



Bebauungsplan 9-71 G

Für die Grundstücke Rummelsburger Straße 12, 14,
Fuststraße 1, 25 und Mentelinstraße 1, 7 im Bezirk Treptow-Köpenick,
Ortsteil Oberschöneweide

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

November 2023

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	2
A. Begründung	4
1. Planungsgegenstand.....	4
1.1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	4
1.2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	5
1.3. Geltendes Planungsrecht.....	6
1.4. Verkehrserschließung	8
1.5. Altlasten	8
1.6. Wasserschutzgebiet.....	8
1.7. Weitere Planungen im Umfeld	8
2. Planerische Ausgangssituation	10
2.1. Landesentwicklungsprogramm 2007	10
2.2. Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP HR).....	10
2.3. Flächennutzungsplan.....	11
2.4. Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030 (StEP MoVE).....	12
2.5. Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 – Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) – (StEP Wirtschaft 2030).....	12
2.6. Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP Wohnen)	13
2.7. Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima)	14
2.8. sonstige Planungen /Vorschriften: Ausführungsvorschriften Zentren und Einzelhandel Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin (AV Zentren-und Einzelhandel).....	15
2.9. Bezirkliche Planungen- Bereichsentwicklungsplanung	15
2.9.1. Zentren- und Einzelhandelskonzept Berlin Treptow-Köpenick.....	15
2.9.2. Wirtschaftsflächenkonzept Treptow Köpenick (Stand Juli 2022).....	20
3. Planinhalt	21
3.1. Entwicklung der Planüberlegungen.....	21
3.2. Intention des Bebauungsplans.....	22
3.3. Wesentlicher Planinhalt.....	24

4.	Begründung der Festsetzungen.....	24
4.1.	Begründung der Planfestsetzungen.....	24
4.2.	Textliche Festsetzung.....	26
4.3.	Auswahl der Sortimente.....	27
5.	Abwägung öffentlicher und privater Interessen	38
6.	Auswirkungen der Planung.....	39
6.1.	Auswirkung auf die Umwelt.....	39
6.2.	Auswirkung auf die Versorgung der Bewohner	39
6.3.	Auswirkung auf den Verkehr	40
6.4.	Auswirkung auf den Haushalt und die Finanzplanung	40
7.	Verfahren.....	40
7.1.	Aufstellungsbeschluss	41
7.2.	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	42
7.3.	Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	60
7.4.	Öffentliche Auslegung § 3 Abs.2 BauGB.....	65
8.	Anhang	70

A. BEGRÜNDUNG

1. Planungsgegenstand

1.1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Anlass der Planaufstellung ist die Absicht, durch den Ausschluss bzw. den Genehmigungsvorbehalt von Einzelhandel im Plangebiet vor allem die Zentrumsfunktion des in unmittelbarer Nähe liegenden Ortsteilzentrums Wilhelminenhofstraße zu sichern und zu stärken. Zusätzlich sollen auch die in der bezirklichen Zentrenhierarchie verankerten Fachmarktstandorte (FMS) und Fachmarkttagglomerationen (FMA) gesichert werden.

Weiterhin wird eine autoorientierte Ansiedlung von Märkten auf Gewerbebrachen außerhalb der gewachsenen Zentren als auch auf Flächen im Anschluss vorhandener Einzelhandelsstandorte in Streulagen nachgefragt.

Dies birgt das Risiko einer Ausdünnung des bestehenden Nahversorgungsnetzes, das gerade in Oberschöneweide über Einzelstandorte das Angebot im Ortsteilzentrum bei der Grundversorgung ergänzt. Damit ist eine Beeinträchtigung der fußläufigen Versorgung zu befürchten. Das betrifft insbesondere die auf lokale Versorgungsmöglichkeiten angewiesenen, mit zunehmendem Alter weniger mobilen Bevölkerungsschichten in den innerstädtischen, dichten Ortslagen. Räumliche Versorgungslücken sollen daher im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung vermieden werden. Zudem fehlt bei einer Ansiedlung zentrenrelevanter Angebote in Streulage das nötige Potenzial für das Ortsteilzentrum selbst, um hier Leerstand abzubauen und das Zentrum qualifizieren zu können. Eine Angebotsstärkung oder Erweiterung am Standort Fuststraße würde daher zusätzlich zur Schwächung des Zentrumsbereiches beitragen und das Schwergewicht durch die damit verbundene Agglomerationswirkung nachhaltig in den Randbereich des Ortsteils verlagern. Im Weiteren soll die Ansiedlung großflächiger nicht zentrenrelevanter Fachmärkte auf die bezirklichen Fachmarktstandorte bzw. Fachmarkttagglomerationen gelenkt werden, um hier das Angebot zu qualifizieren bzw. aufrecht zu erhalten und Synergien nutzen zu können.

Zudem soll der Funktionserhalt und eine nachhaltige Entwicklung der bestehenden Fachmarkttagglomeration Schnellerstraße bzw. des Stadtteilzentrums Zentrums Schöneweide, die sich im weiteren Umfeld des Geltungsbereiches befinden, gesichert werden. Der Ausschluss ausgewählter zentrenrelevanter Einzelhandelsangebote ist geeignet, um das Spektrum der dem Kernsortiment zugeordneten zentrenrelevanten Randsortimente, die für die Funktionsfähigkeit der Fachmärkte wesentliche Bedeutung besitzen, zu erhalten.

Ziel des aufzustellenden Bebauungsplans ist daher der Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel auf den benannten ehemals gewerblichen Grundstücken (derzeit Brache bzw. Leerstand), die auf Grund ihrer Verfügbarkeit, ihrer Größe, der bereits vorhandenen benachbarten Einzelhandelsagglomeration und auch wegen der verkehrsgünstigen Lage für eine Verwertung als Einzelhandelsstandort in Betracht kämen. Neben der Bindung vor allem autoorientierter Kundschaft würde hier ohne Regelung ein

Einzelhandelsschwerpunkt gesetzt werden, der sich aufgrund seiner Lage, der möglichen Angebotsstruktur und -größe negativ auf die Zentren im Umfeld – insbesondere das Ortsteilzentrum Wilhelminenhofstraße bzw. die Fachmarkttagglomeration Schnellerstraße – auswirken würde. Entsprechende Anfragen – unter anderem zu Standorterweiterungen – sind in der Vergangenheit gestellt worden.

1.2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im nördlichen Teil des Ortsteils Oberschöneweide und umfasst die Flurstücke 280 und 281 der Flur 490. Das Flurstück 280 hat laut Liegenschaftskataster eine Größe von 3.120 m² und das Flurstück 281 eine Größe von 7.254 m² ein. Insgesamt ergibt sich daraus eine Gesamtfläche von 10.374 m². Auf der seit Jahren brachgelegenen Fläche befindet sich nur noch entlang der Mentelinstraße ein dreigeschossiger Zeilenbau, der als Hotelanlage betrieben wird. Weitere Gewerbeeinheiten und Bürogebäude wurden mit der Zeit abgetragen. Das Flurstück 280 befindet sich im Eigentum einer natürlichen Person, das Flurstück 281 hingegen ist zum jetzigen Zeitpunkt Eigentum einer Immobilien AG.

Begrenzt wird das Plangebiet östlich von der Rummelsburger Straße, im Westen durch die Fuststraße und im Norden durch die Mentelinstraße. Südöstlich wird das Plangebiet durch das Grundstück Rummelsburger Straße 16 mit den Flurstücken 247 und 257, der Gemarkung Köpenick, Flur 490 begrenzt.

Auf dieser Fläche befinden sich ausschließlich gewerblich genutzte Grundstücke mit großflächigem Einzelhandel. Diese umfassen folgende gewerbliche Nutzungen (Stand Dezember 2022):

Rummelsburger Str. 16	Vorhandener Einzelhandel
	REWE
	ALDI Nord Berlin Oberschöneweide
	NKD Bekleidungsgeschäft
	dm-drogerie Markt



Abb. 1: Geltungsbereich Grundstücke Rummelsburger Straße 12, 14, Fuststraße 1, 25 und Mentelinstraße 1, 7 (Stand 11.2019)

1.3. Geltendes Planungsrecht

Die zu betrachtenden Flächen befinden sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die nachfolgende Einschätzung dient der Darstellung einer möglichen Nutzung/Bebauung der Flächen nach § 34 BauGB.

Die ca. 1 ha große Fläche wurde in der Vergangenheit überwiegend gewerblich genutzt.

Das Grundstück Fuststraße 25 / Rummelsburger Straße 12 und 14 (Flurstück 281) liegt bereits seit mehreren Jahren brach. Der Abbruch eines bereits langen brachgefallenen ehemals gewerblich genutzten Gebäudekomplexes erfolgte in den Jahren 2008/2009. Auf dem Grundstück befinden sich derzeit noch sichtbare Altlasten dieser Bebauung.

Das vorhandene drei geschossige Gebäude auf dem Grundstück Fuststraße 1/ Mentelinstraße 1, 7 wird momentan gewerblich genutzt.

Die zu betrachtenden Grundstücke erstrecken sich westlich der Straße An der Wuhlheide, gegenüber dem Volkspark Wuhlheide, welches dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zugeordnet wird. Nordwestlich entlang der Mentelinstraße befindet sich die Kleingartenanlage Grüne Aue, welche ebenfalls dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zugeordnet ist. Südwestlich der Flächen erstreckt sich

entlang der Fuststraße ein faktisch allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Südöstlich der Flächen befindet sich ein Areal des großflächigen Einzelhandels (B-Plan 9-25 VE). Die hier zu betrachtenden Flächen sind den vorgenannten Beschreibungen entsprechend allseitig durch vier unterschiedliche Nutzungen benachbart.

Das zu betrachtende Areal kann aufgrund seiner vielfältigen Nachbarschaften und seiner derzeit großflächigen ungenutzten Flächen nicht eindeutig einem der Baugebiete nach BauNVO zugeordnet werden. Eine planungsrechtliche Einordnung erfolgt daher nach § 34 Abs. 1 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben auf den Grundstücksflächen zulässig, wenn es sich nach Art und Maß seiner baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Aufgrund der direkten Nachbarschaft zu den benannten schützenswerten Nutzungen des Wohnens, der Kleingartenanlage und des Volksparkes ist bei Neuansiedlung einer Nutzung die Verträglichkeit mit diesen schützenswerten Nutzungen ausschlaggebend.

Aufgrund der derzeitigen Nutzung des Grundstückes Fuststraße 1 / Mentelinstraße 1, 7, der gewerblichen Vorprägung des brachliegenden Geländes der Fuststraße 25 / Rummelsburgerstraße 12, 14 und der vorhandenen Altlastensituation bietet sich das Areal als Baufläche zur Ausprägung einer wohnverträglichen gewerblichen Nutzungsart an.

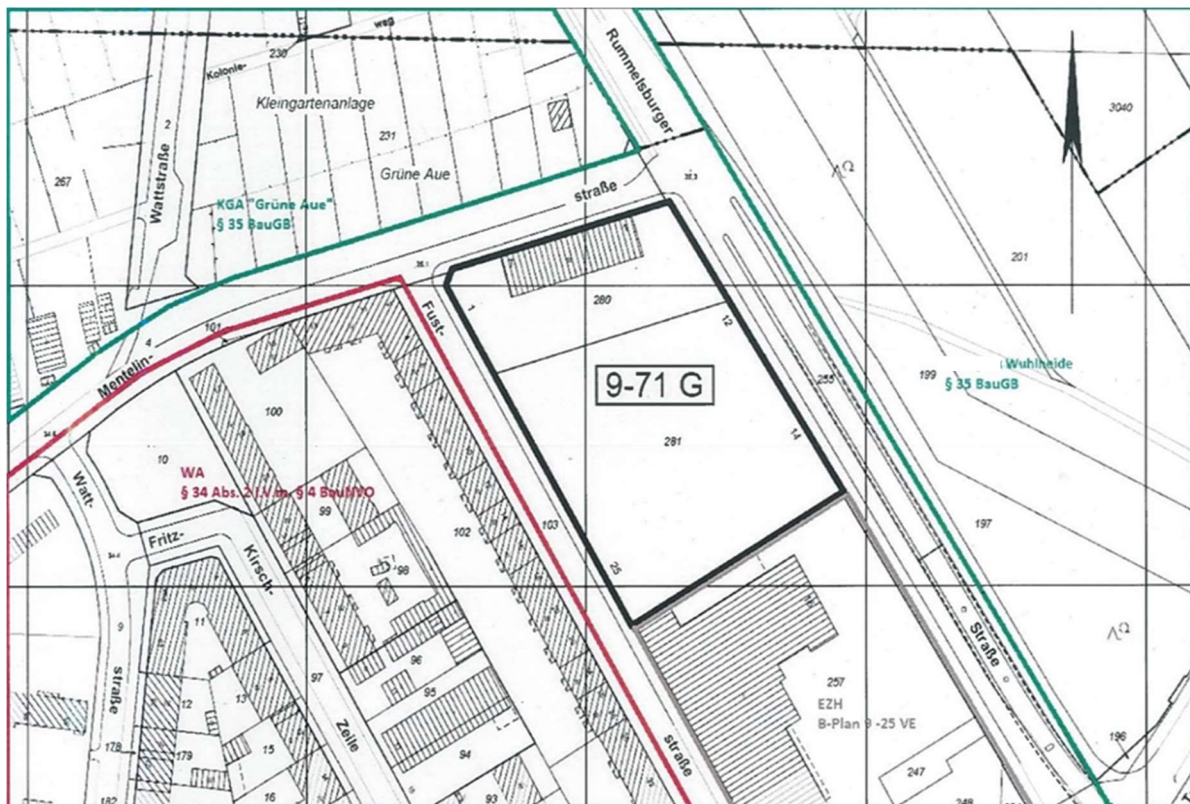


Abb. 2: Darstellung einer möglichen Nutzung/Bebauung der Flächen nach § 34 BauGB mit dem Geltungsbereich Grundstücke Rummelsburger Straße 12, 14, Fuststraße 1, 25 und Mentelinstraße 1, 7 (Stand 05.2020)

1.4. Verkehrserschließung

Die Rummelsburger Straße ist Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes und dient als Haupterschließung des Plangebiets. Von dem Ortsteilzentrum Wilhelminenhofstraße aus wird das Plangebiet durch die Edisonstraße über die Fuststraße und die Mentelinstraße erschlossen. Die Rummelsburger Landstraße und Edisonstraße sind Teil des Haupttroutennetzes im bezirklichen Radwegekonzept und sind mit Radverkehrsanlagen ausgestattet.

Die Erschließung für den Lieferverkehr und den Kundenverkehr der benachbarten Grundstücke, mit den Flurstücksnummern 257 und 247, sowie 248 und 256 erfolgt durch eine Ein- und Ausfahrt an der Rummelsburger Straße.

Die ÖPNV Anbindung liegt unmittelbar in der Edisonstraße an der Straßenbahnhaltestelle und Bushaltestelle (Rummelsburger Str./ Edisonstraße) mit den Straßenbahnlinien 21, 27, 37 und M17.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans beziehen sich nur auf die Baugrundstücke, da es sich lediglich um den Ausschluss ausgewählter Sortimente des Einzelhandels handelt. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Die Ausführungsvorschriften zu § 7 des Berliner Straßengesetzes über Geh- und Radwege (AV Geh- und Radwege) sind bei der zukünftigen Planung zu beachten.

1.5. Altlasten

Die Fläche des Geltungsbereiches des B- Planes umfasst die Altlasten- und Altlastenverdachtsfläche 6333, die als Fläche mit Verdacht auf oder mit Nachweis von schädlichen Bodenverunreinigungen im Bodenbelastungskataster (BBK) eingetragen ist.

1.6. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet für das Wasserwerk Wuhlheide (engere Schutzzone II). Ein kleiner Teilbereich des Flurstücks 281 befindet sich in der Wasserschutzzone III. Für diese Bereiche sind die Verbotstatbestände der §§ 8 und 9 der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf zu berücksichtigen.

1.7. Weitere Planungen im Umfeld

In der direkten sowie der weiteren Umgebung zum Plangebiet befinden sich folgende festgesetzte Bebauungspläne, die Regelungen zur Einzelhandelssteuerung enthalten:

Der unmittelbar anliegende festgesetzte vorhabenbezogene **Bebauungsplan 9-25 VE** für das Areal zwischen Rummelsburger Straße, planfestgestellter Fläche der Straßenbahn in der Edisonstraße, Fuststraße und der südlichen Grenze des Grundstücks Fuststraße 1/25, Mentelinstraße 1/7 und Rummelsburger Straße 12/14 sichert einen Einzelhandelsstandort mit Nahversorgungsscharakter.

Durch die Neuordnung dieser ehemaligen gewerblichen Brachfläche mit seiner Lagegunst im Eingangsbereich des Ortsteils und direkter verkehrlicher Anbindung, (MIV, ÖPNV) wurde ein

Nahversorgungsstandort für die angrenzenden Wohnquartiere entwickelt. Mit Begrenzung der zulässigen Sortimente bzw. Verkaufsfläche soll eine Beeinträchtigung der Zentrenfunktion des nahgelegenen Ortsteilzentrums Wilhelminenhofstraße vermieden werden.

Der festgesetzte **Bebauungsplan XV-64a „Einkaufszentrum Schöneweide“**, für das Gelände zwischen südöstlicher Straßenbegrenzungslinie der Karlshorster Straße, Schnellerstraße, Bahnhof Berlin – Schöneweide und Anschlussgleis der Deutschen Bahn AG im Bezirk Treptow – Köpenick, Ortsteil Niederschöneweide sichert neben dem Einkaufszentrum Schöneweide und den angelagerten Fachmärkten (SO, MK) auch gewerbliche Flächen im Bereich des Stadtteilzentrums Schöneweide.

Die Fertigstellung des Einkaufszentrums Schöneweide erfolgte in den Jahren 2004/2005 auf der Grundlage des Bebauungsplans XV-64a.

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

Der nördlich des Plangebietes an der Rummelsburger Landstraße festgesetzte **Bebauungsplan 9-2** soll die weitere Entwicklung als Gewerbegebiet (GE) unter Ausschluss von Einzelhandel planungsrechtlich sichern.

Zur Sicherung der Zentrumsfunktion des Ortsteilzentrums Wilhelminenhofstraße als auch der in der bezirklichen Zentrenhierarchie verankerten Fachmarktstandorte (FMS) und Fachmarkttagglomerationen (FMA) soll eine Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandel im Plangebiet erfolgen. Die weiterhin bestehende Nachfrage nach autoorientierter Ansiedlung von Märkten auf Gewerbebrachen außerhalb der gewachsenen Zentren bzw. des Ortszusammenhanges bergen das Risiko einer Ausdünnung des bestehenden Nahversorgungsnetzes, das gerade in Oberschöneweide über Einzelstandorte das Angebot im Ortsteilzentrum bei der Grundversorgung ergänzt. Damit ist eine Beeinträchtigung der fußläufigen Versorgung zu befürchten. Das betrifft insbesondere die auf lokale Versorgungsmöglichkeiten angewiesenen, mit zunehmendem Alter weniger mobilen Bevölkerungsschichten in den innerstädtischen, dichten Ortslagen. Räumliche Versorgungslücken sollen daher hier im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung vermieden werden. Zudem fehlt bei Ansiedlung zentrenrelevanter Angebote in Streulage das nötige Potenzial für das Ortsteilzentrum selbst, um hier Leerstand abzubauen und das Zentrum qualifizieren zu können.

Im Weiteren soll auch die Ansiedlung nicht zentrenrelevanter Angebote auf die bezirklichen Fachmarktstandorte bzw. Fachmarkttagglomerationen gelenkt werden, um hier das Angebot zu qualifizieren bzw. aufrecht zu erhalten und Synergien nutzen zu können. Zugleich soll damit der Schwerpunkt der Gebietsausrichtung des Plangebietes im Sinne eines gewerblichen Spektrums für Produktion oder Dienstleistung gesichert werden.

2. Planerische Ausgangssituation

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

Gemäß § 1 LEPro 2007 vom 15.12.2007 (GVBl. 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. Entsprechend dem Grundsatz aus § 5 Abs. 1 LEPro 2007 soll daher die Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden.

2.2. Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Der Landesentwicklungsplan für die Hauptstadtregion (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. Nr. 16, S. 294 vom 29.06.2019) ist seit dem 1. Juli 2019 in Kraft getreten und löst den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ab. Die Ziele und Grundsätze des LEP HR sind damit im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Die Steuerung der Siedlungsentwicklung ist im Landesentwicklungsplan unter Pkt. 5 dargestellt. Nach der Festlegungskarte des LEP HR liegt das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung gemäß Ziel 5.6. LEP HR, in dem die Siedlungsentwicklung konzentriert werden soll und die Kommunen große Spielräume zur Binnendifferenzierung haben.

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung gilt wiederum der Grundsatz, dass die Siedlungsentwicklung „unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden“ soll (G 5.1).

Die Entwicklung gewerblicher Bauflächen ist unter Berücksichtigung bzw. Beachtung der qualitativen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung in der gesamten Hauptstadtregion möglich. Eine Entwicklung soll dabei bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten erfolgen (G 2.2).

Zudem ist die Steuerung von großflächigem Einzelhandel eine wesentliche Aufgabe der Raumordnung. Gemäß dem Ziel 2.7 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). Zudem soll bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen Sorge getragen werden, dass nicht mehr als 25 Prozent der sortimentspezifischen Kaufkraft durch das Vorhaben im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden (G 2.11).

Gemäß Ziel Z 2.13 Abs.1 ist die Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten (Tab.1/ Nr.1.2) nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig

(Integrationsgebot). Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind gemäß Z 2.13 Abs. 2 neben großflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment (Tab.1/ Nr.2) und einem max. Anteil der vorhabenbezogenen Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente von 10 Prozent auch großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevantem Sortiment für die Nahversorgung (Tab.1/ Nr.1.1.) zulässig.

Ergänzend ist gem. Ziel Z 2.14 der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot).

Die beabsichtigte Planung steht damit in Übereinstimmung mit den Zielen des LEP HR.

2.3. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31) zuletzt geändert am 6. Dezember 2022 (ABl. S. 3754) ist der Geltungsbereich Bestandteil einer Wohnbaufläche W2. Die beabsichtigten Festsetzungen zum Ausschluss von zentrenrelevantem und nachversorgungsrelevantem Einzelhandel sind mit den Darstellungen des FNP vereinbar.

Die das Plangebiet nach Nordosten begrenzende Rummelsburger Straße ist als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt. Weiterhin besteht für den gesamten Geltungsbereich eine Nutzungsbeschränkung zum Schutz der Umwelt mit der Kennzeichnung Wasserschutzgebiete (N).

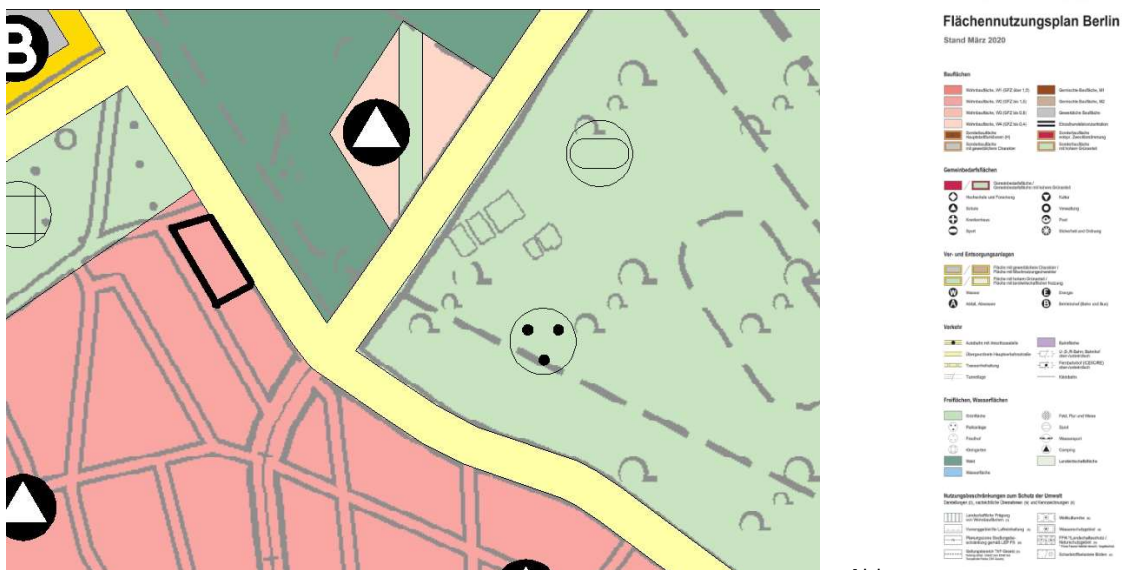


Abb.

3:

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan für Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05. Januar 2015 (ABl. S. 31) zuletzt geändert am 6. Dezember 2022 (ABl.S.3754).

2.4. Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030 (StEP MoVe)

Am 2. März 2021 hat der Berliner Senat den StEP MoVe als strategischen, verkehrspolitischen Handlungsrahmen für den Zeitraum bis 2030 beschlossen.

Der neue Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr 2030 (StEP MoVe) konkretisiert die Handlungs- und Qualitätsziele des Mobilitätsgesetzes und spezifiziert die notwendigen Maßnahmenbereiche und Maßnahmen zur Erreichung der Ziele. Er ist zudem die Basis für die Entwicklung des Nahverkehrsplans, des Radverkehrsplans, des Fußverkehrsplans, des Verkehrssicherheitsprogramms sowie des Integrierten Wirtschaftsverkehrskonzepts.

Das Plangebiet ist über die Rummelsburger Straße und die Edisonstraße erschlossen. Beide Straßen sind gemäß StEP MoVe 2030 Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes, Einstufung 2030 von Berlin. Die Rummelsburger Straße wird in die Stufe II (übergeordnete Straßenverbindung) und die Edisonstraße in die Stufe III (örtliche Straßenverbindung) eingeordnet.

2.5. Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 – Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) – (StEP Wirtschaft 2030)

Der Senat von Berlin hat am 30. April 2019 den neuen Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 (StEP Wirtschaft 2030) beschlossen. Mit dem StEP Wirtschaft 2030 werden Flächen für die produzierenden Wirtschaftsunternehmen gesichert sowie für eine Aktivierung und Entwicklung vorbereitet. Der StEP Wirtschaft 2030 baut auf dem StEP Industrie und Gewerbe aus dem Jahr 2011 auf und schreibt diesen fort. Um stadtentwicklungsplanerisch den Anforderungen der wachsenden Berliner Wirtschaft in ihrer diversifizierten Struktur Rechnung zu tragen, ist eine Flächensicherung für unterschiedlichste Formen von Produktion in der Stadt erforderlich.

Er bildet den Rahmen, um potenzielle Standorte systematisch zu betrachten und langfristig zu sichern sowie neue Flächenpotenziale zu aktivieren. Eine künftig beschleunigte Aktivierung und eine bessere Flächenausnutzung vorhandener Standorte sind wesentliche Kernpunkte des neuen Planwerks. Ziel ist es, bodenpreisdämpfend zu wirken, um auch weniger zahlungskräftigen Betrieben aus produktionsgeprägten Branchen ein ausreichendes Flächenangebot machen zu können.

Das Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich in Berlin(EpB) ist deshalb in seiner aktualisierten Fassung weiterhin Bestandteil des Stadtentwicklungsplans. Mit dem StEP Wirtschaft 2030 wird zudem die Grundlage für die Erstellung bezirklicher Wirtschaftsflächenkonzepte gelegt.

Der Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 setzt die wirtschaftspolitische Programmatik des Masterplans Industriestadt Berlin 2018 – 2021 in die räumliche Planung um.

Das Plangebiet ist weder Bestandteil der Darstellung der Gebietskulisse des StEP Wirtschaft 2030 noch des Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) - Gebiet 30, Schöneeweide, Standorttyp „gewachsener Großstandort“.

Stadtentwicklungsplan Zentren – StEP Zentren 2030 / Fachmarktkonzept Berlin

Der Senat hat am 12. März 2019 den aktuellen Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (StEP Zentren 2030) beschlossen. Der StEP Zentren 2030 schreibt den StEP Zentren 3 aus dem Jahr 2011 fort. Die stadtentwicklungspolitische Zielsetzung besteht weiterhin vorrangig im Erhalt und der Stärkung der Zentren, der Sicherung einer flächendeckenden und wohnungs-nahen Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet und einer stadt- und zentrenverträglichen Integration großflächiger Einzelhandelseinrichtungen. Grundlage ist das hierarchisch gegliederte, polyzentrale Zentrensystem. Wesentlicher Augenmerk liegt dabei auf dem Erhalt und der 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.

Die im Fachmarktkonzept Berlin - Entwicklungsspielräume für den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel (Senatsbeschluss vom 5. November 2013 als thematische Vertiefung des StEP Zentren 3) – dargestellten ergänzenden stadtplanerischen Handlungsbedarfe, insbesondere für großflächige nicht-zentrenrelevante Fachmarktansiedlungen wie Möbelhäuser sowie Bau- und Gartenmärkte, wurden inhaltlich in den StEP Zentren 2030 integriert. Das Plangebiet ist weder Bestandteil der Zentrenstruktur noch einer Fachmarkttagglomeration.

In unmittelbarer räumlicher Nähe befindet sich südlich das Ortsteilzentrum Wilhelminenhofstraße sowie im Weiteren das Stadtteilzentrum Schöneweide und die Fachmarkttagglomeration Schnellerstraße, nördlich das Ortsteilzentrum Karlshorst.

Für beide Ortsteilzentren wurde mittlerer Handlungsbedarf zum Abbau einzelhandelsrelevanter bzw. funktionaler Schwächen festgestellt, das Stadtteilzentrum hat hierbei – auch aufgrund bereits in Umsetzung/ Planung befindlicher EH-Vorhaben – eine eher geringe Dringlichkeit. Hoher städtebaulicher Handlungsbedarf wird für das Ortsteilzentrum Wilhelminenhofstraße, mittlerer hingegen für die anderen beiden Zentren dargestellt.

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

2.6. Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP Wohnen)

Der Senat hat am 20. August 2019 den StEP Wohnen 2030 als Fortschreibung des StEP Wohnen 2025 beschlossen, der Bezug auf die neue Bevölkerungsdynamik nimmt. Den Erarbeitungsprozess des StEP Wohnen 2030 hat ein Begleitkreis aus Wohnungswirtschaft, Wissenschaft, Politik, Verwaltung, Bezirken und stadtgesellschaftlichen Initiativen unterstützt und gemeinsam mit der Senatsverwaltung die Leitlinien erarbeitet.

Aufgabe des Stadtentwicklungsplans Wohnen ist es festzustellen, wie hoch der Bedarf an Wohnungen ist, wie viel Neubau notwendig ist, um diesen Bedarf zu decken, und wo geeignete Potenziale dafür liegen. Ziel ist eine bedarfsgerechte und ausreichende Flächenvorsorge für den Wohnungsneubau im gesamten Stadtgebiet bis 2030. Der StEP Wohnen 2030 benennt Schwerpunkträume in der Stadt, in denen sich die Entwicklung vorrangig vollziehen soll, weil hier die Voraussetzungen günstig sind und stadtentwicklungspolitische Kriterien besonders zum Tragen kommen. Zudem stuft der Plan zeitlich ein, wann mit der Realisierung auf den Flächen zu rechnen ist, und benennt geeignete Instrumente und Maßnahmen, um den notwendigen Wohnungsbau entsprechend der stadtentwicklungspolitischen Ziele umzusetzen.

Das Plangebiet ist kein Bestandteil der Flächenkulisse des StEP Wohnen 2030.

2.7. Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima)

Der Klimawandel in der Region stellt für die Berliner Stadtentwicklungsplanung eine neue Herausforderung dar. Berlin ist eine wachsende Stadt, in der der Bedarf an neuen Wohnraum und Infrastruktur stetig steigt. Im Berliner Energiewendegesetz wurde festgelegt, dass Berlin schnellstmöglich klimaneutral wird.

Der Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (Senatsbeschluss vom 20.12.2022) schreibt als strategisches räumliches Konzept den StEP Klima (2011) und die Handreichung StEP Klima KONKRET (2016) fachlich fort.

Sieben Leitlinien beschreiben die grundlegende Agenda des StEP Klima 2.0. Ein Ziel verbindet sie alle: Berlin vorausschauend, nachhaltig und sozial ausgeglichen zu entwickeln.

- Kompakt und grün, komfortabel und lebenswert: Berlin intelligent weiterentwickeln und so den CO₂-Ausstoß senken
- Neu- und Weiterbau von Wohn-, Misch- und Gewerbequartieren konsequent für Klimaschutz und Anpassung nutzen
- Die Stadt mit blaugrünen Maßnahmen abkühlen
- Grünflächen klimagerecht für Tag und Nacht qualifizieren
- Wasser als kostbare Ressource für die klimaoptimierte Stadt sichern und nutzen, gegen Überflutung vorsorgen, Gewässerbelastung reduzieren und Gewässerräume attraktiv und biodivers gestalten
- Klimaschutz und Klimaanpassung regional ausgestalten

2.8. sonstige Planungen /Vorschriften: Ausführungsvorschriften Zentren und Einzelhandel

Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin (AV Zentren-und Einzelhandel)

Am 20. Dezember 2019 hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt die Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin Einzelhandel erlassen und im Amtsblatt für Berlin vom 17. Januar 2020 (S. 253 bis 280) veröffentlicht.

Um die Inhalte des StEP Zentren 2030 konkret und einheitlich umzusetzen, stellen die "Ausführungsvorschriften Zentren und Einzelhandel für das Land Berlin" (AV Zentren und Einzelhandel) nähere Hinweise und Vorgaben für die Bauleitplanung zur Verfügung. Sie enthalten zudem Anforderungen und Empfehlungen für den Aufbau und Inhalt bezirklicher Zentren- und Einzelhandelskonzepte.

Die Ausführungsvorschriften enthalten daher 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.

2.9. Bezirkliche Planungen- Bereichsentwicklungsplanung

2.9.1. Zentren- und Einzelhandelskonzept Berlin Treptow-Köpenick

Die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Treptow-Köpenick von Berlin hat das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept 2016 am 21.07.2016 auf der Grundlage des Bezirksamtsbeschlusses vom 21.06.2016 (BA-Vorlage 470/16) als fachlichen Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung beschlossen (Drs.-Nr. VII/1364). Damit wurde das Konzept aus 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 Zentren 3 konkretisiert und um Standorte für Nahversorgungszentren ergänzt. Im Wesentlichen wurde die Analyse des StEP in Bezug auf die geringe Kaufkraftbindung und hohe Nachfrageabflüsse bestätigt. Zielsetzung ist daher die Konzentration der Ansiedlung gerade großflächiger Einzelhandelseinrichtungen auf bestehende Zentren, um diese zu stärken bzw. zu qualifizieren sowie eine maßvolle Arrondierung im Umfeld zum Abbau struktureller Schwächen auf vorhandenen Brachen.

Das Plangebiet liegt laut der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentren Konzepts des Bezirks Treptow- Köpenick von 2016 außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche. Beabsichtigt ist der Ausschluss zentrenrelevantem Einzelhandelsortimente zur Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches Wilhelminenhofstraße und des Fachmarktstandortes Schnellerstraße. Dies geschieht gemäß § 9 (2a) BauGB und ist aus landschaftlicher Sicht geeignetes Mittel zur Umsetzung der Ziele und Grundsätze des LEP HR.

Zudem soll die Grundversorgung für die Bevölkerung gesichert werden. 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.

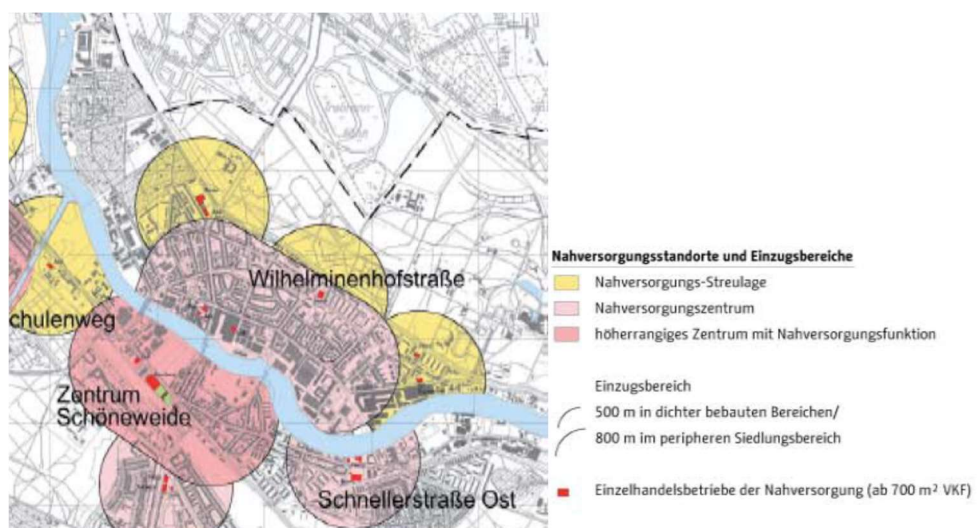


Abb. 4: Auszug Bestandskarte, Zentren-und Einzelhandelskonzept Treptow-Köpenick Stand April 2016

Der Geltungsbereich befindet sich in Randlage des Ortsteils Oberschöne-weide und angrenzend an eine vorhandene Einzelhandelsagglomeration (Nahversorgungsstandort in Streulage). Das Plangebiet ist kein Bestandteil des Zentrenbereiches Ortsteilzentrum Wilhelminenhofstraße.

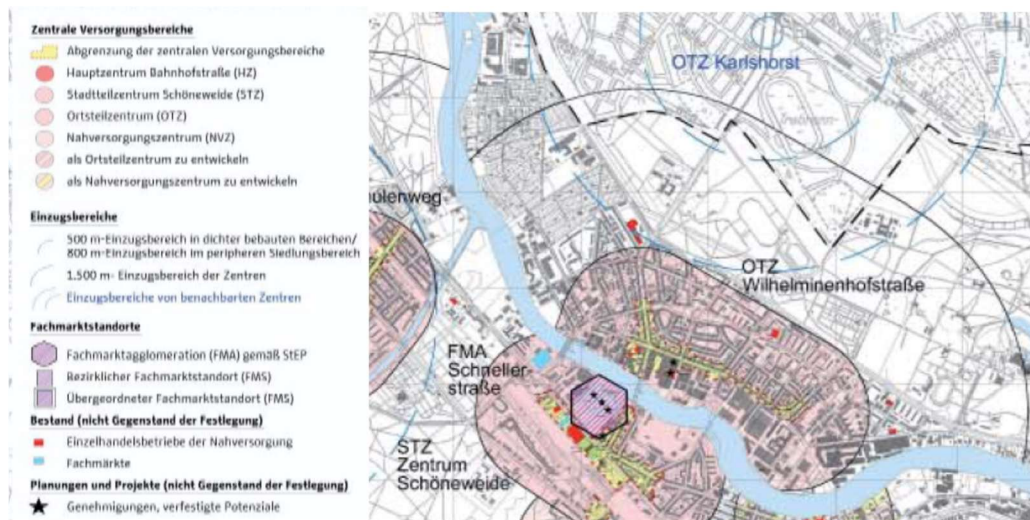


Abb. 5: Auszug Bestandskarte, Zentren-und Einzelhandelskonzept Treptow-Köpenick Stand April 2016

Ortsteilzentrum Wilhelminenhofstraße

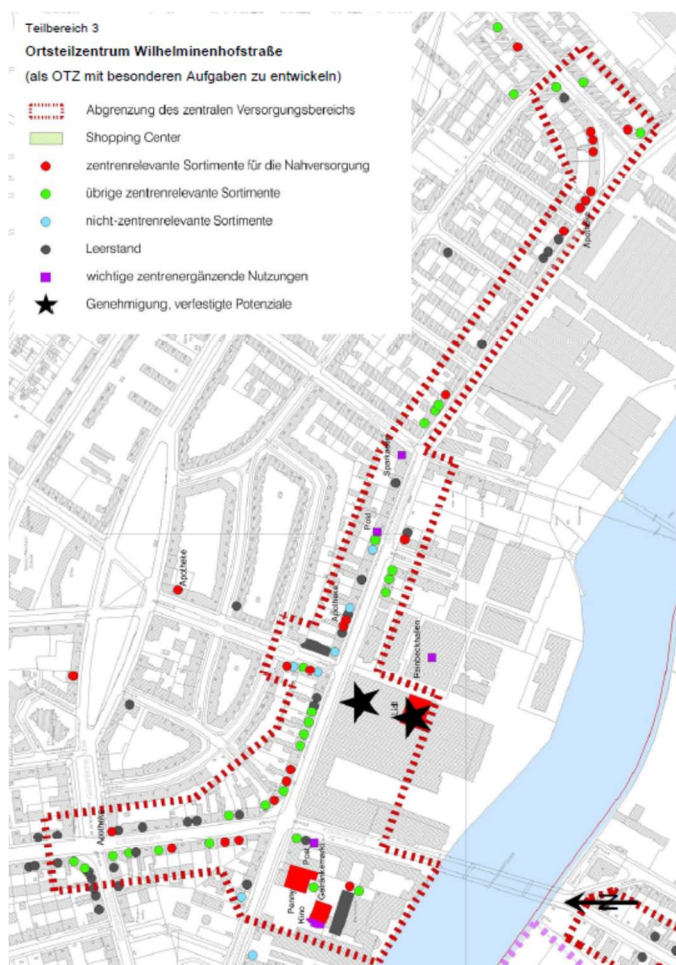


Abb. 6: Auszug Zentrensteckbrief Ortsteilzentrum Wilhelminenhofstraße

Die Entfernung des Plangebiets zum **Ortsteilzentrum Wilhelminenhofstraße** beträgt rd. 350- 500 m, die zu den weiteren Zentren Ortsteilzentrum Karlshorst (Lichtenberg) rd. 1,9 km, zum Stadtteilzentrum Schöneweide bzw. der FMA Schnellerstraße sind es ca. 1.1 /1.6 km.

Bei der Betrachtung der Nahversorgungssituation insbesondere im unmittelbaren Wohnumfeld des Geltungsbereiches sind keine räumlichen Versorgungslücken festzustellen. Hier übernimmt der Standort Fuststraße wesentliche Versorgungsaufgaben.

Beim Ortsteilzentrum Wilhelminenhofstraße handelt es sich um ein schwach aufgestelltes und vorgeschädigtes Zentrum mit nur wenigen Magnetbetrieben, einigem Leerstand und verkehrlichen Restriktionen.

Die im Zentren- und Einzelhandelskonzept ausgewiesene Abgrenzung des Ortsteilzentrums Wilhelminenhofstraße umfasst die Wilhelminenhofstraße, die auch die Hauptachse des Ortsteils darstellt. Begrenzt wird das Ortsteilzentrum im Nordosten durch die Rathenaustraße, im Westen durch die Spreehöfe Schöneweide, bis hin zu dem Kreuzungsbereich in der Edisonstraße / Ecke Griechische Allee. Gebildet wird das Ortsteilzentrum durch einen linearen Einzelhandelsbesatz entlang der Wilhelminenhofstraße, übergreifend in die Edisonstraße, mit einem Schwerpunkt zwischen den Spreehöfen und der Firlstraße. Gegliedert wird das Zentrum durch überwiegend kleinteilige Einzelhandelsstrukturen in den Erdgeschossen von Altbauten, ergänzt durch Dienstleistung und Gastronomie sowie Gewerbenutzungen in den Spreehöfen. Um den Rathenauplatz herum befindet sich die Hochschule für Technik und Wirtschaft sowie Gastronomie und Ladengeschäfte.

Das Ortsteilzentrum Wilhelminenhofstraße umfasst im Kulturellen und Freizeitbereich einige Angebote der Funktionsstufe eines Ortsteilzentrums, weist jedoch im Einzelhandel nur die Funktionsbreite eines größeren Nahversorgungszentrums auf. So sind von den rund 5.200 m² Verkaufsfläche insgesamt rund 2.800 m² - d.h. rund 53 % - der Nahversorgung zuzurechnen (Stand ZEHK 2016).

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

Die rund 5.200 qm Verkaufsfläche inklusive nicht Zentren-relevanter Nutzungen verteilen sich über eine Länge von fast 1,4 km. Der städtebaulich und funktional relativ schwach ausgeprägte, verkehrlich hoch belastete Schwerpunkt des Zentrums liegt an einem westlichen Ende. Nach Osten hin setzt sich das Zentrum überwiegend nur auf der Nordseite der Wilhelminenhofstraße mit einigen bis zur platzartig ausgeweiteten Einmündung der Rathenaustraße fort. Die im Rahmen der Stadterneuerung erreichten Einwohner- und Funktionsgewinne, die Ansiedlung der Hochschule für Wirtschaft und Technik sowie das Entwicklungspotenzial weiterer Teile der früheren AEG-Werke- u.a. für kulturelle und Freizeitnutzungen, unterstützen trotz bestehender Schwächen das Ziel einer Stärkung und weiteren Entwicklung dieses Zentrums und begründen einen Entwicklungsrahmen von rd. 1.800 qm zusätzlicher zentrenrelevanter Verkehrsflächen.

Insgesamt weist die räumliche Abdeckung bei der Grundversorgung im Ortsteil, auch durch Angebote in sogenannten Streulagen, keine größeren Lücken auf. Damit ist die fußläufige Versorgung im Ortsteil

sichergestellt. Lediglich im nordwestlichen Bereich (Spreeufer, Kleingartenanlagen) ist das Angebot bzw. dessen Erreichbarkeit eingeschränkt, hier befinden sich jedoch überwiegend gewerbliche Areale bzw. Kleingartenanlagen. Mit einer Angebotsaufweitung am Standort würde sich hier jedoch keine Verbesserung ergeben. Da derzeit die Leistungsfähigkeit des historischen Zentrumsbereiches sowohl in der Funktionswahrnehmung als Ortsteilzentrum als auch in seiner Nahversorgungsfunktion sehr gering ist, sollten die Entwicklungschancen durch weitere Ansiedlungen bzw. Erweiterungen in Streulage nicht beeinträchtigt werden. Daher soll das verfügbare Entwicklungspotential vorrangig in die Qualifizierung des Zentrums (Abbau Leerstand, Erweiterung und Absicherung bestehender Betriebe, Standortergänzung) gelenkt werden. Dafür sind insgesamt im Zentrumsbereich rund 1.800 m² Verkaufsfläche ermittelt worden (davon 1.200 m² für nahversorgungsrelevante und rund 600 m² für zusätzliche sonstige zentrenrelevante Sortimente).

Mit dem insgesamt für den Ortsteil geringen Entwicklungspotenzial bei der Nahversorgung vor dem Hintergrund des Einzelhandelbestandes und des relativ niedrigen Kaufkraftniveaus gilt es daher vorrangig zukunftsfähige Strukturen für das Ortsteilzentrum zu ermöglichen sowie zur wohnungsnahen Versorgung des Ortsteils die bestehenden Standorte abzusichern.

In Ergänzung der Zentrenstruktur sollen großflächige Fachmarktangebote mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten vorrangig auf die bezirklichen Fachmarkttagglomerationen und großen Fachmarktstandorte gelenkt werden.

Stadtteilzentrum Zentrum Schöneweide / Fachmarktagglomeration Schnellerstraße

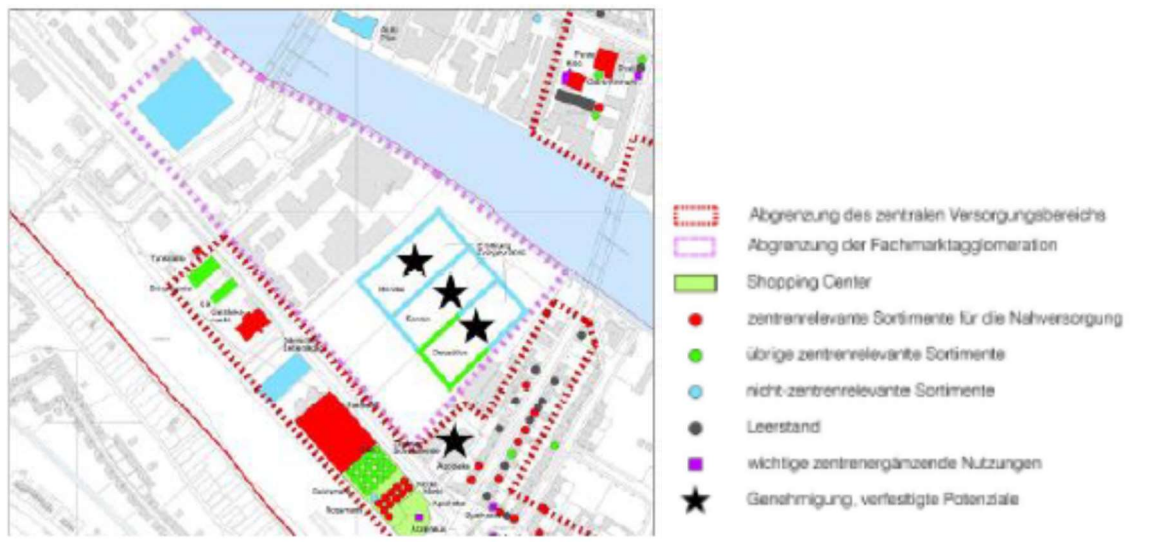


Abb. 7: Auszug Zentrensteckbrief STZ Schöneweide/ FMA Schnellerstraße

Die im Zentren- und Einzelhandelskonzept ausgewiesene Abgrenzung des Stadtteilzentrums Zentrum Schöneweide erfasst das Einkaufszentrum „Zentrum Schöneweide“, die angrenzenden Fachmärkte südlich der Schnellerstraße sowie lineare Einzelhandelsstrukturen in den Erdgeschosszonen der Brückenstraße und der Schnellerstraße.

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 befinden sich kleinteilige 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 in Verbindung mit § 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.

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

In der angrenzenden Fachmarkttagglomeration Schnellerstraße wurde auf einer ehemaligen Industriebrache neben der Bärenquell-Brauerei vorrangig nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel (Möbel- / Bodenbelag-Fachmarkt, Sportfachmarkt) umgesetzt. Grundlage hier ist der Bebauungsplan XV-64bb mit der Ausweisung von Mischgebieten, Kerngebieten und einem Sondergebiet „Möbelfachmärkte“ sowie einem Sondergebiet „Sport- und Freizeitmärkte“, in dem anteilig auch zentrenrelevante Sortimente zulässig sein sollen (GVBl. vom 22. April 2015, S. 77).

Bestandteil der Fachmarkttagglomeration Schnellerstraße ist zudem der Standort Schnellerstraße 137 – die ehemalige Brauerei Bärenquell. Mit der Aufstellung des B-Plans 9-72 „Quartier Bärenquell“ erfolgt aktuell eine Überprüfung der ursprünglichen Planungsziele (Bau- und Gartenfachmarkt) zugunsten eines Gewerbestandortes mit vielfältiger Nutzungsmischung.

Die Fachmarkttagglomeration Schnellerstraße umfasst im Weiteren auch den Standort Schnellerstraße 139 – Bauhaus Bau- und Gartenfachmarkt.

2.9.2. Wirtschaftsflächenkonzept Treptow Köpenick (Stand Juli 2022)

Die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Treptow-Köpenick von Berlin hat das bezirkliche Wirtschaftsflächenkonzept (Stand Juli 2022) am 15.12.2022 auf der Grundlage des Bezirksamtsbeschlusses vom 04. Oktober 2022 (Bezirksamtsvorlage 196/2022) als fachlichen Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung beschlossen (Drs.Nr. IX/0298).

Basierend auf einer umfassenden Bestandsaufnahme wurde für den Bezirk erstmalig ein Konzept zur Sicherung und Entwicklung von Gewerbeflächen – das Wirtschaftsflächenkonzept (WiKo) erarbeitet. Ziel des Konzeptes ist es, bestehende Gewerbestandorte zu sichern und potenzielle Gewerbeflächen zu identifizieren sowie standortbezogene Strategien, Handlungsfelder und Maßnahmen zu entwickeln.

Auf Grundlage der Analyse und Bewertung gibt das bezirkliche Wirtschaftsflächenkonzept eine Übersicht über die Gewerbeflächen und deren Entwicklungsmöglichkeiten im Bezirk. Das Zielkonzept definiert die strategische Ausrichtung für Einzelflächen sowie für Profilbereiche mit Aussagen zur Stärkung bestimmter Nutzungen.

Die Ergebnisse wurden in vier aufeinander aufbauenden Teilplänen (Analyse, Bewertung, Strategien, Konzeption) dargestellt, die in Verbindung mit einem erläuternden Bericht das Wiko bilden. Der gesamte Prozess wurde durch eine umfangreiche Mitwirkung unterschiedlicher Gremien und Vertretungen aus der Verwaltung auf Bezirks- und Senatsebene, der Politik und der Wirtschaft begleitet.

Als Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung (BEP) bildet dieses Konzept für die bezirkliche Verwaltung und Politik eine wichtige Entscheidungsgrundlage zur zukünftigen Gewerbeflächenentwicklung und Steuerung von Ansiedlungen und Betriebserweiterungen.

Das Plangebiet wurde aufgrund seiner gewerblichen Vorprägung als Perspektivfläche für die Wirtschaft eingeschätzt und die räumliche Strategie besteht in der Neuentwicklung zur mittelfristigen Aktivierung gewerblicher Potenzialflächen.

3. Planinhalt

3.1. Entwicklung der Planüberlegungen

Durch die Planung des Gebietes soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gesichert werden, die eine dem Wohle der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet. Die Zentrumsfunktion des Ortsteilzentrums Wilhelminenhofstraße ist zu sichern und zu stärken.

Zudem sollen Funktion und Entwicklung der bestehenden *Fachmarktagglomeration Schnellerstraße* gesichert werden. Gemäß StEP Zentren 2030 / Fachmarktkonzept Berlin sind im Umfeld von Fachmarktstandorten zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelseinrichtungen zugunsten des Zentrumschutzes sowie der Entwicklung dezentral konzentrierter Fachmarktagglomerationen und -standorte auszuschließen. Einzelhandelsansiedlungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-71 G würden die angestrebten Entwicklungsziele gefährden.

Im Weiteren wird damit eine Aktivierung und Neuordnung vorrangig gewerblicher Nutzungen im Plangebiet ermöglicht, da das Areal aufgrund seiner Lage und Vorprägung für eine gewerbliche Ausrichtung prädestiniert ist.

3.2. Intention des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan 9-71 G soll mit dem Ausschluss von Einzelhandel an einem nicht integrierten Standort eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung in Sinne der Stärkung des Ortsteilzentrums Wilhelminenhofstraße sichern. Zudem soll die Entwicklung der bezirklichen Fachmarktstandorte und - Agglomerationen insbesondere der Fachmarktagglomeration Schnellerstraße - gesichert werden.

Im Sinne der langfristigen Sicherung und Entwicklung des umliegenden Zentrumsbereichs und der bezirklichen Fachmarktstandorte ist es dringend geboten, eine weitere Ansiedlung von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben an diesem nicht integrierten Standort zu verhindern.

Auf der Fläche des Geltungsbereichs ist auf Grund ihrer Größe und Verfügbarkeit die Ansiedlung von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben bzw. auch eine Erweiterung des bereits vorhandenen angrenzenden Einzelhandelsstandortes mit überwiegend nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Angeboten bisher nicht ausgeschlossen.

Hinsichtlich der randseitigen, nicht integrierten Lage zum Ortsteil ist der Standort für eine Aufweitung der Nahversorgung nicht prädestiniert. Vielmehr ist er vor allem durch seine verkehrsgünstige Lage und den unmittelbaren Anschluss an den vorhandenen Einzelhandelsstandort (9-25 VE - SO Einzelhandel) für Anbieter von Interesse. Aus der Tendenz der Nahversorger, Neuansiedlungen vorzugsweise an verkehrsgünstig gelegenen und z.T. nicht integrierten Standorten vorzusehen, resultiert eine immer weiter fortschreitende Gefährdung des kleinteiligen Einzelhandels mit vergleichsweise kleinen Verkaufsflächen in den gewachsenen Einkaufsstraßen der Zentren. Folge davon ist dort Leerstand, Abnahme der Vielfalt der Sortimentsstruktur und der Nutzungsmischung. Der Aspekt der Qualität des zentralen Versorgungsbereichs und damit der Identifikation der Bevölkerung ist von besonderer Bedeutung. Insbesondere vor dem Hintergrund fortschreitender Veränderungen in der Altersstruktur der Einwohner und damit abnehmender Mobilität ist ein fußläufig erreichbares, belebtes Ortsteilzentrum bzw. bedarfsgerechtes Einzelhandelsangebot in den städtischen, gut erreichbaren Kernbereichen von großer Wichtigkeit.

Für den Geltungsbereich bzw. Teile davon wurden bereits Anfragen gestellt, die auf die Errichtung von großflächigem Einzelhandel bzw. die Erweiterung der bestehenden Agglomeration abzielten. Daher wurden bereits im Zusammenhang mit der letzten Fortschreibung des bezirklichen Zentren- und

Einzelhandelskonzeptes die Entwicklungsmöglichkeiten des Standorts in Bezug auf eine Verkaufsflächenenerweiterung vertiefend untersucht (2016)¹.

Im Ergebnis ist bei einer weiteren Verkaufsflächenentwicklung in Randlagen eine Schwächung der Einzelhandelsbetriebe im nur 350-500 m entfernten Zentrumsbereich Wilhelminenhofstraße (OTZ) zu befürchten. So ist der Standort Fuststraße durch die Lage an einer wichtigen Verkehrsachse als verkehrsorientiert zu bewerten, von dessen Frequenzen das Ortsteilzentrum Wilhelminenhofstraße trotz der räumlichen Nähe nicht profitieren kann. Ein städtebaulich-funktionaler Zusammenhang im Sinne eines Zusammenwirkens der beiden Standortbereiche ist nicht gegeben und kann auch nicht hergestellt werden (fehlender Kundenaustausch und Synergieeffekte). Weitere Entwicklungen an der Fuststraße tragen damit nicht - im Sinne einer räumlichen Ausweitung des zentralen Versorgungsbereichs Wilhelminenhofstraße - zur Sicherung und Stärkung des Zentrums bei.

Umgekehrt liegen die beiden Standortbereiche wiederum so nahe beieinander, dass aus Tragfähigkeitsgründen die parallele Entwicklung von zwei leistungsfähigen Zentrenbereichen nicht möglich ist, zumal hier auch Mindestanforderungen (Angebotsmischung, Ergänzungsnutzungen) beachtlich wären. Hierbei würde das vorhandene Ortsteilzentrum auch in diesem Segment (nicht nur im Einzelhandel) unter Druck geraten. Betroffen wären neben den vorhandenen Nahversorgungsangeboten auch Läden und Dienstleistungsbetriebe, die sonstige zentrenrelevante Sortimente führen. Es ist nicht nur allein die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs zu berücksichtigen, sondern auch die Attraktivität und Anziehungskraft des Ortsteilzentrums Wilhelminenhofstraße insgesamt.

Die Tendenz der Ansiedlung von autoorientierten Einzelhandelsbetrieben gerade auf gewerblichen Brachen/ Randbereich zwischen zwei Ortsteilen ist aus städtebaulichen und stadtstrukturellen Gesichtspunkten zu unterbinden.

Zudem widerspricht die Ansiedlung von Einzelhandel hier der landesplanerischen Zielsetzung der Steuerung von Einzelhandel zugunsten der Zentren und ausgewiesenen Fachmarkttagglomerationen und Standorten.

Durch den Ausschluss 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

¹ Die Fuststraße in Berlin-Oberschöneweide als Einzelhandelsstandort- Vertiefende gutachterliche Stellungnahme zum Zentren- und Einzelhandelskonzept 2015, Dr. Lademann & Partner, Februar 2016

Kundenfrequenz profitieren nicht nur der Einzelhandel, sondern ebenfalls die ergänzenden Nutzungen (Dienstleistung, Gesundheitswirtschaft, Gastronomie, Freizeit), was insgesamt in diesem Bereich zu einer Stabilisierung beiträgt. Der Ausschluss ausgewählter zentrenrelevanter Einzelhandelsangebote ist geeignet, das Spektrum der in den Fachmarktstandorten dem Kernsortiment zugeordneten zentrenrelevanten Randsortimente, die für die Funktionsfähigkeit der Fachmärkte wesentliche Bedeutung besitzen, zu sichern.

Die Absicht des Bebauungsplans ist es daher, die vorhandenen Zentren zu stärken und zu entwickeln, indem zentrenrelevante Sortimente in dieser Randlage außerhalb der bestehenden Zentren ausgeschlossen werden und so zentrenrelevanter Einzelhandel in die Zentrumsbereiche gelenkt wird. Eine weitere Konzentration an einer städtebaulich nicht integrierten Lage wird verhindert. Die Verbesserung des Angebots und der Vielfalt trägt zur Belebung und Attraktivität v.a. des Ortsteilzentrum Wilhelminenhofstraße und zum Erhalt der Funktionsvielfalt der Zentren und Fachmarktstandorte im Umfeld bei.

Gemäß der im Wirtschaftsflächenkonzept (Wiko) des Bezirkes vorgesehenen Gewerbeflächenstrategie wird damit für das Plangebiet eine Aktivierung und Neuentwicklung der bisherigen (gewerblichen) Branche i.S. einer nachhaltigen Flächensicherung innerhalb des gewerblichen Nutzungsspektrums unter Beachtung der Erschließungsqualität ermöglicht.

3.3. 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 9-71 G ist die Festsetzung von ausgewählten zentrenrelevanten Sortimenten, die innerhalb des Geltungsbereiches unzulässig sind. So soll eine Stärkung und Sicherung der Zentrumsfunktion v.a. des Ortsteilzentrums Wilhelminenhofstraße und die Funktionsfähigkeit der ausgewiesenen Fachmarktstandorte und -Agglomerationen, insbesondere an der Schnellerstraße erreicht werden.

4. Begründung der Festsetzungen

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. Eine Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung der auf lokale Versorgungsmöglichkeiten angewiesenen, in zunehmendem Alter weniger mobilen Bevölkerungsschichten ist die Folge.

Im Bereich des Ortsteilzentrums Wilhelminenhofstraße (Edisonstraße, Schillerpromenade, Firlststraße, Klarastraße, Marienstraße, Mathildenstraße und Rathenastraße) gab es zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (November 2019) insgesamt 52 Ladengeschäfte, von denen 50 durch Geschäfte mit unterschiedlichem Warenangebot aus zentrenrelevanten Sortimenten genutzt wurden. Insgesamt gab es im Ortteilzentrum 12 leerstehende Geschäfte. Dies ergibt einen Leerstand von ca. 24%.

Zudem stehen innerhalb der räumlichen Abgrenzung entlang der Wilhelminenhofstraße noch Potenzialflächen zur Verfügung, deren Aktivierung zur Stärkung der Zentrumsfunktion beitragen sollen.

Daraus ergibt sich ein besonderer Schutzanspruch in den Zentren, welcher dem vorhandenen Leerstand entgegenwirkt und gleichzeitig zur Ansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten beiträgt. 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.

Ergänzend dazu werden in der Fachmarkttagglomeration Schnellerstraße 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 oder Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren ausgeschlossen.

Darüber hinaus werden Sport- und Campingartikel, Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör sowie auch Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte als Hauptsortiment im Sportfachmarkt angeboten. Im Zusammenwirken mit dem Stadtteilzentrum Schöneweide besteht hier ein Angebotsschwerpunkt, der verkehrlich gut erreichbar ist und hinsichtlich der Funktionsvielfalt gesichert werden soll. 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 9-71 G erfolgt dies durch die folgenden textlichen Festsetzungen:

4.2. Textliche Festsetzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten (gem. Anhang I, Ziffer 1.1 und 1.2 der Ausführungsvorschriften Zentren und Einzelhandel für das Land Berlin Sortimentsliste, Anhang I, Ziffer 1, Pkt. 1.1. und 1.2 (AV Zentren und Einzelhandel, ABl. vom 17. Januar 2020) unzulässig:

1. Nahrungsmittel und Getränke
2. Medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel
Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel
3. Bücher, Schreibwaren und Bürobedarf, Organisationsmittel für Bürobedarf
4. Textilien und Bekleidung
5. Schuhe und Lederwaren
6. Beleuchtungsartikel
7. Haushaltsgegenstände, ausgenommen Bedarfsartikel für den Garten, Möbel und Grillgeräte für den Garten, Keramische Erzeugnisse und Glaswaren, Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
8. Heimtextilien
9. Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente, ausgenommen elektronische Erzeugnisse
10. Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
11. Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
12. Spielwaren
13. Blumen, Topfpflanzen und Blumentöpfe (in Verkaufsräumen)
14. Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
15. Augenoptiker, Foto-und optische Erzeugnisse
16. Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
17. Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
18. Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
19. Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport-und Freizeitboote und Zubehör, Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte
20. Antiquitäten und Gebrauchtwaren

4.3. Auswahl der Sortimente

Alle gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1 auszuschließenden Sortimente sind zentrenrelevant. Grundlage für die Auswahl und Bewertung der zentrenrelevanten Sortimente sind die Ausführungsvorschriften Zentren und Einzelhandel für das Land Berlin Sortimentsliste, Anhang I, Ziffer 1, Pkt. 1.1. und 1.2 (AV Zentren und Einzelhandel ABl. vom 17. Januar 2020).

Die Auswahl der im Plangebiet unzulässigen Sortimente orientieren sich an deren Bedeutung für die Funktionsfähigkeit der umgebenden Zentren und der Fachmarktstandorte bzw. deren Potenzial für eine zukunftsfähige Absicherung, sowie die Sicherung der fußläufigen Grundversorgung der Bevölkerung. Dabei wurden auch die Auswirkungen aufgrund der (kleinteiligen) Struktur und Bedeutung der jeweiligen Sortimente sowohl für die Zentren als auch die Situation im direkten Umfeld insgesamt betrachtet. Einige als nah- bzw. zentrenrelevant eingestuften Sortimente sind daher aufgrund ihrer geringen Auswirkung und kleinteiligen Struktur weiterhin zulässig

Durch die bestehenden Erweiterungsmöglichkeiten, die durch den Leerstand in der Wilhelminenhofstraße entstanden sind, werden neben den vorhandenen auch die in den Zentren bisher nur geringfügig oder noch nicht vertretenen Angebote im Sinne des Schutzes und der Entwicklung der Zentren berücksichtigt. Weiterhin wurden die zentrenrelevanten Angebote der Fachmarktstandorte (Randsortimente) in der Schnellerstraße bei der Auswahl der Sortimente berücksichtigt, um hier die Funktionsfähigkeit nicht zu gefährden.

Im Ergebnis erfolgte folgende Bewertung:

1. Nahrungsmittel und Getränke

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

Der Ortsteilzentrums Wilhelminenhofstraße ist mit den nahversorgungsrelevanten Grundsortimenten – Nahrungsmittel und Getränke gut versorgt. Vertreten sind in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet, ein Lebensmitteldiscounter und ein Supermarkt. Zudem wurden in dem Ortsteilzentrum Wilhelminenhofstraße zwei weitere Lebensmitteldiscounter, kleine Verkaufseinrichtungen, sowie Spätverkaufsstellen, die grundlegende Lebens- und Genussmitteln anbieten, verzeichnet. Diese sind ca. 15 Minuten Fußweg von dem Plangebiet entfernt.

Durch den vorhandenen Leerstand von ca. 24% ist eine Erweiterungs- und Ansiedlungsmöglichkeit, vor allem in der Wilhelminenhofstraße gegeben. Aufgrund der guten umliegenden Versorgung durch die Sortimente Nahrungsmittel und Getränke, werden diese im Plangebiet ausgeschlossen.

Durch eine unkontrollierte Ansiedlung von Angeboten des Lebensmittelhandels außerhalb des Ortszentrums würde die Gefahr bestehen, dass das Angebot in der Wilhelminenhofstraße geschwächt wird, was als Ergebnis zu einem Rückgang der Kundenfrequenz führen würde.

Das Sortiment Tabakwaren wird trotz seines hohen Vorkommens im Umfeld/ Ortsteilzentrum Wilhelminenhofstraße (in Spätverkaufsstellen) nicht ausgeschlossen, da ein negativer Einfluss durch das vorhandene Sortiment und die Kleinteiligkeit der Standorte auf die Zentren nicht erwartet wird. Zudem

funktionieren diese Läden häufig im Zusammenhang mit dem Verkauf als Treffpunkte für die umliegende Bewohnerschaft, was das Dasein von Spätverkaufsstellen befürwortet. Diese sind innerhalb des Ortszentrums Wilhelminenhofstraße mit 10 Einrichtung zwar gut vertreten, trotzdem besitzen sie nur ein schmales Warensortiment (wie Zeitungen, Zeitschriften, Getränke, Tabakwaren, sowie einige Nahrungs- und Genussmittel), daher können sie lediglich eine ergänzende Nahversorgungsfunktion übernehmen und werden nicht ausgeschlossen.

2. Medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel

Wasch-/ Putz- und Reinigungsmittel

(AV Einzelhandel Anhang I, Pkt. 1.1, 52.3 / 52.49.9)

Der unter dem gebräuchlichen und marktüblichen Begriff „Drogeriemarkt“ bekannte Einzelhandel soll ausgeschlossen werden. Dazu gehören Körperpflegemittel, Parfümeriewaren als auch kosmetische Erzeugnisse wie Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel. Diese Sortimente gehören auf Grund der üblicherweise anzunehmenden Kundennachfrage und -frequenz zu den zentrumsbildenden, i.d.R. die Lebensmittelangebote ergänzenden Nutzungsarten und sind daher Ausstattungsbestandteil der Mindestanforderungen, die bspw. an einen Nahversorgungszentrum gestellt werden.

Aufgrund der Lage des Plangebietes, dass durch ein Wohngebiet umgrenzt wird, ist der Bedarf an Apotheken weiterhin vorhanden. Insgesamt gibt es im Ortsteilzentrum Wilhelminenhofstraße vier davon. Da es sich dabei um ein Angebot des täglichen Bedarfs handelt, der mehrmals in der Woche nachgefragt wird, wird eine mögliche Ansiedlung weiterer Apotheken befürwortet. Überdies sind Apotheken im Allgemeinen ohnehin nicht geeignet als Ankernutzung für weiteren Einzelhandel zu dienen und sind dementsprechend in diesem speziellen Fall nicht als zentrumschädigend einzuschätzen.

3. Bücher, Schreibwaren und Bürobedarf, Organisationsmittel für Bürobedarf

(AV Einzelhandel Anhang I, Pkt. 1.1., 52.47 / 52.49.9)

Der Bedarf an den Sortimenten Bücher, Schreibwaren und Bürobedarf, sowie Organisationsmittel für Büro Zwecke ist für das Ortsteilzentrum Wilhelminenhofstraße von großer Bedeutung. Vertreten sind diese Sortimente in drei Verkaufseinrichtungen. Als Nebensortiment bzw. als Wochenangebot werden diese in den benachbarten Supermarkt, als auch in den Discountern in der Wilhelminenhofstraße angeboten.

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, Schreibwaren sowie Organisationsmittel für den Bürobedarf zu steuern bzw. in die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken. Um das vorhandene Sortiment zu schützen werden diese bewusst ausgeschlossen.

Zeitschriften und Zeitungen sind hingegen im Plangebiet zulässig, da sie in der Regel Bestandteil der sogenannten Spätverkaufsstellen sind und auf ein nahes Umfeld abzielen. Diese Angebote sind im Ortszentrums Wilhelminenhofstraße mit 10 Einrichtung zwar gut vertreten, trotzdem besitzen sie nur ein

schmales Warensortiment (wie Zeitungen, Zeitschriften, Getränke, Tabakwaren, sowie einige Nahrungs- und Genussmittel), daher können sie lediglich eine ergänzende Nahversorgungsfunktion übernehmen und werden nicht ausgeschlossen.

4. Textilien und Bekleidung

(AV Einzelhandel Anhang I, Pkt. 1.2., 52.41, 52.42)

Zum Schutz der Sortimente Textilien und Bekleidung werden diese im Plangebiet ausgeschlossen. 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. Im Ortsteilzentrum Wilhelminenhofstraße sind nur zwei kleine Fachgeschäfte für Textilien und Bekleidung, sowie vereinzelt in einem Sonderpostenmarkt vertreten. Darüber hinaus werden diese Sortimente als Hauptsortiment im angrenzenden Nahversorgungsstandort (Textilfachmarkt) sowie als Randsortimente/Aktionsware in dem benachbarten Supermarkt als auch in den Discountern – unter anderem in der Wilhelminenhofstraße – als Wochenangebot angeboten. Die Möglichkeit der Ansiedlung weiterer Geschäfte in den Zentren und vor allem auch im Ortsteilzentrum sind gegeben und zu deren Verfestigung auch im Hinblick auf die berlinweit geltenden Qualitätskriterien im Sinne einer differenzierten Angebotsmischung und damit üblicherweise verbundene Kundennachfrage und -frequenz städtebaulich gewünscht. Hier besteht im Hinblick auf den derzeit geringen Ausstattungsgrad sowohl im Ortsteilzentrum als auch im Stadtteilzentrum noch Entwicklungsbedarf.

Darüber hinaus soll insbesondere in der Wilhelminenhof- und Edisonstraße, 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 Ortsteilzentrum Wilhelminenhofstraße sind keine Läden mit den Sortimenten Schuhe und Lederwaren zum Zeitpunkt der Ortsbegehung im November 2019 verzeichnet worden. Lediglich gibt es einen Schuhbestand in einem der Restpostenläden an der Wilhelminenhofstraße. Das nächstgelegene Schuhcenter befinden sich ca. 10 min Fußweg im Stadtteilzentrum Schöneeweide von der Wilhelminenhofstraße entfernt. Zumal die Sortimente Schuhe und Lederwaren zentrenprägend sind, 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 Sortimente werden demnach im Plangebiet ausgeschlossen.

6. Beleuchtungsartikel

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

Das Sortiment Beleuchtungsartikel wird lediglich als Teilsortiment in Elektrofachmärkten vertreten. Angeboten wird das Sortiment in einem Elektrofachgeschäft in der Wilhelminenhofstraße und im „Einkaufszentrum Schöneweide“. Innerhalb der Fachmarktagglomeration ist diese Sortimentsgruppe als Randsortiment sowohl im ansässigen Bau- und Gartenfachmarkt als auch im vorhandenen Möbelfachmarkt in der Schnellerstraße 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 sind, 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.

Bei dem Sortiment Beleuchtungsartikel handelt es sich um ein zentrenprägendes Sortiment, das aufgrund potenzieller Ansiedlungen in den Zentrenbereichen bzw. innerhalb der Fachmarktagglomeration im Plangebiet ausgeschlossen wird.

7. Haushaltsgegenstände, ausgenommen Bedarfsartikel für den Garten, Möbel und Grillgeräte für den Garten, Keramische Erzeugnisse und Glaswaren, Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren

(AV Einzelhandel Anhang I, Pkt. 1.2., 52.44.3 / 52.44.4/ 52.44.6)

Innerhalb des Ortsteilzentrums Wilhelminenhofstraße befinden sich drei kleine Läden mit den Sortimenten für Haushaltsgegenstände sowie keramische Erzeugnisse und Glaswaren sowie z.T. mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren. Ein größeres Sortiment wird in dem Stadtteilzentrum Schöneweide sowie im benachbarten Vollversorger und den umliegenden Discountern als Nebensortiment / Aktionsware angeboten. Innerhalb der Fachmarktagglomeration sind diese Sortimentsgruppen neben Bedarfsartikeln für den Garten, Möbel und Grillgeräte für den Garten als Randsortiment sowohl im ansässigen Bau- und Gartenfachmarkt als auch in den vorhandenen Möbelfachmärkten ein funktionaler Bestandteil des jeweiligen Angebotes.

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 Wilhelminenhofstraße soll die städtebauliche Vorprägung für kleinteilige Einzelhandelsgeschäfte für ergänzende Angebote genutzt werden und so durch Minimierung des Leerstandes hier die Zentrumfunktion gefördert werden. Zum Schutz des Ortteilzentrums Wilhelminenhofstraße und dem Funktionserhalt der Fachmarktstandorte innerhalb der Fachmarktagglomeration werden daher im Geltungsbereich des Bebauungsplans diese Sortimente ausgeschlossen.

8. Heimtextilien

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

Bei den Heimtextilien handelt es sich um Sortimente die für die Innenausstattung und Innendekoration verwendet und hauptsächlich in den Möbelfachmärkten sowie in dem Bau- und Gartenfachmarkt in der Schnellerstraße als Nebensortiment angeboten werden. Zudem werden Heimtextilien bzw. Untergruppen im Stadtteilzentrum Zentrum Schöneweide im SB-Warenhaus als Nebensortiment angeboten. Darüber hinaus werden diese Sortimente als Hauptsortiment im angrenzenden Nahversorgungsstandort (Textilfachmarkt) angeboten.

Das Sortiment weist derzeit keine faktische Zentrenprägung auf, verfügt jedoch aufgrund der Kleinteiligkeit der möglichen Angebote durchaus über Entwicklungspotenziale innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und kann 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 den Erdgeschosszonen 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.

Auch 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 Ortsteilzentrums Wilhelminenhofstraße als auch der Fachmarktagglomeration wird das Sortiment demnach ausgeschlossen.

**9. Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente, ausgenommen elektrotechnische Erzeugnisse
(AV Einzelhandel Anhang I, Pkt. 1.2., 52.45)**

Vereinzelte werden diese Sortimente in dem Ortsteilzentrum Wilhelminenhofstraße in drei kleinen Elektrofachgeschäften angeboten. Das nächstgelegene größere Angebot befindet sich im „Zentrum Schöne Weide“, sowie als Nebensortiment in den umliegenden Fachmärkten (unter den Fachsortimenten Heimwerkerbedarf und Haushalt) und bildet damit einen funktionalen Bestandteil der Fachmarkttagglomeration in der Schnellerstraße. Ergänzend wird die Sortimentsgruppe in umliegenden Supermärkten und Discountern als Randsortiment bzw. Aktionsware angeboten.

Durch die sowohl im Ortsteilzentrum als auch den Ladenstraßen des Stadtteilzentrums vorhandene, teilweise leerstehenden Ladeneinheiten ist die Ansiedlung kleinteiliger Fachgeschäfte ein großes Potenzial, das die Attraktivität steigert und hier einen neuen Impuls geben könnte.

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 der Zentren führen. Zum Schutz des Ortsteilzentrums bzw. zum Erhalt und der Entwicklung der Funktionsfähigkeit sowohl des Ortsteilzentrums, des Stadtteilzentrums als auch der Fachmarkttagglomeration werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans diese Sortimente ausgeschlossen.

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

Im Ortsteilzentrum Wilhelminenhofstraße sind diese Sortimente in drei Verkaufseinrichtungen vorhanden. Vor allem die leerstehenden klein parzellierten Ladenflächen in den Erdgeschossen der Gründerzeitbauten bietet die beste Lage für die Ansiedlung von dieser Art an Sortimenten und sind städtebaulichen erwünscht. Da Attraktivität und Kundenfrequenz eines Zentrums ganz entscheidend von einer großen Sortimentsvielfalt und Angebotsbreite ist, ist es das Ziel, die Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente zu steuern und damit in die zentralen Versorgungsbereiche sowie in die bestehende Fachmarkttagglomeration zu lenken bzw. das Angebot hier unter anderem in den Möbelfachmärkten bzw. Bau- und Gartenmärkten zu erhalten. Zur Reduzierung des Leerstands und somit einer Steigerung der Attraktivität dieser Teilbereiche ist die Ansiedlung von Einzelhandelsgeschäften hier besonders erwünscht. Um die Anbieter in die Zentren zu lenken, werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans diese Sortimente ausgeschlossen.

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

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.

Zur Zeit der Begehung im November 2019 konnten im Ortsteilzentrum Wilhelminenhofstraße keine Läden mit den oben genannten Sortimenten verzeichnet werden. Diese werden jedoch in dem nahegelegenen „Zentrum Schönevide“ angeboten. Durch die Ansiedlung der Sortimente wird eine vielfältige Mischung an Einzelhandelsangeboten erzielt, die wiederum zu einer Attraktivität des traditionellen Zentrums führen. Dadurch kann eine Steigerung der Kundenfrequenz des Ortsteilzentrums Wilhelminenhofstraße erreicht werden.

Um die Entwicklung des Ortsteilzentrums zu steuern und damit in die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken bzw. das Angebot hier zu erhalten sind die Sortimente Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck im Plangebiet nicht zulässig und werden ausgeschlossen.

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

Das Sortiment konnte zum Zeitpunkt der Vorortbegehung im November 2017 im Ortsteilzentrum Wilhelminenhofstraße nicht verzeichnet werden.

Im Stadtteilzentrum Zentrum Schönevide wird das Sortiment Spielwaren in kleinen Ladengeschäften angeboten, 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 Fachmarkttagglomeration 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 dem Ortsteilzentrum Wilhelminenhofstraße ist gegeben und aufgrund der damit erzielbaren Kundenfrequenz und Erhöhung der Attraktivität erwünscht. Hier besteht im Hinblick auf den derzeit geringen Ausstattungsgrad noch Ergänzungsbedarf.

Zudem sollen Synergien im Zusammenhang mit der Fachmarkttagglomeration in Bezug auf die Kundenfrequenz genutzt werden. Die Funktionsfähigkeit der Fachmarkttagglomeration 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 Ortsteilzentrums Wilhelminenhofstraße bzw. zum Erhalt und der Entwicklung der Funktionsfähigkeit dieses Zentrums und der vorhandenen Fachmarktagglomeration Schnellerstraße werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans diese Sortimente ausgeschlossen.

13. Blumen, Topfpflanzen und Blumentöpfe (in Verkaufsräumen) (AV Einzelhandel Anhang I, Pkt.1.2., 52.49.1)

Vertreten sind die Sortimente überwiegend als Hauptsortimente in den nahegelegenen Fachmärkten (in der Schnellerstraße) wodurch sie ein wesentlicher funktionaler Bestandteil des entsprechenden Fachmarktstandortes in der Fachmarktagglomeration Schnellerstraße sind. Im Ortsteilzentrum Wilhelminenhofstraße werden diese Sortimente nur in drei Verkaufseinrichtungen angeboten. Darüber hinaus werden Teile davon – in der Regel Blumen und Topfpflanzen – im SB-Warenhaus bzw. bei größeren Anbietern des Lebensmitteleinzelhandels (Vollversorger, Discounter) als saisonale Randsortimente angeboten. Es handelt sich dabei zwar um keine zentrenprägenden Sortimente, diese 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.

Um die sich im Zusammenhang mit der Fachmarktagglomeration ergebenden 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 Ortsteilzentrums Wilhelminenhofstraße bzw. zum Erhalt und der Entwicklung der Funktionsfähigkeit beider Zentrumsbereiche und der vorhandenen Fachmarktagglomeration Schnellerstraße werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans die genannten Sortimente ausgeschlossen.

14. Zoologischer Bedarf und lebende Tiere

(AV Einzelhandel Anhang I, Pkt.1.2., 52.49.2)

Im Ortsteilzentrum ist keine Verkaufseinrichtung für den zoologischen Bedarf und lebende Tiere vorhanden, jedoch in Streulage (Wilhelminenhofstraße/ Siemensstraße). Ein Teilsortiment wird unter den Begriff Tierbedarf (darunter Tiernahrung, Zubehör und Aquaristik) in dem umliegenden Baumarkt in der Schnellerstraße als auch in Supermärkten und Discountern angeboten.

Die Ansiedlung von Geschäften ist im Zentrum städtebaulich gewünscht und die Möglichkeit ist dazu auch gegeben. Insbesondere die Attraktivität leerstehender Geschäfte in dem Ortsteilzentrum Wilhelminenhofstraße würde von einer Nachnutzung profitieren. 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.

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 Fachmarkttagglomeration ist gegeben und aufgrund der damit erzielbaren differenzierten Angebotsmischung und damit üblicherweise verbundene Kundennachfrage und -frequenz städtebaulich gewünscht.

Zum Schutz des Ortsteilzentrums Wilhelminenhofstraße, zum Erhalt der Entwicklung der Funktionsfähigkeit beider Zentrumsbereiche und der vorhandenen Fachmarkttagglomeration Schnellerstraße werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans diese Sortimente ausgeschlossen.

15. Augenoptiker, Foto- und optische Erzeugnisse

(AV Einzelhandel Anhang I, Pkt.1.2., 52.49.3/ 52.49.4)

Die Sortimentsgruppe Augenoptiker; Foto- und optische Erzeugnisse sind nur einmal in der Wilhelminenhofstraße / Ecke Klarastraße vertreten. Der nächstgelegene Augenoptiker befindet sich in der Brückenstraße/ Zentrum Schönevide. Weiterhin wird das Sortiment Foto- und optische Erzeugnisse im Stadtteilzentrum Schönevide als Nebensortiment im Elektronikfachmarkt angeboten.

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 Ortsteilzentrum ist gegeben und aufgrund der damit erzielbaren Kundenfrequenz erwünscht. Zum Schutz des Ortsteilzentrums Wilhelminenhofstraße bzw. zum Erhalt und der Entwicklung der Funktionsfähigkeit beider Zentrumsbereiche werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans diese Sortimente ausgeschlossen.

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

Vertreten werden die Sortimente in drei kleinen Läden in der Wilhelminenhofstraße. Sowohl Neuware als auch Gebrauchtware wird angeboten. Weiterhin sind die Sortimente als Hauptsortiment im Elektronikfachmarkt im Stadtteilzentrum Schöneweide vertreten. Die vorhandene kleinteilige Struktur der Läden im Erdgeschoss animiert diese Art an Einzelhandelsgeschäften zur Ansiedlung im Ortsteilzentrum. Gleichzeitig kann dadurch die Minimierung der Leerstandsquote und eine Steigerung der Attraktivität des Ortsteilzentrums erreicht werden. Auch im Hinblick auf die damit verbundenen einzelhandelsnahen Dienstleistungsangebote, ist die Ansiedlung von Einzelhandelsgeschäften hier besonders erwünscht. Wegen der zentrenprägenden Wirkung dieser Sortimente sollen sich diese ausschließlich im Zentrumsbereich ansiedeln und sind demnach im Plangebiet ausgeschlossen.

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

Die Sortimente Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone sind als Teil des Hauptsortiments Bestandteil des Angebotes des Elektronikfachmarkts im Stadtteilzentrum Schöneweide. Im Ortsteilzentrum Wilhelminenhofstraße konnten dieses zum Zeitpunkt der Ortsbegegnung im November 2019 nicht verzeichnet werden. 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 ist im Ortsteilzentrum Wilhelminenhofstraße gegeben und städtebaulich gewünscht. Zum Schutz des Ortsteilzentrums Wilhelminenhofstraße bzw. zum Erhalt und der Entwicklung der Funktionsfähigkeit beider Zentrumsbereiche werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans diese Sortimente ausgeschlossen.

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

Die Sortimente sind in umliegender Nachbarschaft als zulässiges Hauptsortiment mit starker Gewichtung in dem Sportfachmarkt in der Schnellerstraße vertreten. Im Ortsteilzentrum Wilhelminenhofstraße selbst befinden sich zwei Fahrradfachgeschäfte in denen eine große Auswahl an Fahrrädern, Fahrradteilen und Zubehör vertreten sind. Zusätzlich werden dort auch Gebrauchträder und Zubehör für das kleine Budget angeboten.

Die genannten Sortimente weisen derzeit nur eine geringe Zentrenprägung auf, trotzdem besteht durch das mögliche Angebot ein Entwicklungspotenzial innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, das zur Stärkung der Zentren beitragen kann. Die Möglichkeit der Ansiedlung weiterer Geschäfte im Zentrum aber auch einer Angebotsergänzung innerhalb des Sportfachmarktes ist gegeben und aufgrund der damit erzielbaren differenzierten Angebotsmischung und damit üblicherweise verbundene

Kundennachfrage und -frequenz städtebaulich gewünscht. Als Ergebnis werden diese Sortimente im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen.

19. Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör, Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte

(AV Einzelhandel Anhang I, Pkt.1.2.,52.49.8/ 52.49.9)

Die Sortimente Sport- und Campingartikel sind überwiegend im Sportfachmarkt in der Schnellerstraße vertreten. Das Sortiment Campingartikel wird dort unter einer eigenen Kategorie - Camping geführt, die eine breite Sortimentsvielfalt unter dieser Kategorie aufweist. Auch Teile der Sortimente Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte werden angeboten. Im Ortsteilzentrum Wilhelminenhofstraße befanden sich zur Zeit der Ortsbegehung keine Läden mit diesen Sortimenten.

Es handelt sich dabei zwar um keine zentrenprägenden Sortimente, 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 verbundenen 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 die Kundenfrequenz gefördert werden.

Um die sich im Zusammenhang mit der Fachmarktagglomeration ergebende Kundenfrequenz auch für das Ortsteilzentrum 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 und deren wirtschaftlicher Erfolg wiederum an der Leistungsfähigkeit der einzelnen vor allem prägenden Sortimente. Weitere Nutzungen mit diesen Sortimenten würden im direkten Umfeld und außerhalb der Zentren die Fachmarktagglomeration in ihrer Leistungsfähigkeit aber auch in ihren Entwicklungsmöglichkeiten einschränken.

Zum Schutz des Stadtteilzentrums Zentrum Schönevide sowie des Ortsteilzentrums Wilhelminenhofstraße bzw. zum Erhalt und der Entwicklung der Funktionsfähigkeit beider Zentrumsbereiche und der vorhanden Fachmarktagglomeration Schnellerstraße werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans diese Sortimente ausgeschlossen.

20. Antiquitäten und Gebrauchtwaren

(AV Einzelhandel Anhang I, Pkt.1.2.,52.5)

Die Läden mit den Sortimenten Antiquitäten und Gebrauchtwaren sind im Ortsteilzentrum Wilhelminenhofstraße zweimal vertreten. Da die Kundenfrequenz eines Zentrums ganz entscheidend von seiner großen Sortimentsvielfalt und Angebotsbreite ist, ist es das Ziel, die Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente zu steuern und damit in die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken bzw. das Angebot hier zu erhalten. Diese Sortimente eignen sich traditionell vor allem für die Unterbringung in der vorhandenen kleinteiligen Struktur der Läden im Erdgeschoss, in der Wilhelminenhofstraße und den umliegenden Straßen sowie in der Brückenstraße. Zur Minimierung der Leerstandsquote und somit einer Steigerung der Attraktivität des Teilbereiches - auch im Hinblick auf die damit verbundenen einzelhandelsnahen Dienstleistungsangebote - ist die Ansiedlung von Einzelhandelsgeschäften hier besonders erwünscht. Zum Schutz des Ortsteilzentrums Wilhelminenhofstraße bzw. zum Erhalt und der Entwicklung der Funktionsfähigkeit beider Zentrumsbereiche werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans diese Sortimente ausgeschlossen.

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 des bestehenden Ortsteilzentrums Wilhelminenhofstraße, das sich im Umfeld des Geltungsbereiches befindet, ergänzt und gesichert werden.

Gleiches gilt für das im weiteren Umfeld befindliche Stadtteilzentrum Schöneweide und die Fachmarkttagglomeration an der Schnellerstraße. 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 und Fachmarktstandorte bzw. -agglomerationen 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 Fachmarkttagglomeration verbundene Kundenfrequenz sowohl für das Stadtteilzentrum als auch, wenn auch nachrangiger, für das Ortsteilzentrum zugunsten einer Stabilisierung genutzt werden.

Die Entwicklung anderer Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-71 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 Ortsteilzentrums Wilhelminenhofstraße auch im Sinne der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung hat hier gegenüber den begrenzten Einschränkungen der privaten Interessen der Grundstückseigentümer Vorrang.

Gleiches gilt für den Schutz und die Sicherung des Stadtteilzentrums Schöneweide und der Fachmarkttagglomeration Schnellerstraße.

6. Auswirkungen der Planung

6.1. Auswirkung auf die Umwelt

Der Bebauungsplan 9-71 G regelt als sektoraler Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2a BauGB ausschließlich den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit bestimmten zentrenrelevanten Sortimenten, weshalb mit der Planung keine Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB, weshalb sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach den Bestimmungen des § 34 BauGB richtet. Hierbei müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. So ist zum Beispiel bei Baugenehmigungsverfahren zur Zulassung von schutzbedürftigen Nutzungen der auf das Gebiet einwirkende Verkehrs- und Gewerbelärm zu untersuchen und etwaige Konflikte zu lösen.

6.2. Auswirkung auf die Versorgung der Bewohner

Der Bebauungsplan hat das Ziel, die Zentrumsfunktion des Ortsteilzentrums Wilhelminenhofstraße zu sichern und zu stärken. Der Ausschluss von Einzelhandel mit den ausgewählten zentrenrelevanten Sortimenten besitzt keine negative Auswirkung auf die wohnortnahe Versorgung der Bewohner, da es auch im Fall von einem Wohnungsneubau im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu keiner Versorgungslücke kommen kann. Die zugleich hiermit verbundene Sicherung der Funktionalität des

Stadtteilzentrums Schöneeweide und der Fachmarkttagglomeration Schnellerstraße sichert ein ausgewogenes Angebot über die Grundversorgung hinaus.

6.3. Auswirkung auf den Verkehr

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

6.4. Auswirkung auf den Haushalt und die Finanzplanung

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

7. Verfahren

Der Bebauungsplan 9-71G wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen hierfür liegen vor: Der Bebauungsplan soll lediglich Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2a Baugesetzbuch (BauGB) enthalten, zudem wird durch den Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente im Plangebiet nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens vorbereitet oder begründet.

Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten. Mit Blick auf den Abstand zwischen dem Plangebiet und den nächstgelegenen Betrieben, die in den Anwendungsbereich der Störfall-Verordnung fallen,² bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im einfachen Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten

² Nippon Gases Deutschland GmbH, Schnellerstr. 6-13, 12439 Berlin und Vattenfall Wärme Berlin AG, Heizkraftwerk Klingenberg, Köpenicker Chaussee 42-45, 10317 Berlin

umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.

7.1. Aufstellungsbeschluss

Mit Schreiben vom 04.03.2019 wurden die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung über die beabsichtigte Einleitung des Planungsverfahrens 9-71 G („Ausschluss Einzelhandel - Teilbereich Fuststraße“) informiert.

Am 22.03.2019 antwortete die Gemeinsame Landesplanungsabteilung, dass die dargelegte Planungsabsicht derzeit keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt. Nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B liegt das Plangebiet innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung. Die beabsichtigte Festsetzung (künftiger Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten sowie großflächigen nicht-zentrenrelevanten Sortimenten/Fachmärkten) ist hier grundsätzlich zulässig.

Am 27.03.2019 teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen mit, dass gegen die Absicht, den Bebauungsplan 9-71 G aufzustellen, unter Beachtung der folgenden Hinweise keine Bedenken bestehen.

„Durch das Verfahren sind dringende Gesamtinteressen Berlins nach § 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 AGBauGB berührt, bzw. beeinträchtigt, da die Rummelsburger Straße, die Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes von Berlin ist, bis zur Straßenmitte innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans liegen soll. Sowohl die Aus- und Umbaumaßnahmen der Rummelsburger Straße selbst einschließlich der erforderlichen Anpassungen der Rad- und Fußverkehrsanlagen im Sinne des Mobilitätsgesetzes sind bei der Aufstellung des B-Plans zu berücksichtigen. Anbindungen des Plangebietes an die Rummelsburger Straße wird es vermutlich nicht oder nur eingeschränkt geben können. Zudem beginnt südlich der Einmündung Mentelinstraße der Rampenbereich der Brücke über die Edisonstraße-Treskowallee und liegt ebenfalls im Geltungsbereich des B-Plans. Hier wird auf den in naher Zukunft erforderlichen Ersatzneubau der Brücke hingewiesen, der zu berücksichtigen ist. Die Auswirkungen der verkehrlichen Erschließung auf die beiden benachbarten Knotenpunkte Rummelsburger Straße/ Minna-Todenhagen-Straße und Rummelsburger Straße/ Edisonstraße sind ebenfalls aufzuzeigen. Gleiches gilt für den Verflechtungsbereich in der Rummelsburger Straße mit der in der Mitte liegenden Straßenbrücke.“

Das Verfahren wird nach § 6 Abs. 2 i.V.m. § 7 AGBauGB geführt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

Regionalplanerische Festlegungen (textliche Darstellung 1) des Flächennutzungsplans werden beachtet. Gegen die Absicht, den Bebauungsplan gem. § 13 BauGB durchzuführen und nur Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2a BauGB vorzusehen, bestehen keine Bedenken.

Sonstigen städtebaulichen Planungen wird entsprochen.

Auf Grund dieser Stellungnahme wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans angepasst, sodass nur das Baugrundstück selbst von der Planung betroffen ist. Da über die Festsetzung des Ausschlusses

von zentrenrelevantem Einzelhandel hinaus keine weiteren Festsetzungen erfolgen sollen, ist die Einbeziehung von Straßenverkehrsflächen nicht erforderlich. Die öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin erfolgte am 24. Mai 2019, S. 3370.

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 27.02.2023 bis zum 31.03.2023 durchgeführt.

Insgesamt wurden 25 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuchs sowie 4 bezirkliche Fachämter um Stellungnahme gebeten.

Den Behörden und Trägern wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Vorentwurf Bebauungsplan
- Begründung mit Umweltprüfung

Es gingen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange insgesamt **26 schriftliche Stellungnahmen** ein.

Bei der Auswertung wurden alle eingegangenen, auch die über die gesetzte Frist hinaus eingegangenen Stellungnahmen, berücksichtigt. Die Stellungnahmen werden entsprechend der nachfolgenden Auswertung bei der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans berücksichtigt.

Berliner Feuerwehr (VBG-Süd)

(eingegangen am 28.03.2023)

Stellungnahme

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden nach § 4 BauGB nehme ich wie folgt Stellung und betrachte die für mich derzeit relevanten Punkte.

Mit dem bisherigen Planungsstand des Flächennutzungsplans / Bebauungsplans, ist es nicht möglich, eine zuverlässige Aussage über die Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr zu treffen. Wir bitten um eine weitere Beteiligung innerhalb der Bauleitplanung.

Weitere Stellungnahmen werden im Rahmen der entsprechenden Baugenehmigungsverfahren abgegeben.

Löschwasserversorgung:

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht dargestellt. Die Bestimmung des LW-Bedarfs des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im Rahmen der Prüfung des Brandschutznachweises durch den Prüfenieur für Brandschutz.

Gleichwohl ist für die genannten Grundstücke eine Löschwasserversorgung für den Grundschutz nach den DVGW-Arbeitsblättern W 405, W 331 und W 400/1) zu gewährleisten.

Entsprechend Tabelle 1 des DVGW-Arbeitsblattes 405 ergibt sich gemäß Ausweisung des unmittelbar benachbarten Wohngebietes als allgemeines Wohngebiet ein LW-Bedarf von maximal 96 m³/h bzw. 1.600 l/min. über eine Dauer von 2 Stunden.

Nähere Auskünfte zur LW-Versorgung aus den vorhandenen Unterflurhydranten erteilen die Berliner Wasserbetriebe (BWB).

LW-Brunnen, Tiefspiegelbrunnen oder Zisternen als unabhängige LW-Versorgung sind erkennbar nicht vorhanden und damit durch Baumaßnahmen auch nicht gefährdet.

Zufahrten für die Feuerwehr:

Für Straßen und Zufahrten an bzw. zu den geplanten Grundstücken ist die Musterrichtlinie Flächen für die Feuerwehr zu beachten. Dieses gilt auch für bestehende Gebäude und Grundstücke soweit vorhanden. Erforderliche Zufahrten und die Löschwasserversorgung zu den bestehenden Gebäuden müssen auch während der Bauphase gesichert sein.

Geplante Bauvorhaben:

Zu geplanten Bauvorhaben wird die Berliner Feuerwehr im Rahmen der Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren aufgrund zu erwartender bzw. beschriebener Gebäudeklassen im Rahmen des § 2 (3) Pkt. 4 - 5 und (4) BauO Bln Stellung nehmen:

Gemäß des § 19 (1) „Prüfanträge und Aufgabenerledigung“ der Bautechnischen Prüfungsverordnung (BauPrüfV) veranlasst die Bauherrin oder der Bauherr die Prüfung der Brandschutznachweise bei einer Prüfsachverständigen oder einem Prüfsachverständigen für Brandschutz; die Prüfung schließt die Überwachung der Bauausführung hinsichtlich des geprüften Brandschutznachweises mit ein.

Nach § 19 (2) prüfen Prüfsachverständigeninnen und Prüfsachverständige für Brandschutz die Vollständigkeit und Richtigkeit der Brandschutznachweise unter Beachtung der Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr. Sie haben die zuständige Brandschutzdienststelle zu beteiligen und deren Anforderungen bezüglich der Brandschutznachweise zu würdigen.

Prüfsachverständigeninnen und Prüfsachverständige für Brandschutz überwachen die ordnungsgemäße Bauausführung hinsichtlich der von ihnen geprüften Brandschutznachweise.

Im Übrigen gilt § 13 Absatz 3 der Bauverfahrensverordnung.

Zu den derzeit dargelegten Bebauungsplänen lassen sich nur allgemeine Aussagen treffen, da ein entsprechender Brandschutznachweis noch nicht erstellt worden ist. Bei der Erstellung des Brandschutznachweises sind dabei gemäß § 19 der Begründung zur Bautechnischen Prüfungsverordnung (BauPrüfV) folgende Anforderungen, unter Beachtung der Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr, zu beachten:

- Einrichtungen zur Löschwasserförderung, (nur ggf. erforderlich)
- die Zugänglichkeit der Grundstücke und der baulichen Anlagen für die Feuerwehr, (muss uneingeschränkt gegeben sein, z. B. für die Sicherstellung des 2. Rettungsweges und Flächen für die Feuerwehr)

- Anlagen, Einrichtungen und Geräte für die Brandbekämpfung, (ggf. erforderlich)
- Anlagen und Einrichtungen für den Rauch- und Wärmeabzug bei Bränden, (erforderlich)
- Anlagen und Einrichtungen für die Brandmeldung, (ggf. erforderlich)
- Anlagen und Einrichtungen für die Alarmierung, (ggf. erforderlich)
- betriebliche Maßnahmen zur Brandverhütung, (ggf. erforderlich)
- betriebliche Maßnahmen zur Brandbekämpfung. (ggf. erforderlich)

Wir möchten Sie über die folgenden **Merkblätter** der Berliner Feuerwehr in Kenntnis setzen:

- Brandschutz auf Baustellen
- Nachweis der Löschwasserversorgung im Brandschutznachweis
- Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken
- Sicherstellung des 2. Rettungsweges über Drehleitern der Berliner Feuerwehr im öffentlichen Straßenland (des VBG)
- Photovoltaikanlagen

Merkblätter der Berliner Feuerwehr befinden sich unter dem untenstehenden Link auf der Internetseite der Berliner Feuerwehr. Sie repräsentieren nicht die Vollständigkeit aller vorhandenen Merkblätter.

<https://www.berliner-feuerwehr.de/ihre-sicherheit/vorbeugender-brand-und-gefahrenschutz/>

Abwägung

Kenntnisnahme

Berliner Stadtreinigungsbetriebe BSR-GE Reinigung

(eingegangen am 30.03.2023)

Stellungnahme

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

Abwägung

Kenntnisnahme

BVG

(eingegangen am 16.03.2023)

Stellungnahme

Gegen die im oben genannten Bebauungsplan festgelegten Erläuterungen und Darstellungen bestehen aus Sicht der Berliner Verkehrsbetriebe von Grundsatz her keine Bedenken.

Von uns wahrzunehmende öffentliche Belange werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Aus Sicht der Angebotsplanung ergehen keine Hinweise zu vorliegendem B-Planentwurf.

Abwägung

Kenntnisnahme

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

(eingegangen am 22.03.2023)

Stellungnahme

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Abwägung

Kenntnisnahme

Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL)

(eingegangen am 16.03.2023)

Stellungnahme

Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht: Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Ergänzend zu vorangegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan 9-71 G teilen wir Ihnen mit: Nach der Festlegungskarte des LEP HR liegt das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung gemäß Ziel 5.6. LEP HR, in dem die Siedlungsentwicklung konzentriert werden soll und die Kommunen große Spielräume zur Binnendifferenzierung haben.

Das Plangebiet liegt laut der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentren Konzepts des Bezirks Treptow- Köpenick von 2016 außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche. Beabsichtigt ist der Ausschluss zentrenrelevantem Einzelhandelssortimente zur Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches Wilhelminenhofstraße und des Fachmarktstandortes Schnellerstraße. Dies geschieht gemäß § 9 (2a) BauGB und ist aus landschaftlicher Sicht geeignetes Mittel zur Umsetzung der Ziele und Grundsätze des LEP HR.

Abwägung

Kenntnisnahme. Die Ergänzung aus der Stellungnahme wurde in die Begründung mit übernommen.

IT-Dienstleistungszentrum Berlin ITDZ - Berlin

(eingegangen am 14.03.2023)

Stellungnahme

Das IT-Dienstleistungszentrum Berlin (ITDZ Berlin) ist, gemäß Berliner Straßengesetz, Sondernutzer öffentlichen Straßenlandes. Angrenzend zum o.a. Geltungsbereich befinden sich keine Kabelkanalanlagen (KKA) des ITDZ Berlin. Die Belange des ITDZ Berlin sind somit nicht betroffen.

Abwägung

Kenntnisnahme

LAGetSi

(eingegangen am 20.04.2023)

Stellungnahme

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 mir keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die von dem Bebauungsplanverfahren betroffen wären.

Abwägung

Kenntnisnahme

NBB Netzgesellschaft Berlin

(eingegangen am 02.03.2023)

Stellungnahme

Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung auch namens und im Auftrag der GASAG AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Bad Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der SpreeGas Gesellschaft für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH & Co.KG, der Rathenower Netz GmbH, der Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH (NGHGas), der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen. Im

unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten. Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen. Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist unsere Leitungsschutzanweisung zu beachten und folgendes in die weitere Planung einzuarbeiten:

Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung auch namens und im Auftrag der GASAG AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Bad Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der SpreeGas Gesellschaft für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH & Co.KG, der Rathenower Netz GmbH, der Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH (NGHGas), der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen. Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten. Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus

notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen. Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist unsere Leitungsschutzanweisung zu beachten und folgendes in die weitere Planung einzuarbeiten:

Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss. 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

Kenntnisnahme

Vattenfall Wärme Berlin AG

(eingegangen am 28.02.2023)

Stellungnahme

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Fernwärmeanlagen der Vattenfall Wärme Berlin AG.

Abwägung

Kenntnisnahme

Stromnetz Berlin GmbH

(eingegangen am 28.02.2023)

Stellungnahme

In dem betrachteten Gebiet befinden sich Niederspannungskabel der Stromnetz Berlin GmbH. Darüber hinaus befinden sich um das Plangebiet herum diverse Niederspannungs-, Sekundärnetz-, Mittelspannungs- und Beleuchtungskabel. Einen Plan mit den vorhandenen Anlagen erhalten Sie

beiliegend zu diesem Schreiben. Vorhandene Anlagen sind zu schützen. Für ggf. erforderlich werdende Regulierungen wenden Sie sich bitte ausschließlich an das Postfach kabelumverlegung@stromnetz-berlin.de

Direkt angrenzend an das Plangebiet sind weitere Anlagen geplant; es liegt eine Niederspannungskundenanfrage für das Grundstück „Rummelsburger Str. 16“ vor, die Planung der Stromnetz Berlin GmbH ist jedoch noch nicht abgeschlossen. Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach einer Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen.

Die beigefügte „Richtlinie zum Schutz von 1 - 110kV Kabelanlagen“, „Richtlinie zum Schutz von Freileitungsanlagen 110 kV“, „Richtlinie zum Schutz von Freileitungsanlagen 1 kV“ und die „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin“ sind genau zu beachten.

Abwägung

Kenntnisnahme

Die Hinweise aus der Stellungnahme werden in die Begründung mit übernommen.

SenFin

(eingegangen am 30.03.2023)

Stellungnahme

Gegen die Planung bestehen im Grundsatz keine Bedenken. Ich bitte jedoch unter Punkt 1.2 eine Aussage zu dem Eigentumsverhältnis zu ergänzen. Die Stellungnahme ist mit unserer Haushaltsabteilung abgestimmt.

Abwägung

Kenntnisnahme

Eine Aussage zu dem Eigentumsverhältnis wurde unter dem Punkt 1.2. in der Begründung ergänzt.

SenWiEnBe

(eingegangen am 15.03.2023)

Stellungnahme

Gegen den o.g. B-Plan bestehen seitens der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe keine Bedenken. Mit dem Ausschluss von Einzelhandel an einem nicht integrierten Standort soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Sinne der Stärkung des Ortsteilzentrums Wilhelminenhofstraße erfolgen. Zudem soll die Entwicklung der bezirklichen Fachmarktstandorte und - Agglomerationen insbesondere der Fachmarktagglomeration Schnellerstraße - gesichert werden.

Es wird lediglich auf zwei redaktionelle **Hinweise** verwiesen:

- Aus S.22 Punkt 3.1. wird noch auf den StEP Zentren 3 anstelle des seit 12.03.2019 StEP Zentren 2030 hingewiesen.
- Auf S.27 Punkt 4.3 muss es richtigerweise heißen: Ziffer 1Pkt. 1.1. und 1.2 (AV Zentren und Einzelhandel) vom 17. Januar 2020, Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 20. Dezember 2019 (S. 275).

Abwägung

Der **Hinweis** wurde zur Kenntnis genommen. Eine redaktionelle Ergänzung der Hinweise ist in der Begründung erfolgt.

SenSEB

(eingegangen am 13.03.2023)

Stellungnahme

Nach Durchsicht der Unterlagen kann ich Ihnen mitteilen, dass die Belange der Wohnbauleitstelle beim B-Planverfahren 9-71 G nicht berührt sind. Da innerhalb des Geltungsbereichs keine Wohnnutzung vorgesehen ist, findet das Berliner Modell der Kooperativen Baulandentwicklung keine Anwendung.

Abwägung

Kenntnisnahme

SenUMVK

(eingegangen am 06.03.2023)

Stellungnahme

Die Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, Abteilung Tiefbau, Bereich Brücken / Ingenieurbau Erhaltung/ Betrieb (SenUMVK, VD) ist für den Aufgaben- und Verantwortungsbereich der Ingenieurbauwerke des Landes Berlin nach AZG i.V. m. ZustKat AZG Nr. 10 Abs. 6 zuständig.

Für das folgende an das Planungsgebiet in unmittelbarer Umgebung befindliche Ingenieurbauwerk fordert die SenUMVK, VD, zu jederzeit die Standsicherheit, Verkehrssicherheit und Dauerhaftigkeit zu gewährleisten:

- Brücke An der Wuhlheide und Stützwand (Int.-BwNr.:16071)

Die SenUMVK, VD ist im weiteren Verlauf des Bauungsplanverfahrens erneut zu beteiligen.

Allgemeiner Hinweis:

Besteht der Bedarf an einem neuen Ingenieurbauwerk (z.B. Stützbauwerke ab 1,50 m, Lärmschutzwände ab 2,00 m) im öffentlichen Straßenland oder öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen und soll die Unterhaltungslast künftig an den Straßenbaulastträger für Ingenieurbauwerke öffentlicher

Verkehrsflächen fallen, wird dieser Bedarf an SenUMVK, Abteilung V -Tiefbau gerichtet und hier nach Maßgabe der Kapazitäten die Baumaßnahme in eigener Zuständigkeit geplant, zur Ausführung nach Berliner Straßengesetz freigegeben und umgesetzt. Im Ausnahmefall können für untergeordnete Bauwerke Aufgaben an Dritte als Realisierungsträger übertragen werden. Dafür muss eine projektbezogene Einzelfallregelung im Rahmen einer Durchführungsvereinbarung zwischen Realisierungsträger und Straßenbaulastträger getroffen werden. Darin sind die Verantwortlichkeiten der Beteiligten eindeutig zu regeln, wie bspw. die Planung, Planfreigabe, Ausführung und die Beteiligung, die bis zur Übergabe zu erfolgen hat.

Abwägung

Der allgemeine **Hinweis** wurde zur Kenntnis genommen.

SenUMVK Gruppe I C 3

(eingegangen am 19.04.2023)

Stellungnahme

Sie erhalten meine Stellungnahme, die sich auf die gesetzlichen Grundlagen der §§ 47 ff. BImSchG und Lärminderungsplanung, stützt. Grundlage der Stellungnahme ist die Planzeichnung sowie die zugehörige Begründung. Aufgrund der derzeitigen Nutzung des Grundstücks Fuststraße 1 / Mentelinstraße 1 und 7, der gewerblichen Vorprägung des brachliegenden Geländes der Fuststraße 25 / Rummelsburger Straße 12 und 14 sowie der vorhandenen Altlastensituation bietet sich, gemäß der Begründung, das Areal als Baufläche zur Ausprägung eines Wohngebietes oder Mischgebietes an. Des Weiteren sollen mit der Festsetzung des Bebauungsplanes einige zentrenrelevante Sortimente innerhalb des Plangeltungsbereiches ausgeschlossen werden. Um die vorhandenen umliegenden Standorte zu sichern.

Der Plangeltungsbereich wird im Norden durch die Mentelinstraße und im Westen durch die Fuststraße begrenzt. Im Osten verläuft die Rummelsburger Straße / Straße An der Wuhlheide. Weiter östlich befindet sich ein Teil des Volksparkes Wuhlheide, nördlich eine Kleingartenanlage und westlich liegt Wohnbebauung.

Schutzbedürftige Wohnnutzungen innerhalb des Plangeltungsbereiches sind nicht ausgeschlossen, eine Bebauung nach § 34 BauGB ist vorgesehen.

Lärminderungsplanung

Bisher liegt keine Untersuchung des Verkehrslärms im Bereich des Plangebiets vor. Die Errichtung schutzbedürftiger Nutzungen sowie Wohnnutzungen innerhalb des Plangeltungsbereiches wird nicht ausgeschlossen. Die Errichtung eines Wohn- oder Mischgebiete ist gemäß der Begründung nach § 34 möglich und bietet sich sogar an.

Beim Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen an Verkehrsanlagen sind Lärmkonflikte im Rahmen der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu prüfen. Bei der Prüfung von

Einzelvorhaben kann nicht auf die Maßstäbe für die Aufstellung von Bebauungsplänen zurückgegriffen werden. Um städtebauliche Missstände zu vermeiden, können stattdessen nur Mindestanforderung gestellt werden. Als Mindestanforderung gelten in der Regel eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 in der jeweils aktuellen bauaufsichtlich in Berlin eingeführten Fassung, gegebenenfalls in Verbindung mit einer ausreichenden mechanischen Be- und Entlüftung. Vor allem wenn die gesundheitsrelevanten Schwellenwerte von 65 dB(A) tags und/oder 55 dB(A) nachts überschritten werden, sollte im Rahmen der Bauberatung insbesondere für Wohnbauvorhaben darauf hingewirkt werden, dass über die Mindestanforderungen hinaus möglichst weitergehende Maßnahmen zum Zuge kommen.

Als Hilfestellung kann dazu der Berliner Leitfaden – Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung genutzt werden. Die im Leitfaden beschriebenen Maßnahmen der Konfliktbewältigung (Kapitel IX.3) eignen sich grundsätzlich auch für Vorhaben gemäß § 34 BauGB, um Immissionsprobleme zu lösen.

Anlagenbezogener Lärm

Ich bitte Sie außerhalb meiner Zuständigkeit, die nachfolgenden Hinweise aus der Sicht des Schutzes vor anlagenbedingtem Lärm zu berücksichtigen:

Eine Prüfung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm aus den südlich gelegenen gewerblichen Nutzungen (Rewe, Aldi, DM) vor planungsrechtlich möglichen schutzbedürftigen Nutzungen ist im vorliegenden Bebauungsplanverfahren nicht möglich. Schalltechnische Konflikte sind daher im Rahmen eines späteren Baugenehmigungsverfahrens zu lösen.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bei Vorhaben im Plangebiet sind im Genehmigungsverfahren nach § 34 BauGB gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Hierbei sind sowohl der von den Einzelhandelsnutzungen südlich des Plangebiets ausgehenden Gewerbelärm als auch der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm in den Blick zu nehmen. Der Bebauungsplan selbst regelt lediglich den Ausschluss bzw. den Genehmigungsvorbehalt von Einzelhandel im Plangebiet und soll vor allem die Zentrumsfunktion des in unmittelbarer Nähe liegende Ortsteilzentrum Wilhelminenhofstraße sichern und stärken.

Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz

(eingegangen am 30.03.2023)

Stellungnahme

Ergänzend zu vielleicht bereits vorliegenden Stellungnahmen aus den Fachbereichen VCA, VCB, VCC, VCD, VCE teile ich Ihnen mit, dass im Geltungsbereich des geplanten B-Plan 9-71 G das Bauwerk Brücke an der Wuhlheide, BW-Nr. 16071 befindet. Dieses Bauwerk muss im Rahmen von Unterhaltungsmaßnahmen in den nächsten Jahren abgebrochen werden. Weitere Untersuchungen und Bewertung zur Neugestaltung und Neuaufteilung der bestehenden Verkehrsflächen sowie möglicher Planungen zu einem Ersatzneubau befinden sich in der Vorbereitung. Aus diesem Grund sind eng

Abstimmung zu bauplanerischen und bauzeitlichen Schnittstellen sowie zur Anordnung von möglichen Grundstückszufahrten erforderlich.

Abwägung

Kenntnisnahme

Sen UMVK Abt. V TÖB -Tiefbau
(eingegangen am 07.03.2023)

Stellungnahme

Ich bitte die Belange der öffentlichen Beleuchtung für alle untern Stehenden Vorhänge wie folgt aufnehmen zu lassen.

Sind von der Baumaßnahme Anlagen der öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin einschließlich der Netzanschlussleistungen betroffen, ist die Vorgehensweise mit dem Betreiber, Stromnetz Berlin GmbH, BerlinLicht, DG-AL, Eichenstraße 3 A, 12435 Berlin, Telefon 030/492028100 abzustimmen. Das gilt auch bei Auswirkungen auf die Beleuchtungsqualität.

Arbeiten an den Anlagen der öffentlichen Beleuchtung und Provisorien gehen zu Lasten des Verursachers.

Ein neues Beleuchtungskonzept sollte sich harmonisch in das Gesamtensemble einfügen und die entsprechende funktionelle und gestalterische Tag- und Nachwirkung zeigen. Eine neu zu errichtende öffentliche Beleuchtungsanlage kann in dem Bestand der öffentlichen Beleuchtung Berlins übernommen werden (BerlStrG.) Für öffentliche Straßenbaumaßnahmen ist ein Beleuchtungsprojekt beim Betreiber der öffentlichen Beleuchtung Berlin einzureichen.

Die Kosten für die Beleuchtungsmaßnahmen sind in die Baumaßnahme mit aufzunehmen.

Abwägung

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

SenUMVK - VAE 22
(eingegangen am 06.03.2023)

Stellungnahme

Die Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, Abteilung Tiefbau, Bereich Brücken/Ingenieurbau Erhaltung/ Betrieb (SenUmVK, VD) ist für den Aufgaben- und Verantwortungsbereich der Ingenieursbauwerke des Landes Berlin nach AZG i.V. m. ZustKat AZG Nr. 10 Abs. 6 zuständig.

Für das folgende an das Plangebiet in unmittelbarer Umgebung befindliche Ingenieurbauwerk fordert die SenUMVK, V D, zu jederzeit die Standsicherheit, Verkehrssicherheit und Dauerhaftigkeit zu gewährleisten:

- Brücke An der Wuhlheide und Stützwand (Int.-BwNr.: 16071)

Die SenUmVK, VD ist im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens erneut zu beteiligen.

Allgemeiner Hinweis:

Besteht der Bedarf an einem neuen Ingenieurbauwerk (z.B. Stützbauwerke ab 1,50 m, Lärmschutzwände ab 2,00 m) im öffentlichen Straßenland oder öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen und soll die Unterhaltungslast künftig an den Straßenbaulastträger für Ingenieurbauwerke öffentlicher Verkehrsflächen fallen, wird dieser Bedarf an SenUMVK, Abteilung V- Tiefbau gerichtet und hier nach Maßgabe der Kapazitäten die Baumaßnahme in eigener Zuständigkeit geplant, zur Ausführung nach Berliner Straßengesetz freigegeben und umgesetzt. Im Ausnahmefall können für untergeordnete Bauwerke Aufgaben an Dritte als Realisierungsträger übertragen werden. Dafür muss eine projektbezogene Einzelfallregelung im Rahmen einer Durchführungsvereinbarung zwischen Realisierungsträger und Straßenbaulastträger getroffen werden. Darin sind die Verantwortlichkeiten der Beteiligten eindeutig zu regeln, wie bspw. die Planung, Planfreigabe, Ausführung und die Beteiligung bis zur Übergabe zu erfolgen hat.

Abwägung

Der allgemeine **Hinweis** wurde zur Kenntnis genommen.

SenUMVK Abt. V TÖB- Tiefbau

(eingegangen am 03.03.2023)

Stellungnahme

Kampfmittel: Es wird darauf hingewiesen, dass die für Kampfmittel zuständige Ordnungsbehörde keine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung erteilt. Gegen die Planungen bestehen keine Bedenken.

Abwägung

Der **Hinweis** wurde zur Kenntnis genommen.

SenUVK (II D) Wasserbehörde

(eingegangen am 21.03.2023)

Stellungnahme

Mit dem o.g. B-Plan wird das Ziel verfolgt, zentrenrelevanten sowie großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel auf dem derzeit brachliegenden Plangebiet auszuschließen; dagegen bestehen keine Einwände. Ich mache weiter darauf aufmerksam, dass gemäß § 9 (1) Nr. 8 Wuhlheide/Kaulsdorf (WSchGebVO) in der engeren Schutzzone II ein Bauverbot gilt.

Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der engeren Schutzzone II im Wasserschutzgebiet der Wuhlheide. Demnach sind die entsprechenden Ge- und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf (WSchGebVO) zu beachten. Grundsätzlich ist bei jeglichen Maßnahmen mit besonderer, über das übliche Maß hinausgehender Sorgfalt vorzugehen, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften oder des Naturhaushaltes zu verhindern.

Altlastensituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 9-71 G ist unter der Nummer 6333 im Berliner Bodenbelastungskataster (BBK) eingetragen. Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone II, womit eine Bebauung ohnehin ausgeschlossen ist.

Bei den Altlasten handelt es sich um einen BTEX- Schaden, der nicht vollständig saniert werden konnte, sodass es noch Restbelastungen im Boden und im Grundwasser gibt. Das Grundwasser wird weiterhin regelmäßig untersucht. Außerdem befindet sich das Grundstück im Bereich einer Grundwasserschadensfahne mit Anilin. Sollten jemals baubedingt Eingriffe in den Boden und das Grundwasser geplant sein, so ist das Referat II C mit einzubeziehen.

Abwägung

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.

SenKultEuropa (Landesdenkmalamt)

(eingegangen am 20.03.2023)

Stellungnahme

Die o.g. Planung berührt Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege. Südlich des Geltungsbereichs liegt die Gesamtanlage „Kleinwohnungsbau Dr. Bodenstedt 1“

Der Planung stehen keine denkmalfachlichen Bedenken entgegen. Das hier genannte Projekt berührt keine bodendenkmalpflegerischen Belange. Hier befinden sich keine bekannten archäologischen Fundstellen und das Gelände gehört zu keinem archäologischen Verdachtsgebiet. Die von uns gegebene Auskunft über das Vorhandensein oder das Nichtvorhandensein von Bodendenkmälern schließt nicht deren zufälliges Auftreten aus, insbesondere bei Grundstücken und Bauvorhaben, die sich

innerhalb bzw. in der Umgebung von historischen Innenstadtlagen und von ehemaligen Dörfern von Berlin befinden. Darüber hinaus gilt bei zufällig auftretenden Bodenfinden die Anzeigepflicht nach § 3 Abs. 1 Satz 1 DSchG Bln vom 24. April 1995 i.d.g.F und die Abgabepflicht nach § 3 Abs. 2 DSchG Bln.

Abwägung

Kenntnisnahme

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenSBW IB)

(eingegangen am 20.03.2023)

Stellungnahme

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

Es ist hierzu folgendes vorzutragen:

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABL. S.31), zuletzt geändert am 06. Dezember 2022 (ABl.S.3754) stellt für den Geltungsbereich Wohnbaufläche W2 dar. Die beabsichtigten Festsetzungen zum Ausschluss von zentrenrelevantem und nachversorgungsrelevantem Einzelhandel sind mit den Dienststellungen des FNP vereinbar.

Der in der Begründung stehende Absatz auf S. 12, unter der Abbildung des FNP, passt jedoch inhaltlich nicht zum FNP-Kapitel. Hier fehlt offenbar die Überschrift eines anderen Kapitels oder es ist ein Fehler bei der Formatierung passiert.

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

Es ist hierzu folgendes vorzutragen:

Die Intention der Planung, die dezentrale Einzelhandelsagglomeration entlang der Fuststraße nicht weiter wachsen zu lassen und im Plangebiet eine Einschränkung von Handelsnutzungen zugunsten einer Stärkung umliegender Zentren vorzunehmen, wird überaus begrüßt. Der auf einem Zentrenkonzept basierende Schutz und die darauf begründete Stärkung umliegender Zentren sind berechtigte Ziele, Einzelhandelsnutzungen an dezentralen Standorten auszuschließen (vgl. insbes. BVerwG, Urteil 4 C 21.07 vom 26.03.2009). Dies umfasst auch den Ausschluss von Sortimenten, die in Zentren bisher noch nicht oder nur in einem geringen Umfang vertreten sind, mit dem Ziel, die Attraktivität der Zentren zu erhalten oder zu steigern.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Senat von Berlin am 20.12.2022 den StEP Klima 2.0 beschlossen hat, der als strategisches räumliches Konzept den StEP Klima (2011) und die Handreichung StEP Klima KONKRET (2016) fachlich fortschreibt.

Abwägung

Eine redaktionelle Anpassung der Kapitel ist in der Begründung erfolgt.

SenUMVK Abteilung IV

(eingegangen am 23.03.2023)

Stellungnahme

Gegen den vorliegenden Bebauungsplanentwurf 9-71 G bestehen im Rahmen unserer Zuständigkeit aus Sicht von SenUMVK Abteilung IV keine grundsätzlichen Bedenken. Unsere Stellungnahme vom 21. März 2019 ist weiterhin zu berücksichtigen, gesamtstädtische Belange sind weiterhin betroffen, hierzu zählt auch insbesondere der erforderliche Abstimmungsbedarf bezüglich der Lage und Ausbildung der Anbindungen an die Rummelsburger Straße und die Edisonstraße auch im Zusammenhang mit dem vorhandenen LSA-Knotenpunkt und der Hochstraße (Brücke im Zuge Rummelsburger Str.- Str. An der Wuhlheide). Nachfolgend werden aktuelle Überarbeitungshinweise für das weitere Verfahren gegeben.

Die aktualisierte Fassung des StEP Verkehr ist unter dem Titel „Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEPMoVe)“ fortgeschrieben und wurde bereits am 02. März 2021 beschlossen: <https://www.berlin.de/sen/uvk/verkehr/verkehrspolitik/stadtentwicklungsplan-mobilitaet-und-verkehr/>

Die Aussagen in Kapitel 2.4 der Begründung sind entsprechend zu aktualisieren. In dem Zusammenhang wird der Hinweis gegeben, dass die Karten zum übergeordneten Straßennetz (Bestand und Planung) fortlaufend und unabhängig von der Fortschreibung des (StEP Verkehr bzw.) StEP MoVe aktualisiert werden und daher grundsätzlich von den Planwerken losgelöst zu betrachten sind. Die aktuellsten Karten können unter dem nachfolgenden Link abgerufen werden. Bei Verweis darauf ist dieser auch als Quelle mit anzugeben:

<https://www.berlin.de/sen/uvk/verkehr/verkehrsplanung/strassen-und-kfz-verkehr/uebergeordnetes-strassennetz/>

Um im weiteren Verfahren auch die aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen zur Förderung des Fußverkehrs

berücksichtigen zu können, erfolgen diesbezügliche allgemeine Hinweise. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Dennoch erfolgt an dieser Stelle ein

Verweis auf die Ausführungsvorschriften zu § 7 des Berliner Straßengesetzes über Geh- und Radwege (AV Geh- und Radwege). Diese sind für Straßen, für die Berlin Träger der Baulast ist, verbindlich anzuwenden. Für Gehwege sieht die derzeit gültige Fassung der AV eine Breite von 2,50 m, in Ausnahmefällen von 2,00 m vor. Diese Breite ist im Bestand an der nördlichen Grundstücksgrenze/Rummelsburger Straße nicht gegeben, da die Fläche mit dem Radweg geteilt wird. Derzeit wird die AV überarbeitet. Die neuen Gehwegbreiten sind noch nicht final abgestimmt. Sicher ist jedoch, dass die Fußverkehrsinfrastruktur zukünftig breiter zu dimensionieren ist. Zudem sehen die AV beidseitige Gehwege vor. Ausnahmen sind nur bei anbaufreien Straßen oder einseitiger Bebauung

möglich. Bei der baulichen Entwicklung des Plangebiets ist folglich entlang der Fuststraße eine entsprechende Ergänzung nötig. Im weiteren B-Plan-Verfahren sollte der Fußverkehr und die Abwicklung dessen im Plangebiet in der Begründung gesondert als Teil der Verkehrserschließung beschrieben werden. In Cc werden alle an der Stellungnahme mitwirkenden Bereiche der SenUMVK IV einschl. IV F 1 und VI gesetzt.

Abwägung

Die Stellungnahme vom 21. März 2019 wird weiterhin berücksichtigt.

Die Überarbeitungshinweise wurden zur Kenntnis genommen und in die Begründung mit aufgenommen. Die allgemeinen Hinweise werden zu Kenntnis genommen.

Die allgemeinen **Hinweise** zu den gesetzlichen Rahmenbedingungen zur Förderung des Fußverkehrs werden zu Kenntnis genommen und als Hinweis in die Begründung unter dem Absatz 1.4 Verkehrserschließung mit aufgenommen. Eine genaue Ausführung über die Abwicklung des Fußverkehrs wird in die Begründung nicht aufgenommen, da es sich bei dem Bebauungsplan lediglich um den Ausschluss ausgewählter Sortimente in Einzelhandel handelt und eine genaue Planung des Grundstücks zu diesem Zeitpunkt nicht bekannt ist.

BA Treptow-Köpenick (FB Bau- und Wohnungsaufsicht)

(eingegangen am 24.03.2023)

Stellungnahme

Nach Durchsicht des Entwurfs zum Bebauungsplan 9-71 G einschl. Begründung zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind seitens des Fachbereichs Bau- und Wohnungsaufsicht keine Anregungen und Hinweise erforderlich.

Abwägung

Kennntnisnahme

BA Treptow-Köpenick (Fachbereich Tiefbau)

(eingegangen am 24.03.2023)

Stellungnahme

Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen seitens des Straßen- und Grünflächenamtes grundsätzlich keine Einwände. Anlass der Planaufstellung ist, dass durch die Aufstellung des B-Planes der Ausschluss von großflächigem nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsstandort im Plangebiet nicht in Betracht kommen, um die angrenzenden Handelsstandorte zu stärken. Die verkehrliche Anbindung vor allem für autoorientierte Kundschaft würde sich ohne Regelungen aufgrund der Lage des Plangebietes und der möglichen Angebotsstruktur und Größe negativ auswirken. Da sich die Festsetzungen des Bebauungsplans nur auf die o.g. Baugrundstücke beziehen und es sich lediglich um den Ausschuss

ausgewählter Sortimente des Einzelhandels handelt und keine Bebauung vorbereitet wird bzw. bekannt ist, muss dennoch die verkehrliche Anbindung gesichert werden.

Fachbereich Grün:

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich im öffentlichen Straßenland Straßenbäume (Mentelinstraße 11 Bäume, Fuststraße 15 Bäume). Dieser Baumbestand ist gemäß DIN 18920, RAS-LP4 und der Baumschutzverordnung zu schützen. (Stammschutzkästen). Bei einer beseitigen Grundwasserabsenkung ist der Baumbestand zeitweilig zu bewässern.

Abwägung

Das Grundstück wird über drei umliegende Straßen (Futstraße, Mentelinstraße und Rummelsburger Straße) erschlossen. Eine Anbindung an die öffentlichen Verkehrsstraßen wird demnach gewährleistet. Die innere Erschließung des Grundstücks, sowie die Regelung von Ein- und Ausfahrten kann erst im Baugenehmigungsverfahren nach § 34 BauGB geprüft und geregelt werden.

BA Treptow-Köpenick (FB Vermessung)

(eingegangen am 28.03.2023)

Stellungnahme

Hinweise zur Planung, Planzeichnung einschl. Planunterlage:

- Keine Hinweise mit Auswirkung auf die Planung.

Hinweise zur Begründung:

- Die Begründung ist in mehreren Punkten nicht auf dem aktuellen Stand.
- Seite 2: Die Geltungsbereichsbeschreibung muss korrigiert werden (siehe Geltungsbereichsbeschreibung auf der Planzeichnung).
- Zu Punkt 1.2. (Seite 6):

Es handelt sich nicht um die Gemarkung, sondern um die Flur 490.

Die genannte Flächenangabe ist nicht korrekt. Das Flurstück 280 hat laut Liegenschaftskataster eine Buchfläche von 3.120 m² und das Flurstück 281 eine Buchfläche von 7.254 m². Somit ergibt sich für den Geltungsbereich eine Fläche von ca. 10.400 m².

Südöstlich wird das Plangebiet durch das Grundstück Rummelsburger Straße 16 mit den Flurstücken 247 und 257, Gemarkung Köpenick, Flur 490 begrenzt. Die Flurstücke 105, 106, 107, 117 und 124 sind historisch und gibt es nicht mehr.

- Zu Punkt 1.2. (Seite 7):

Der Untertitel der Abbildung 1 ist nicht korrekt. Richtig muss es heißen „Geltungsbereich Grundstücke Rummelsburger Straße 12, 14, Fuststraße 1, 25 und Mentelinstraße 1, 7, ...“. Die Angabe der Flur und

Flurstücke könnte entfallen, da der Geltungsbereich über Straßenbezeichnung und Grundstücksnummer eindeutig beschrieben ist, es ist aber nicht falsch.

- Zu Punkt 1.3. (Seite 7):

Das dreigeschossige Gebäude befindet sich auf dem Grundstück Fuststraße 1, Mentelinstraße 1, 7. Richtig muss es heißen „Das vorhandene dreigeschossige Gebäude auf dem Grundstück Fuststraße 1/ Mentelinstraße 1, 7...“.

- Zu Punkt 1.4. (Seite 9):

Die Flurstücke 257 und 247 bilden ein Grundstück und die Flurstücke 248 und 256 bilden ein Grundstück. Es handelt sich also dabei um zwei Grundstücke. Es muss daher richtig heißen „Die Erschließung für den Lieferverkehr und den Kundenverkehr der benachbarten Grundstücke...“.

Abwägung

Die Hinweise zur Begründung wurden berücksichtigt und in der Begründung redaktionell angepasst. Die Hinweise führten zu keiner inhaltlichen Änderung des Bebauungsplans.

Ergebnis der Abwägung

Im Ergebnis der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde die Begründung des Bebauungsplans 9-71 G wie folgt textlich ergänzt:

- Redaktionelle Korrekturen
- Aufnahme von Hinweisen
- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen

7.3. Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Aufgrund von Änderungen in den textlichen Festsetzungen wurde den Behörden und sonstigen Trägern Öffentlicher Belange erneut die Möglichkeit gegeben, schriftlich Stellung zu dem Entwurfsstand von Planzeichnung und Begründung zu nehmen.

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand vom **05. Juni 2023 bis einschließlich 07. Juli 2023** parallel zur öffentlichen Auslegung statt.

Es wurden erneut folgende Behörden und Träger beteiligt:

- Handelskammer Berlin
- Industrie- und Handelskammer
- SenWiEnBe (Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe)
- Bezirksamt Treptow-Köpenick - Wirtschaftsförderung

Bei der Auswertung wurden alle eingegangenen, auch die über die gesetzte Frist hinaus eingegangenen Stellungnahmen, berücksichtigt.

Die Stellungnahmen werden entsprechend der nachfolgenden Auswertung bei der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans berücksichtigt.

IT-Dienstleistungszentrum Berlin IDZ-Berlin

(eingegangen am 16.06.2023)

Stellungnahme

Das IT-Dienstleistungszentrum Berlin (ITDZ Berlin) ist, gemäß Berliner Straßengesetz, Sondernutzer öffentlichen Straßenlandes. Angrenzend zum o.a. Geltungsbereich befinden sich keine Kabelkanalanlagen (KKA) des ITDZ Berlin. Die Belange des ITDZ Berlin sind somit nicht betroffen.

Abwägung

Kenntnisnahme

NBB Netzgesellschaft Berlin

(eingegangen am 09.06.2023)

Die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung auch namens und im Auftrag der GASAG AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Bad Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der SpreeGas Gesellschaft für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH & Co.KG, der Rathenower Netz GmbH, der Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH (NGHGas), der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte NetzinfoBB - Die Service-App für unterwegs: www.nbb-app.de Seite 2 von 2 Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen. Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen

Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten. Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen. 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

Kenntnisnahme

Vattenfall GmbH

(eingegangen am 05.07.2023)

Stellungnahme

Den oben genannten Bebauungsplan haben wir hinsichtlich der Belange der Vattenfall Wärme Berlin AG geprüft. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Fernwärmeanlagen der Vattenfall Wärme Berlin AG. Die Vattenfall Wärme Berlin AG hat großes Interesse die geplanten Gebäude im Bebauungsgebiet mit umweltfreundlicher Wärme zu versorgen.

Abwägung

Kenntnisnahme

IT-SenWiEnBe (Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betrieb)

(eingegangen am 19.06.2023)

Gegen den o.g. B-Plan bestehen seitens der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe keine neuen Hinweise oder Bedenken.

Abwägung

Kenntnisnahme

Gemeinsame Landesplanungsabteilung

(eingegangen am 04.07.2023)

Stellungnahme

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 16.3.2023. Die Stellungnahme wird nur als E-Mail versendet. Soweit Sie zusätzlich eine Übersendung als Brief wünschen, bitten wir um Mitteilung an gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de.

Abwägung

Kenntnisnahme

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

(eingegangen am 03.07.2023)

Stellungnahme

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Abwägung

Kenntnisnahme

Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt Abteilung V -Tiefbau

(eingegangen am 06.07.2023)

Stellungnahme

Es wurden folgende Fachbereiche der Abteilung V Tiefbau beteiligt und um Stellungnahme gebeten:

V A E;

V B A; V B B; V B C; V B E; V B F;

V C A; V C B; V C C; V C D; V C E;

V D; V E;

Der Fachbereich V D gab es einen Hinweis.

Vom Fachbereich V C E lag keine Stellungnahme vor.

Abwägung

Kenntnisnahme

Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt - VAE 22

(eingegangen am 09.06.2023)

Allgemeiner Hinweis: Besteht der Bedarf an einem neuen Ingenieurbauwerk (z.B. Brückenbauwerke, Stützbauwerke ab 1,50 m, Lärmschutzwände ab 2,00 m) im öffentlichen Straßenland oder öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen und soll die Unterhaltungslast künftig an den Straßenbaulastträger für Ingenieurbauwerke öffentlicher Verkehrsflächen fallen, wird dieser Bedarf an SenMVKU, Abteilung V -

Tiefbau gerichtet und hier nach Maßgabe der Kapazitäten die Baumaßnahme in eigener Zuständigkeit geplant, zur Ausführung nach Berliner Straßengesetz freigegeben und umgesetzt. Im Ausnahmefall können für untergeordnete Bauwerke Aufgaben an Dritte als Realisierungsträger übertragen werden. Dafür muss eine projektbezogene Einzelfallregelung im Rahmen einer Durchführungsvereinbarung zwischen Realisierungsträger und Straßenbaulastträger getroffen werden. Darin sind die Verantwortlichkeiten der Beteiligten eindeutig zu regeln, wie bspw. die Planung, Planfreigabe, Ausführung und die Beteiligung bis zur Übergabe zu erfolgen hat.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ergebnis der Abwägung

Im Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden in der Begründung des Bebauungsplans 9-71 G keine inhaltlichen Anpassungen vorgenommen.

7.4. Öffentliche Auslegung § 3 Abs.2 BauGB

Auswertung und Ergebnis zur Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom **05. Juni 2023 bis einschließlich 07. Juli 2023.**

Der Entwurf des Bebauungsplans 9-71 G vom 12. Mai 2023 lag mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich aus und konnte im Amtsblatt für Berlin am 26. Mai 2023, Seiten 2444/2445 eingesehen werden.

Der Öffentlichkeit wurden folgenden Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Entwurf Bebauungsplan
- Begründung

Zusätzlich konnten während des o.g. Auslegungszeitraumes die Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplans 9-71 G auch im Internet unter <https://www.berlin.de/ba-treptow-koepenick/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/bebauungsplaene/bebauungsplan.1322198.php> eingesehen werden.

Es ging von der Öffentlichkeit insgesamt **1 schriftliche Stellungnahmen** ein bei einem Onlinezugriff von **100 Klicks**.

Verband 1

(eingegangen am 05.07.2023)

Stellungnahme

Nach Einsichtnahme in die Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:

Mit den o. g. B-Plan soll eine Fläche für einen sog. Angebotsbebauungsplan festgesetzt und mit Festsetzung vermutlich auch beräumt bzw. die Altlasten beseitigt werden. Der B-Plan soll in einem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, ohne Umweltprüfung, geführt werden.

Abwägung

Kenntnisnahme

Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB kann zur Erhaltung oder zur Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ein Bebauungsplan festgesetzt werden, der bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen ausschließt. Dieses Ziel entspricht dem bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept.

Stellungnahme

Aufgrund der hohen Schutzwürdigkeit der B-Plan-Fläche (TWZ II) und der damit verbundenen wasserrechtlichen Belange ist die Durchführbarkeit des B-Plan-Verfahrens gemäß § 13 BauGB u. E. nicht möglich, da die Belange eine tiefergehende umweltrechtliche Prüfung erfordern. Auch weil noch eine Altlastensituation vorliegt (Nr. 6333) und dieses Grundstück im Bereich einer Grundwasserschadensfahne mit Anilin liegt.

Abwägung

Kenntnisnahme

Der einfache Bebauungsplan 9-71 G dient lediglich nur der Steuerung des Einzelhandels und setzt lediglich fest, dass im Geltungsbereich ausgewählte zentrenrelevante Sortimente des Einzelhandels nicht zulässig sind. Es werden also nur Festsetzungen bezüglich der Art der Nutzung getroffen. Weitere Festsetzungen sind nicht Inhalt der Planung. Insofern werden durch den Bebauungsplan auch keine umweltrechtlichen Belange vorbereitet, die einer vorherigen Prüfung bedürfen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben wird im Übrigen durch § 34 BauGB geregelt.

Stellungnahme

Bisher gilt zudem seitens der Wasserbehörde ein Bauverbot in der TWZ II (**s. Stellungnahme v. 21.03.2023**). Die Lage des B-Plan-Gebiets in der Trinkwasserschutzzone II des WW Wuhlheide bedarf allgemein besonderer Vorsichtsmaßnahmen, was die Eingriffe in den Boden, Verlegung von Leitungen von Schmutz bzw. Abwasser, Lagerung von Abfällen, Errichten von Parkplätzen, Errichtung baulicher Anlagen, Baustelleneinrichtungsflächen, Sportlichen Einrichtungen betrifft.

Betrachtet man das Verbot der Errichtung baulicher Anlagen, etc. lt. Wasserschutzgebiets VO des WW Wuhlheide, darf auf dieser Fläche gar kein Gebäude oder sonstige bauliche Anlage entstehen. Möglich bleibt dann nur noch ein Park oder eine Grünanlage realisiert werden.

Selbst Gärten / Kleingärten sind lt. Verbot in der TWZ IIIA und somit auch in der TWZ II ausgeschlossen. Es ist daher unverständlich, weshalb der B-Plan keine Ausweisung der Fläche bspw. für Grün enthält.

Somit sind noch alle Möglichkeiten offen, was dort realisiert werden kann, auch ein Bau- oder Möbelmarkt. Denn die textlichen Festsetzungen schließen derzeit nur Einzelhandel mit Zentren relevantem Sortiment aus.

Einzelhandel mit Möbel, Grillgeräten, Freizeitboote, etc. wie sie ein Bau- bzw. Möbelmarkt anbietet, sind nicht ausgeschlossen. Die Flächengröße wäre ausreichend, die Entwicklung eines weiteren Marktes, jedoch äußerst fragwürdig.

Die Fläche ist aktuell im FNP als Wohnbaufläche dargestellt und somit wäre auch deshalb die Realisierung eines solchen Marktes nur mit einer FNP- sowie B-Plan-Änderung möglich. Warum wird dies dann nicht ebenfalls ausgeschlossen? Die Ansiedlung eines weiteren Baumarkts im Bereich Schöneweide lehnen wir ab, da der nächste Baumarkt an der Strubenrauchbrücke/Karlshorster Straße

weniger als 1 km Luftlinie und das nächste Möbelmarkt an der Schnellerstraße/Brückenstraße ca. 1,3 km entfernt ist.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Im Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31) zuletzt geändert am 6. Dezember 2022 (ABl. S. 3754) ist der Geltungsbereich Bestandteil einer Wohnbaufläche W2. Die beabsichtigten Festsetzungen zum Ausschluss von zentrenrelevantem und nachversorgungsrelevantem Einzelhandel sind mit den Darstellungen des FNP vereinbar.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Sicherung und Stärkung des Ortsteilzentrums Wilhelminenhofstraße. Zusätzlich sollen die in der bezirklichen Zentrenhierarchie verankerten Fachmarktstandorte (FMS) und Fachmarkttagglomerationen (FMA) gesichert werden, diesbezüglich wurden keine Flächen wie z.B. „öffentliche Grünflächen“ festgesetzt.

Die Zulässigkeit weiterer baulicher Nutzungen gem. § 34 Abs. 1 und 2 BauGB ist davon nicht betroffen, so dass Entwicklungen in diesen Baugebieten weiterhin möglich sind.

Bau- und Möbelmärkte wurden nicht extra ausgeschlossen, da Sie ohnehin an diesem Standort nicht zulässig wären und wie in der Stellungnahme erwähnt, eine FNP-Änderung und einen entsprechenden neuen Bebauungsplan erfordern würden.

Stellungnahme

Die Realisierbarkeit des B-Plans, die Nichtfestsetzung einer Flächenausweisung und deren Vereinbarkeit mit der WSG-VO des WW Wuhlheide muss dringend vorab geklärt werden. Doch auch wenn von der zuständigen Behörde jemals bestätigt wird, dass der B-Plan im vereinfachten Verfahren geführt werden darf, entbindet dies nicht von der artenrechtlichen Prüfung vor Beräumung der Fläche sowie vor Beginn einer Altlastensanierung, welche hier im B-Plan bisher nicht abgearbeitet wurde. Das BVerwG, besagt in seinem Beschluss vom 25. August 1997 - 4 NB 12.97 -, juris Rn. 14, dass „der konkreten Bauleitplanung die Erforderlichkeit fehlen kann, wenn ihrer Verwirklichung unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Lässt sich bereits im Zeitpunkt seiner Aufstellung erkennen, dass der Bebauungsplan wegen der sich aus artenschutzrechtlichen Bestimmungen ergebenden Hindernisse nicht verwirklicht werden kann, verfehlt er seinen städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsauftrag und ist daher wegen eines Verstoßes gegen die Vorgaben des § 1 Abs. 3 BauGB unwirksam.“

Die Fläche misst ca. 80 x 90 m von denen der überwiegende Teil unbewachten und relativ ungestört ist. D. h. diese Fläche bietet v. a. Potenzial für Bodenbrüter, wie Schwarzkehlchen, Feldlerche, etc. Aber auch die randlich stehenden, dichten Gebüsch Strukturen sind für Vögel interessant. Selbst wenn keine streng geschützten Arten vorkommen, gelten die Verbotstatbestände lt. EuGH Urteil v. 04.03.2021 - C-473/19, C-474/19 - für sämtliche Arten, egal ob diese geschützt sind oder wie deren Erhaltungszustand ist.

Aufgrund der Ausstattung und Beruhigung der Fläche muss davon ausgegangen werden, dass diese Fläche von Vögeln genutzt wird, da solche Flächen in Berlin immer weniger werden und somit die letzten Rückzugsflächen für die genannten Arten darstellen. Untersuchungen bzgl. dieser Arten sind in den vorliegenden Unterlagen nicht enthalten. Es bedarf daher einer entsprechenden Prüfung der Vorhabenfläche auf vorkommende Arten, um Bauverzögerungen zu vermeiden. Dies kann, wenn die Fläche mit Festsetzung des B-Plans beräumt bzw. saniert werden soll, nicht auf die Umsetzung des B-Plans verschoben werden, um den Eintritt von Verbotstatbeständen gemäß §44 BNatSchG zu vermeiden. Hinzu kommt, dass nicht nur Fortpflanzungs- sondern auch Ruhestätten gemäß §44 BNatSchG geschützt sind. Dichte Gehölzbestände aber auch Bäume zählen dazu. Erfahrungen haben gezeigt, dass die Verschiebung dieser naturschutzfachlichen Prüfung auf die Umsetzung des B-Plans bzw. auf die Baufeldfreimachung oder Altlastensanierung zu vielen Konflikten führt. Dies gilt es jedoch zu vermeiden. Egal welche Ziele mit dieser nicht bebaubaren Fläche verfolgt werden, bedarf es weiterer textlicher Festsetzungen bzgl. Regenwasserversickerung, Lichtemissionen, Lärmschutz, Natur- und Artenschutz. Diese fordern wir hiermit ein. Wir lehnen die vorliegende B-Planung aufgrund der o. g. Hinweise und Argumente ab.

Abwägung

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Der einfache Bebauungsplan 9-71 G dient der Steuerung des Einzelhandels und setzt lediglich fest, dass im Geltungsbereich ausgewählte zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente des Einzelhandels nicht zulässig sind. Es werden also nur Festsetzungen bezüglich des Ausschlusses von Einzelhandel getroffen. Weitere Festsetzungen sind nicht Inhalt der Planung. Insofern werden durch den Bebauungsplan auch keine wasserschutz-, naturschutz- oder artenschutzrechtlichen Eingriffe vorbereitet. Die Zulässigkeit von Vorhaben wird im Übrigen durch § 34 BauGB geregelt.

Ergebnis der Abwägung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden die vorgebrachten Hinweise und Anregungen geprüft. Als Ergebnis der Auswertung der öffentlichen Auslegung ergeben sich keine inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplans.

7. Rechtsgrundlagen

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.
- AGBauGB: Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Oktober 2022 (GVBl. S. 578).
- BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.
- PlanZV: Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. S- 1802) geändert worden ist.

Aufgestellt: Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Straßen, Grünflächen und Umwelt,
Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung
Berlin,

Dr. Claudia Leistner

Bezirksstadträtin für
Stadtentwicklung, Straßen,
Grünflächen und Umwelt

Sabine Tillack

Leiterin
Fachbereich Stadtplanung

8. Anhang

Textliche Festsetzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten (gem. Anhang I, Ziffer 1.1 und 1.2 der Ausführungsvorschriften Zentren und Einzelhandel für das Land Berlin Sortimentsliste, Anhang I, Ziffer 1, Pkt. 1.1. und 1.2 (AV Zentren und Einzelhandel, ABl. vom 17. Januar 2020) unzulässig:

1. Nahrungsmittel und Getränke
2. Medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel
Wasch- / Putz- und Reinigungsmittel
3. Bücher, Schreibwaren und Bürobedarf; Organisationsmittel für Bürobedarf
4. Textilien und Bekleidung
5. Schuhe und Lederwaren
6. Beleuchtungsartikel
7. Haushaltsgegenstände, ausgenommen Bedarfsartikel für den Garten, Möbel und Grillgeräte für den Garten, Keramische Erzeugnisse und Glaswaren, Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
8. Heimtextilien
9. Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente, ausgenommen elektronische Erzeugnisse
10. Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
11. Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
12. Spielwaren
13. Blumen, Topfpflanzen und Blumentöpfe (in Verkaufsräumen)
14. Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
15. Augenoptiker, Foto-und optische Erzeugnisse
16. Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
17. Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
18. Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
19. Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport-und Freizeitboote und Zubehör, Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte
20. Antiquitäten und Gebrauchtwaren