

Herrn Bezirksverordneten
Roland Schröder

über

den Vorsteher der Bezirksverordnetenversammlung
Pankow von Berlin

über

den Bezirksbürgermeister

Kleine Anfrage KA-0937/VII

über

Neuansiedlung von 10.000 qm Verkaufsfläche an der Landsberger Allee

Das Bezirksamt wird um folgende Auskunft gebeten:

1. *„Welche (rechtlichen) Voraussetzungen müssen erfüllt werden, um im Bezirk Pankow ca. 10.000 qm Verkaufsfläche im Einklang mit dem StEP Zentren neu ansiedeln zu können?“*

Es gibt für den Bezirk Pankow keine gesonderten rechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben.

Der StEP Zentren 3 und das Fachmarktkonzept Berlin sind jeweils ein von der Gemeinde beschlossenes Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB und somit bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Stadtentwicklungspläne (StEP) sind Grundlage für alle weiteren Planungen (§ 4 Absatz 1 Satz 5 AGBauGB).

Bei der Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO ergibt sich aufgrund des Flächenbedarfs der Vorhaben sowie aufgrund des Koordinierungsbedürfnisses der von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange in der Regel das Planerfordernis (§ 1 Absatz 3 BauGB), es sei denn, es existieren bereits Bebauungspläne mit der Festsetzung als Kerngebiet gem. § 7 BauNVO bzw. Sondergebiet gem. § 11 BauNVO.

2. *„Welche Einstufung/Zentrenkategorie ist gemäß geltendem bezirklichen Zentrenkonzept 2005 und des in Aufstellung befindlichen bezirklichen Zentrenkonzeptes 2016 für die Ansiedlung von ca. 10.000 qm neuer Verkaufsfläche jeweils in der Regel mindestens erforderlich?“*

Bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepten kommt die Aufgabe zu, die im Stadtentwicklungsplan Zentren benannten städtischen Zentren mit Blick auf die örtlichen Besonderheiten und bezirklichen Entwicklungszielstellungen räumlich konkret zu verorten und abzugrenzen. Ergänzend sind die Nahversorgungszentren darzustellen und ebenfalls konkret zu verorten und abzugrenzen.

Für die bezirklichen Zentrenkonzepte werden die Maßgaben für die Ausstattungsmerkmale des StEP Zentren 3 für die Zentren ab der Kategorie Ortsteilzentrum aufwärts übernommen.

Einzelhandelsbetriebe mit 10.000 m² VKF wären demnach regelmäßig nur in Stadtteilzentren und höherrangigen Zentren anzusiedeln. Es muss ein angemessenes Verhältnis zwischen der Funktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches und der Größenordnung des Planvorhabens unter Beachtung des jeweiligen Kernsortiments hergestellt werden.

Für Einzelhandelsbetriebe dieser Größenordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten kommen ebenfalls ausgewiesene Fachmarkttagglomerationen (FMA) in Betracht.

3. *„Unter welchen Voraussetzungen können ca. 10.000 qm neue Verkaufsfläche auch außerhalb eines bezirklichen Zentrums oder ohne Einstufung in eine Zentrenkategorie des geltenden bezirklichen Zentrenkonzeptes 2005 und des in Aufstellung befindlichen bezirklichen Zentrenkonzeptes 2016 sowie des StEP Zentren erfolgen?“*

In der Regel sind Einzelhandelsbetriebe dieser Größe bzw. solche im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Kerngebieten und in für solche Einzelhandelsbetriebe ausgewiesenen Sondergebieten zulässig. Entweder es existiert ein dementsprechender festgesetzter Bebauungsplan oder es ergibt sich ein solches Planerfordernis.

Was im Sinne des § 1 Absatz 3 BauGB erforderlich ist, bestimmt sich unter anderem nach der planerischen Konzeption der Gemeinde. Ausgefüllt wird dieser Begriff der Erforderlichkeit insbesondere durch vorausgehende planerische Entscheidungen der Gemeinde über die örtlich anzustrebenden städtebaulichen Ziele, hier zum aktuellen Zeitpunkt anhand des FNP, des StEP Zentren 3, des Fachmarktkonzeptes Berlin sowie der bezirklichen Zentrenkonzepte.

Bei älteren, bereits vor längerer Zeit festgesetzten Bebauungsplänen, erfüllen die bis zum Zeitpunkt der Festsetzung vorhandenen planerischen Konzepte diese Aufgabe.

Geltendes Planungsrecht sind also auch Bebauungspläne, die vor Erstellung der aktuellen planerischen Konzeptionen festgesetzt wurden.

Des Weiteren wären ein oder mehrere großflächige Einzelhandelsbetriebe planungsrechtlich gem. § 34 Abs. 2 BauGB zulässig, wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem Kerngebiet gem. § 7 BauNVO oder einem Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 entsprechen.

4. *„Welche Bindungswirkung haben die Kategorisierungen des geltenden bezirklichen Zentrenkonzeptes 2005 und des in Aufstellung befindlichen bezirklichen Zentrenkonzeptes 2016 gegenüber einem zuvor festgesetzten Bebauungsplan? Auf welcher genauen Rechtsgrundlage oder Rechtsprechung beruht die Einschätzung des Bezirksamtes?“*

Der Bebauungsplan ist eine Rechtsnorm. Er wird in Berlin als Verordnung beschlossen. Rechtsnormqualität haben alle geltenden, auch ältere, Bebauungspläne. Spätere informelle Planungen wie Entwicklungskonzepte und sonstige städtebauliche Planungen, gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, die von der Gemeinde beschlossen wurden, haben auf einen bereits rechtskräftigen Bebauungsplan keine selbstständige Auswirkung. Ein Bebauungsplan wird grundsätzlich nur durch eine ausdrückliche Aufhebung in einem förmlichen Verfahren oder durch Außerkrafttreten wegen Funktionslosigkeit unwirksam. Eine Änderung eines Bebauungsplans erfolgt durch entsprechende Regelungen in einem förmlichen Änderungsverfahren mit entsprechenden Beschlussfassungen und Verkündung der neuen Rechtsverordnung im GVBl. Rechtsgrundlagen sind BauGB, BauNVO und AGBauGB.

5. *„In welchem Umfang ist die Neuansiedlung von Verkaufsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans IV-2a möglich? Woraus ergibt sich das genau?“*

Im Rahmen des von der seinerzeitigen Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr aufgestellten und mit Datum vom 09.04.2001 festgesetzten Bebauungsplans IV-2a (GVBl. vom 26.04.2001, S. 98) wurde für den Bereich zwischen der Landsberger Allee und dem nördlichen Bereich der Hermann-Blankenstein-Straße Kerngebiet (HB 1.1 und HB 1.2 sowie HB 2.1 und HB 2.2) festgesetzt.

In einem Kerngebiet sind gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO Einzelhandelsbetriebe, u. a. auch Einkaufszentren, zulässig. Der B-Plan weist diesbezüglich keine einschränkenden Festsetzungen auf.

6. *„Wer und mit welchem Ziel hat den Bebauungsplan IV-2a erarbeitet und festgesetzt? In welcher Form war daran die BVV Pankow beteiligt?“*

Das damalige Bezirksamt Prenzlauer Berg von Berlin fasste am 14. Januar 1992 den Beschluss über die Aufstellung des (ursprünglichen) Bebauungsplanes IV-2 gemäß § 4 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs. Der Beschluss des damaligen Bezirksamtes Prenzlauer Berg von Berlin über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs im Amtsblatt für Berlin 1992 S. 182 bekanntgemacht. Auf Bitte des Bezirkes, der sich aus personellen Gründen nicht in der Lage sah, das Verfahren durchzuführen sowie wegen der auf Grund der seinerzeit betriebenen Olympiabewerbung gebotenen zügigen Durchführung, machte die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen im Rahmen der Fachaufsicht mit Schreiben vom 23. März 1992 vom Eintrittsrecht gemäß § 8 Abs. 3 Buchstabe c – Allgemeines Zuständigkeitsgesetz (AZG alt) – Gebrauch. Die Zuständigkeit der damaligen Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen begründet sich auch aus der außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung (§ 4 c Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch (AGBauGB alt)). Der Senatsbeschluss zur Feststellung des Gebietes gemäß § 4 c Abs. 1 Nr. 1 AGBauGB alt (dem heutigen § 9 AGBauGB) wurde am 6. Dezember 1994 gefasst. Der Beschluss des Senats bedurfte der Zustimmung des Abgeordnetenhauses am 21. September 1995.

Mit dem Ziel, das Gelände des ehemaligen Vieh- und Schlachthofes aus einer Industriebranche mit ungeordneter beziehungsweise flächenintensiver Gewerbeansiedlung – unter Beachtung der denkmalgeschützten Gebäude und Bereiche – einer innenstadtdäquaten Nutzung für Wohnbebauung, Gemeinbedarfseinrichtungen, Dienstleistungsbetrieben, Handel und Gewerbe sowie Grünanlagen zuzuführen, wurde dieses Gelände am 8. Juli 1993 gemäß § 165 Baugesetzbuch (BauGB alt) als städtebaulicher Entwicklungsbereich "Alter Schlachthof" förmlich festgelegt.

Damit begründet sich die Bearbeitung durch die zuständige Senatsverwaltung.

Die Planungsziele des Bebauungsplans IV-2 a stimmen mit den Zielstellungen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme überein.

Das Abgeordnetenhaus von Berlin war am Verfahren beteiligt. In wieweit die BVV Pankow einbezogen war, ist nicht bekannt. Vor 2001 müsste es sich allerdings um die BVV des ehemaligen Bezirks Prenzlauer Berg gehandelt haben.

7. „In welchem Verhältnis stehen die Festsetzungen des Bebauungsplan IV-2a mit den Zielen und Festlegungen des geltenden bezirklichen Zentrenkonzeptes 2005 und des in Aufstellung befindlichen bezirklichen Zentrenkonzeptes 2016?“

Das bezirkliche Zentrenkonzept 2005 stellt nördliche Teilbereiche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs als Fachmarktzentrum dar.

Die Aktualisierung reagiert auf die Realentwicklung und übernimmt die reduzierte Darstellung aus der Landesplanung zum Fachmarktkonzept. Der Geltungsbereich des B-Plans IV-2a ist nicht Bestandteil der Fachmarkttagglomeration.

Siehe auch Antwort zur Frage 4.

8. „Wann und durch wen wurde die städtebauliche Erforderlichkeit des bereits festgesetzten und bisher nicht umgesetzten Bebauungsplans IV-2a zuletzt mit welchem Ergebnis überprüft?“

Es ist keine derartige Überprüfung bekannt.

9. „In welchem Umfang ist die Neuansiedlung von Verkaufsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans IV-2a durch den Eigentümer bzw. den Projektentwickler vorgesehen?“

Der Bauherr beantragt im Zusammenhang mit dem Neubau eines Einzelhandels- und Konferenzentrums eine Mietfläche von 4.500 m², inkl. Nebenflächen für zwei bis drei großflächige Einzelhandelsflächen, ergänzt durch drei bis fünf kleinere Shop- und Gastronomieflächen im Erdgeschoss. Konkret dargestellt werden im Erdgeschossgrundriss zwei Verkaufsflächen mit 1.646,08 m² und 1.986,58 m².

In Verbindung mit den denkmalgeschützten Bestandshallen und den zwischen den Bestandshallen verbindenden Zwischenbauten sollen ca. 11.400 m² Einzelhandels- und Gastronomieflächen entstehen.

Angaben zu Branchen, Personal, Betriebszeiten, Produktionsabläufen etc. erfolgen gemäß den von den Mietern zu einem späteren Zeitpunkt jeweilig vorzunehmenden Betriebsanlageneinreichungen.

10. *„Wie, wann und in welcher Form wurden die BVV und die benachbarten Bezirke über die Planungen des Eigentümers bzw. des Projektentwicklers informiert?“*

Die Vorsteherin bzw. der Vorsteher der Bezirksverordnetenversammlung und die Mitglieder des Ausschusses für Stadtentwicklung und Grünanlagen wurden durch die Übermittlung der „Liste über die beantragten und erteilten Vorbescheide bzw. Baugenehmigungen nach §§ 64/65 der BauO Bln zu Neubauvorhaben und wesentlichen Umbaumaßnahmen sowie erteilte Abgeschlossenheitsbescheinigungen“ vom Juli und vom Oktober 2015 im September und im November 2015 über das Bauvorhaben Landsberger Allee 104 A – D informiert.

Eine Information der benachbarten Bezirke über die (aktuellen) Planungen des Eigentümers ist dem Bezirksamt nicht bekannt.

11. *„Ergeben sich aus den Planungen des Eigentümers bzw. des Projektentwicklers Konflikte mit bezirklichen Planungen, Zielen und Planwerken oder den Planungen, Zielen und Planwerken benachbarter Bezirke? Wenn ja, welche und wie geht das Bezirksamt damit um? Wenn nein, warum nicht?“*

Direkte Konflikte mit bezirklichen Planungen, die der Festsetzung des B-Plans IV-2a zeitlich nachfolgten, können momentan nicht festgestellt werden. Auch den Nachbarbezirken war der durch den Senat festgesetzte B-Plan bekannt.

Bisher wurden durch den Antragsteller keine Branchen bzw. Sortimente spezifiziert. Ein Realisierungszeitpunkt ist dem Bezirksamt nicht bekannt.

Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit des geplanten Einzelhandels gem. § 30 BauGB begründet sich auf die Planungsziele des B-Plans IV-2a aus dem Jahr 2001.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt bestätigte ihre immer noch existierende Zuständigkeit für die Änderung der Planungsziele (siehe Antwort zu Frage 4) in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne im Gebiet Eldenaer Straße. Bei einer Änderung würden entschädigungsrechtliche Aspekte geprüft werden müssen.

Der Festsetzungszeitpunkt des durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erarbeiteten B-Plans liegt vor dem Beschluss 2011 des Senats über den StEP Zentren 3, vor dem Beschluss 2013 über das als branchenspezifische Vertiefung beschlossenen Fachmarktkonzept und auch vor dem StEP Zentren 2020 von 2005.

Bisher haben sich in dem Gebiet neben mehreren großflächigen Einzelhandelsbetrieben für Waren des täglichen Bedarfs nur wenige Fachmärkte im engeren Sinne angesiedelt (Möbelmarkt, Baumarkt).

Durch großflächige Kerngebietsausweisungen an der Landsberger Allee, an der Hermann-Blankenstein-Straße sowie an einigen anderen Stellen im Gebiet, für die in den festgesetzten Bebauungsplänen durchweg keine Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels getroffen wurden, bestehen in diesem Bereich noch Entwicklungspotenziale.

Der Bezirk Pankow hat bisher für das Gebiet Eldenaer Straße die übergeordneten Ziele in den Arbeitsstand des bezirklichen Zentrenkonzepts übernommen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans IV-2a wird derzeit weder eine Fachmarkttagglomeration noch ein zentraler Versorgungsbereich dargestellt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Aktualisierung des bezirklichen Zentrenkonzepts, gem. AV Zentrenkonzepte Nr. 5. Abs. 1 in Verbindung mit AV BEP Abschnitt III Nr. 11, erwartet das Bezirksamt eine Erläuterung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt zu der komplexen stadtplanerischen Situation im Bereich des Gebietes Eldenaer Straße.

Jens-Holger Kirchner