

Bebauungsplan 9-45 G

für die Grundstücke Schnellerstraße 83-87,
Bruno-Bürgel-Weg 19 und 23-39
sowie das Grundstück Oberspreestraße 15
im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Niederschöneweide

BEGRÜNDUNG gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Mai 2013

Inhaltsverzeichnis

I.	Planungsgegenstand	3
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit des Bebauungsplans	3
2.	Planerische Ausgangssituation/Planungsvorgaben.....	4
2.1	Landesentwicklungsprogramm 2007 LEPro 2007 (GVBl. S. 629)	4
2.2	Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg (LEP B-B) - (GVBl. S.182)	4
2.3	Flächennutzungsplan.....	4
2.4	Stadtentwicklungsplan Zentren.....	5
2.5	Zentren- und Einzelhandelskonzept Bezirk Treptow-Köpenick	5
2.5.1	Stadtteilzentrum Zentrum Schöneeweide	7
2.5.2	Nahversorgungszentrum Schnellerstraße	9
3.	Plangebiet	10
3.1	Abgrenzung des Geltungsbereichs	10
3.2	Bestand	10
3.2.1	Städtebauliche Struktur und Nutzungsstruktur im Geltungsbereich.....	10
3.2.2	Städtebauliche Struktur und Nutzungsstruktur im Umfeld	10
3.2.3	Weitere Planungen im Umfeld	11
II.	Planinhalt	12
1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	12
2.	Intention des Bebauungsplans.....	14
3.	Wesentlicher Planinhalt	14
4.	Begründung und Abwägung der Festsetzung	14
4.1	Begründung der Planfestsetzungen.....	14
4.2	Auswahl der Sortimente.....	16
4.3	Potenziale.....	22
4.4	Abwägung öffentlicher und privater Interessen	22
5.	Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit	23
5.1	Beteiligung der Behörden	23
5.2	Beteiligung der Öffentlichkeit	25
III.	Auswirkungen der Planung	27
1.	Auswirkungen auf die Umwelt.....	27
2.	Auswirkungen auf die Versorgung der Bewohner	27
3.	Auswirkungen auf den Verkehr.....	27
4.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung.....	27
IV.	Verfahren.....	28
V.	Rechtsgrundlagen	30
ANHANG	31	
Textliche Festsetzung	31	

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Veranlassung und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Anlass der Planaufstellung ist die Absicht, die Zentrumsfunktion des Stadtteilzentrums Zentrum Schöneeweide sowie insbesondere die Nahversorgungsfunktion der anliegenden Einkaufsstrassen Schnellerstraße und Brückenstraße sowie das derzeit in der Entwicklung befindliche Nahversorgungszentrum Schnellerstraße Ost zu sichern und zu stärken. Gem. § 9 Abs. 2a BauGB kann für im Zusammenhang bebaute Ortsteile zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder unzulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenen oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält. Die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Treptow-Köpenick von Berlin hat am 16.07.2009 das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept (BA-Beschluss 336/09 vom 19.05.2009) als fachlichen Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung beschlossen (Drs.-Nr. VI/1126). Auf dieser Grundlage soll mit dem Bebauungsplan 9-45 G die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung und die Entwicklung und dauerhafte Funktionserhaltung der zentralen Versorgungsbereiche im Umfeld des Geltungsbereiches gem. § 9 Abs. 2 a BauGB geregelt werden.

Durch die immer weiter fortschreitende autoorientierte Ansiedlung von Märkten auf Gewerbebrachen außerhalb des Stadtteilzentrums und damit außerhalb des gewachsenen Ortszentrums ist die Dichte des Nahversorgungsnetzes im Sinne der flächendeckenden Sicherung der Nahversorgung gefährdet. Ansiedlungen auf neuen Flächen in nicht integrierten Lagen außerhalb der Zentren bzw. der Wohngebiete ziehen in der Regel die Aufgabe der alten Standorte nach sich und bergen das Risiko einer Ausdünnung dieses Netzes bzw. einer Reduzierung der Angebotsstruktur innerhalb der Zentren selbst. Eine Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung ist zu befürchten. Das betrifft insbesondere die auf lokale Versorgungsmöglichkeiten angewiesenen, mit zunehmendem Alter weniger mobilen Bevölkerungsschichten in den innerstädtischen, dicht bebauten Ortslagen. Räumliche Versorgungslücken sowie auch eine Beeinträchtigung der Angebotsstruktur in den zentralen Versorgungsbereichen und damit eine Gefährdung der Funktionsfähigkeit dieser Zentren sollen zum Schutz der verbrauchernahen Versorgung vermieden werden.

Im Bereich Niederschöneeweide/Oberspree entsteht mit der Qualifizierung und Ergänzung des Bestandes durch den Nahversorgungsstandort Schnellerstraße 74 (vorhabenbezogener Bebauungsplan 9-38 VE, GVBl. vom 29.11.2011) das Nahversorgungszentrum Schnellerstraße Ost als Bestandteil des bezirklichen Zentrengefüges. Im Ergebnis einer gutachterlichen Bewertung wird damit eine gute Verkaufsflächenausstattung und Angebotsstruktur bei der Nahversorgung im Bereich Niederschöneeweide/Oberspree erreicht. Die Sicherung dieses Nahversorgungszentrums sowie im Weiteren des zentralen Versorgungsbereiches Stadtteilzentrum Zentrum Schöneeweide mit dem Einkaufszentrum „Zentrum Schöneeweide“ einschließlich der Strukturen der vorhandenen Einkaufsstrassen Brückenstraße und Schnellerstraße ist eine wesentliche Steuerungsaufgabe der Planung. Weitere Ansiedlungen von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben in Randlagen und außerhalb einer fußläufigen Erreichbarkeit genannter Zentren sollen verhindert werden.

Ziel des Bebauungsplans ist der Schutz und damit der Erhalt der Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums Schnellerstraße Ost sowie des Stadtteilzentrums Zentrum Schöneeweide durch Ausschluss von Einzelhandel mit ausgewählten zentrenrelevanten Sortimenten an 3 Einzelstandorten im unmittelbaren, fußläufigen Einzugsbereich des Nahversorgungszentrums Schnellerstraße Ost. Die Teilflächen 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 in diesen Randlagen besteht die Gefahr der Verdrängung von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben und infolge dessen von Leerstand und Frequenzrückgang in den zentralen Versorgungsbereichen, insbesondere im angrenzenden Nahversorgungszentrum und in den traditionellen Ladenzeilen Brückenstraße und Schnellerstraße als Bestandteil des Stadtteilzentrums Zentrum Schöneweide. Die Errichtung weiterer Einzelhandelseinrichtungen im Umkreis der vorhandenen Angebote lassen nachteilige Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche befürchten. Damit wäre die Sicherstellung der angestrebten städtebaulichen Ziele des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes, also die Konzentration des Einzelhandels in den Zentren und Absicherung der wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung, nicht mehr gegeben.

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

2. Planerische Ausgangssituation/Planungsvorgaben

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

2.1 Landesentwicklungsprogramm 2007 LEPro 2007 (GVBl. S. 629)

Gemäß § 1 LEPro 2007 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.

2.2 Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg (LEP B-B) - (GVBl. S.182)

Die Verordnung über den LEP B-B vom 31. März 2009 trat am 15. Mai 2009 in Kraft.

Die Steuerung von großflächigem Einzelhandel ist 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 (Beeinträchtigungsverbot). Neuansiedlungen oder Erweiterungen müssen der Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Ortes und seinem Versorgungsbereich entsprechen (Kongruenzgebot).

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

2.3 Flächennutzungsplan

Die Teilbereiche des Plangebietes sind im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 7. März 2013 (ABl. S. 432) Bestandteil der Darstellung als Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5), entlang der Spree ist ein Grünzug in symbolischer Breite als Teil einer überörtlichen Grünverbindung dargestellt. Durch eine Signatur wird auf ein Vorranggebiet für Luftreinhaltung hingewiesen.

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

2.4 Stadtentwicklungsplan Zentren

Mit dem Stadtentwicklungsplan Zentren 2020, Standorte für Einzelhandel und Freizeit (Senats-Beschluss vom 22.03.2005) wurden die strategischen stadtentwicklungspolitischen Leitlinien für die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung aktualisiert und das Zentrenkonzept fortgeschrieben. Im Vordergrund stand dabei die Qualifizierung der vorhandenen Zentren und Einkaufsstrassen. Neben der Benennung von Prioritäten beim Handlungsbedarf der einzelnen Zentren wurden auch Komplementärstandorte für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel bestimmt.

Der Senat hat am 12. April 2011 den 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 Flächenpotentiale in den Zentren erfolgen. Die Darstellung Erfassung und Bewertung erfolgt bis zur Ebene der Ortsteilzentren.

Aussagen zur Nahversorgungssituation bzw. zu entsprechenden Nahversorgungszentren (Wohngebietszentren) erfolgen auf dieser Planungsebene nicht.

Das Plangebiet ist kein Bestandteil der Zentrenhierarchie des StEP Zentren 2020.

2.5 Zentren- und Einzelhandelskonzept Bezirk Treptow-Köpenick

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

Das Zentren- und Einzelhandelskonzept enthält Aussagen zu den bezirklichen Zielen und Leitbildern bei der Entwicklung der Zentren und des Einzelhandels, zur Festlegung und räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und Fachmarktstandorte sowie eine Bewertung der Nahversorgungssituation.

Im bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept wurden die Aussagen des StEP Zentren 2020 konkretisiert und um Standorte für Nahversorgungszentren ergänzt.

Im Wesentlichen wurde die Analyse des StEP 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. So sind u. a. für nicht-zentrenrelevante Sortimente, dem fachmarktorientierten Lastkauf, entsprechende Flächenreserven geprüft worden, um die städtebaulich verträgliche Entwicklung zu sichern.

In Bezug auf die Thematik Nahversorgung wurden im Wesentlichen keine räumlichen Versorgungslücken festgestellt.

Diese Situation wurde bei der Betrachtung zur Nahversorgungssituation im Bezirk nach Ortsteilen (Teilbereichen) im Wesentlichen bestätigt. Räumliche Versorgungslücken bei der fußläufigen Entfernung in einem Radius von 500 m sind 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 des Zentrumsbereichs.

Die Versorgung im Bereich Niederschöneweide/Oberspree mit einem über die Grundversorgung hinausgehenden Einzelhandelsangebotes wird durch das Stadtteilzentrum Zentrum Schöneweide – derzeit im wesentlichen bestehend aus dem Einkaufszentrum „Zentrum Schöneweide“ und den traditionellen Ladenzeilen Brückenstraße und Schnellerstraße - gesichert. In Ergänzung dazu wird zur verbrauchernahen Versorgung mit Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten für die Bevölkerung im östlichen Bereich der Schnellerstraße/Oberspree das Nahversorgungszentrum Schnellerstraße Ost entwickelt. Mit der Qualifizierung und Aufwertung des bereits an der Schnellerstraße verorteten Einzelhandelbestandes durch die Etablierung des gegenüberliegenden Nahversorgungsstandortes Schnellerstraße 74 (vorhabenbezogener Bebauungsplan 9-38 VE) wird eine Verbesserung der Verkaufsflächenausstattung und Angebotsstruktur bei der Nahversorgung und mit ergänzenden Dienstleistungsangeboten für die Grundversorgung erreicht. Damit wird den Ausstattungskriterien eines Nahversorgungszentrums gemäß dem bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept entsprochen und die Funktionserfüllung der Grundversorgung erreicht.

Weitere Ansiedlungen von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben in Randlagen bzw. außerhalb einer fußläufigen Erreichbarkeit der Wohngebiete sollen daher für die Zukunft verhindert werden, da damit eine Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche verbunden wäre.

Der Bebauungsplan 9-45 G dient daher insbesondere der Steuerung des Einzelhandels und somit der Umsetzung der Zielsetzungen des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes für die Entwicklung im Ortsteil Niederschöneweide.

2.5.1 Stadtteilzentrum Zentrum Schöneweide

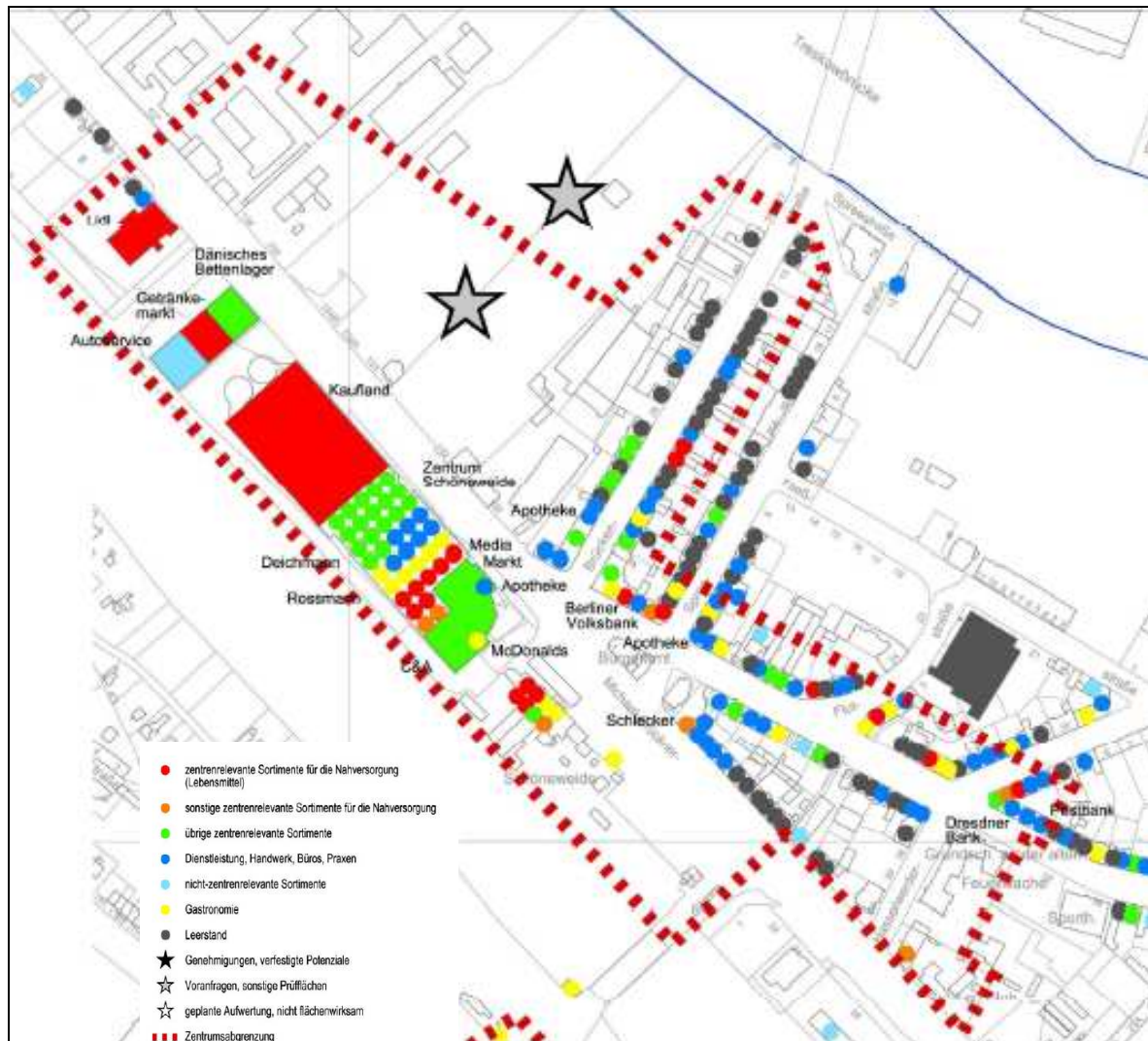


Abb. 1: Stadtteilzentrum Zentrum Schöneweide, Abgrenzung gem. Zentren- und Einzelhandelskonzept

Das Stadtteilzentrum Zentrum Schöneweide wird derzeit gebildet durch das Einkaufszentrum „Zentrum Schöneweide“ sowie lineare Einzelhandelsstrukturen in den Erdgeschosszonen der Brückenstraße und der Schnellerstraße. Ergänzungen durch großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind nördlich der Schnellerstraße auf den Gewerbebrachen in Planung.

Das Einkaufszentrum „Zentrum Schöneweide“, an das rückwärtig eine Fachmarktzeile und ein Discounter angelagert sind, befindet sich leicht dezentral im Westen der Wohngebiete von Niederschöneweide, orientiert auf Ausfallstraße und Bahnhof.

Hier gab es zum Zeitpunkt der aktuellen Bestandsaufnahme im Oktober 2011 insgesamt 67 Ladengeschäfte, von denen 58 durch Geschäfte mit unterschiedlichem Warenangebot aus zentrenrelevanten Sortimenten genutzt waren. Den Hauptanteil hatten dabei folgende Sortimente:

- 26x Nahrungsmittel/Getränke/Tabakwaren einschl. Bäcker- und Fleischer-Handwerksbetriebe und Kioske, davon 23 Läden mit Verkaufsflächen bis zu 100 m²
- 11x Bekleidung, davon 6 Läden mit Verkaufsflächen bis zu 100 m².

9 Ladengeschäfte standen leer, das sind 13,5 % bezogen auf den gesamten Bestand. Das Angebot an Sortimenten der Grundversorgung (Nahrungsmittel, Getränke) ist räumlich so

platziert, dass insgesamt im Ortsteil Niederschöneweide keine räumlichen Versorgungslücken auftreten.

In Ergänzung dazu gibt es ein breites Angebot an weiteren zentrumsbildenden Nutzungen wie Ärztehaus und Gesundheitsdienstleistungen, Apotheken und Geldinstitute.

Das Einkaufszentrum „Zentrum Schöneweide“ wurde 2004/2005 auf der Grundlage des Bebauungsplans XV-64a (GVBl. Vom 27.04.2004, S. 198), der Festsetzungen zu einem Gewerbegebiet, einem Sondergebiet „Einkaufszentrum“, und einem Kerngebiet enthält, gebaut. Mit 750 Stellplätzen im Einkaufszentrum sowie 120 Stellplätzen im Fachmarktbereich stehen den Nutzern ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Das Stadtteilzentrum ist per Pkw über die Schnellerstraße gut erschlossen; die Erreichbarkeit mittels ÖPNV ist durch S-Bahn sowie mehrere Straßenbahn- und Buslinien sehr gut.

Bestandteil der räumlichen Abgrenzung gem. dem bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept sind auch Teilbereiche der derzeit ungenutzten, ehemals gewerblichen Grundstücke nördlich der Schnellerstraße.

Hier sind weitere Planungen zugunsten von vorrangig nicht zentrenrelevantem großflächigem Einzelhandel (Fachmärkte) im Verfahren. In den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen XV-64ba VE („Bärenquell“, Schnellerstraße 137, BA-Beschluss Nr. 520/10 vom 19.10.2010, ABl. Nr. 45 vom 05.11.2010, S. 1829) und XV-64bb („Fachmärkte Schnellerstraße, Brückenstraße“, Schnellerstraße 131-136, BA-Beschluss Nr. 373/04 vom 07.12.2004, ABl. Nr. 1 vom 07.01.2005 als Änderungsbeschluss zum BA-Beschluss Nr. 98/01 vom 17.07.2001) sind Kern- und Sondergebietsflächen für Einzelhandel geplant.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan XV-64ba VE hat das Ziel, u. a. einen Bau- und Gartenmarkt und ggf. auch zentrenrelevante Randsortimente im Zusammenhang mit den nichtzentrenrelevanten Hauptsortimenten planungsrechtlich zu sichern.

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. Die Nordseite der Brückenstraße ist Bestandteil des Bebauungsplans XV-64bb (Verfahrensstand: vor Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB).

Der Bereich beidseitig der Brückenstraße, der Spreestraße, der Schnellerstraße von der Brückenstraße bis zur Britzerstraße sowie der Michael-Brückner-Str. 1-9 ist gekennzeichnet durch straßenbegleitende, überwiegend viergeschossige Wohnbebauung. In den Erdgeschossen befinden sich kleinteilige Gewerbe (Läden, Gastronomie und Dienstleistungseinrichtungen), die regelmäßig der örtlichen Versorgung dienen. Unter sinngemäßer Heranziehung des § 4 BauNVO ist derzeit von einem faktischen allgemeinen Wohngebiet auszugehen.

Allgemein zulässig sind danach, u.a. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Entsprechend der Ortstypik sind in den Erdgeschossbereichen demnach kleinteilige, nicht störende, gewerbliche Nutzungen, die der wohnungsnahen Versorgung dienen, planungsrechtlich zulässig und genehmigungsfähig.

2.5.2 Nahversorgungszentrum Schnellerstraße

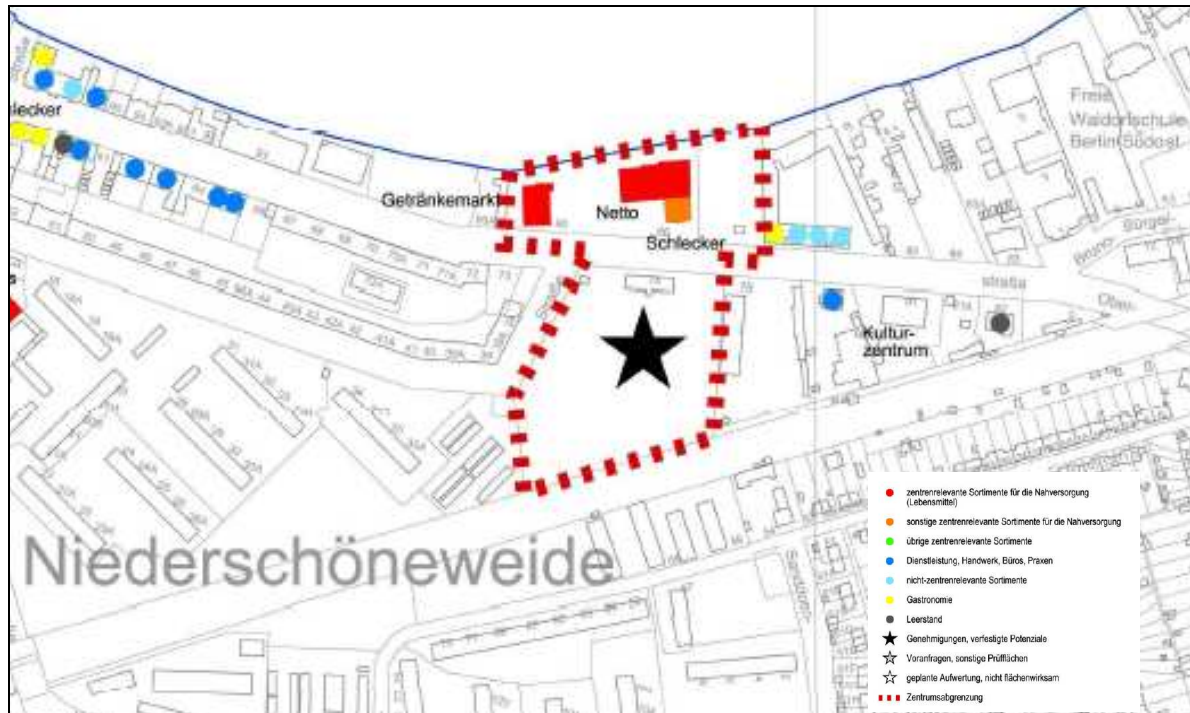


Abb. 2: Nahversorgungszentrum Schnellerstraße Ost, Abgrenzung gem. Zentren- und Einzelhandelskonzept

An der Schnellerstraße befinden sich auf einer ehemaligen Gewerbebrachfläche ein Discounter, ein Drogeriemarkt und ein Getränkemarkt, ergänzt durch einen Bäcker und ein Fleischerfachgeschäft (Genehmigung/Bau in den Jahren 2000/2001 gem. § 34 BauGB). Eine Qualifizierung des bestehenden Einzelhandelsstandortes zum Nahversorgungszentrum Schnellerstraße Ost erfolgt im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-38 VE (GVBl. vom 29.11.2011, S. 704). An der Schnellerstraße 74 entsteht ein neuer Standort mit Vollversorger, Textil-Fachmarkt sowie sonstige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten bis zu 600 m² Verkaufsfläche und ergänzende Dienstleistungs- bzw. Gewerbeangebote. Im Zusammenwirken mit dem Bestand auf der gegenüber liegenden Straßenseite der Schnellerstraße wird die Nahversorgung der Bewohner erheblich verbessert und mit Aufnahme als Nahversorgungszentrum in die bezirkliche Zentrenhierarchie auch langfristig stabilisiert.

Das Konzept der Märkte mit großzügigem Stellplatzangebot zielt einerseits auf eine autoorientierte Kundschaft, ist aber andererseits für die Versorgung der Bewohner mit nahversorgungsrelevanten Angeboten sowohl der südlichen Schnellerstraße als auch des Wohnbereichs Oberspreewald von Bedeutung, da die Wege zu den im Stadtteilzentrum Zentrum Schöneweide gelegenen Einkaufsmöglichkeiten sehr weit sind (ca. 1500 m) und damit für eine fußläufige Versorgung nicht attraktiv sind. Die traditionelle, in das Wohngebiet eingebundene Ladenzeile an der Schnellerstraße bietet derzeit nur ein eingeschränktes, kleinteiliges Nahversorgungsangebot. Hinzu kommt, dass insbesondere im Siedlungsbereich Oberspreewald die Versorgungslage nach der Schließung des Lebensmittelmarktes an der Oberspreewaldstraße und mangels Nachnutzung durch gleichartige Sortimente weitgehend unbefriedigend ist. Als Einkaufsmöglichkeit besteht hier derzeit nur der Plus-Markt am Bruno-Bürgel-Weg, der jedoch fußläufig nur über eine Treppenanlage über die S-Bahn-Strecke oder mit einem zusätzlichen Umweg von ca. 300 m zu erreichen ist.

3. Plangebiet

3.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-45 G besteht aus 3 Teilbereichen, den Grundstücken:

- Schnellerstraße 83-87,
- Bruno-Bürgel-Weg 19 und 23-39
- Oberspreestraße 15.

Diese sind derzeit nur in geringem Umfang genutzt, wären aber auf Grund ihrer Größe für die Errichtung von Einzelhandelseinrichtungen geeignet und sind vor allem wegen ihrer verkehrsgünstigen Lage für die Ansiedlung von Discountern interessant. Das bisher verfügbare rechtliche Instrumentarium, d.h. die Versagung eventueller Anträge auf Genehmigung gem. § 34 (3) BauGB, soll daher durch die gesetzlich mögliche Klarstellung/Präzisierung der Zulässigkeit ersetzt werden, um so gerade wegen der räumlichen Nähe eine Schwächung der Zentren wirksam und dauerhaft verhindern zu können und damit die Erhaltung und Entwicklung der beiden zentralen Versorgungsbereiche zu ermöglichen. Die im Bebauungsplan angestrebte klarstellende Regelung zum Ausschluss weiterer zentrenrelevanter Angebote dient der Rechtssicherheit bei der wirksamen Umsetzung des Zentrenschutzes.

3.2 Bestand

3.2.1 Städtebauliche Struktur und Nutzungsstruktur im Geltungsbereich

Die 3 Teilbereiche haben derzeit unterschiedliche Nutzungen.

Die Grundstücke Schnellerstraße 83-87 sind durch Wohnnutzung, gewerbliche Nutzungen sowie durch Kleingärten geprägt. Dabei haben insbesondere die gewerblich genutzten Grundstücke eine geringe Nutzungsintensität, Leerstand und ungenutzte Flächenanteile.

Das Grundstück Bruno-Bürgel-Weg 19 ist durch eine Kita genutzt, die Grundstücke Bruno-Bürgel-Weg 23-39 sind ungenutzte, ehemalige Gewerbeflächen.

Das Grundstück Oberspreestraße 15 ist mit Garagen bebaut, die von den Bewohnern in der Nachbarschaft genutzt werden.

Für alle 3 Teilbereiche im Geltungsbereich gibt es wiederholt Anfragen, die auf die Errichtung von Einzelhandelseinrichtungen, insb. Discounter, abzielen.

3.2.2 Städtebauliche Struktur und Nutzungsstruktur im Umfeld

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im östlichen Teil des Ortsteils Niederschöneweide. Das Umfeld des Bebauungsplans ist nicht homogen geprägt. Besonders nördlich der Schnellerstraße und des Bruno-Bürgel-Weges entlang der Spree sind die unterschiedlichsten Bauformen und Nutzungsarten anzutreffen. Neben Wohnbebauung, gewerblichen Nutzungen und Sportnutzung sind auch untergenutzte und ungenutzte Grundstücke vorhanden. Westlich des Geltungsbereichs und des Nahversorgungszentrums Schnellerstraße Ost ist überwiegend Wohnnutzung in Blockrand- und Zeilenbebauung vorzufinden. Eine Ausweitung des Geltungsbereichs auf diese Bereiche ist jedoch nicht erforderlich, da hier auf Grund der vorhandenen Bebauungsstrukturen und mangelnden Flächenangeboten eine Ansiedlung von zentrenschädigendem Einzelhandel nicht zu erwarten ist.

Östlich des Nahversorgungszentrums Schnellerstraße Ost zwischen Oberspreestraße und Bruno-Bürgel-Weg überwiegt Zeilenbebauung. Südlich der Oberspreestraße befindet sich ein Siedlungsgebiet mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern. Auch in diesem Bereich ist auf Grund der vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen die Ansiedlung von zentrenschädigendem Einzelhandel nicht zu befürchten.

Östlich der Teilbereiche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist auf dem Grundstück Bruno-Bürgel-Weg 54-56 ein Discounter ansässig (Verkaufsfläche 580 m²). Dieser Markt dient der Grundversorgung der Bevölkerung im fußläufigen Bereich. Auf Grund der Lage des Marktes, abseits der Hauptverkehrsstraßen und somit nicht vordergründig autoorientiert, ist eine Gefährdung des ca. 700 m entfernten Nahversorgungszentrums Schnellerstraße Ost nicht zu befürchten. Angelagert an diesen Markt sind 2 kleine Läden, 1 x 50 m² (derzeit Leerstand) und 1 x 30 m² (Dienstleistungsgewerbe). Weiterhin gibt es am Standort noch 3 Gewerbeeinheiten, die ursprünglich als einzelne Läden (140 m², 190 m² und 240 m²) genehmigt, inzwischen jedoch leer stehen bzw. einer davon als Spielhalle umgenutzt wurde. Dass sich dieser Standort offensichtlich als Einzelhandelsstandort nicht etablieren konnte, ist als Indiz zu deuten, dass eine Erweiterung des Standortes nicht zu erwarten ist und somit auch nicht von einer möglichen Gefährdung des Zentrums auszugehen ist.

An der Oberspreestraße/Johanna-Tesch-Straße gibt es einen vorhandenen Markt mit häufig wechselnden Nutzungen (erbaut als Lebensmittelmarkt, derzeit Gebrauchtwarenmarkt /Sozialladen). Auch von diesem Standort ist eine Zentrumschädigung nicht zu befürchten, da selbst im Fall einer Nutzung als Lebensmittelmarkt auf Grund der Größe (270 m² Verkaufsfläche) lediglich von einer wohnortnahen Grundversorgung für das Gebiet südlich der S-Bahn-Strecke auszugehen ist.

2.3.3 Weitere Planungen im Umfeld

Weitere Planungen im Umfeld der Teilflächen des Bebauungsplans 9-45 G sind:

- Festgesetzter Bebauungsplan 9-12 B vom 13.02.2009 für die Grundstücke Schnellerstraße 79-82 und Oberspreestraße 2 (GVBl. vom 27.03.2010, S. 171)
- Festgesetzter vorhabenbezogener Bebauungsplan 9-38 VE vom 16.11.2011 für das Grundstück Schnellerstraße 74 (GVBl. vom 29.11.2011, S. 704)
- im Verfahren befindlicher Bebauungsplan 9-14 (BA-Beschluss Nr. 554/06 vom 25.04.2006, ABl. Nr. 62 vom 22.12.2006, S. 4318-4319) für den Ausbau der Wilhelminenhofstraße zwischen Ostendstraße und Schnellerstraße einschließlich Spreequerung (Wilhelminenhofbrücke).

Westlich der 3 Teilbereiche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 9-45 G dienen die Bebauungspläne 9-12 B und 9-38 VE u.a. der Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandels-einrichtungen im Bereich des Nahversorgungszentrums Schnellerstraße Ost. Der festgesetzte Bebauungsplan 9-12 B beinhaltet die Entwicklung eines Gewerbegebietes, jedoch mit dem Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen.

Eine Qualifizierung des bestehenden Einzelhandelsstandortes an der Schnellerstraße (derzeit Discounter, Drogeriemarkt und Getränkemarkt) durch einen Vollversorger, einen Textil-Fachmarkt sowie einigen kleineren nahversorgungsrelevanten Geschäften wie u.a. eine Apotheke zum Nahversorgungszentrum Schnellerstraße Ost erfolgt im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-38 VE.

Das Bebauungsplanverfahren 9-14 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Brücke nach Oberschöneweide schaffen und schließt damit die Zulässigkeit von Einzelhandel grundsätzlich aus.

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 Schöneeweide (siehe Pkt 2.5.1) sowie das Nahversorgungszentrum Schnellerstraße Ost (siehe Pkt. 2.5.2) sind mit dem Ziel, eine verbrauchernahe Versorgung zu gewährleisten bei gleichzeitiger Konzentration von Einzelhandel auf die zentralen Versorgungsbereiche, zu schützen und zu stärken.

Einzelhandelsansiedlungen auf den drei Teilflächen des Geltungsbereiches würden die angestrebten Entwicklungsziele gefährden. Durch das dem Zentren- und Einzelhandelskonzept zugrundeliegende Gutachten ist belegt, dass die Verkaufsflächenausstattung im relevanten Teilbereich (Niederschöneeweide) vor allem bei der Nahversorgung mit rd. 0,99 m² Verkaufsfläche (VKF)/ Einwohner (EW) weit über dem bundesdeutschen Durchschnitt (0,44 m² VKF/ EW) liegt und auch keine räumlichen Versorgungslücken bestehen. Gemäß AV Zentrenkonzepte¹, Pkt. 4.2.1 Abs. 1, gilt zudem bei einem Wert von 0,35 – 0,45 m² VKF/ EW die Grundversorgung als hinreichend gewährleistet. Im Hinblick auf nunmehr bereits in Umsetzung befindliche Projekt Nahversorgungsstandort Schnellerstraße 74 als Bestandteil des Nahversorgungszentrums Schnellerstraße Ost ist zudem der gemäß Zentren- und Einzelhandelskonzept als verträglich ermittelte Expansionsrahmen (Umsatzumverteilung max. 8 %) bereits ausgeschöpft. Weitere Flächenzuwächse würden zulasten bestehender Angebote wirksam, d.h. hier wären ggf. Standortaufgaben von Angeboten innerhalb der Zentrenbereiche zu befürchten. Neben der Ausdünnung der wohnortnahen Versorgung würde die angestrebte Grundversorgung der Bevölkerung des Ortsteils gefährdet. Auch die Funktionalität der Zentren und damit die vorgesehene Angebotsqualifizierung und -konzentration mit dem Ziel der Stabilisierung der Zentrenstandorte wäre gefährdet.

Neben der Beschränkung nahversorgungsrelevanter Angebote sind auch zentrenrelevante Sortimente relevant. Mit der zunehmenden Filialisierung bzw. dem Trend zu ergänzenden Fachmarktformaten bis 800 m² VFL entstünde bei Ansiedlung dieser Sortimente auf den drei Teilflächen des Geltungsbereiches 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 in den baulich kompakten Zentrenkernen als auch in den traditionellen Ladenstraßen. Eine Entwicklung in Streulagen würde sowohl dem Konzentrationsgebot als auch der angestrebten Leerstands-beseitigung entgegen stehen und hier in den Zentren zu städtebaulichen Missständen führen bzw. die geplante städtebauliche Entwicklung konterkarieren.

Das Stadtteilzentrum Zentrum Schöneeweide wird derzeit dominiert durch das Einkaufszentrum „Zentrum Schöneeweide“ am S-Bahnhof Schöneeweide, das durch das SB-Warenhaus und den Elektronikfachmarkt sowie ein integriertes Ärztehaus, Gesundheitsdienstleistungen und ergänzenden kleinteiligen Einzelhandel seine besondere Anziehungskraft auf den Ortsteil Niederschöneeweide ausübt. Darüber hinaus werden, bedingt durch die Umsteigebeziehungen von der S-Bahn zu den Straßenbahnlinien, die in die angrenzenden Ortsteile Johannisthal und Oberschöneeweide führen, weitere Kunden

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

angesprochen. Weiterhin gibt es rückwärtig an das Einkaufszentrum angegliedert einen Lebensmitteldiscounter sowie eine Fachmarktzeile. Das Stadtteilzentrum ist durch die öffentlichen Verkehrsmittel als auch für den Pkw-Verkehr (Parkmöglichkeiten im Einkaufszentrum) gut erreichbar.

Die gründerzeitliche Baustruktur im zum Stadtteilzentrum gehörenden Bereich von Brückenstraße und Schnellerstraße ist in der Erdgeschosszone durch eine gewachsene Struktur von Läden geprägt, die jedoch einen hohen Anteil von Leerstand und ein geringes darüber hinaus gehendes räumliches Entwicklungspotenzial haben. Neben typischen kleinteiligen zentrenrelevanten Einzelhandelsangeboten sind hier auch Dienstleistungen vertreten. Mit dem Ziel, die städtebauliche Vorprägung zu erhalten und um den Leerstand zu minimieren und künftig weitestgehend zu vermeiden sind zentrumsbildende Nutzungen gezielt in diese Bereiche zu lenken. Bestehende, städtebaulich wünschenswerte Versorgungsstrukturen werden so unterstützt und der durch Leerstand verursachte städtebauliche Mischstand wird beseitigt. Eine konzentrierte Ansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten einschließlich einer Mischung mit ergänzenden Angeboten (Gastronomie, Dienstleistungen) entspricht dem Ziel eines urbanen Zentrums mit Aufenthaltsqualität und Attraktivität.

Durch den Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Zentrumsbereiche soll das Einzelhandelsangebot in die Zentren gelenkt werden und so über die Verbesserung von Qualität und Vielfalt die Besucher- und Kundenfrequenz erhöht und die Erlebbarkeit der zentralen Bereiche optimiert werden. Ohne den Bebauungsplan als Steuerungsinstrument ist eine weitere Streuung der Einzelhandelsangebote zu befürchten. Das führt zu Verödung der Ladenstraßen und einer Schwächung des zentralen Versorgungsbereichs durch Abnahme der Attraktivität.

Eine Erweiterung des vorhandenen Standorts am östlichen Ende der Schnellerstraße (derzeit Discounter, Drogeriemarkt und Getränkemarkt) durch einen Vollversorger, einen Textil-Fachmarkt sowie einige kleinere nahversorgungsrelevante Geschäfte und ergänzende Dienstleistungs- und Gewerbeangebote zu einem Nahversorgungszentrum erfolgt im Rahmen der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-38 VE. Im bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept 2009 ist dieser Bereich als ein zu entwickelndes Nahversorgungszentrum dargestellt. Dadurch wird sich die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung in diesem Nahversorgungsbereich hinsichtlich Qualität und Quantität deutlich verbessern.

Das im bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept 2009 für den Teilbereich Schöneeweide (TB 3: Oberschöneeweide/ Niederschöneeweide) bei der Nahversorgung gutachterlich ermittelte Entwicklungspotenzial von etwa 4.000 m² insgesamt für nahversorgungsrelevante Angebote ist durch das mittlerweile umgesetzte Vorhaben des Nahversorgungsstandortes Fuststraße (Oberschöneeweide) und das in der Umsetzung befindliche Projekt Nahversorgungszentrum Schnellerstraße 74 (9-38 VE) bereits ausgeschöpft.

Das vorhandene und geplante Angebot ist räumlich so platziert, dass im Ortsteil Niederschöneeweide keine räumlichen Versorgungslücken auftreten und eine wohnungsnahe, fußläufige Versorgung gesichert ist. Darüber hinaus ist der Aspekt der Qualität des zentralen Versorgungsbereichs und damit der Identifikation der Bevölkerung von besonderer Bedeutung. Insbesondere vor dem Hintergrund fortschreitender Veränderungen in der Altersstruktur der Einwohner und damit abnehmender Mobilität ist ein fußläufig erreichbares, bedarfsgerechtes Einzelhandelsangebot in den städtischen, gut erreichbaren Kernbereichen des Ortsteils besonders wichtig.

Ziel des Bebauungsplans ist es, 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 wird

verhindert. Die Verbesserung des Angebots und der Vielfalt trägt zur Belebung und Attraktivität des Zentrums bei.

Der Bebauungsplan 9-45 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 Schöneeweide mit dem Bereich der Einkaufsstraßen Brückenstraße und Schnellerstraße sowie auch der Sicherung des zu entwickelnden Nahversorgungszentrums Schnellerstraße Ost dienen.

2. Intention des Bebauungsplans

Im Geltungsbereich soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit ausgewählten zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden, um die zentralen Versorgungsbereiche nicht zu gefährden. Wesentliches Ziel ist die Verhinderung der weiteren Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit ausgewählten zentrenrelevanten Sortimenten an nicht integrierten Standorten. Autogerechte Lebensmittelmärkte bzw. Märkte mit zentrenrelevanten Sortimenten in nicht integrierten Lagen hätten nachteilige Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums Schnellerstraße Ost bzw. des Stadtteilzentrums Zentrum Schöneeweide. Für die Anziehungskraft des Zentrums ist nicht nur allein die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs zu berücksichtigen, sondern auch vor allem Attraktivität, Vielfalt, Aufenthaltsqualität und Erreichbarkeit.

Unter Berücksichtigung der weiterhin bestehenden Optionen für zentrenrelevante Angebote - und damit auch Nahversorgung - in den Zentren selbst und der bereits vorhandenen Einzelhandelsangebote der Nahversorgung auch außerhalb der Zentren ist hinsichtlich Verkaufsflächendichte und Nachfragepotential eine Bedarfsdeckung bereits erreicht. Weitere Ansiedlungen würden daher nicht nur bestehende Standorte gefährden, sondern auch zu Lasten diesbezüglicher Entwicklungsoptionen der bezirklichen Zentren wirksam werden. Insofern sind vorrangig qualitative Verbesserungen sowie eine Angebotserweiterung durch Aktivierung bestehender Leerstände anzustreben bzw. prioritär die Sicherung und Entwicklung der Zentren zu ermöglichen.

3. Wesentlicher Planinhalt

Wesentliches Ziel des Bebauungsplans 9-45 G ist der Zentrenschutz des Stadtteilzentrums Zentrum Schöneeweide mit dem Einkaufszentrum „Zentrum Schöneeweide“ und seiner gewachsenen Ladenstruktur entlang der Brückenstraße und Schnellerstraße und insbesondere des in der Entwicklung befindlichen Nahversorgungszentrums Schnellerstraße Ost. Das dient deren langfristiger Funktionssicherung durch die Verhinderung der weiteren Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten an nicht integrierten Standorten.

Durch die Festsetzung, dass in den 3 Teilbereichen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Einzelhandelsbetriebe mit ausgewählten zentrenrelevanten Sortimenten unzulässig sind, soll eine Stärkung und Sicherung der Zentrumsfunktion für das Stadtteilzentrum Zentrum Schöneeweide sowie für das zu entwickelnde Nahversorgungszentrum Schnellerstraße Ost erreicht werden. Damit wird die Funktionalität und Attraktivität des Stadtteilzentrums bzw. des zu entwickelnden Nahversorgungszentrums gestärkt und die wohnungsnahe Grundversorgung der Bevölkerung sichergestellt.

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 Verlust an Attraktivität und Urbanität. Zudem ist damit 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 damit das Risiko einer Ausdünnung dieses Netzes. Eine Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung der auf lokale Versorgungsmöglichkeiten angewiesenen, in zunehmendem Alter weniger mobilen Bevölkerungsschichten ist die Folge.

Ziel des Bebauungsplans 9-45 G ist es, durch den Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten in den dargestellten Teilbereichen die Zentrumsfunktion des Stadtteilzentrums Schöneeweide sowie insbesondere die Nahversorgungsfunktion der anliegenden Einkaufsstraßen Brückenstraße und Schnellerstraße als Bestandteil der traditionellen Ortszentrums Niederschöneeweide sowie das zu entwickelnde Nahversorgungszentrum Schnellerstraße Ost zu sichern und zu stärken.

Im Bereich des Stadtteilzentrums Zentrum Schöneeweide (Einkaufszentrum „Zentrum Schöneeweide“, Brückenstraße, Schnellerstraße) gab es zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im Oktober 2011 insgesamt 67 Ladengeschäfte, von denen 58 durch Geschäfte mit unterschiedlichem Warenangebot genutzt waren (siehe auch unter I. 2.2.1). 9 Ladengeschäfte standen leer, das sind 13,5 % bezogen auf den gesamten Bestand. Deshalb besteht der besondere Schutzanspruch für das Zentrum auch darin, dem Leerstand entgegen zu wirken und in diesen Läden vor allem zentrenrelevante Sortimente anzusiedeln. Insofern ist der Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente außerhalb des Zentrums ein Instrument im Sinne dieses Ziels. Durch den Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel im Bebauungsplan werden die Anbieter bewusst in die Zentrumsbereiche gelenkt und dort durch eine Verbesserung des Angebots und der Vielfalt die Attraktivität für die Kunden erhöht. Der durch den Leerstand verursachte städtebauliche Missstand wird beseitigt.

Im zu entwickelnden Nahversorgungszentrum Schnellerstraße Ost entstehen neben dem derzeitigen Bestand (Discounter, Drogeriemarkt, Getränkemarkt, ein Bäcker und ein Fleischerfachgeschäft) im Rahmen der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-38 VE ein Vollversorger, ein Textil-Fachmarkt sowie einige kleinere nahversorgungsrelevante Geschäfte und ergänzende Dienstleistungs- und Gewerbeangebote. Hier sind v.a. nahversorgungsrelevante Sortimente standortrelevant, was den Kriterien des StEP Zentren3 (S. 37/Tabelle1) als auch der AV Zentrenkonzepte (Pkt. 4,2.3) mit einem nahversorgungsrelevanten Anteil von 60- 90 % für Nahversorgungszentren entspricht. Darüber hinaus kann ein Potenzial von bis zu 600 m² Verkaufsfläche für sonstige zentrenrelevante Sortimente ausgeschöpft werden. Insgesamt werden durch das den Bestand ergänzende, in Umsetzung befindliche Verkaufsflächenangebot mit den möglichen einzelhandelsnahen Dienstleistungsbetrieben die Mindestansprüche bzw. Kriterien für ein Nahversorgungszentrum² in Bezug auf Funktion und Größe erfüllt. Um die Entwicklung des Nahversorgungszentrums und damit eine Stabilisierung der Angebotsstruktur im Zentrum nicht zu gefährden, ist der Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente außerhalb des Zentrums ein Instrument im Sinne dieses Ziels.

² gem. Zentren- und Einzelhandelskonzept 2009, Pkt. 6.5.4: mind. 1 Vollversorger, zwei ergänzende Einzelhandelsanbieter mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, Minimalversorgung im Gesundheitsbereich (z.B. Apotheke), mind. 3 Angebote einzelhandelsnaher Dienstleistung insgesamt max. VKF- Größe bis 5.000 m²

Textliche Festsetzung Nr. 1

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

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

4.2 Auswahl der Sortimente

Für die Beurteilung der Zentrenrelevanz der Sortimente wurde die AV Einzelhandel³ zugrunde gelegt.

Alle gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1 auszuschließenden Sortimente sind zentrenrelevant. Die Auswahl wurde auf Grund der im Stadtteilzentrum und im zu entwickelnden Nahversorgungszentrum Schnellerstraße Ost vorhandenen Sortimente und deren Bedeutung für die Funktionsfähigkeit des jeweiligen Zentrums getroffen. Neben den vorhandenen sind auch in den Zentren bisher nur geringfügig vertretene oder geplante Angebote im Sinne des Schutzes und der Entwicklung der Zentren zu berücksichtigen. Generell werden die ausgewählten Sortimente zum Schutz des Stadtteilzentrums Zentrum Schöneweide ausgeschlossen. Darüber hinaus dient der Ausschluss einzelner Sortimente auch dem Schutz entsprechender Angebote bzw. der dafür vorgesehenen Optionen für zentrumsbildende Sortimente im Bereich des zu entwickelnden Nahversorgungszentrums Schnellerstraße Ost.

³ Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin (AV Einzelhandel) vom 29. 9.2007 (ABl. 2007, S. 2957), Anhang I, Sen Stadt

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

Der Ortsteil Schöneweide ist mit den Sortimenten der nahversorgungsrelevanten Grundversorgung ausreichend versorgt. Durch das dem bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept zugrundeliegende Gutachten ist belegt, dass die Verkaufsflächenausstattung hier bei der Nahversorgung mit rd. 0,99 m² Verkaufsfläche (VKF)/ Einwohner (EW) weit über dem bundesdeutschen Durchschnitt (0,44 m² VKF/ EW) liegt. So gibt es neben dem vielfältigen Angebot in 26 Verkaufseinrichtungen verschiedener Größen in den beiden Zentren selbst (SB-Warenhaus, Discounter, Getränkefachmärkte, kleinere Verkaufseinrichtungen sowie Lebensmittelhandwerk) darüber hinaus mehrere Einzelhandelsstandorte in Streulagen (Vollversorger und Discounter), die die Versorgung mit Waren des periodischen Bedarfs im gesamten Ortsteil ohne räumliche Versorgungslücken und eine wohnungsnah, fußläufig erreichbare Versorgung (500 m Radius) sicherstellen. Diese Situation wird mit Umsetzung der Planung zur Entwicklung des Nahversorgungszentrums Schnellerstraße Ost noch verbessert. Auf Grund der bestehenden Bedarfsdeckung werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans weitere Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren ausgeschlossen. Das dient dem Schutz der Zentren, insbesondere dem Nahversorgungszentrum Schnellerstraße Ost, da gerade diese Sortimente zentrenprägend sind und als Ankernutzung eine Voraussetzung für die Erfüllung der Mindestansprüche eines Nahversorgungszentrums darstellen. Bei einer ungehinderten Ansiedlung von Vollversorgern oder Discountern außerhalb der Zentren in Randlagen besteht die Gefahr der Schwächung des Nahversorgungszentrums durch verminderte Kundenfrequenz und Einbuße an Attraktivität.

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

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

Hier soll vor allem der unter dem gebräuchlichen, marktüblichen Begriff „Drogeriemarkt“ bekannte Einzelhandel mit Körperpflegemitteln und Parfümeriewaren ausgeschlossen werden. Dazu gehören ebenso kosmetische Erzeugnisse sowie Drogerieartikel, Wasch- und Putzmittel.

Im zu entwickelnden Nahversorgungszentrum Schnellerstraße Ost besteht neben dem derzeit dort vorhandenen Drogeriemarkt im Rahmen der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-38 VE auch die Möglichkeit Geschäfte mit den entsprechend benannten Sortimenten anzusiedeln. Bei Ansiedlung dieser Sortimente außerhalb des Nahversorgungszentrums ist eine Schwächung des Zentrums zu befürchten. 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 an ein Nahversorgungszentrum gestellt werden und soll daher im Nahversorgungszentrum zum Erhalt der Funktionsfähigkeit i.S. der Grundversorgung gesichert werden. Im Stadtteilzentrum sind ein Drogeriemarkt und eine Parfümerie vorhanden. Die Möglichkeit der Ansiedlung weiterer Geschäfte im Zentrumsbereich ist gegeben und im Hinblick auf die Stabilisierung v.a. der Nahversorgungsfunktion städtebaulich erwünscht. Zum Schutz des

Stadtteilzentrums sowie des Nahversorgungszentrums werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans diese Sortimente ausgeschlossen.

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

Im Stadtteilzentrum sind eine Buchhandlung sowie 2 Verkaufseinrichtungen mit Schreibwaren und Bürobedarf vorhanden. Darüber hinaus wird dieses Sortiment im SB-Warenhaus als Nebensortiment angeboten. Die Möglichkeit der Ansiedlung weiterer Geschäfte im Zentrum ist gegeben und insbesondere in den gewachsenen Ladenstrukturen in der Brückenstraße und der Schnellerstraße zur Erhöhung der Attraktivität erwünscht, um hier dem Leerstand entgegen zu wirken und der Zentrumsfunktion zu entsprechen. Auch im Nahversorgungszentrum Schnellerstraße Ost sind entsprechende Nebensortimente Bestandteil des geplanten Vollsortimenters und hier zudem als Sortiment im Rahmen kleinerer ergänzender Geschäfte möglich. Im Rahmen der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-38 VE ist daher die Ansiedlung entsprechender Geschäfte im Nahversorgungszentrum gewünscht, um das derzeit vorrangig auf die Nahversorgung ausgerichtete Angebot attraktiver zu gestalten und damit den Zentrumsbereich insgesamt aufzuwerten und zu sichern. Zum Schutz des Stadtteilzentrums sowie des Nahversorgungszentrums bzw. zum Erhalt und der Entwicklung der Funktionsfähigkeit beider Zentrumsbereiche werden daher im Geltungsbereich des Bebauungsplans diese Sortimente ausgeschlossen.

Der zu dieser Klasse gehörende Einzelhandel mit Zeitungen und Zeitschriften (AV Einzelhandel Anhang I, Pkt. 1.1., 52.47.3) soll nicht ausgeschlossen werden, da er in der Betriebsform „Kiosk“ der wohnortnahen Versorgung der Bewohner dient.

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

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

Im Stadtteilzentrum sind 11 Fachgeschäfte für Textilien und Bekleidung sowie 3 Fachgeschäfte für Schuhe und Lederwaren vorhanden. Darüber hinaus werden diese Sortimente im SB-Warenhaus als Nebensortiment angeboten. Die Möglichkeit der Ansiedlung weiterer Geschäfte im Zentrum ist gegeben und zur Verfestigung des Zentrums auch im Hinblick auf die berlinweit geltenden Qualitätskriterien für Stadtteilzentren⁴ (Anteil Bekleidung mind. 20-30 %) i.S. einer differenzierten Angebotsmischung und damit üblicherweise verbundene Kundennachfrage und -frequenz städtebaulich gewünscht. Im Rahmen der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-38 VE ist auch die Ansiedlung entsprechender Geschäfte im Nahversorgungszentrum gegeben und zur Stabilisierung des Zentrumsbereiches erwünscht. Darüber hinaus soll insbesondere in 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. Zum Schutz des Stadtteilzentrums sowie des Nahversorgungszentrums bzw. zum Erhalt und der Entwicklung der Funktionsfähigkeit beider Zentrumsbereiche werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans diese Sortimente ausgeschlossen.

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

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

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

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

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

Derzeit gibt es lediglich ein Geschäft für Heimtextilien im Stadtteilzentrum, weitere Fachgeschäfte mit den genannten Sortimenten sind nicht vorhanden. Das Angebot

⁴ StEP Zentren 3, Tabelle 1: Zentrentypen - Ausstattungsmerkmale

beschränkt sich auf das Randsortiment im SB-Warenhaus im Einkaufszentrum „Zentrum Schöne Weide“. Da diese Sortimente zentrenprägend sind und die Attraktivität und die Kundenfrequenz eines Zentrums ganz entscheidend von einer großen Sortimentsvielfalt und Angebotsbreite abhängen, ist es das Ziel, die Ansiedlung dieser zentrenrelevanten Sortimente zu steuern und damit in die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken. Die Möglichkeit der Ansiedlung von entsprechenden Geschäften im Stadtteilzentrum ist aufgrund vorhandener Flächenreserven gegeben. Es besteht die Absicht, dieses Sortiment künftig innerhalb des Bereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans XV-64bb („Fachmärkte Schnellerstraße, Brückenstraße“, Schnellerstraße 131-136) anzubieten, in dem Kern- und Sondergebietsflächen für Einzelhandel geplant sind. Auch im Nahversorgungszentrum „Schnellerstraße Ost“ besteht die Möglichkeit, entsprechende Sortimente im Rahmen der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-38 VE, wenn auch in geringerem Maße, einzuordnen, um eine höhere Attraktivität zu erreichen. Darüber hinaus sind die Möglichkeiten in den leerstehenden Läden in der Erdgeschosszone der Brückenstraße und der Schnellerstraße zu nutzen, um auch dort eine lebhaftere Mischung an Einzelhandelsangeboten zu erzielen und eine Attraktivitätssteigerung dieses traditionellen Zentrumsbereiches zu erreichen. Zum Schutz des Stadtteilzentrums sowie des Nahversorgungszentrums bzw. zum Erhalt und der Entwicklung der Funktionsfähigkeit beider Zentrumsbereiche werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans diese Sortimente ausgeschlossen.

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

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

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

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

Im Stadtteilzentrum werden diese Sortimente im Elektronikfachmarkt im Einkaufszentrum „Zentrum Schöne Weide“ angeboten, darüber hinaus gibt es ein weiteres Computer-Fachgeschäft. Die Möglichkeit der ergänzenden Ansiedlung von Geschäften im Zentrumsbereich ist jedoch gegeben. Es besteht die Absicht, diese Sortimente künftig innerhalb des Bereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans XV-64bb („Fachmärkte Schnellerstraße, Brückenstraße“, Schnellerstraße 131-136) anzubieten, in dem Kern- und Sondergebietsflächen für Einzelhandel geplant sind. Auch im Nahversorgungszentrum Schnellerstraße Ost besteht die Möglichkeit, entsprechende Sortimente im Rahmen der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-38 VE einzuordnen. Zudem stehen auch die vorhandenen, teilweise leerstehenden Ladeneinheiten in der Brückenstraße und Schnellerstraße für eine Ansiedlung kleinteiliger Fachgeschäfte zur Verfügung und würden für die Attraktivität dieser Straße neue Impulse bringen. Diese Sortimente sind auf Grund ihrer zentrenprägenden Wirkung besonders wichtig für die Attraktivität eines Zentrums. Insofern wäre deren Ansiedlung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche kontraproduktiv und würde zu einer Schwächung des Zentrums führen. Zum Schutz des Stadtteilzentrums sowie des Nahversorgungszentrums bzw. zum Erhalt und der Entwicklung der Funktionsfähigkeit beider Zentrumsbereiche werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans diese Sortimente ausgeschlossen.

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

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

Im Stadtteilzentrum sind eine Verkaufseinrichtung mit Geschenkartikeln und ein Elektronik-An- und Verkauf vorhanden. Die Möglichkeit der Ansiedlung von weiteren Geschäften im Zentrum ist jedoch gegeben und städtebaulich gewünscht. Diese Sortimente eignen sich traditionell vor allem für die Unterbringung in der vorhandenen kleinteiligen Struktur der Läden im Erdgeschoss, hier in der Brückenstraße und der Schnellerstraße. Zur Minimierung der Leerstandsquote und somit einer Steigerung der Attraktivität dieser Teilbereiche ist die

Ansiedlung von Einzelhandelsgeschäften hier besonders erwünscht. Weiterhin besteht die Absicht, dieses Sortiment künftig innerhalb des Bereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans XV-64bb („Fachmärkte Schnellerstraße, Brückenstraße“, Schnellerstraße 131-136) – ggf. auch als Randsortimente im Zusammenhang mit nichtzentrenrelevanten Hauptsortimenten - anzubieten, in dem Kern- und Sondergebietsflächen für Einzelhandel geplant sind. Auch im Nahversorgungszentrum Schnellerstraße Ost besteht die Möglichkeit, entsprechende Sortimente im Rahmen der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-38 VE einzuordnen. Um die Anbieter in die Zentren zu lenken, ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans der Einzelhandel mit diesen Sortimenten ausgeschlossen. Zum Schutz des Stadtteilzentrums sowie des geplanten Nahversorgungszentrums bzw. zum Erhalt und der Entwicklung der Funktionsfähigkeit beider Zentrumsbereiche werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans diese Sortimente ausgeschlossen.

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

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

Im Stadtteilzentrum sind 2 Uhren- und Schmuck-Geschäfte sowie zwei Augenoptiker vorhanden. Die Möglichkeit der Ansiedlung weiterer Geschäfte im Zentrum ist gegeben und aufgrund der damit erzielbaren Kundenfrequenz erwünscht. Dies gilt insbesondere in den gewachsenen Ladenstrukturen in der 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. Auch im Nahversorgungszentrum Schnellerstraße Ost besteht die Möglichkeit, entsprechende Sortimente und Angebote im Rahmen der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-38 VE einzuordnen. Wegen der zentrenprägenden Wirkung dieser Sortimente sollen sie ausschließlich im Zentrumsbereich angesiedelt werden.

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

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

Im Stadtteilzentrum ist keine Verkaufseinrichtung mit diesem Sortiment vorhanden, es wird jedoch im SB-Warenhaus im Einkaufszentrum „Zentrum Schöneweide“ als Nebensortiment angeboten. Die Möglichkeit der Ansiedlung weiterer Geschäfte im Zentrum ist gegeben und aufgrund der damit erzielbaren Kundenfrequenz und Erhöhung der Attraktivität erwünscht. So besteht die Möglichkeit, dieses Sortiment künftig innerhalb des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans XV-64bb („Fachmärkte Schnellerstraße, Brückenstraße“, Schnellerstraße 131-136) anzubieten, in dem eine Kerngebietsfläche - u.a. zur Ansiedlung von Einzelhandel - geplant ist. Auch im Nahversorgungszentrum Schnellerstraße Ost besteht die Möglichkeit, entsprechende Sortimente im Rahmen der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-38 VE einzuordnen. Darüber hinaus bieten sich die kleinteiligen Ladenstrukturen in 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. Zum Schutz des Stadtteilzentrums sowie des Nahversorgungszentrums bzw. zum Erhalt und der Entwicklung der Funktionsfähigkeit beider Zentrumsbereiche werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans diese Sortimente ausgeschlossen.

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

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

Im Stadtteilzentrum ist ein Blumengeschäft und keine Verkaufseinrichtung für zoologischen Bedarf vorhanden. Nahe des Stadtteilzentrums in Streulage gibt es jedoch in der Südostallee 243 im Ortsteil Johannisthal ein Fachgeschäft für zoologischen Bedarf (Fressnapf). Die Ansiedlung von Geschäften ist jedoch im Zentrum städtebaulich gewünscht und die

Möglichkeit dazu auch gegeben. Insbesondere die Attraktivität der gewachsenen Ladenstrukturen in der Brückenstraße und Schnellerstraße mit den teilweise leerstehenden Geschäften würde von einer Nachnutzung profitieren. Weiterhin besteht die Möglichkeit, dieses Sortiment künftig innerhalb der Bereiche der in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne XV-64ba VE („Bärenquell“, Schnellerstraße 137) oder XV-64bb („Fachmärkte Schnellerstraße, Brückenstraße“, Schnellerstraße 131-136) anzubieten, in denen Kern- und Sondergebietsflächen für Einzelhandel geplant sind. Insbesondere der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XV-64ba VE mit dem Ziel, u. a. einen Bau- und Gartenmarkt planungsrechtlich zu sichern, kommt hierfür im Hinblick auf die Kundenfrequenz und die i.d.R. autoorientierte Standortausrichtung) – ggf. auch als Randsortimente im Zusammenhang mit nichtzentrenrelevanten Hauptsortimenten - in Frage. Auch im Nahversorgungszentrum Schnellerstraße Ost besteht die Möglichkeit, entsprechende Sortimente im Rahmen der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-38 VE einzuordnen. Für die Sicherung einer Angebotsvielfalt ist die Ansiedlung dieser Sortimente im Zentrum wichtig und trägt zur Attraktivität bei. Zum Schutz des Stadtteilzentrums sowie des Nahversorgungszentrums bzw. zum Erhalt und der Entwicklung der Funktionsfähigkeit beider Zentrumsbereiche werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans diese Sortimente ausgeschlossen.

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

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

Im Stadtteilzentrum sind 2 Verkaufseinrichtungen mit Sport- und Campingartikeln vorhanden, jedoch gibt es keine Fahrräder und Fahrradzubehör. Die Möglichkeit der Ansiedlung von Geschäften im Zentrum ist jedoch gegeben und städtebaulich gewünscht. Es besteht die Absicht, diese Sortimente künftig innerhalb des Bereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans XV-64bb („Fachmärkte Schnellerstraße, Brückenstraße“, Schnellerstraße 131-136) anzubieten, in dem eine Sondergebietsfläche für Sport- und Freizeitmärkte und Kerngebiete geplant sind. Auch im Nahversorgungszentrum Schnellerstraße Ost besteht die Möglichkeit, entsprechende Sortimente im Rahmen der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-38 VE einzuordnen. Wegen der zentrenprägenden Wirkung dieser Sortimente ist die Ansiedlung dieser Sortimente in den Zentrumsbereichen zur Stabilisierung, Entwicklung und Konzentration der Zentrumsfunktionen städtebauliches Ziel. Zum Schutz des Stadtteilzentrums sowie des Nahversorgungszentrums bzw. zum Erhalt und der Entwicklung der Funktionsfähigkeit beider Zentrumsbereiche werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans diese Sortimente ausgeschlossen.

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

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

sind nicht ausgeschlossen, da die Warengruppen dieser Sortimente im Zentrum nicht vorhanden sind und selbst bei Ansiedlung im Geltungsbereich von ihnen keine Gefahr für Zentrenstruktur zu befürchten ist. Es ist davon auszugehen, dass die Nachfrage im Geltungsbereich derzeit nicht vorhanden ist. Eine Zentrumschädigung ist für Angebote unterhalb der Großflächigkeit auch nicht zu erwarten. Insgesamt sind diese Angebote nicht zentrenprägend.

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

4.3 Potenziale

Im Stadtteilzentrum gibt es gemäß der Bestandsaufnahme vom Mai 2008⁵/Aktualisierung Oktober 2011 Leerstand in 9 Läden, die eine Verkaufsfläche zwischen 20 m² und 70 m² haben. In diesen Läden ist die Ansiedlung weiterer zentrenrelevanter Sortimente möglich und gewünscht, da Leerstand der Attraktivität eines Zentrums abträglich ist. Insofern ist der Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel außerhalb des Stadtteilzentrums auch ein Instrument, diese Leerstandsquote gering zu halten und so einem Verlust an Attraktivität und Vitalität entgegen zu steuern. Der durch Leerstand verursachte städtebauliche Missstand wird beseitigt. Weiterhin wird künftig die Möglichkeit bestehen, zentrenrelevante Sortimente in beschränktem Umfang innerhalb der Bereiche der in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne XV-64ba VE oder XV-64bb unterzubringen. Ziel der Planung ist dort die Entwicklung von Fachmarktstandorten mit teilweise zentrenrelevanten Randsortimenten aber auch von kerngebietstypischen Nutzungsmischungen (MK). Teile der Bebauungspläne XV-64ba VE und XV-64bb sind zudem Bestandteil des Stadtteilzentrums Zentrum Schöne Weide gemäß dem bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept.

Auch im Nahversorgungszentrum Schnellerstraße Ost besteht die Möglichkeit, Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten im Rahmen der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-38 VE einzuordnen. Die Ansiedlung entsprechender Geschäfte muss daher für die Angebotsqualifizierung und damit zur Sicherung der Funktionserfüllung im Zentrum selbst bzw. zur Vermeidung von Leerstand vorrangig ermöglicht werden.

4.4 Abwägung öffentlicher und privater Interessen

Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB kann für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der Nutzung der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Demnach besteht auf der Grundlage des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepts die Option, die Zulässigkeit ausgewählter Nutzungen per Bebauungsplan einzuschränken und damit die zentralen Versorgungsbereiche zu schützen. Die Zulässigkeit weiterer baulicher Nutzungen gem. § 34 Abs. 1 und 2 ist davon nicht betroffen, so dass der substanzieller Anteil der Entwicklung dieser Baugebiete weiterhin möglich ist. Das berechnete öffentliche Interesse am Zentrumschutz liegt in der Sicherung der verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung und angestrebten Konzentration von Einzelhandelsangeboten in den Zentren. Die Entwicklung anderer Nutzungen auf den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-45 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 sowie des zu entwickelnden Nahversorgungszentrums Schnellerstraße Ost auch im Sinne der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung hat hier gegenüber den begrenzten Einschränkungen der privaten Interessen der Grundstückseigentümer Vorrang.

⁵ Analytische Erfassung zum Zentren- und Einzelhandelskonzept 2009, Lademann und Partner, Stand 2008

5. Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit

5.1 Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 26.10.2010 durchgeführt.

Es wurden alle eingegangenen Stellungnahmen berücksichtigt. Von 20 beteiligten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden von 15 Stellen schriftliche Stellungnahmen vorgelegt. Von 5 Stellen wurde keine Stellungnahme abgegeben.

(1) Berliner Feuerwehr mit Schreiben, Posteingang vom 07.12.2010

Belange der Berliner Feuerwehr werden nicht berührt.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

(2) Berliner Stadtreinigung mit Schreiben vom 18.11.2010

Bauliche oder Grundstücksinteressen der BSR werden nicht berührt

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

(3) Berliner Verkehrsbetriebe mit Schreiben vom 10.11.2010

keine Bedenken, Hinweis auf Omnibuslinienverkehr

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

(4) Berliner Wasserbetriebe mit Schreiben vom 30.11.2010

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

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

(5.1) Vattenfall/Wärme AG mit Schreiben vom 15.11.2010

Im Planungsgebiet befinden sich keine Fernwärmeanlagen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

(5.2) Vattenfall/Immobilien mit Schreiben vom 24.11.2010

Im Planungsgebiet befinden sich Kabelanlagen sowie eine Netzstation; Planausschnitte mit Anlagen sind beigelegt.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

(6) Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit Schreiben vom 09.11.2010

Die Grundsätze der Raumordnung zur Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels und zur Sicherung einer verbrauchernahen Grundversorgung sowie zur Entwicklung verkehrssparender Siedlungsstrukturen werden durch die Planung angemessen berücksichtigt (§ 5 Abs.4 LEPro 2007 und § 5 Abs. 3 LEPro 2007). Das Plangebiet liegt nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung. Der beabsichtigte Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben ist hier zulässig.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

(7) Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mit Schreiben vom 07.12.2010

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

Abwägung des Bezirksamtes:
Kenntnisnahme

(8) Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz mit Schreiben vom 17.11.2010

keine Bedenken

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

Abwägung des Bezirksamtes:
Kenntnisnahme

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

(9) Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen mit Schreiben vom 19.11.2010

keine Bedenken

Die beabsichtigten Festsetzungen werden aus wirtschaftspolitischer und handelsstruktureller Sicht ausdrücklich begrüßt. Bezüglich der Sortimentsbeschränkung im Rahmen der textlichen Festsetzungen wird um die Übernahme der Bezeichnungen der noch geltenden Liste der Zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente der AV Einzelhandel vom 29.09.2007 gebeten.

Abwägung des Bezirksamtes:
Kenntnisnahme

Die Bezeichnung der Sortimente wurde an die AV Einzelhandel angepasst.

(10) Senatsverwaltung für Stadtentwicklung I B mit Schreiben vom 10.10.2010

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

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

Abwägung des Bezirksamtes:
Kenntnisnahme

(11) Senatsverwaltung für Stadtentwicklung VII B mit Schreiben vom 18.11.2010

Der B-Planbereich beinhaltet Flächen der Schnellerstraße und der Oberspreestraße, die Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes von Berlin sind. Darüber hinaus befinden sich innerhalb des Gebietes Flächen, die für die geplanten Wilhelminenhofstraßenbrücke benötigt werden. Weiterhin ist in der Konzeption des Landes Berlin eine übergeordnete und öffentliche Wegeverbindung entlang der Ufer der Spree enthalten. Die Sicherung dieser Flächen -auch für Radfahrer- wird weiterhin gefordert.

Seitens der VLB wurden keine verkehrlichen Bedenken geäußert.

Abwägung des Bezirksamtes:

Durch den Bebauungsplan 9-45 G werden künftige Bebauungspläne, die verkehrliche Belange regeln sollen, nicht berührt oder beeinträchtigt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 9-45 G schließt an den des Bebauungsplanentwurfs 9-14 direkt an, Überschneidungen bestehen nicht. Auch der Sicherung eines übergeordneten und öffentlichen Uferweges steht die Planung nicht entgegen, da die Festsetzungen lediglich den Ausschluss von Nutzungen (Einzelhandel) beinhalten und nicht eine Bebauung vorbereiten.

(12) Senatsverwaltung für Stadtentwicklung X F 31 mit Schreiben vom 29.11.2010

keine Bedenken

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 9-45 G schließt an den des Bebauungsplanentwurfs 9-14 direkt an. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass

insbesondere im Anschlussbereich an den Bebauungsplan 9-14 keine Festsetzungen erfolgen dürfen, die dem Bau der geplanten Brücke über die Spree widersprechen bzw. bei einer späteren Unterhaltung der Brücke zu Konflikten führen würde.

Abwägung des Bezirksamtes:
Kenntnisnahme

(13) Senatsverwaltung für Finanzen mit Schreiben vom 29.11.2010

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich 2 Liegenschaften, deren Vermarktung durch den Ausschluss jeglichen durch das Stadtteilzentrum abgedeckten Einzelhandels erschwert wird.

Ferner werden durch den Bebauungsplan keine Nutzungsarten vorgegeben. Das führt zu Verunsicherung statt zu Planungssicherheit.

Abwägung des Bezirksamtes:

Der Bebauungsplan 9-45 G dient vornehmlich der Sicherung und Stärkung des Stadtteilzentrums Zentrum Schöneweide sowie auch dem Schutz der v.a. nahversorgungsrelevanten Angebote im Bereich des Nahversorgungszentrums Schnellerstraße Ost. Generell werden die ausgewählten Sortimente zum Schutz und damit zur Sicherung der Funktionserfüllung und der Grundversorgung der Bevölkerung des Stadtteilzentrums Zentrum Schöneweide sowie des zu entwickelnden Nahversorgungszentrums Schnellerstraße Ost ausgeschlossen. Dieses Ziel entspricht dem bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept. Es ist nicht von einer zusätzlichen Belastung auszugehen, da eine Nutzung der von der Planung betroffenen Grundstücke gemäß den Möglichkeiten im Rahmen des § 34 BauGB trotz der Einschränkung für eine spezielle Art des ansonsten zulässigen Nutzungsspektrums weiterhin möglich ist.

Der gem. § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellte Bebauungsplan hat lediglich das Ziel des Zentrenschutzes und regelt bestimmte zentrenrelevante Sortimente für Einzelhandelsbetriebe. Weitere zulässige Nutzungsarten richten sich nach § 34 BauGB.

In den 3 Teilbereichen sind keine Einzelhandelseinrichtungen vorhanden und wurden in der Vergangenheit auch nicht genehmigt. Insofern sind Entschädigungsansprüche gem. § 42 BauGB seitens der Eigentümer der betroffenen Grundstücke sind nicht zu befürchten.

(14) Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit mit Schreiben vom 17.12.2010

keine Bedenken

Abwägung des Bezirksamtes:
Kenntnisnahme

(15) Landesdenkmalamt mit Schreiben vom 05.11.2010

keine Bedenken

Abwägung des Bezirksamtes:
Kenntnisnahme

5.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Amtsblatt von Berlin am 23.12.2011 sowie in der Tagespresse (Berliner Zeitung, Berliner Morgenpost) am 23.12.2011 bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung fand vom 3. Januar bis einschließlich 2. Februar 2012 im Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt, Fachbereich Stadtplanung sowie im Internet statt.

Die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Planung wurde gemäß der ausgelegten Liste von insgesamt 20 Personen wahrgenommen. Die Internetseite, auf der die ausgelegten Unterlagen zum Download bereit gehalten wurden, verzeichnete 149 Seitenaufrufe.

Bis zum Ende des Beteiligungszeitraums gingen 4 Stellungnahmen ein, 2 davon waren von Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange, die der Planung zustimmen. Die Stellungnahme der NBB-Netzgesellschaft, enthält Planunterlagen für den Geltungsbereich, die allerdings auf Grund der geplanten Festsetzungen, die nur die Art der Nutzung betreffen, für die Planung nicht relevant sind.

Nachfolgend wird nur die abwägungsrelevante Stellungnahme wiedergegeben:

Stellungnahme Senatsverwaltung für Finanzen vom 31.01.2012

Die während der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange geltend gemachten Bedenken bestehen weiterhin. Die Vermarktbarkeit der im Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds Berlin befindlichen Grundstücke wird durch das Planungsziel, die weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten auszuschließen, deutlich eingeschränkt.

Abwägung des Bezirksamtes:

Der Bebauungsplan 9-45 G dient der Sicherung und Stärkung des Stadtteilzentrums Zentrum Schöneweide. Darüber hinaus dient der Ausschluss einzelner Sortimente auch dem Schutz der v.a. nahversorgungsrelevanten Angebote im Bereich des Nahversorgungszentrums Schnellerstraße Ost. Generell werden die ausgewählten Sortimente zum Schutz des Stadtteilzentrums Zentrum Schöneweide sowie des zu entwickelnden Nahversorgungszentrums Schnellerstraße Ost ausgeschlossen. Dieses Ziel entspricht dem bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept. Es ist nicht von einer zusätzlichen Belastung auszugehen, da eine Nutzung der von der Planung betroffenen Grundstücke gemäß den Möglichkeiten im Rahmen des § 34 BauGB trotz der Einschränkung für eine spezielle Art des ansonsten zulässigen Nutzungsspektrums weiterhin bestehen bleibt.

In den 3 Teilbereichen sind keine Einzelhandelseinrichtungen vorhanden und wurden in der Vergangenheit auch nicht genehmigt. Insofern sind Entschädigungsansprüche gem. § 42 BauGB seitens der Eigentümer der betroffenen Grundstücke sind nicht zu befürchten.

Ergebnis:

Unter Würdigung der vorgebrachten Hinweise und Anregungen sind die Planinhalte in ihren Grundzügen durch die Stellungnahmen nicht berührt. Die Planung wird ohne Änderungen weiter geführt.

III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 9-45 G wird kein Eingriff in Natur und Landschaft verursacht.

2. Auswirkungen auf die Versorgung der Bewohner

Der Bebauungsplan hat das Ziel die Zentrumsfunktion des Stadtteilzentrums Zentrum Schöneweide sowie insbesondere die Nahversorgungsfunktion der Brückenstraße und Schnellerstraße als auch das in Entwicklung befindliche Nahversorgungszentrum Schnellerstraße Ost zu sichern und zu stärken. Eine qualitative Aufwertung der Versorgung der Bewohner in der Umgebung des Geltungsbereichs erfolgt durch die Umsetzung des Nahversorgungsstandortes Schnellerstraße 74 im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-38 VE und damit in Ergänzung des Bestandes die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums in diesem Bereich. Der Ausschluss von Einzelhandel mit den ausgewählten zentrenrelevanten Sortimenten hat keine negativen Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung der Bewohner, da auch im Fall von Wohnungsneubau im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Versorgungslücke besteht.

3. Auswirkungen auf den Verkehr

Durch die Planung sind keine Auswirkungen auf den Verkehr zu erwarten.

4. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird Einzelhandel mit ausgewählten zentrenrelevanten Sortimenten auf der Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen des § 9 Abs. 2a BauGB ausgeschlossen. In den 3 Teilbereichen sind keine Einzelhandelseinrichtungen vorhanden und wurden in der Vergangenheit auch nicht genehmigt. Insofern sind Entschädigungsansprüche gem. § 42 BauGB seitens der Eigentümer der betroffenen Grundstücke nicht zu befürchten.

Insofern sind Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung bei Festsetzung des Bebauungsplans 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. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL 8) sowie die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Sen Stadt I B) wurden mit Schreiben vom 29.01.2009 über die Planungsabsicht informiert.

Mit Schreiben vom 03.03.2009 teilte die GL mit, dass das Plangebiet im Siedlungsbereich des LEP eV außerhalb in Ziel 4.2.4 LEP eV festgelegten und in Ziel 1.1 FNP Berlin konkretisierten städtischen Zentren liegt. Die Entwicklung des Nahversorgungszentrums „Schnellerstraße Ost“ mit der im bezirklichen Zentrenkonzept vorgesehenen Verkaufsfläche von insgesamt 3.900 m² steht im Einklang mit dem Grundsatz aus § 5 Abs. 4 LEPro 2007, dem Ziel aus § 16 Abs. 6 LEPro 2003 und unterstützt Grundsatz 1.0.7 LEP eV. Die Entwicklung dieses Nahversorgungszentrums wird durch den Ausschluss weiterer Einzelhandelsansiedlungen auf benachbarten Grundstücken gesichert. Der Bebauungsplan 9-45 G ist den Zielen der Raumordnung angepasst.

SenStadtUm hat in der Stellungnahme vom 03.03.2009 festgestellt, dass gegen die Planungsabsicht keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans hat das Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin in seiner Sitzung am 23.02.2010 (Beschluss-Nr. 232/08) gefasst. Die Veröffentlichung im Amtsblatt erfolgte am 16.04.2010, Seite 569.

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 26.10.2010 durchgeführt.

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

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 3. Januar bis einschließlich 2. Februar 2012 im Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt, Fachbereich Stadtplanung sowie im Internet statt.

Die Planung wurde nach der öffentlichen Auslegung nicht mehr geändert.

Mit Beschluss vom 08.10.2012 (BA-Vorlage Nr. 114/12) hat das Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin den Entwurf des Bebauungsplans 9-45 G vom 12. Dezember 2011 nebst Begründung, den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans, die Weiterleitung an die BVV sowie nach Beschlussfassung durch die BVV die Anzeige des Bebauungsplanes bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt beschlossen. Die BVV hat am 15.11.2012 unter der Beschluss-Nr.: 156/13/12, Drs. Nr.: VII/0293 die Festsetzung des Bebauungsplans 9-45 G beschlossen.

Mit Schreiben vom 28.11.2012 erfolgte das Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt. Im Ergebnis wurden mit Schreiben vom 01.02.2013 keine Beanstandungen festgestellt, so dass der Bebauungsplan 9-45 G gem. § 6 Abs. 5 AGBauGB als Rechtsverordnung festgesetzt werden kann. Die abgegebenen Hinweise wurden redaktionell abgearbeitet.

Die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans 9-45 G wurde am 19.03.2013 (BA-Vorlage Nr. 162/13) durch das Bezirksamt beschlossen und im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, 69. Jahrgang, Nr. 11 S. 117 am 18.05.2013 öffentlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan 9-45 G ist seit dem 19.05.2013 rechtskräftig.

Die Bezirksverordnetenversammlung wurde im Verfahren über die Bezirksamtsbeschlüsse in Kenntnis gesetzt.

V. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (**BauGB**) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509)
- Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (**AGBauGB**) i. d. F. vom 07.11.99 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.11.2005 (GVBl. S. 692)
- Bezirksverwaltungsgesetz (**BezVG**) i. d. F. vom 10.11.2011 (GVBl. S.692)

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

Berlin, Mai 2013

.....
Hölmer
Bezirksstadtrat

.....
Löbel
Leiterin Fachbereich Stadtplanung

ANHANG

Textliche Festsetzung

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

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