer Vorrang. Gleiches gilt für die Sicherung der Fachmarktagglomeration Schnellerstraße i.S. des Zentrumschutzes.

III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 9-40 G wird kein Eingriff in Natur und Landschaft verursacht.

Auswirkungen auf die Versorgung der Bewohner

Der Bebauungsplan hat das Ziel, die Zentrumsfunktion des Stadtteilzentrums Zentrum Schöneweide sowie insbesondere die Nahversorgungsfunktion der Brückenstraße und der Schnellerstraße, das Ortsteilzentrum Baumschulenweg mit der Ladenstraßenstruktur der Baumschulenstraße sowie die Fachmarktagglomeration Schnellerstraße zu sichern und zu stärken. Der Ausschluss von Einzelhandel mit den ausgewählten zentrenrelevanten Sortimenten besitzt keine negativen Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung der Bewohner, da der Geltungsbereich sich nicht innerhalb von Wohngebieten befindet. Auf Grund der Lage entlang der bestehenden Verkehrsachsen und der gewerblichen Vorprägung und der Darstellung der Flächen als gewerbliche Baufläche im FNP und der Sicherung im SteP luG, ist eine Entwicklung mit Wohnungsbau ausgeschlossen.

Auswirkungen auf den Verkehr

Durch die Planung sind keine Auswirkungen auf den Verkehr zu erwarten. Die Festsetzungen beziehen sich nur auf Baugrundstücke.

Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung

Mit den Festsetzungen wird der Einzelhandel für ausgewählte zentrenrelevante Sortimente auf der Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen des § 9 Abs. 2a BauGB ausgeschlossen. Die Zulässigkeit weiterer baulicher Nutzungen gemäß § 34 Abs. 1 und 2 BauGB ist davon nicht betroffen, so dass der substanzielle Anteil der Entwicklung dieser Baugebiete weiterhin möglich ist. Die Entwicklung anderer Nutzungen auf den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-40 G, einschließlich von Einzelhandelseinrichtungen mit nicht ausgeschlossenen Sortimenten, ist weiterhin möglich. Insofern hat die Beschränkung der zulässigen Einzelhandelssortimente keine grundsätzlich negativen Auswirkungen / Einschränkungen auf die Nutzbarkeit der Grundstücke durch deren Eigentümer. Gleichzeitig ergeben sich dadurch keine wesentlichen Wertminderungen der einzelnen Grundstücke.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Einzelhandelseinrichtung vorhanden, die im Bestand gesichert wird. Die geringe Entfernung zum Zentrumsbereich, der fehlende Wohngebietsbezug und das eingeschränkte Zuwachspotential bei der Nahversorgung für das relevante Umfeld insgesamt eröffnet keinen Spielraum über den Bestand hinaus. Insofern ist für den Standort die Regelung einer Ausnahme nicht vorgesehen. Bauliche Veränderungen können zur Absicherung der Funktions- bzw. Betriebsfähigkeit des Standortes jedoch auf Antrag geprüft werden.

Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung bei Festsetzung des Bebauungsplans sind nicht zu erwarten.

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.

1. Aufstellungsbeschluss

1.1. Mitteilung der Planungsabsicht

Mit **Schreiben vom 10. Februar 2010** wurden die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (SenStadt I B) und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL 8) über die beabsichtigte Einleitung des Planungsverfahrens 9-40 G informiert.

Gemeinsame Landesplanungsabteilung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL 5 erkennt in ihrem Schreiben vom **02. März 2010** nach rechtlicher Prüfung der Planungsabsicht keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung.

Die Absicht, Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Plangebietes auszuschließen, ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung werden u. E. angemessen berücksichtigt. Mit dem beabsichtigten Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben innerhalb des überwiegend gewerblich genutzten Plangebietes soll die Funktion der vorhandenen, benachbarten zentralen Versorgungsbereiche (hier Ortsteilzentrum Baumschulenweg und Stadtteilzentrum Schöneweide) gesichert und gestärkt werden. Den Grundsätzen der Raumordnung zur Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels und zur Sicherung einer verbrauchernahen Grundversorgung sowie zur Entwicklung verkehrssparender Siedlungsstrukturen wird mit der Plananzeige entsprochen (§ 5 Abs. 4 LEPro 2007 und § 5 Abs. 3 LEPro 2007). Das Plangebiet liegt nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung.

Der beabsichtigte Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben ist hier zulässig.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (SenStadt I B)

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat in Ihrer Stellungnahme vom **11. März 2010** festgestellt, dass dringende Gesamtinteressen Berlins i.S.v. § 7 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB „überbezirkliche Verkehrsplanungen“ berührt sind.

Die Schnellerstraße, welche Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes von Berlin und ebenfalls die Bundesstraße 96a ist, trennt den Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-40 G und berührt daher Gesamtinteressen Berlins. Darüber hinaus verläuft angrenzend an den aufzustellenden Bebauungsplan der 1. Abschnitt der SOV (Minna-Todenhagen-Brücke / Straße). Der Abschnitt zwischen Rummelsburger Straße und Köpenicker Landstraße einschließlich neuer Spreequerung ist planungsrechtlich gesichert (Planfeststellungsbeschluss VII E 04/2010 vom 27. Februar 2012 / Rechtskraft vom 10. Dezember 2013).

Südlich der Köpenicker Landstraße - Schnellerstraße (B96a) besteht die mittel- bis langfristige Planung zu weiteren Abschnitten der SOV, die in diesem Bereich entlang des Britzer Zweigkanals (östlich) unter Nutzung der aufgelassenen Industriebahngleise verläuft. Um auch diese Planung zu berücksichtigen, sind im Bebauungsplan entsprechende Aussagen bzw. ggf. eine Zurückziehung der Geltungsbereichsgrenzen erforderlich.

Entsprechend der Beurteilung des für die Rechtsprüfung zuständigen Referates II C wurde mitgeteilt, dass das Verfahren nach § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt werden kann, da beabsichtigt ist, mit diesem Bebauungsplan nur Festsetzungen auf der Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB zu treffen.

Seitens der Senatsverwaltung wurde weiterhin der Hinweis übermittelt, dass der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes 9-40 G sich mit dem bereits im Verfahren befindlichen Bebauungsplan XV1-80 überschneidet. In einem von beiden Verfahren ist der Geltungsbereich anzupassen.

Zum beabsichtigten Titel wird empfohlen, das Schreiben II E-6142-OO-2 vom 3.9.1991 (s. auch Handbuch Verbindliche Bauleitplanung, Anhang Nr. 9, Beispiele) zu berücksichtigen, um die erforderliche Anstoßwirkung zu gewährleisten.

Anpassungen nach Mitteilung

Im Folgenden sind die Grenzen des Geltungsbereichs vor BA-Beschluss an die Grenzen des Planfeststellungsbeschlusses angepasst worden. Südlich der Köpenicker Landstraße konnte eine Anpassung nicht erfolgen, da zu den weiteren geplanten Abschnitten keine konkreten Unterlagen / Trassenplanung vorlagen bzw. vorliegen.

Der Hinweis der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung auf mögliche Überschneidungen mit dem Bebauungsplan XVI-80 ist obsolet, da der Beschluss zu dessen Aufstellungsverfahren auf der Grundlage des Planfeststellungsbeschlusses aufgehoben wurde (ABl. Nr. 16, S. 545 vom 19. April 2013).

1.2. Erneute Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB

Mit Schreiben vom 19. November 2012 sind die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (SenStadtUm I B) und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL 5.21) über die Änderung des Geltungsbereiches vor Planaufstellung des Bebauungsplanes 9-40 G informiert worden.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (SenStadtUm I B)

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt hat mit Antwortschreiben vom 26. November 2012 die beabsichtigten Änderungen zur Kenntnis genommen.

Die mit dem Schreiben vom 11.03.2010 berührten dringenden Gesamtinteressen Berlins an Bebauungsplänen gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB ändern sich nicht. Insofern kann auf eine erneute Abfrage bei SenStadtUm II C 3 verzichtet werden. Die Referate IA/IBA/IIB erhielten die Information zur Kenntnis.

1.3. Bezirksamtsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans

Das Bezirksamt beschloss in seiner Sitzung am 27. November 2012, für die Grundstücke Köpenicker Landstraße 280, 294/296 und 297, Schnellerstraße 1-18, 139A-141 und 145, Rixdorfer Straße 24 sowie Köpenicker Landstraße und Schnellerstraße zwischen Britzer Verbindungskanal und Rixdorfer Straße mit Ausnahme der von der Planfeststellung der „Süd-Ost-Verbindung von Rummelsburger Straße bis Köpenicker Landstraße“ betroffenen Flächen im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Niederschöneweide einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung 9-40 G aufzustellen (Beschluss-Nr. 132/12).

1.4. Öffentliche Bekanntmachung des Bezirksamtsbeschlusses

Der Beschluss des Bezirksamts vom 27. November 2012 über die Aufstellung des Bebauungsplans 9-40 G wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB im Amtsblatt für Berlin Nr. 53 vom 21. Dezember 2012 auf Seite 2326 öffentlich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB abgesehen.

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 23.07.2013 durchgeführt.

Es wurden alle eingegangenen Stellungnahmen berücksichtigt. Seitens der **26 beteiligten** Behörden und sonstigen Träger erfolgten **19 schriftliche Stellungnahmen**.

Vom Träger *Vattenfall Europe Berlin AG & Co. KG* erfolgten zwei separate Stellungnahmen (Vattenfall / Wärme AG, Vattenfall Europa Business Service GmbH).

Seitens **8 beteiligter Stellen** erfolgte keine Rückmeldung.

- Handwerkskammer Berlin
- Verkehrslenkung Berlin VLB B
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben VK 3007
- SenStadtUm I E 2
- SenStadtUm Wohnbauleitstelle WBL Süd
- SenStadtUm LDA 24

- BA-TK Fachbereich Vermessung
- BA-TK Wirtschaftsförderung

3.1. Stellungnahmen

Berliner Stadtreinigung, 23. August 2013

Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigungsbetriebe sowie Belange der Abfallbeseitigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt.

Aus reinigungstechnischer Sicht bestehen keine Einwände gegen die geplante Baumaßnahme. Folgendes sollte jedoch nach Möglichkeit Berücksichtigung finden:

Bei der Einrichtung markierter Stellflächen für den ruhenden Verkehr wäre es für künftig durchzuführende Reinigungsarbeiten von Vorteil, die Einläufe für die Oberflächenentwässerung so anzulegen oder auszusparen, dass diese nicht durch parkende Fahrzeuge verstellt werden können.

Zum Absaugen der Schlammfänge setzen wir Baggersaugfahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 22 t und einem Schwenkbereich des Saugrüssels von 5 m ein. Werden Schlammfänge der Oberflächenentwässerung im Gehwegbereich so angelegt, dass sie über 5 m von der Bordsteinkante entfernt sind, sollte eine Zufahrt für diese Fahrzeuge gewährleistet sein.

Bei einer vorgesehenen Aufstellung von Pollern im Gehwegbereich bitten wir möglichst zu beachten, dass die ungehinderte Zu- und Abfahrt für unsere zur Gehwegreinigung zugelassenen Kleinkehrfahrzeuge mit einer äußersten Breite von 1,70 m gewährleistet wird.

Erhöht angelegte Baumeinfassungen oder ähnliche Aufbauten sollten in der Form so gestaltet werden, dass sie möglichst ohne Vorsprünge gerade bis zur Gehwegeebene verlaufen, um eine optimale Reinigung der Gehwege zu ermöglichen.

In Ihrer Mitteilung über den Tag der Verkehrsübergabe weisen Sie uns bitte auf die eventuelle Übernahme der ordnungsmäßigen (einschl. winterlichen) Reinigung von Gehwegflächen ohne Anlieger besonders hin.

Um eventuelle Schäden an neu- oder wiederhergestellten Gehwegflächen durch den Einsatz von Kleinkehrfahrzeugen zu verhindern, bitten wir in jedem Fall nach der Fertigstellung in dieser Meldung auch die Gehwegabschnitte zu benennen, die vorerst mit diesen Fahrzeugen nicht befahren werden sollen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Straßenverkehrsflächen sind nicht Gegenstand der Planung und der Festsetzungen.

Berliner Verkehrsbetriebe, 31. Juli 2013

Gegen die Durchführung der vorgesehenen Arbeiten gemäß den uns zugestellten Planunterlagen bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.

Vorsorglich weisen wir auf unseren Omnibuslinienverkehr in Ihrem Planbereich hin. Wir gehen davon aus, dass Ihre Arbeiten so ausgeführt werden, dass unsere dort verkehrenden Omnibuslinien während der gesamten Bauzeit planmäßig verkehren können.

Sollten in diesem Zusammenhang Maßnahmen erforderlich werden, die den Omnibuslinienbetrieb beeinträchtigen, bitten wir Sie, Ihrerseits bei Umleitungen 12 Wochen bzw. bei Haltestellenverlegungen 10 Tage vor Baubeginn einen Ortstermin mit unserem Herrn Piesker unter der Tel.-Nr.: 256 29144 anzuberaumen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

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

Berliner Wasserbetriebe, 31.Juli 2013

1. Gemäß den beiliegenden Anlagen befinden sich im Bereich des Bebauungsplanentwurfes Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen.

In der Schnellerstraße Nr. 145 befindet sich ein Stauraumpumpwerk mit Anschluss an den vorhandenen Schmutzwasserkanal DN 250.

Derzeit wird geprüft, ob im Zusammenhang mit dem Schmutzwasserdüker Güldenhofer Ufer eine Umgestaltung der Schmutzwasserableitung erforderlich ist und im Bereich der Grundstücke Köpenicker Landstraße 280 bzw. 294/296 Fläche für ein Pumpwerksstandort benötigt wird.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch für die beabsichtigten Festsetzungen nicht relevant.

2. Die äußere Erschließung des Standortes mit Trinkwasser ist gesichert. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3. Grundsätzlich gilt, dass bei privaten Verkehrsflächen zugunsten der Berliner Wasserbetriebe beschränkte persönliche Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen werden müssen. Die Erschließungskosten für die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung sind zu 100% vom Grundstückseigentümer zu tragen.

Alle Anlagen unseres Unternehmens, die im nichtöffentlichen Straßenland liegen sind zu sichern. Diese Anlagen/Schutzstreifen dürfen nicht bebaut, überbaut oder mit Tiefwurzeln bepflanzt werden.

Im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes befinden sich im nichtöffentlichen Straßenland Anlagen der BWB. Diese sind teilweise leitungsrechtlich gesichert. Wir überprüfen zur Zeit unsere Anlagen und werden, wenn notwendig, noch nicht gesichert Anlagen privatrechtlich sichern.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch für die beabsichtigten Festsetzungen nicht relevant.

4. Im Bebauungsplangebiet sind von unserem Unternehmen Baumaßnahmen geplant bzw. finden zur Zeit statt.

Das Gelände des Bauvorhabens Grundstücke Köpenicker Landstraße 280, 294/296 und 297, Schnellerstraße 1-18, 139A-141 und 145, Rixdorfer Straße 24 sowie Köpenicker Landstraße und Schnellerstraße zwischen Britzer Verbindungskanal und Rixdorfer Straße liegt in der Schutzzone III B des Wasserwerkes Johannisthal. Teile des Bebauungsplanes liegen außerhalb des Schutzzonengebietes.

Die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal vom 31. August 1995 § 8 „Schutz der Zone III B“ müssen eingehalten werden. In einer vorläufigen Anordnung zum Vollzug der SZ-Verordnung, vom 18.01.2013, ist die Anwendung der unterschiedlichen Auslegung der Schutzzonen geregelt.

Aus den Unterlagen ist zu erkennen, dass dieses Bauvorhaben ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 des BauGB durchgeführt wird. Trotzdem muss die zuständige Senatsbehörde, die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Abt. VIII D 1, mit einbezogen werden. Diese wird die einzelnen Verbote in der erforderlichen Genehmigung benennen. Den Auflagen ist uneingeschränkt Folge zu leisten.

In diesem Gebiet werden derzeit die Strömungsverhältnisse für eine optimale Altlastensanierung mittels Grundwasserhaltung gesteuert. Die Grundwasserflurabstände sind dadurch beeinflusst. In welchem Maße diese auch nach erfolgreicher Sanierung noch beeinflusst werden, ist aus heutiger Sicht noch absehbar.

Zur Sicherstellung eines reibungslosen Bauablaufes beachten Sie bitte, dass die Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den Berliner Wasserbetrieben angemeldet und die Planung beauftragt sein muss.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Bauvorhaben initiiert. Alle Vorhaben innerhalb des Bebauungsplanes werden nach § 34 BauGB geregelt.

Lediglich die Art der Nutzung wird durch den Bebauungsplan geregelt und festgesetzt.

Der Pkt. I.2.2 wurde um den Satz „Die Verbotstatbestände der Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal sind zu beachten.“ ergänzt.

Die Begründung ist redaktionell angepasst worden.

Gemeinsame Landesplanungsabteilung, 30. Juli 2013

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Auch sind die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung angemessen berücksichtigt worden. Insbesondere wird mit dem beabsichtigten Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit ausgewählten zentrenrelevanten Sortimenten dem Grundsatz der Raumordnung aus § 5 Abs. 4 LEPro 2007 zur Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels und zur Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung entsprochen. Nachteilige Auswirkungen auf die Qualität und die Funktionsfähigkeit des benachbarten Stadtteilzentrums Schöneeweide und des Ortsteilzentrums Baumschulenweg können damit planungsrechtlich weitgehend vermieden werden.

Zur Begründung verweisen wir auch auf unsere Mitteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung vom 02.03.2010.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die Stellungnahme stützt die Planung.

Vattenfall / Wärme AG, 09. August 2013

Im örtlichen Bereich ist kein Anlagenbestand der Vattenfall Europe Wärme AG vorhanden.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen..

Vattenfall Europa Business Service GmbH, 21. August 2013

1. In dem betrachteten Gebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen, eine 110-kV-Freileitung, die Netzstationen N 2087 und N 2620 sowie die Übergabestationen U 21256, U 21702 und U 22618 der Stromnetz Berlin GmbH.

Die Leitungsrechte für die in den beigefügten Lageplänen gelb gekennzeichneten Anlagen der Stromnetz Berlin GmbH müssen gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB grundbuchlich gesichert werden.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Eine Sicherung von Leitungsrechten ist nicht Inhalt des Bebauungsplans, da im Bebauungsplan lediglich Festsetzungen zur Art der Nutzung getroffen werden.

2. Die beigelegte „Richtlinie zum Schutz von 1 - 110 kV Kabelanlagen der Stromnetz Berlin GmbH“, die „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin der Vattenfall Europe Netzs-service GmbH“ und die „Allgemeinen Hinweise für Leitungsanfragen bei geplanten Bauvorhaben“ sind genau zu beachten.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die Hinweise haben keine Auswirkungen auf den Festsetzungsinhalt des Bebauungsplanes, sie sind bei künftigen Baumaßnahmen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind, zu berücksichtigen.

NBB - Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg, 08. August 2013

Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.

In Ihrem angefragten räumlichen Bereich befinden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck >4 bar.

Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

Im angefragten Bereich steht eine Gasdruck-Regelanlage, die zur Versorgung der umliegenden Gebiete benötigt wird.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1).

Es ist hierzu nichts vorzutragen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Keine Hinweise zu den regionalplanerischen Festlegungen.

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

Es ist hierzu folgendes vorzutragen:

Aus stadtentwicklungsplanerischer Sicht sind Intention und Inhalt des B-Plans sehr zu begrüßen. In der Begründung sollte eine Abwägung des Bestandschutzes für den bestehenden Lebensmitteldiscounter eingefügt werden.

Außerdem sollte die Begründung um Aussagen des StEP Industrie und Gewerbe ergänzt werden. Der weitaus größte Teil des Plangebietes ist Bestandteil des EpB.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Die Abwägung zum Bestandsschutz wurde ergänzt (Pkt. II.4.4)

Die Aussagen zum StEP Industrie und Gewerbe wurden ergänzt (Pkt. I.3.4.)

Die Begründung ist redaktionell angepasst worden.

1. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 9-40 G die Schnellerstraße einschließt, die Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes von Berlin und Bundesstraße (B 96a) ist und von der aus die Erschließung der Gebiete erfolgen muss, werden aus verkehrlicher Sicht Belange, die von Gesamtinteresse Berlins sind, berührt. In jeder Planungsphase sind hier die Abteilung VII und die VLB bezüglich der Anbindungen, Grundstückszufahrten etc. einzubeziehen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Da es sich bei den geplanten Festsetzungen lediglich um den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen mit ausgewählten zentrenrelevanten Sortimenten und nicht um die Vorbereitung einer Bebauung handelt, sind die Forderungen nach Einbeziehung der Abteilung VII und der VLB bezüglich von Anbindungen und Grundstückszufahrten in diesem Bebauungsplanverfahren nicht relevant.

2. Darüber hinaus verläuft angrenzend an den B-Planbereich der 1. Abschnitt der Südostverbindung (SOV). Für diesen Abschnitt zwischen der Rummelsburger Straße und der Köpenicker Landstraße (Schnellerstraße) einschließlich der entsprechenden Knotenpunkte und neuer Spreequerung wurde ein Planfeststellungsbeschluss erlassen, der aber wegen anhängender Klagen noch nicht rechtskräftig ist. Abgrenzung und Abgleich zwischen dem B-Plan und dem planfestgestellten Straßenbauvorhaben müssen sichergestellt sein.

Ebenfalls darf die südlich der Köpenicker Landstraße - Schnellerstraße (B 96 a) bestehende mittel- bis langfristige Planung zu weiteren Abschnitten der SOV, die in diesem Bereich entlang des Britzer Zweigkanals (östlich) unter Nutzung der aufgelassenen Industriebahngleise verlaufen wird, (durch Festsetzungen des B-Planes nicht behindert werden. Um auch diese Planung flächenmäßig zu sichern, sind hier im B-Plan entsprechende Aussagen bzw. eine Zurückziehung der Geltungsbereichsgrenzen erforderlich.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die Geltungsbereichsgrenze berücksichtigt die Abgrenzung des planfestgestellten Straßenbauvorhabens des 1. Bauabschnittes der SOV (Planfeststellungsbeschluss vom 27. Februar 2012).

Für die Planung des 2. Abschnittes der Süd-Ost-Verbindung südwestlich der Köpenicker Landstraße / Schnellerstraße gibt es derzeit keinen Aufstellungsbeschluss. Es liegt nur eine technische Machbarkeitsstudie vom Mai 2003 vor (Variantenuntersuchung SOV), so dass keine konkrete Abgrenzung als Grundlage für das B-Plan-Verfahren herangezogen werden konnte.

Insofern können etwaige geplante Abgrenzungen derzeit nicht berücksichtigt werden. Die textliche Festsetzung bezieht sich jedoch explizit auf Baugrundstücke, so dass Straßenflächen davon nicht betroffen sind.

3. Wünschenswert wäre ebenfalls eine Sicherung der Flächen entlang der Spree für eine uferbegleitende Wegeverbindung, die die Führung des überregionalen Spreeradweges beinhaltet. Hierzu sollten Aussagen zur Flächensicherung im B-Plan erfolgen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die Sicherung der uferbegleitenden Wegeverbindung / Spreeradweg ist für das Planungsziel und dem damit verbundenen Regelungsinhalt des Bebauungsplanverfahrens nicht relevant.

1. Grundsätzliche Einwände gegen die beschriebenen Planungsziele bestehen nicht, allerdings besteht noch erheblicher grundsätzlicher Klärungsbedarf insbesondere im Hinblick auf die Altlastensituation.

Altlasten

Der Geltungsbereich besteht flächendeckend aus Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen, die als Flächen mit Verdacht auf oder mit Nachweis von schädlichen Bodenverunreinigungen im Bodenbelastungskataster (BBK) eingetragen sind.

Es sind dies die Flächen Nr. 7503, 7504, 7505, 7506, 7507 7508 und 7509, auf denen teils gravierende Bodenverunreinigungen durch diverse Stoffe mit resultierenden Grundwasserschäden nachgewiesen wurden. Auf einigen dieser Flächen wurden Sanierungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen durchgeführt.

Mit Ausnahme der BBK-fläche 7505 befinden sich alle anderen Flächen in der Zuständigkeit des Referats VIII C der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt.

Mit dem vorliegenden Planmaterial liegt keine Darstellung und Bewertung der Altlastensituation im Hinblick auf ihre Auswirkungen auf die geplante Nutzung vor.

Anhand des vorliegenden Planmaterials kann nicht nachvollzogen werden, ob und inwieweit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in dem Plangebiet gewährleistet werden können.

Ich empfehle daher umgehend die Vereinbarkeit der Planungsziele im Hinblick auf die gegenwärtige Altlastensituation zu überprüfen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Da es sich bei den geplanten Festsetzungen lediglich um den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen mit ausgewählten zentrenrelevanten Sortimenten und nicht um die Vorbereitung einer Bebauung handelt, sind die genannten Aspekte für Bewertung der Altlastensituation im Hinblick auf ihre Auswirkungen auf die geplante Nutzung für das Bebauungsplanverfahren nicht relevant.

Die Information zu Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen, die als Flächen mit Verdacht auf oder mit Nachweis von schädlichen Bodenverunreinigungen im Bodenbelastungskataster (BBK) eingetragen sind, wurden unter Pkt. I.2.4 in der Begründung ergänzt.

Die Begründung ist redaktionell angepasst worden.

2. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes Johannisthal, sodass die Verbotstatbestände der Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal zu beachten sind.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Da es sich bei den geplanten Festsetzungen lediglich um den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen mit ausgewählten zentrenrelevanten Sortimenten und nicht um die Vorbereitung einer Bebauung handelt, ist der genannte Aspekt für die Planungsziele und dem damit verbundenen Regelungsinhalt in diesem Bebauungsplanverfahren nicht relevant. Die Information, dass sich das Plangebiet im Wasserschutzgebiet Johannisthal befindet, ist im Pkt. I.3.2 gekennzeichnet.

Der Pkt. I.3.2 wurde um den Satz „Die Verbotstatbestände der Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal sind zu beachten.“ ergänzt.

Die Begründung ist redaktionell angepasst worden.

3. Aus dem Planmaterial ist nicht zu entnehmen, ob und inwieweit die Entwässerung gesichert ist.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Da es sich bei den geplanten Festsetzungen lediglich um den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen mit ausgewählten zentrenrelevanten Sortimenten und nicht um die Vorbereitung einer Bebauung handelt, ist der genannte Aspekt für die Planungsziele und dem damit verbundenen Regelungsinhalt in diesem Bebauungsplanverfahren nicht relevant.

4. Aus dem Planmaterial ist weiterhin nicht zu erkennen, wie die Anforderungen des § 38 WHG berücksichtigt wurden.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Da es sich bei den geplanten Festsetzungen lediglich um den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen mit ausgewählten zentrenrelevanten Sortimenten und nicht um die Vorbereitung einer Bebauung handelt, ist der genannte Aspekt für die Planungsziele und dem damit verbundenen Regelungsinhalt in diesem Bebauungsplanverfahren nicht relevant.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, X C, 27. August 2013

Unter der Voraussetzung, dass durch o.g. B-Plan die Uferstreifen und Uferwände des Britzer-Verbindungskanals sowie der Spree nicht mit betroffen sind, meldet SenStadtUm X OW "Fehlanzeige" bezogen auf die Zuständigkeit an Gewässern 1. und 2. Ordnung.

Sollten die Uferstreifen oder Uferwände des Britzer-Verbindungskanals oder der Spree betroffen sein, ist jegliche Veränderung des derzeitigen Besitz- und Unterhaltungszustandes

(bisher alles im Eigentum und Unterhaltungslast der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung oder Dritter) mit SenStadtUm X OW vorher abzustimmen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Da es sich bei den geplanten Festsetzungen lediglich um den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen mit ausgewählten zentrenrelevanten Sortimenten und nicht um die Vorbereitung einer Bebauung handelt, sind die genannten Aspekte für die Planungsziele und dem damit verbundenen Regelungsinhalt in diesem Bebauungsplanverfahren nicht relevant.

**Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung IV A 11,
15. August 2013**

Der beabsichtigte Ausschluss von zentrenrelevanten Einzelhandel im Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens 9-40 G wird aus handelsstruktureller Sicht begrüßt.

Im Hinblick auf die unmittelbar angrenzende Fachmarktagglomeration Schnellerstraße erscheint es jedoch geboten, auch nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel hier auszuschließen, um die Ziele des im Senat beschlossenen Fachmarktkonzepts Berlin nicht zu konterkarieren.

Offen bleibt hingegen aus wirtschaftspolitischer Sicht eine weitergehende Regelung zur Nutzung der Flächen. Der Geltungsbereich ist Bestandteil des Stadtentwicklungsplans Industrie und Gewerbe / Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich (EpB), nach dessen Zielen auch selbständig genutzte Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Sportstätten, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten per Planverfahren ausgeschlossen werden sollen.

Ich bitte daher, den vorgesehenen Textbebauungsplan auf ein allgemeines unter Berücksichtigung der v. g. Ziele umzustellen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB soll zum Erhalt sowie zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche im Bebauungsplan 9-40 G festgesetzt werden, dass bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind.

Nach ständiger Rechtsprechung kann auf Grundlage des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes die Zulässigkeit ausgewählter Nutzungen per Bebauungsplan eingeschränkt werden, um die zentralen Versorgungsbereiche zu schützen.

Dies betrifft Sortimente der Nahversorgung und sonstige zentrenrelevante Sortimente, die Bedeutung für die angrenzenden Zentren in Bezug auf den Erhalt der Funktionsfähigkeit bzw. zur Erhöhung der Angebotsvielfalt und damit

Entwicklungsfähigkeit besitzen. Zudem wurden die Steuerungsanforderungen aus dem Fachmarktkonzept Berlin berücksichtigt, die dazu dienen, die gewachsenen Zentren vor negativen städtebaulichen Beeinträchtigungen (z. B. Funktionsverluste, Ladenleerstände, sog. Trading-down-Tendenzen) zu schützen, die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern und fortzuentwickeln sowie Flächen für Industrie, Gewerbe und Handwerk vor einzelhandelsbedingten Bodenpreiseffekten zu schützen. Beachtlich hierbei ist zum einen der Schutz zentrenrelevanter Randsortimente der bestehenden, die Fachmarktagglomeration prägenden Fachmärkte, da deren wirtschaftlicher Erfolg wiederum an die Leistungsfähigkeit der einzelnen v.a. prägenden Sortimente geknüpft ist. Zum anderen sind außerhalb der räumlichen Festlegung der Fachmarktagglomeration insbesondere zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelseinrichtungen zugunsten des Zentrumschutzes und der Entwicklung dezentral konzentrierter Fachmarktagglomerationen und Fachmarktstandorte auszuschließen. Ziel ist es hier, sogen. Anlagerungseffekte durch andere, auch kleinflächige Einzelhandelsbetriebe auszuschließen, um die aus solchen Anlagerungseffekten regelmäßig anzunehmenden negativen Auswirkungen auf die gewachsenen Zentren zu vermeiden. Zudem führt die damit erreichbare städtebaulich-funktionale Bündelung der Einzelhandelsfunktionen in der Fachmarktagglomeration bzw. den Zentren zu Angebots- und Erreichbarkeitsvorteilen aus Kundensicht sowie zu Agglomerationsvorteilen aus Unternehmenssicht – und damit zu einer Sicherung/Stabilisierung der Zentren und Fachmarktagglomeration. Der Fokus liegt jedoch auf der Steuerung zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente.

Darüber hinaus festzusetzende Einschränkungen für die Eigentümer der Grundstücke an der Schnellerstraße bzw. Köpenicker Landstraße sind nicht vorgesehen bzw. aus den landesplanerischen Vorgaben nicht zwingend vorgegeben.

Nicht-zentrenrelevante Sortimente werden vorrangig von großflächigen Einzelhandelsbetrieben für den Endverbraucher vertrieben. Diese großflächigen Einzelhandelsbetriebe benötigen nach ständiger Rechtsprechung zur Umsetzung verbindliche Bauleitpläne, die im Wesentlichen Sondergebiete für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten festsetzen (bzw. entsprechende VE-Plan-Festsetzungen).

Im Hinblick auf die Zielsetzung des Stadtentwicklungsplans Industrie und Gewerbe/Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB), den Standort vorrangig für produzierendes Gewerbe vorzuhalten bzw. diesen in Verknüpfung mit Wissenschaft und Forschung zu entwickeln, stünde die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Festsetzungen von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten im Konflikt und ist nicht entwicklungsfähig.

Auch ein Ausschluss von weiteren Nutzungen (selbständig genutzte Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Sportstätten, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) geht über die beabsichtigten Planungsziele und dem damit verbundenen Regelungsinhalt zum Zentrumschutz hinaus.

Eine weitere Beschränkung des gewerblichen Nutzungsspektrums stellt unter Beachtung o.g. Ausführungen kein nachhaltiges Ziel der Planung dar, da damit ebenfalls unter Beachtung der Ziele im Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) der Gebietscharakter zu stark eingeschränkt würde. So ist eine Vielfalt gewerblicher Nutzungen mittlerweile eine wesentliche Standortkomponente bei der Ansiedlung von Unternehmen. Es ist vorgesehen, eine gewisse Flexibilität im Rahmen des Gebietscharakters zu ermöglichen, um den Standort für künftige Entwicklungen bzw. im Hinblick auf die sonstigen wirtschaftlichen Entwicklungen attraktiv zu halten. Hierfür sprechen Lage und städtebauliche Struktur, die mit der SOV nochmals verbesserte Erreichbarkeit und v.a. die Ausprägung bzw. noch vorhandene Flächenpotentiale.

BA Treptow-Köpenick, FB Bau- und Wohnungsaufsicht, 23. Juli 2013

Hier werden keine bauordnungsrechtlichen Belange berührt.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Es werden aus Sicht des Fachbereiches Bau- und Wohnungsaufsicht keine Belange berührt.

Berliner Feuerwehr, 07. August 2013

Die von der Berliner Feuerwehr wahrzunehmenden öffentlichen Belange werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Es werden aus Sicht der Berliner Feuerwehr keine Belange berührt.

Industrie- und Handelskammer, 23. August 2013

Gegen den Bebauungsplan zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben erheben die Industrie- und Handelskammer keine Einwendungen und bedanken sich für die Einbeziehung in das Beteiligungsverfahren.

Bitte informieren Sie uns über den Fortgang des Verfahrens.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Es werden aus Sicht der Industrie- und Handelskammer keine Einwendungen aufgeführt. Die Industrie- und Handelskammer wird im Fortgang des Verfahrens weiterhin beteiligt.

**Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin -
LAGetSi - , 15. August 2013**

Die Prüfung der übersandten Planungsunterlagen hat aus Sicht des Landesamtes für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin keine Einwände oder konkrete Hinderungsgründe oder sonstige umweltrelevante Aspekte ergeben.

Aus dem Zuständigkeitsbereich des LAGetSi sind mir keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die von dem Bebauungsplanverfahren betroffen wären.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Es werden aus Sicht des Landesamtes für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin keine Einwände oder Hinderungsgründe dargestellt.

Senatsverwaltung für Finanzen, 20. August 2013

I. An fachlichen Interessen sind aufgrund der Zuständigkeit für

1. Dingliche Grundstücksgeschäfte (Nr. 6 Abs. 2 ZustKat) zu benennen:

Keine Bedenken

2. Haushaltswirtschaftliche Aspekte (vgl. Nr.6 Abs. 2 ZustKat):

Keine Bedenken

II. Weitere originäre Aufgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen liegen hier nicht vor.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Es werden aus Sicht der Senatsverwaltung für Finanzen keine Bedenken geäußert.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, I E 12, 05. August 2013

Die Belange des Referats 1 E von SenStadtUm sind nicht betroffen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Es werden aus Sicht der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung I E keine Belange berührt.

Das Bebauungsplanverfahren berührt keine Belange, die durch Maßnahmen im Luftreinhalteplan 2011 bis 2017 und im Lärmaktionsplan 2008 (einschließlich des Entwurfs LAP 2013) geregelt werden.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Es werden aus Sicht der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt IX C keine Belange berührt.

3.2. Ergebnis der Beteiligung der Behörden

Die Abwägung der Stellungnahmen der Behörden ergab **keine Änderung der Planung**.

Die Begründung wurde hinsichtlich der Aussagen zum *StEP Industrie und Gewerbe (Pkt. I.3.4)* und *StEP Zentren 3 (Pkt. I.3.5)* sowie zum *Bestandsschutz (Pkt. II.4.4)* ergänzt.

Darüber hinaus erfolgten weitere **redaktionelle Anpassungen** für die Thematik *Wasserschutzgebiet Johannisthal (Pkt. I.3.2)* und *Altlasten (Pkt. I.2.4)*.

4. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 20. Oktober 2014 bis einschließlich 19. November 2014 im Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung, Stadtentwicklungsamt, FB Stadtplanung, Rathaus Köpenick, Alt-Köpenick 21, 12555 Berlin, Zimmer 152 statt.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt für Berlin vom 10. Oktober 2014 (ABl. S. 1895). Zusätzlich wurde die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs 9-40 G durch Veröffentlichung in der Tagespresse (Berliner Zeitung und Berliner Morgenpost) am 17. Oktober 2014 bekanntgemacht.

Die bisher am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 9. Oktober 2014 über die öffentliche Auslegung informiert.

Es wurden alle eingegangenen Stellungnahmen berücksichtigt.

Insgesamt haben **3 natürliche oder juristische Personen** sowie **8 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange** Stellungnahmen abgegeben. Das Ergebnis der Abwägung ist in der nachfolgenden Abwägungstabelle dokumentiert.

Datenschutz

Alle Eigentümerangaben sind auf Grund des Datenschutzes in den folgenden Stellungnahmen durch **natürliche oder juristische Person** ersetzt worden.

4.1. Stellungnahmen

Natürliche oder juristische Person 1, 22. Januar 2015

1. Der Bebauungsplan 9-40 G ist kein Plan zur Bebauung oder ein vom Entscheider festgelegter Plan zur künftigen Entwicklung, sondern eine reine Verbotsliste. Dies ist gesetzlich nicht zulässig.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Gemäß Baugesetzbuch § 9 Abs. 2a kann zur Erhaltung oder zur Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ein Bebauungsplan festgesetzt werden, der bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen ausschließt.

Das OVG Nordrhein-Westfalen befand mit Urteil vom 22.04.2004 - 7 a D 142/02 NE, dass Gemeinden zum Schutz und zur Stärkung der Attraktivität und Einzelhandelsfunktion ihrer Innenstadt den Einzelhandel mit bestimmten Sortimenten in anderen Bereichen ausschließen können. Dies sei eine legitime Zielsetzung gemeindlicher Planung. Es ist dabei ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen.

Der Bezirk Treptow-Köpenick hat in seiner Bezirksverordnetenversammlung vom 21. Juli 2016 das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2016 als Fortschreibung des

ZEHK 2009 beschlossen (470/2016). Die Zielsetzung besteht im Schutz und der Stabilisierung der Zentren bzw. die Sicherung der Grundversorgung. Im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplans befinden sich die Fachmarkt-agglomeration (FMA) Schnellerstraße, das Stadtteilzentrum (STZ) Zentrum Schöneeweide und das Ortsteilzentren (OTZ) Baumschulenweg.

Anlass der Planaufstellung war die Sicherstellung der städtebaulichen Ziele zur Konzentration des Einzelhandels in den Zentren und Absicherung der wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung. Durch Errichtung zusätzlicher Einzelhandels-einrichtungen bzw. Ansiedlung autogerechter Märkte in Randlagen wie dem Plangebiet besteht die Gefahr der Verdrängung von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben und infolge dessen von Frequenzrückgang und Leerstand in Zentren. Mit dem Ausschluss ausgewählter Sortimente soll die Zentrums- und v.a. die Nahversorgungsfunktion in den Zentrenbereichen gesichert und gestärkt werden.

Die Einschränkung weiterer baulicher Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietsspektrums ist davon nicht betroffen, so dass der substanzielle Anteil der Entwicklung dieser Baugebiete weiterhin gemäß § 34 Abs. 1 und 2 BauGB möglich ist.

2. Nicht großflächiger Einzelhandel

Kleinflächiger Einzelhandel kann die bestehenden zentralen Strukturen nicht verändern. Kleinflächiger Einzelhandel ist für die kleinflächigere Entwicklung des vorhandenen Großareals dringend erforderlich. Ist zum Beispiel eine Büroentwicklung wünschenswert, wäre ein kleiner Schreibwarenladen notwendig und hilfreich. Für das in der Schnellerstraße 1-5 vorhandene Musikerzentrum wäre ein An- und Verkauf gebrauchter Musikinstrumente förderlich. Daher ist keinerlei Einschränkung des nicht großflächigen Einzelhandels zu beschließen. Auch ist dies bei einem Leerstand von 5 Läden in den Zentren nicht erforderlich, weil bei der Anzahl der dort vorhandenen Läden eine Leerstandsquote von 3-5 % für die notwendige Fluktuation unbedingt erforderlich ist. Höchstwahrscheinlich sind die zum Erhebungszeitpunkt leerstehenden Flächen derzeit weitestgehend vermietet. Derzeit besteht kein Leerstand über 6 Monate, was für einen Mieterwechsel im Einzelhandel normal ist, bedenkt man die Planungs-, Genehmigungs- und Umbauzeiten bei einem Mieterwechsel. Die Leerstandsquote ist in dem geplanten B-Plan Bereich höher. Daher ist jegliche Art von kleinteiligem Einzelhandel zu zulassen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Wesentliches Ziel für den Erhalt und die Entwicklung städtischer Zentren ist eine konsequente zentrenverträgliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung.

Grundlagen hierfür sind sowohl die im Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren 3 (Senatsbeschluss vom 12. April 2011) dargestellten übergeordneten Steuerungs-

grundsätze als auch die im bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept (ZEHK) formulierte Konkretisierung.

Das Plangebiet ist Bestandteil der Darstellung der Gebietskulisse des Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich im StEP Industrie und Gewerbe, d.h. hier besteht das Ziel in der Sicherung gewerblicher Bauflächen für produzierendes Gewerbe sowie dessen ergänzende Dienstleistungen. Sowohl das StEP als auch das ZEHK sind als von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und als Grundlage für alle weiteren Planungen heranzuziehen.

Die Lage außerhalb der Wohnquartiere, die gewerbliche Vorprägung und die Rahmenbedingungen stehen daher hier einer Entwicklung von Einzelhandel insgesamt grundsätzlich entgegen. So definiert das beschlossene ZEHK 2016 im Grundsatz 1 im Sinne des Zentrumschutzes, dass auch nicht großflächiger Einzelhandel auf die zentralen Versorgungsbereiche zu konzentrieren ist. Im Grundsatz 2 wird festgelegt, dass Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in Gewerbe- und Industriegebieten sowie an Fachmarktstandorten / -agglomerationen auszuschließen sind. Entsprechende Zielsetzungen finden sich auch im StEP Zentren / Fachmarktkonzept Berlin.

Gerade die angeführten Beispiele (z.B. Ergänzung Büro / DL durch Schreibwaren / Musikinstrumente) sind klassische Zentrumsfunktionen, die i.d.R. in den Ladenstraßen unterhalb der Großflächigkeit nachgefragt und damit zum Leerstandsabbau (Quote 8-20 %), zu dessen Verhinderung sowie zur Stabilisierung beitragen. Dies wird mit einer Verfestigung solcher Angebote im Plangebiet gefährdet.

Die Option der Anwendung eines Werksverkaufs / Handwerkerprivilegs greift nicht, da die Voraussetzung hierfür ein in Zusammenhang mit der Hauptnutzung hergestellte Ware oder Handwerksleistung ist.

Eine Weiterentwicklung des Grundstücks auch ohne die Zulässigkeit ausgewählter nah- bzw. zentrenrelevanter Einzelhandelssortimente ist möglich. Die Ansiedlung von Einzelhandel bis 800 m² VKF für nicht zentrenrelevante Sortimente oder sonstigen Facheinzelhandel ist von der Regelung des Bebauungsplans nicht betroffen. Ebenso sind Nutzungen zulässig, soweit sie gemäß § 34 BauGB genehmigungsfähig sind. Es wird lediglich eine Nutzungsart vom allgemein zulässigen Nutzungsspektrum ausgeschlossen bzw. eingeschränkt, d.h. eine unverhältnismäßig starke Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks liegt nicht vor.

3. Großflächiger Einzelhandel

Der Wunsch nach Verbot von großflächigem Einzelhandel um Zentrenstrukturen zu fördern, kann nachvollzogen werden. Die im Rahmen dieses Bebauungsplanes vorgelegte Verbotsliste enthält aber sowohl zentrenrelevante Sortimente als auch nicht-

zentrenrelevante Sortimente. Die nicht-zentrenrelevanten Sortimentsgruppen sind von der Verbotsliste zu entfernen.

Dies betrifft insbesondere großflächigen Handel von

6 Beleuchtungsartikel

7 Haushaltsgegenstände

9 Holz, Kork, Flecht- und Korbwaren

10 Heimtextilien

11 elektronische Haushaltsgeräte und Musikinstrumente

12 Kunstgegenstände, Bilder, Kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel

15 Blumen Topfwaren, zoologischer Bedarf

18 Foto- und optische Erzeugnisse

19 Computer und Zubehör

21 Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör

22 Campingartikel, Sportgeräte

23 Antiquitäten und Gebrauchtwaren

Diese Produktgruppen sind keine zentrenprägenden oder zentrenrelevanten Sortimente. Diese Produktgruppen sind für Zentren eher untypisch, wenn sie gelegentlich dort auch vorkommen. Dies gilt insbesondere für die im Bebauungsplan andernorts zu schützende Sortimente.

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Die Intention des B-Planverfahrens ist der Ausschluss ausgewählter zentrenrelevanter Sortimente zur Sicherung und Stärkung der umliegenden Zentren bzw. der Fachmarktagglomeration gemäß der landesplanerischen Vorgaben (StEP Zentren 3, Fachmarktkonzept Berlin) sowie des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes. Unter Bezugnahme auf die für das Land Berlin und den Bezirk Treptow-Köpenick maßgeblichen Sortimentsliste (AV Einzelhandel, 23. Juni 2014, Anhang I), sind zum Schutz der Zentren zentrenrelevante Sortimente erfasst und benannt worden.

Bei der in der Auslegung dargestellten auszuschließenden Sortimentsliste handelt es sich ausschließlich um zentrenrelevante Sortimente (AV Einzelhandel, 23. Juni 2014, Anhang I, Pkt. 1). Die textliche Festsetzung erfasst alle wesentlichen Sortimente die für die Funktionsfähigkeit der Zentren üblicherweise angeboten und verkauft werden.

Eine Zulässigkeit der Sortimente würde den Erhalt und die Entwicklung der Versorgungsbereiche gefährden.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten sollen vorrangig auf Flächen innerhalb der ausgewiesenen Zentren bzw. alternativ auf Fachmarkttagglomerationen, übergeordneten bzw. auf bezirkliche Fachmarktstandorte gelenkt werden. Im Umfeld des Plangebiets soll die Fachmarkttagglomeration Schnellerstraße gesichert werden.

Nicht-zentrenrelevante großflächige Einzelhandelsbetriebe benötigen nach ständiger Rechtsprechung zur Umsetzung verbindliche Bauleitpläne. Im Hinblick auf die landesplanerische Zielsetzung (FNP, StEP Industrie und Gewerbe / Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB)) ist der Standort weiterhin in Fortsetzung des Bestandes einer gewerblichen Entwicklung vorbehalten. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für großflächige nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe würde hierzu im Konflikt stehen und ist nicht entwicklungsfähig.

Jedoch ist die Ansiedlung von Einzelhandel bis 800 m² VKF für nicht zentrenrelevante Sortimente oder sonstigen Facheinzelhandel von der Ausschluss-Regelung des Bebauungsplans nicht betroffen.

4. Der Bebauungsplan bedeutet eine Verbotsliste um außerhalb des Bebauungsplanes liegende Gebiete zu schützen. Dies erfolgt einseitig und zu Lasten der wenigen Grundstückseigentümer im Bebauungsplanareal. Dies bedeutet einen erheblichen Eingriff in das Eigentum der weniger als 10 Eigentümer. Der Bezirk könnte sich erheblichen Schadenersatzforderungen der Grundstückseigentümer aussetzen. Eine Nutzungseinschränkung für einzelne Wenige zu Gunsten sehr gut funktionierender Zentren, bedeutet einen erheblichen Eingriff in deren Vermögen. Dies ist nicht zulässig.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Das OVG Nordrhein-Westfalen befand mit Urteil vom 22. April 2004 - 7 a D 142/02 NE, dass Gemeinden zum Schutz und zur Stärkungen der Attraktivität und Einzelhandelsfunktion ihrer Innenstadt den Einzelhandel mit bestimmten Sortimenten in anderen Bereichen ausschließen können. Dies sei eine legitime Zielsetzung gemeindlicher Planung. Grundlage zur Anwendung des § 9 Abs. 2a BauGB ist das vorhanden Sein eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

Der Ausschluss des Einzelhandels mit innenstadtrelevanten Sortimenten kann städtebaulich gerechtfertigt sein, wenn durch diese Festsetzung städtebauliche Steuerungen in anderen Bereichen erreicht werden sollen. Mit dem vom 21. Juli 2016 (470/2016) beschlossen Zentren- und Einzelhandelskonzept 2016 sind diese Voraussetzungen gegeben.

Die Nutzbarkeit der Grundstücke im Plangebiet orientiert sich nach § 34 BauGB. Mit den geplanten Festsetzungen wird lediglich eine Nutzungsart vom allgemein zulässigen Nutzungsspektrum ausgeschlossen bzw. eingeschränkt. Zudem sind die Errichtung von Einzelhandelseinrichtungen für nicht zentrenrelevante Sortimente bzw. den sonstigen Facheinzelhandel von den Regelungen des Bebauungsplans nicht betroffen.

Ebenso sind Nutzungen zulässig, soweit sie gemäß § 34 BauGB genehmigungsfähig sind. Die vorgesehenen Einschränkungen sind geeignet und angemessen, um den Erhalt und die Entwicklung der Zentren sowie der Fachmarktagglomeration zu sichern.

Es handelt sich bei den als unzulässig benannten Sortimenten um Warengruppen, die üblicherweise in Stadtzentren verkauft werden und auch in der konkreten örtlichen Situation für die Zentren bzw. die Fachmarktagglomeration bedeutsam sind, um die Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. herzustellen (vgl. AV Einzelhandel 2014). Auch im Interesse der verbrauchernahen Versorgung ist eine Konzentration der Angebote in den Zentren und damit in Wohnortnähe zwingend. Zudem bleibt die gewerbliche Ausrichtung im Plangebiet erhalten und eröffnet ein breites Nutzungsspektrum jenseits zentrenrelevanter Sortimente.

Natürliche oder juristische Person 2, 19. November 2014

1. Die Zeichnungen auf S. 7 und S. 9 zeigen Schlecker- sowie Dresdner Bank-Filialen. Diese existieren aber schon seit Jahren nicht mehr. Das wirft ein schlechtes Licht auf die Planung und somit auch auf die Einschätzung der tatsächlichen Versorgungslage. Bitte korrigieren.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Die Daten basieren auf einer Erfassung aus dem Jahr 2013. Im Zuge der Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2016 sowie der vertiefenden Aktualisierung vom November 2017 sind Inhalt und Bestandsdarstellungen überarbeitet worden.

Im Zuge der Anpassung der Begründung sind die Darstellungen redaktionell angepasst worden.

2. Für uns ist die Zentrenabgrenzung zu klein bemessen, da auch angrenzende Areale bis zur Karlshorster Straße/ Siemensstr. (Stubenrauchbrücke) mit Märkten bzw. Einzelhandel beplant oder besetzt sind. Die müssen zur realen Einschätzung der Versorgungslage einbezogen werden. Auch scheint das nächste Zentrum (südlich S-Bf. Schöneweide) nicht weit genug entfernt zu liegen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die Darstellung basiert insgesamt auf dem hierarchisch gegliederten, polyzentralen Zentrensystem des Stadtentwicklungsplans Zentren (StEP Zentren). Hier sind im relevanten Umfeld das Stadtteilzentrum Zentrum Schöneeweide, das Ortsteilzentrum Baumschulenweg sowie die angrenzende Fachmarkttagglomeration Schnellerstraße festgelegt.

Im bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept sind die Aussagen des StEP Zentren 3 konkretisiert und um Standorte für Nahversorgungszentren ergänzt worden (südlich S-Bf. Schöneeweide um das Nahversorgungszentrum Johannisthal).

Grundlage für die Zentren und Fachmarktstandorte, deren räumliche Abgrenzung sowie der Bewertung der Versorgungssituation ist damit das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept. Die dargestellte Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche orientiert sich eng am Bestand von zentrentypischen Nutzungen.

Funktional dem Zentrum zuzuordnende Freiflächen und Stellplatzanlagen wurden in die Abgrenzung einbezogen, ebenso anders genutzte „Lücken“ innerhalb eines Zentrums. Erweiterungsflächen jedoch nur dort, wo bereits eine verfestigte Planungsabsicht bestand. Mit der Beschlussfassung durch die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Treptow-Köpenick von Berlin (Juli 2016) sind die o.g. Inhalte als fachlicher Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung beschlossen worden und sind damit verbindliche sowie verwaltungsinterne Grundlagen.

Die Einschätzung der Versorgungslage erfolgte unter Einbeziehung aller Einzelhandelsangebote im relevanten Umfeld, sowohl in den Zentren als auch den sonstigen Ortslagen.

Mit der vertiefenden Aktualisierung vom November 2017 wurde dies nochmals erfasst, neu bewertet und entsprechend berücksichtigt. Im Ergebnis liegt eine Einschätzung der Versorgungslage vor, die auch die benannten Standorte berücksichtigt.

3. Leider wird in der Planung nicht eindeutig klar, ob auch weitere Bau-, Groß- bzw. Fachmärkte in der näheren Umgebung ausgeschlossen werden. Denn das Gebiet Schöneeweide, Adlershof, Johannisthal bis Karlshorst ist u. E. nach damit überversorgt. So könnten die noch freien, ggf. unbeplanten bzw. brachliegenden Flächen für derzeit wichtigere Planungen z. B. Wohnbebauung oder produzierendem Gewerbe, vorab gesichert / freigehalten werden.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die textlichen Festsetzungen erfolgen nur für den festgelegten Geltungsbereich des Bebauungsplanes 9-40 G. Weitere Bereiche wie Adlershof, Johannisthal oder Karlshorst sind nicht vom Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente (AV Einzelhandel, Anlage I - Nr. 1.1) für die Nahversorgung und für die übrigen zentrenrelevanten Sortimente (AV Einzelhandel, Anlage I - Nr. 1.2) betroffen.

Alle gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1 auszuschließenden Sortimente sind zentrenrelevant. Die Auswahl wurde auf Grund der im Stadtteilzentrum Zentrum Schöneweide und im Ortsteilzentrum Baumschulenweg sowie der in der Fachmarktagglomeration vorhandenen zentrenrelevanten Sortimente und deren Bedeutung für die Funktionsfähigkeit des jeweiligen Zentrumsbereiches getroffen.

Großflächiger Einzelhandel ist innerhalb des Gebietes nicht entwicklungsfähig. Hierfür wäre die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplans nötig. Dies würde jedoch im Konflikt zu den landesplanerischen Zielsetzungen, neben der Lenkung von großflächigem Einzelhandel in die Zentren / Fachmarktagglomerationen auch der Vorrang einer gewerblichen Ausrichtung, stehen.

Mit den beabsichtigten Festsetzungen im Plangebiet bestehen daher Entwicklungsoptionen für ein vorrangig gewerbliches Spektrum.

4. Es wird aufgezählt, was nicht mehr möglich sein soll. Ggf. wäre es sinnvoll auch aufzuzählen, was nach der Festsetzung noch möglich ist.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Ziel des Bebauungsplans ist es, durch den Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten im Geltungsbereich die Funktion des Stadtteilzentrums „Zentrum Schöneweide“ und insbesondere die Nahversorgungsfunktion der anliegenden Einkaufsstraßen Brückenstraße und Schnellerstraße sowie das Ortsteilzentrum „Baumschulenweg“ mit der gewachsenen Ladenstraßenstruktur der Baumschulenstraße zu sichern und zu stärken.

Mit den geplanten Festsetzungen wird daher eine Nutzungsart vom allgemein zulässigen Nutzungsspektrum ausgeschlossen bzw. eingeschränkt. So werden nur zentrenrelevante Sortimente als unzulässig definiert, die zur Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche notwendig sind.

Damit sind die Errichtung von Einzelhandelseinrichtungen für nicht zentrenrelevante Sortimente bzw. von sonstigem Facheinzelhandel von den Regelungen des Bebauungsplans nicht betroffen. Weitere Regelungen betreffen den Bestandsschutz, Annexhandel oder Tankstellen.

Die Zulässigkeit der weiteren baulichen Nutzungen erfolgt gemäß § 34 BauGB, d.h. hier sind vor allem Nutzungen im gewerblichen Spektrum umsetzbar.

Natürliche oder juristische Person 3, 21. November 2014

1. Namens und in Vollmacht **der natürlichen oder juristischen Person 3** wird die folgende Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB abgegeben, wonach der Bebauungsplanentwurf, sollte er in dieser Form festgesetzt werden, fehlerhaft und unwirksam wäre.

Der Bebauungsplan erfüllt zunächst nicht die Voraussetzungen für eine Festsetzung nach § 9 Abs. 2a BauGB (nachfolgend Punkt I.). Schließlich sollen die Eigentümerbelange **der natürlichen oder juristischen Person 3** fehlerhaft abgewogen werden, so dass die Festsetzung kein Ergebnis einer ordnungsgemäßen planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sein kann (nachfolgend Punkt II.).

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Auf Grundlage des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept hält der Bebauungsplan 9-40 G die notwendige Grundvoraussetzung für die Aufstellung nach § 9 Abs. 2a BauGB ein.

Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile kann zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind. Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitplanung die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Das Gebot gerechter Abwägung ist verletzt, wenn eine (sachgerechte) Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss, wenn die Bedeutung der betroffenen privaten Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.

Das Abwägungsgebot wird nicht verletzt, wenn sich die Gemeinde innerhalb des Rahmens in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des ein und damit notwendig für die Zurücksetzung eines anderen entscheidet.

2. I. Fehlende Voraussetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB

Vorliegend fehlt es bereits an den tatbestandlichen Voraussetzungen für eine Festsetzung nach § 9 Abs. 2a BauGB. So ist nach § 9 Abs. 2a BauGB der Ausschluss bestimmter baulicher Nutzungen (hier Sortimenten) für die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zulässig. In diesem Zusammenhang ist ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen. Die Festsetzung nach § 9 Abs. 2a BauGB ist nur zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zulässig (BVerwG, Urteil vom 6. August 2013, Az. 4 BN 8/13, Rn. 10).

Soweit der Bezirk sich für eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2a BauGB entscheidet, kann er sich für die Ausschlussfestsetzung auf das oben genannte Entwicklungskonzept, vorliegend das Zentren- und Einzelhandelskonzept des Bezirks von 2009, stützen. Dieses muss jedoch, soll es den Ausschluss nach § 9 Abs. 2a BauGB rechtfertigen

können, nachvollziehbar und in sich widerspruchsfrei sein (OVG Münster, Urteil vom 14. Oktober 2013, Az. 2 D 103/12.NE, Rn. 72).

Vorliegend ist jedoch festzustellen, dass das Zentren- und Einzelhandelskonzept wegen seiner fehlenden Aktualität nicht mehr nachvollziehbar und mit Blick auf die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche auch nicht in sich widerspruchsfrei ist. Dieses Konzept kann den Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente damit nicht rechtfertigen, so dass die Festsetzung im Sinne von § 9 Abs. 2a BauGB schon aus diesem Grund rechtswidrig ist. Hierzu im Einzelnen:

Zunächst hat das Zentren- und Einzelhandelskonzept von 2009 mittlerweile seine Aktualität und damit auch seine städtebauliche Steuerungskraft verloren. Das Konzept datiert aus dem Jahr 2009. Es verweist auf Datengrundlagen zur Kaufkraft aus dem Jahr 2007. Damit soll die Festsetzung nach § 9 Abs. 2a BauGB im Jahr 2014 auf der Grundlage sieben Jahre alter Daten erfolgen.

Allerdings haben sich die für ein solches Konzept maßgeblichen Daten wie die Bevölkerungsentwicklung und die daraus resultierende Kaufkraft gerade im Bezirk Treptow-Köpenick grundlegend geändert. Der Bezirk verzeichnet ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum. So hatte der Bezirk im Zeitraum der Datenerfassung für das Konzept im Jahr 2007 234.979 Einwohner (Stichtag 30. Juni 2007). Zum 30. Juni 2014 hatte der Bezirk 246.659 Einwohner. Damit ist der Bezirk in sieben Jahren massiv um 11.680 Einwohner gewachsen (vgl. Statistischer Bericht, Statistik Berlin-Brandenburg, „Einwohnerinnen und Einwohner im Land Berlin am 30. Juni 2014“). Das Einzelhandelskonzept hat für 2015 - also erst für das nächste Jahr - nur 241.675 Einwohner prognostiziert. Damit liegt der Prognosewert des Konzepts für das nächste Jahr schon heute zu Ende 2014 um 4.984 Einwohner zu niedrig unter dem Ist-Zustand. Dies legt eindrucksvoll dar, dass das Zentren- und Einzelhandelskonzept datenmäßig überholt ist. Dieser Umstand verdeutlicht sich noch mehr bei einem Blick auf die erteilten Baugenehmigungen: bereits im ersten Halbjahr 2014 wurden annähernd so viele Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt (1.545 Wohnungen im 1. Halbjahr 2014) wie im gesamten letzten Jahr (1. 733 Wohnungen im Jahr 2013). Daher kann das Zentren- und Einzelhandelskonzept von 2009 keine Grundlage mehr für eine Festsetzung nach § 9 Abs. 2a BauGB sein.

Abschließend ist noch festzuhalten, dass mit einer viel höheren tatsächlichen Bevölkerung auch mehr Einzelhandelsnutzungen städtebaulich verträglich sind. Daher kann der Bezirk nicht für den Ausschluss solcher Nutzungen im geplanten Bebauungsplangebiet anführen, dass mehr Flächen für Einzelhandelsnutzungen schädliche Auswirkungen für die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche haben. Das Konzept von 2009 kann wegen überholter Daten keine Aussagen mehr treffen. Ein neues Konzept, dass solche Wirkungen belegen kann, besteht nicht.

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Die Bezirksverordnetenversammlung Treptow-Köpenick von Berlin hat das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept 2016 als fachlichen Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung beschlossen (Drs.-Nr. VII/1364). Damit wurde das Konzept aus dem Jahr 2009 fortgeschrieben.

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 sowie der Fachmarktstandorte und dessen Bewertung der Nahversorgungssituation. Die Inhalte sind umfassend abgestimmt und mit Beschlussfassung Grundlage der Planung.

Darüber hinaus erfolgte im November 2017 eine vertiefende Aktualisierung zum Zentren- und Einzelhandelskonzept für die Teilbereiche 2 und 3. Der Untersuchungsraum umfasst die im Nordwesten des Berliner Bezirks Treptow-Köpenick gelegenen Ortsteile Plänterwald, Baumschulenweg, Johannisthal und Niederschöneweide.

Für den Bebauungsplan 9-40 G werden die wesentlichen Informationen auf Basis des Zentren- und Einzelhandelskonzepts 2016 sowie der vertiefenden Aktualisierung vom November 2017 herangezogen. Als Rahmendaten für den Untersuchungsraum werden die Quellen des statistischen Landesamtes Berlin-Brandenburg 2017 sowie Daten von unterschiedlichen Quellen aus den Jahren 2015, 2016 und 2017 verwendet, die neben der aktuellen Bevölkerungsentwicklung auch aktuelle Entwicklungen beim Wohnungsneubau bzw. Einzelhandel berücksichtigen.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass sich das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau auch in 2025 in etwa auf dem derzeitigen tendenziell unterdurchschnittlichen Niveau bewegen wird.

Bei der Verkaufsflächendichte wurde für Niederschöneweide der sehr hohe Ausstattungsgrad bestätigt, was v.a. auf die Angebote des Stadtteilzentrums bzw. einer Fachmarkttagglomeration mit Ihrer überregionalen Versorgungsaufgabe zurückzuführen ist. Entsprechend hoch ist die Zentralität. In den untersuchten Ortsteilen Baumschulenweg, Plänterwald und Johannisthal weisen die Verkaufsflächendichten und Zentralitäten weiterhin auf Nachfragabflüsse in andere Ortsteile hin. Zudem sind auch aktuell Leerstandsquoten von 8-20 % in den zentralen Lagen zu verzeichnen. Bei der Nahversorgung bestehen insbesondere im relevanten Umfeld keine räumlichen Versorgungslücken. Die noch vorhandenen Lücken im Angebotsnetz in Baumschulenweg, Plänterwald und Johannisthal beziehen sich überwiegend auf Wohngebiete in Randlagen bzw. Gebiete mit einem geringen Einwohnerpotenzial. Durch Entwicklungen im Plangebiet werden sich jedoch diese Versorgungslücken nicht schließen lassen, vielmehr würden sich damit die möglichen Potenziale zur Lückenschließung sogar reduzieren und eine wohnungsnahe Versorgung gerade der immobilen Bevölkerung in Frage gestellt.

Unter Berücksichtigung der positiven Entwicklungsfaktoren ergeben sich für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel - abgesehen von Entwicklungen im Stadtteilzentrum Zentrum Schöneweide und ggf. zur Stärkung des Nahversorgungszentrums Schnellerstraße Ost und das Ortsteilzentrum Baumschulenweg - für den Ortsteil Niederschöneweide keine signifikanten und für die übrigen Ortsteile nur geringfügige Entwicklungspotenziale. Der ohnehin nur relativ geringe Entwicklungsrahmen bei den sonstigen zentrenrelevanten Angeboten ist im Hinblick auf den vorrangigen Leerstandsabbau, die Qualifizierung bzw. Sicherung der Angebotsvielfalt und Attraktivität der Zentren und Fachmarktagglomeration bereits ausgeschöpft.

Auf Basis der aktuellen gutachterlichen Untersuchung erfolgt daher die Ableitung der auszuschließenden Sortimente, neben dem Rückgriff auf die Liste zentrenrelevanter Sortimente aus der AV Einzelhandel, v.a. auch in Bezug auf die faktische Relevanz und Prägung der Sortimente für die zu schützenden zentralen Versorgungsbereiche und die Fachmarktagglomeration an der Schnellerstraße. Zwar weisen nicht alle zentrenrelevanten Sortimente eine faktische Zentrenprägung auf bzw. sind bereits in den Zentren vertreten, sie sind jedoch geeignet, aufgrund ihrer oft kleinteiligen Angebotsstruktur bzw. Relevanz für eine Kundenbindung und die vorhandene Flächenpotentiale in den Zentrenbereichen, zur Stärkung der Zentren beitragen zu können. Auf der anderen Seite sind die nicht-zentrenrelevanten Anbieter mit den Schwerpunkten Möbel, Gartenbedarf und Bau- und Heimwerkerbedarf prägend für die Funktionsfähigkeit der Fachmarktagglomeration Schnellerstraße. Deren wirtschaftlicher Erfolg hängt wiederum von deren Leistungsfähigkeit innerhalb der zentrenrelevanten Randsortimente ab. Weitere Nutzungen in diesen Sortimenten im direkten Umfeld würden die Fachmarktagglomeration in ihrer Leistungsfähigkeit aber auch in ihren Entwicklungsmöglichkeiten einschränken.

Diese weitergehende Betrachtung resultiert u.a. aus einer vertiefenden Auseinandersetzung mit den landesplanerischen Vorgaben in Bezug auf den Zentrenschutz bzw. den Anforderungen im Umfeld von Fachmarktagglomerationen. So sind außerhalb der räumlichen Festlegung der Fachmarktagglomeration insbesondere zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelseinrichtungen zugunsten des Zentrenschutzes und der Entwicklung dezentral konzentrierter Fachmarktagglomerationen und Fachmarktstandorte auszuschließen. Ziel ist es hier, sogen. Anlagerungseffekte durch andere, auch kleinflächige Einzelhandelsbetriebe auszuschließen, um die aus solchen Anlagerungseffekten regelmäßig anzunehmenden negativen Auswirkungen auf die gewachsenen Zentren zu vermeiden. Zudem führt die damit erreichbare städtebaulich-funktionalen Bündelung der Einzelhandelsfunktionen in der Fachmarktagglomeration bzw. den Zentren zu Angebots- und Erreichbarkeitsvorteilen aus Kundensicht sowie zu Agglomerationsvorteilen aus Unternehmenssicht – und damit zu einer Sicherung/ Stabilisierung der Zentren und Fachmarktagglomeration.

Der Fokus der Einzelhandelssteuerung liegt daher weiterhin auf dem Ausschluss nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandelssortimente. Dies gilt auch für die zentrenrelevanten Randsortimente der Märkte in der Fachmarktagglomeration Schnellerstraße. Damit soll das städtebauliche Ziel, schädliche Auswirkungen für die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und der Fachmarktagglomeration Schnellerstraße zu vermeiden, erreicht werden. Hierzu bietet das aktuelle bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept 2016 i.V.m. der aktualisierten Untersuchung (November 2017) eine geeignete Grundlage.

3. Darüber hinaus wäre der geplante Bebauungsplan auch deswegen rechtswidrig, weil er Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten in einem Bereich ausschließen will, der ganz offensichtlich selbst zum zentralen Versorgungsbereich des Stadtteilzentrums Zentrum SchöneWeide gehört.

Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Der Bereich muss nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion haben (Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/ Krautzberger, BauGB, § 9, Rn. 242b).

Der Bezirk hätte demnach vorliegend in seine Abwägung mit einstellen müssen, dass die Flächen des beabsichtigten Geltungsbereichs des Bebauungsplans noch zum zentralen Versorgungsbereich des Stadtteilzentrums SchöneWeide gehören. Denn diese Flächen schließen sich unmittelbar angrenzend an die größeren Einzelhandelsnutzungen in der Schnellerstraße an. Auch fehlt es an einer räumlichen Abgrenzung durch äußere topographische Gegebenheiten zwischen den Flächen im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans und jenen des vom Bezirk festgelegten Versorgungsbereichs „Zentrum SchöneWeide“.

Die Abgrenzung laut „Zentrenabgrenzung“ (Anlage 2 zur BA-Vorlage) erfolgte dagegen willkürlich. So schließt sich unmittelbar an den vom Bezirk festgelegten Versorgungsbereich der (ehemalige) Max Bahr-Baumarkt und hieran die Gebiete des geplanten „Ausschluss-Bebauungsplans“ an. Damit besteht ein durchgehendes „Band“ von Einzelhandelsnutzungen, welches nicht willkürlich durchschnitten oder voneinander getrennt werden kann, zumal auch im geplanten Geltungsbereich bereits Einzelhandelsnutzungen vorhanden sind (Aldi). Allen Grundstücken dieser Bereiche ist zudem gemeinsam, dass sie sich in einer für Einzelhandelsnutzungen hervorragenden Lagegunst durch den Anschluss an die Bundesstraße B96a befinden. Es ist daher willkürlich und stellt eine unzulässige Ungleichbehandlung dar, einzelne Grundstücke zum zentralen Versorgungsbereich zu erheben und andere nicht. Da die Grundstücke der **natürlichen oder juristischen Person 3** tatsächlich mit zum zentralen Versorgungsbereich „Zentrum SchöneWeide“ gehören, ist es nach § 9 Abs. 2a BauGB

unzulässig, innerhalb dieses zentralen Versorgungsbereichs zentrenrelevante Sortimente auszuschließen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche und Fachmarktstandorte basiert insgesamt auf dem hierarchisch gegliederten, polyzentralen Zentrensystem des Stadtentwicklungsplans Zentren (StEP Zentren). Hier sind im relevanten Umfeld das Stadtteilzentrum Zentrum Schöneweide, das Ortsteilzentrum Baumschulenweg sowie die angrenzende Fachmarktagglomeration Schnellerstraß festgelegt. Dies folgt auch einer entsprechenden Kennzeichnung bzw. den Entwicklungsgrundsätzen im Flächennutzungsplan von Berlin (Symbol Einzelhandelskonzentration).

Im bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept (ZEHK) wurden die Aussagen des Stadtentwicklungsplans Zentren (StEP Zentren3) konkretisiert. Im jeweils aktuellen bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept erfolgt neben der Zuordnung der Zentren und Fachmarktstandorte v.a. deren räumliche Abgrenzung anhand abgestimmter Kriterien (AV Zentrenkonzepte, 17.11.2015; Abl. Nr. 48 vom 27.11.2015).

So orientiert sich die im ZEHK dargestellte Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche eng am Bestand von zentrentypischen Nutzungen. Funktional dem Zentrum zuzuordnende Freiflächen und Stellplatzanlagen wurden in die Abgrenzung einbezogen, ebenso anders genutzte „Lücken“ innerhalb eines Zentrums. Erweiterungsflächen jedoch nur dort, wo bereits eine verfestigte Planungsabsicht bestand.

Dementsprechend wurden im Ergebnis der Aktualisierung des ZEHK 2009 die dort dargestellten Zentrenabgrenzungen überprüft und an die aktuellen Entwicklungen angepasst. Damit fand eine Erweiterung des Stadtteilzentrums Zentrum Schöneweide in nördliche Richtung um die beiden realisierten Fachmärkte (Schuhe, Bekleidung) und eine Reduzierung um die Fläche nördlich der Schnellerstraße (Fachmarktstandort) statt – jeweils den Regelungsinhalten festgesetzter Bauleitpläne folgend (XV-64a, XV-64bb). Die Fachmarktagglomeration umfasst nunmehr die Areale nördlich der Schnellerstraße – begrenzt vom Bau- und Gartenfachmarkt und dem Sportfachmarkt). Die Abgrenzung des Ortsteilzentrums Baumschulenweg wurde beibehalten.

Mit der Beschlussfassung durch die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Treptow-Köpenick von Berlin (Juli 2016) wurden die o.g. Inhalte als fachlicher Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung beschlossen und sind damit verbindliche, verwaltungsinterne Grundlage.

Flächen des beabsichtigten Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind entsprechend der angelegten Kriterien mangels entsprechender Prägung nicht Bestandteil eines Zentrumsbereiches. Der vorhandene Nahversorgungsstandort

allein reicht hierfür nicht aus. Für die Erweiterung des Stadtteilzentrums fehlt nicht nur der notwendige, verträgliche Entwicklungsrahmen (VKF) sondern auch die nötige Einbindung in ein Wohnumfeld. Gleiches gilt für eine Ausweitung der Fachmarktagglomeration. Zudem handelt es sich hier um eine vorrangig gewerbliche Prägung, was im Übrigen auch Grundlage der Landesplanerischen Zielsetzung hier ist (FNP Berlin, StEP Industrie und Gewerbe/ EpB).

Der Ausschluss des Einzelhandels mit innenstadtrelevanten Sortimenten kann städtebaulich gerechtfertigt sein, wenn durch diese Festsetzung städtebauliche Steuerungen in anderen Bereichen erreicht werden sollen. Die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche basiert sowohl auf landesplanerischen Vorgaben und Rahmenbedingungen als auch auf tatsächlichen, städtebaulich relevanten Gegebenheiten und Kriterien, die auf die Relevanz der Nutzungsstruktur für eine Zentrumsbildung abstellen. Mit dem vom 21. Juli 2016 (Drs. Nr.470/2016) beschlossenen Zentren- und Einzelhandelskonzept 2016 und den darin enthaltenen Festlegungen und inhaltlichen Aussagen sind die Voraussetzungen gegeben, um die beabsichtigte Steuerung umsetzen zu können.

Dass nicht alle im Umfeld der Zentren vorhandenen Grundstücke Bestandteil der Zentrenstruktur sein können, stellt daher keine unzulässige Ungleichbehandlung dar. Vielmehr eröffnen sich hier andere Nutzungsmöglichkeiten aus der Gebietstypik, zumal der planerische Anspruch besteht, Flächen für Industrie, Gewerbe und Handwerk vor einzelhandelsbedingten Bodenpreiseffekten zu schützen. Dem Plangebiet kommt hier als Bestandteil der Darstellung im StEP Industrie und Gewerbe/ Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) für die gewerblich-industrielle Entwicklung Berlins eine herausgehobene Bedeutung zu.

4. Völlig unverständlich ist der Hinweis im Entwurf der Bebauungsplanbegründung auf das „Ortsteilzentrum Baumschulenweg“ (dort Seite 9 f.). So fehlt eine entsprechende Abgrenzungskarte in der „Zentrenabgrenzung“ des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes 2009 (Anlage 2 zur BA-Vorlage). Daher kann die Festsetzung auch nicht auf den Schutz und die Entwicklung dieses schon gar nicht nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB festgelegten zentralen Versorgungsbereichs gestützt werden.

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Die Bezirksverordnetenversammlung Treptow-Köpenick von Berlin hat das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept 2016 am 21. Juli 2016 auf der Grundlage des Bezirksamtsbeschlusses vom 21. Juni 2016 (BA-Vorlage 470/16) als fachlichen Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung beschlossen (Drs.-Nr. VII/1364). Damit wurde das Zentren- und Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2009 fortgeschrieben und angepasst. Mit der Aktualisierung sind für alle Bereiche die Abgrenzungen, Entwicklungspotenziale und Handlungsansätze überprüft sowie entsprechend ergänzt und dargestellt worden.

Die Anlage 2 „Zentren-Steckbriefe“ zum bestehenden Zentren- und Einzelhandelskonzept 2016 der BA-Vorlage 470/16 beinhaltet auf Seite 4 - 5 den Teilbereich 2 (Ortsteilzentrum Baumschulenweg) und die aktuelle Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches. Ebenfalls wurde dieser Bereich in der ergänzenden gutachterlichen Betrachtung entsprechend erfasst und bewertet.

Im Fall der Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 2a BauGB zur Sicherung zentraler Versorgungsbereiche ist in den nach § 34 zu beurteilenden Flächen ein darauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält. Mit Bezirksbeschluss vom 21. Juni 2016 besteht ein nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB städtebauliches Entwicklungskonzept mit den notwendigen Grundlagen, welches nachvollziehbar und widerspruchsfrei ist.

5. II. Fehlerhafte planerische Abwägung

Schließlich wäre der Bebauungsplanentwurf, sollte er festgesetzt werden, auch deswegen unwirksam sein, weil er Ergebnis einer fehlerhaften planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wäre.

Nach der Rechtsprechung ist das Gebot der gerechten Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet. Es ist verletzt, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss. Es ist ferner verletzt, wenn die Bedeutung der betroffenen privaten und öffentlichen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten privaten oder öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (BVerwG, Urteil vom 12. Dezember 1969, Az. 4 C 105.66, ständige Rechtsprechung).

Mit Blick auf Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB hat das Bundesverwaltungsgericht festgestellt (BVerwG, Urteil vom 15. Mai 2013, Az. 4 BN 1/13, Rn. 17), dass die Beschränkung von Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks von der Gemeinde als ein wichtiger Belang privater Eigentümerinteressen in der nach § 1 Abs. 7 BauGB gebotenen Abwägung der öffentlichen und privaten Belange beachtet werden muss.

An dieser gebotenen Abwägung fehlt es vorliegend. Der Entwurf der Abwägung in der Bebauungsplanbegründung reicht hierfür nicht aus (dort Seite 21 f.). Der Plangeber führt hier nur formelhaft aus, dass die öffentlichen Belange die Beschränkung zu Lasten der privaten Belange zulassen würden, zumal die Eigentümer ihre Grundstücke anderweitig nutzen dürften.

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Das Gebot gerechter Abwägung ist verletzt, wenn eine (sachgerechte) Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird,

was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss, wenn die Bedeutung der betroffenen privaten Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.

Das Abwägungsgebot wird nicht verletzt, wenn sich die Gemeinde innerhalb des Rahmens in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendig für die Zurückstellung eines anderen entscheidet. Innerhalb jenes Rahmens ist das Vorziehen und Zurücksetzen bestimmter Belange kein nachvollziehbarer Vorgang der Abwägung, sondern eine geradezu elementare planerische Entscheidung, die zum Ausdruck bringt, wie und in welcher Richtung sich eine Gemeinde städtebaulich geordnet fortentwickeln will.

Das Ziel des Bebauungsplans ist es, durch den Ausschluss von Einzelhandel mit ausgewählten zentrenrelevanten Sortimenten die Funktion des Stadtteilzentrums „Zentrum SchöneWeide“ und insbesondere die Nahversorgungsfunktion der anliegenden Einkaufsstraßen Brückenstraße und Schnellerstraße sowie das Ortsteilzentrum „Baumschulenweg“ mit der gewachsenen Ladenstraßenstruktur der Baumschulenstraße zu sichern und zu stärken. Die damit verbundene konsequente zentrenverträgliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung entspricht den landesplanerischen Zielsetzungen für den Erhalt und die Entwicklung städtischer Zentren.

Grundlagen hierfür sind sowohl die im Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren 3 (Senatsbeschluss vom 12. April 2011) dargestellten übergeordneten Steuerungsgrundsätze als auch die im bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept (ZEHK) formulierte Konkretisierung. Das Plangebiet ist Bestandteil der Darstellung der Gebietskulisse des Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich im Stadtentwicklungsplan (StEP) Industrie und Gewerbe. Der Stadtentwicklungsplan sowie das dazugehörige Entwicklungskonzept besitzen das Ziel der Sicherung gewerblicher Bauflächen für produzierendes Gewerbe sowie dessen ergänzende Dienstleistungen.

Sowohl die Stadtentwicklungspläne (StEP Zentren, StEP Industrie und Gewerbe) als auch das bezirkliche ZEHK sind als von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und als Grundlage für alle weiteren Planungen heranzuziehen.

Das beschlossene Zentren- und Einzelhandelskonzept 2016 definiert im Grundsatz 1 im Sinne des Zentrumschutzes, dass auch nicht großflächiger Einzelhandel auf die zentralen Versorgungsbereiche zu konzentrieren ist. Im Grundsatz 2 wird festgelegt, dass Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in Gewerbe- und Industriegebieten sowie an Fachmarktstandorten / -agglomerationen auszuschließen sind. Entsprechende Zielsetzungen finden sich auch im StEP Zentren / Fachmarktkonzept Berlin.

Mit den geplanten Festsetzungen wird eine Nutzungsart vom allgemein zulässigen Nutzungsspektrum ausgeschlossen bzw. eingeschränkt. Es werden nur ausgewählte zentrenrelevante Sortimente als unzulässig definiert, die zur Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche und zur Aufrechterhaltung der Funktionserfüllung der Fachmarkttagglomeration notwendig sind.

Die Errichtung von Einzelhandelseinrichtungen für nicht zentrenrelevante Sortimente bzw. von sonstigem Facheinzelhandel sind von den Regelungen des Bebauungsplans nicht betroffen. Weitere Regelungen betreffen den Bestandsschutz, Annexhandel oder Tankstellen.

Die Zulässigkeit der weiteren baulichen Nutzungen erfolgt gemäß § 34 BauGB. Damit werden die Belange des Zentrumschutzes gewahrt und weiterhin das mögliche Nutzungsspektrum nicht unangemessen eingeschränkt.

6. In diesem Zusammenhang fehlt es an einer detaillierten Auseinandersetzung mit den Eigentümerbelangen. Namens und in Vollmacht der **natürlichen oder juristischen Person 3** wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung hiermit geltend gemacht, dass die **natürliche oder juristische Person 3** als Grundstückseigentümerin ihre Grundstücke auch weiterhin für Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten nutzen will. Sie hat hierzu in der Vergangenheit entsprechende Gespräche geführt und führt auch derzeit Gespräche, so dass ein konkreter Ansiedlungswunsch besteht. Auch ist zu sehen, dass sich die Grundstücke der **natürlichen oder juristischen Person 3** gerade mit Blick auf die Situationsgebundenheit und Lagegunst an einer Bundesstraße für Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten besonders gut eignen, so dass der Entzug dieser Nutzungsmöglichkeit einen gravierenden Eingriff in das Eigentumsrecht darstellt. All diese privaten Belange müssen in die Abwägung eingestellt werden, sie dürfen auch nicht formelhaft mit Blick auf die hier ohnehin nicht bestehenden öffentlichen Interessen weggewogen werden.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

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 nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässige Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Ziel des Bebauungsplans ist es, die vorhandenen Zentren zu stärken und zu entwickeln, indem zentrenrelevante Sortimente in den Randlagen außerhalb der Zentren ausgeschlossen werden. Eine Verstreuung der Einzelhandelsangebote in der Fläche bzw. die Konzentration an städtebaulich nicht integrierten Lagen soll damit verhindert werden.

Der Bebauungsplan 9-40 G soll mit dem Ausschluss von Einzelhandel mit ausgewählten zentrenrelevanten Sortimenten an nicht integrierten Standorten einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Sinne der Stärkung des Stadtteilzentrums Zentrum Schöneweide sowie des Ortsteilzentrums Baumschulenweg dienen.

Das Abwägungsgebot wird nicht verletzt, wenn sich die Gemeinde innerhalb des Rahmens in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendig für die Zurückstellung eines anderen entscheidet. Innerhalb jenes Rahmens ist das Vorziehen und Zurücksetzen bestimmter Belange kein nachvollziehbarer Vorgang der Abwägung, sondern eine geradezu elementare planerische Entscheidung, die zum Ausdruck bringt, wie und in welcher Richtung sich eine Gemeinde städtebaulich geordnet fortentwickeln will.

7. Mit Blick auf die öffentlichen Belange sei noch eines angemerkt: soweit die Festsetzung nach § 9 Abs. 2a BauGB dem Schutz vor Leerstand insbesondere in den Erdgeschossen der Gründerzeit-Bebauungen im Stadtteilzentrum Zentrum Schöneweide dienen soll, ist die Festsetzung hierfür gerade nicht geeignet. Denn laut Zentren- und Einzelhandelskonzept 2009 (insbesondere nach der Darstellung in der Zentrenabgrenzung, Anlage 2 zur BA-Vorlage) bestanden schon 2007/2009 dort ein maßgeblicher Leerstand sowie Nutzungen mit überwiegend nicht zentrenrelevanten Sortimenten und anderen Dienstleistungen. Soweit laut Bebauungsplan-Begründung im Jahr 2013 immer noch ein Leerstand besteht, liegt auf der Hand, dass der Leerstand nicht der Ausweitung von zentrenrelevantem Einzelhandel auf unbebauten oder anderen Flächen geschuldet ist. Vielmehr ist der Leerstand dem Umstand geschuldet, dass es sich hierbei um solch kleinteilige Flächen handelt, die für heutige marktübliche zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen nicht mehr nachgefragt werden. Aus diesem Grund kann ein solcher Leerstand nicht mit einer Festsetzung im Sinne von § 9 Abs. 2a BauGB wirksam bekämpft werden kann. Daher fehlt es entsprechend gewichtigen öffentlichen Belangen, die den geplanten Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB rechtfertigen können.

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Die Entwicklung im Einzelhandel unterliegt einen permanenten Wandel. Dies zeigt sich ebenfalls im steigenden Flächenanspruch (Betriebstypendynamik), der für den Untersuchungsraum zu beobachten ist. Die allgemeinen Strukturverschiebungen zu Gunsten der Großflächen ist im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich insbesondere bei der Bestandserweiterung aber auch beim Neubau zu beobachten. Diese Entwicklung bindet Verkaufsflächenpotentiale. Daher kommt der Steuerung des Einzelhandels zugunsten der Zentren und der für die fußläufige Grundversorgung relevanten Standorte eine erhöhte Bedeutung zu.

Ergänzend werden innerhalb der Nahversorgung Warengruppen vorgehalten, die auf eine eher kleinteilige Angebotsstruktur (zw. 35 – 130 m²) abstellen (z.B. Apotheken,

Bücher, Zeitschriften, Schreibwaren, Tabakwaren). Diese besitzen für die entsprechend kleineren Geschäfte in den traditionellen Ladenstraßen oder als Randsortiment in bestehenden Einzelhandelsbetrieben aufgrund ihrer Kundenfrequenz und ihrer Größe im Zusammenhang mit dem Leerstandsabbau eine Relevanz für die Attraktivierung dieser Zentrenbereiche in Schöneweide sowie Baumschulenweg.

Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB sollen zur Erhaltung oder Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, insbesondere nahversorgungsrelevante Sortimente im Plangebiet unzulässig sein.

Zwar bestehen die allgemeinen Strukturverschiebungen zu Gunsten größerer Flächen ebenfalls bei sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten, bspw. Ansiedlung von Fachmärkten für Sportartikel, Schuhe, Bekleidung oder Haushaltswaren, insgesamt jedoch sind weiterhin kleinere Formate auf dem Markt (70- 150 m²) und im Einkaufszentrum sowie in den Ladenstraßen vertreten. Die zentrenrelevanten Angebote, die zum Teil mit Dienstleistungsangeboten gekoppelt sind, besitzen eine Relevanz für die Kundenfrequenz, auch wenn in der Schneller- und Brückenstraße sowie im Stadtteilzentrum Schöneweide aktuell nur ein begrenztes Angebot besteht. Die bestehende Kleinteiligkeit der dienstleistungsorientierten Angebote (Uhren / Schmuck, Blumen, Augenoptiker, Mobiltelefone, Foto / optische Erzeugnisse, Fahrräder und-Zubehör etc.) und die zunehmend relevante Wohnortnähe ist weiterhin geeignet, um die bestehenden Verkaufsflächenpotenziale (ca. 1.300 m²) zu nutzen.

Zudem soll das verbleibende Zuwachspotential beim Einzelhandel zum Abbau der strukturellen Defizite v.a. bei der Angebotsmasse und -breite im Ortsteilzentrum Baumschulenweg aber auch im Stadtteilzentrum Zentrum Schöneweide genutzt werden. So sind in beiden Zentrumsbereichen neben den bestehenden Flächenpotentialen (Baulücken im Altbaubereich, Erweiterungsoptionen im Bestand) auch Umstrukturierungsmöglichkeiten innerhalb des Shopping-Centers und der Fachmarkttagglomeration vorhanden.

Insofern stellt das Ziel, die vorhandenen Zentren zu stärken und zu entwickeln, und der daraus resultierende Anspruch, ausgewählte zentrenrelevante Sortimente in den Randlagen außerhalb der Zentren auszuschließen, einen öffentlichen Belang dar, der den geplanten Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB rechtfertigt.

IT-Dienstleistungszentrum Berlin, 21. Oktober 2014

Aufgrund des eingereichten Planentwurfes haben wir festgestellt, dass Fernmeldetechnische Sicherheitsanlagen des IT- Dienstleistungszentrums Berlin betroffen sind.

Bemerkungen

Keine Bedenken, da die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Bestandteil der Festsetzung ist.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin -
LAGetSi -, 05. November 2014**

Die Prüfung der übersandten Planungsunterlagen hat aus meiner Sicht keine Einwände oder konkrete Hinderungsgründe oder sonstige umweltrelevante Aspekte ergeben.

Aus dem Zuständigkeitsbereich des LAGetSi sind keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die von dem Bebauungsplanverfahren betroffen wären.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung, 19. November 2014

Ziel des B-Planverfahrens 9-40 G ist unverändert der Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten.

Bereits mit Schreiben vom 15.08.2013 (siehe Anlage) hatte ich hingegen gebeten, den vorgesehen Textbebauungsplan durch Umstellung auf ein allgemeines Verfahren zu erweitern und damit die beschlossenen Vorgaben der Stadtentwicklungsplanung im Hinblick auf den Ausschluss von Fachmärkten bzw. nicht EpB-konformen Nutzungen im Geltungsbereich zu berücksichtigen.

Bedauerlicherweise ist hierzu lt. Begründung nicht einmal die erforderliche Abwägung erfolgt.

Ich bitte, dies nachzuholen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB soll zum Erhalt sowie zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche im Bebauungsplan 9-40 G festgesetzt werden, dass bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind.

Nach ständiger Rechtsprechung kann auf Grundlage des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes die Zulässigkeit ausgewählter Nutzungen per Bebauungsplan eingeschränkt werden, um die zentralen Versorgungsbereiche zu schützen.

Dies betrifft Sortimente der Nahversorgung und sonstige zentrenrelevante Sortimente, die Bedeutung für die angrenzenden Zentren in Bezug auf den Erhalt der Funktionsfähigkeit bzw. zur Erhöhung der Angebotsvielfalt und damit Entwicklungsfähigkeit besitzen. Zudem wurden die Steuerungsanforderungen aus dem Fachmarktkonzept Berlin berücksichtigt, die dazu dienen, die gewachsenen Zentren vor negativen städtebaulichen Beeinträchtigungen (z. B. Funktionsverluste, Ladenleerstände, sog. trading-down-Tendenzen) zu schützen, die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern und fortzuentwickeln sowie Flächen für Industrie, Gewerbe und Handwerk vor einzelhandelsbedingten Bodenpreiseffekten zu schützen. Beachtlich hierbei ist zum einen der Schutz zentrenrelevanter Randsortimente der bestehenden, die Fachmarktagglomeration prägenden Fachmärkte, da deren wirtschaftlicher Erfolg wiederum an die Leistungsfähigkeit der einzelnen v.a. prägenden Sortimente geknüpft ist. Zum anderen sind außerhalb der räumlichen Festlegung der Fachmarktagglomeration insbesondere zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelseinrichtungen zugunsten des Zentrumschutzes und der Entwicklung dezentral konzentrierter Fachmarkt-agglomerationen und Fachmarktstandorte auszuschließen. Ziel ist es hier, sogen. Anlagerungseffekte durch andere, auch kleinflächige Einzelhandelsbetriebe auszuschließen, um die aus solchen Anlagerungseffekten regelmäßig anzunehmenden negativen Auswirkungen auf die gewachsenen Zentren zu vermeiden. Der Fokus liegt jedoch auf der Steuerung zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente.

Die Zulässigkeit weiterer baulicher Nutzungen ist davon nicht betroffen, so dass der substanzielle Anteil der Entwicklung dieser Baugebiete weiterhin gemäß § 34 Abs. 1 und 2 BauGB möglich sein soll.

Nicht-zentrenrelevante Sortimente werden vorrangig von großflächigen Einzelhandelsbetrieben für den Endverbraucher vertrieben. Diese großflächigen Einzelhandelsbetriebe benötigen zur Umsetzung verbindliche Bauleitpläne. Im Hinblick auf die Zielsetzung des Stadtentwicklungsplans Industrie und Gewerbe/Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich (EpB), wäre die Aufstellung eines Bebauungsplanes zugunsten von Fachmärkten mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten nicht entwicklungsfähig. Damit ist eine Anlagerung oder Entwicklung entsprechender nicht-zentrenrelevanter großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet nicht zu befürchten, zumal in den Zentren als auch der Fachmarktagglomeration weitere Potentiale vorhanden sind.

Ein Ausschluss von weiteren Nutzungen (selbständig genutzte Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Sportstätten, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) geht über die beabsichtigten Planungsziele und dem damit verbundenen Regelungsinhalt zum Zentrumschutz hinaus. Eine Beschränkung des gewerblichen Nutzungsspektrums stellt unter Beachtung o.g. Ausführungen kein nachhaltiges Ziel der Planung dar, da somit unter Beachtung der Ziele im Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) der

Gebietscharakter zu stark eingeschränkt würde und in Umsetzung auf sich ändernde Rahmenbedingungen kaum eingegangen werden könnte.

Eine Vielfalt gewerblicher Nutzungen ist eine wesentliche Standortkomponente bei der Ansiedlung von Unternehmen. Daher soll eine gewisse Flexibilität im Rahmen des Gebietscharakters ermöglicht werden, um den Standort für die künftigen wirtschaftlichen Entwicklungen attraktiv zu halten. Hierfür sprechen die Lage und städtebauliche Struktur, die mit der SOV verbesserte Erreichbarkeit sowie v.a. die bisherige Ausprägung und die geringen derzeitigen Flächenpotentiale.

Da es sich bei den geplanten Festsetzungen nicht um die Vorbereitung einer Bebauung handelt, sind zudem die genannten Aspekte im Hinblick auf die Auswirkungen auf den Zentrenschutz für das Bebauungsplanverfahren nicht relevant.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt VIII C 24, 04. November 2014

Bereits mit dem Schreiben vom 05.08.2013 meiner Senatsverwaltung (VIII D) wurde darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 9-40 G zahlreiche Altlastenflächen bekannt sind. Sie wurden aufgefordert diese zu berücksichtigen.

In der aktuellen Begründung und Darstellung der Ist-Situation ist eine Schilderung der Altlastensituation nicht vorhanden. Mit der unter Punkt IV „Verfahren“ dargelegten Abwägung des Bezirksamtes mit einer lediglichen Kenntnisaufnahme werden die bodenschutzrechtlichen Belange jedoch in keiner Weise ausreichend berücksichtigt.

Der Geltungsbereich im Ortsteil Niederschöneweide ist integraler Bestandteil des Ökologischen Großprojektes hinsichtlich der Altlastensanierung im Bezirk Treptow-Köpenick zum Schutz des Wasserwerkes Johannisthal. Einer der hier im Bezirk Treptow-Köpenick gelegene Hauptschadensschwerpunkt mit massiven Boden- und Grundwasserbelastungen wird seit vielen Jahren mit großen finanziellem Aufwand des Landes Berlin saniert bzw. gesichert. Die Maßnahmen zur Boden- und Grundwassersanierung dauern an. Zahlreiche installierte Sanierungsbrunnen, Grundwassermessstellen und Anlagenteile befinden sich im Bereich des Geltungsbereiches und sind langfristig zu erhalten. Auch wurden zur Sicherung dauerhafte Versiegelungsmaßnahmen des Bodens ausgeführt.

Die fehlende Darstellung der Altlastensituation im Bebauungsplanverfahren führt damit unweigerlich zu Fehlinterpretationen der Gewerbetreibenden, die von einer uneingeschränkten Nutzung, Bebaubarkeit der Grundstücke oder einer unbedenklichen Grundwassernutzung ausgehen, die in keinem Fall gegeben ist.

Auf einzelnen Grundstücken bzw. Grundstücksteilen sind Eingriffe in den Untergrund nur mit Zustimmung der Bodenschutzbehörde möglich. Nachweislich werden erhebliche Flächenteile des B-Plangebietes von einer Schadstofffahne im Grundwasser unter- bzw. durchströmt. Auf einigen Grundstücken ist mit mineralischen Abfällen nach LAGA > Z2 (gefährliche Abfälle) in den obersten Bodenmetern zu rechnen.

Sie werden daher aufgefordert die Altlastensituation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 9-40 G hinreichend zu berücksichtigen und darzustellen. Das Referat VIII C meiner Senatsverwaltung wird hierzu gerne behilflich sein.

Unter Berücksichtigung des Verfahrensstandes vom Juli 2014 bestehen aus Sicht des nachsorgenden Bodenschutzes daher erhebliche Bedenken gegen die derzeitige Planausführung auch wenn gegen die Planungsziele im Kern weiterhin keine Einwände bestehen. Es wird angeraten den Geltungsbereich des Bauungsplanes über die zwingende textliche Ergänzung der Altlastensituation hinaus im Entwurf altlastenbedingt zu kennzeichnen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Ziel des Bebauungsplans ist es, durch den Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten im Geltungsbereich die Funktion des Stadtteilzentrums „Zentrum Schöne Weide“ und insbesondere die Nahversorgungsfunktion der anliegenden Einkaufsstraßen Brückenstraße und Schnellerstraße sowie das Ortsteilzentrum „Baumschulenweg“ mit der gewachsenen Ladenstraßenstruktur der Baumschulenstraße zu sichern und zu stärken.

Gemäß Entwurf und Begründung des Bebauungsplanes werden in der textlichen Festsetzung nur zentrenrelevante Sortimente als unzulässig definiert die zur Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche notwendig sind.

Die Nutzbarkeit der Grundstücke im Plangebiet orientiert sich weiterhin nach § 34 BauGB. Mit den geplanten Festsetzungen wird lediglich eine Nutzungsart vom allgemein zulässigen Nutzungsspektrum ausgeschlossen bzw. eingeschränkt.

Da es sich bei den geplanten Festsetzungen nicht um die Vorbereitung einer Bebauung handelt, sind die genannten Aspekte für Bewertung der Altlastensituation im Hinblick auf ihre Auswirkungen auf die geplante Nutzung für das Bebauungsverfahren nicht relevant.

Die Information zu Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen, die als Flächen mit Verdacht auf oder mit Nachweis von schädlichen Bodenverunreinigungen im Bodenbelastungskataster (BBK) eingetragen sind, wurden unter Pkt. I.2.4 in der Begründung ergänzt.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt IX, 27. Oktober 2014

Hinsichtlich der Luftreinhalte-, Lärminderungs- und Aktionsplanung ergeben sich bezüglich des Bebauungsplanverfahrens 9-40 G keine Anmerkungen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen..

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt WBL, 16. Oktober 2014

Vielen Dank für Ihre Information und die Übersendung der Unterlagen zu den B-Plänen.

Ich unterstütze insbesondere das Wohnungsbauprojekt Regattastraße und bin als Wohnungsbauleitstelle an einer zügigen Verfahren- und Projektrealisierung interessiert.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Abteilung Wohnbauleitstelle sind keine Informationen bzgl. des Bebauungsplanverfahrens 9-40 G erfolgt.

NBB - Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg, 03. November 2014

Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.

In Ihrem angefragten räumlichen Bereich befinden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck > 4 bar.

Im Zusammenhang mit der Verwirklichung des oben genannten Bebauungsplanes bestehen seitens der NBB zurzeit keine Planungen.

Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

Im angefragten Bereich steht eine Gasdruck-Regelanlage, die zur Versorgung der umliegenden Gebiete benötigt wird.

Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die Hinweise sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern von möglichen Baumaßnahmen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind und keine Auswirkungen auf den Festsetzungsinhalt des Bebauungsplans haben.

Die Aufnahme von Flächen für einzutragende Leitungsrechte oder für Ver- und Entsorgungsanlagen zugunsten von Versorgungsträgern in die Planzeichnung ist nicht erforderlich. Der Bebauungsplan trifft nur Regelungen zur Art der Nutzung.

Bei Änderungen des Geltungsbereiches wird der NBB die Unterlagen erneut zur Erteilung einer Auskunft vorgelegt.

Vattenfall / Wärme AG, 05. November 2014

In dem von Ihnen angefragten örtlichen Bereich ist kein Anlagenbestand der Vattenfall Europe Wärme AG.

Unsere Stellungnahme vom 05.08.2013 behält seine Gültigkeit.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

4.2. Ergebnis der Beteiligung der Behörden

Die Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ergab **keine Änderung der Planung**.

Die Begründung wurde hinsichtlich der Aussagen zum StEP Industrie und Gewerbe (Pkt. I.2.4) und StEP Zentren 3 (Pkt. I.2.5) sowie zum Bestandsschutz (Pkt. II.4.4) ergänzt.

Darüber hinaus erfolgten weitere redaktionelle Anpassungen für die Thematik Wasserschutzgebiet Johannisthal (Pkt. I.2.2) und Altlasten (Pkt. I.3.3).

5. Festsetzung

Der Entwurf des Bebauungsplans 9-40 G nebst Begründung, der Entwurf der Rechtsverordnung und die Weiterleitung an die BVV wurden vom Bezirksamt Treptow-Köpenick am 06. November 2018 (BA-Vorlage - Nr. 237/18) beschlossen.

Mit Schreiben vom 19. Dezember 2018 (Eingang 10. Januar 2019) erfolgte das Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB bei der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Abt. II C. Im Ergebnis ist mit Schreiben vom 04. März 2019 mitgeteilt worden, dass nach rechtlicher Überprüfung keine Beanstandungen bestehen. Der Bebauungsplan kann gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB als Rechtsverordnung festgesetzt werden.

Es wurde empfohlen, folgende Ergänzungen in der Begründung vorzunehmen, um die Rechtssicherheit des Bebauungsplans zu gewährleisten:

- Der Bebauungsplan 9-40 G schränkt die zulässige Nutzung in Bezug auf den zentrenrelevanten Einzelhandel ein. Folglich können entgegen der Ausführungen auf Seite 53 der Begründung („Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung“) Entschädigungsansprüche nach § 42 Abs. 1 - 3 BauGB durch die Festsetzung des Bebauungsplans entstehen. Einschränkungen könnten sich ggf. aus der Sieben-Jahres-Frist des § 42 Abs. 2 BauGB ergeben. Entsprechende Ausführungen sollten Eingang in die

Begründung finden bzw. sollte dargelegt werden, inwiefern keine Wesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt.

- In § 1 der Rechtsverordnung ist das Aufstellungsdatum - 16. Juli 2014 - zu nennen.
- Voraussetzung der Anwendung von §19 Abs. 2a) BauGB ist, dass der Bebauungsplan für „im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34)“ aufgestellt wird. In der Begründung fehlt eine hinreichende Auseinandersetzung mit dieser Thematik (Frage der planungsrechtlichen Einschätzung des Plangebiets).

Die BVV Treptow-Köpenick von Berlin hat auf ihrer Sitzung am 20. Juni 2019 unter der Beschluss - Nr. 0521/27/19 über den Bebauungsplan 9-40 G, die Begründung sowie die Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans entschieden.

Die Veröffentlichung erfolgte im GVBl für Berlin Nr. 22 am 29. August 2019, Seite 518.

V. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 6. Dezember 2017 (GVBl. S. 664).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Aufgestellt: Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
Abteilung Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung
Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung
Berlin, August 2019

Rainer Hölmer

Bezirksstadtrat
für Bauen, Stadtentwicklung und
öffentliche Ordnung

Sabine Tillack

Leiterin
Fachbereich Stadtplanung

Anhang: Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan 9-40 G

VI. ANHANG

Textliche Festsetzung

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind auf den Baugrundstücken Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten (gem. Anhang 1, Ziffer 1.1 und 1.2 der Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin vom 23. Juni 2014, veröffentlicht am 11. Juli 2014 (ABl. Berlin S. 1334-1348)) unzulässig:

1. Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
2. Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel; Wasch- / Putz- und Reinigungsmittel (Drogeriewaren)
3. Bücher, Zeitungen, Zeitschriften, Schreibwaren und Bürobedarf; Organisationsmittel für Büro Zwecke
4. Textilien und Bekleidung
5. Schuhe und Lederwaren
6. Beleuchtungsartikel
7. Haushaltsgegenstände; Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
8. Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
9. Heimtextilien
10. Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente; Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
11. Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
12. Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
13. Spielwaren
14. Blumen, Topfpflanzen und Blumentöpfe
15. Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
16. Augenoptiker; Foto- und optische Erzeugnisse
17. Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
18. Fahrräder, Fahrradteile und –zubehör; Sport- und Campingartikel
19. Antiquitäten und Gebrauchtwaren

Hinweise

Das Amtsblatt für Berlin vom 11. Juli 2014 wird im Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Abteilung Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Vermessung zur Einsichtnahme bereitgehalten.