

15. Wahlperiode

Kleine Anfrage

der Abgeordneten Claudia Hämmerling (Bündnis 90/Die Grünen)

vom 16. Mai 2003 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 19. Mai 2003) und **Antwort (Schlussbericht)**

Zentrenwildwuchs Ost I

Im Namen des Senats beantworte ich Ihre Kleine Anfrage wie folgt:

1. Wodurch und weshalb besteht ein „erhöhtes Verwertungs- und Investitionsinteresse“ (FNP-Entwurf vom 17.12.02) an den Flächen in der, bzw. ggü. der Landsberger Allee 358, wenngleich im Land Berlin hinreichende Flächenpotentiale für Gewerbe und Einzelhandel an integrierten Standorten bereits erschlossen sind?

Zu 1.: Von einem „erhöhten Verwertungs- und Investitionsinteresse“ ist im Entwurf zur FNP-Änderung Stand 17.12.02 nicht die Rede. Zutreffend heißt es: „An die Landsberger Allee werden verstärkt Nutzungsansprüche durch ergänzende Fachmärkte gestellt“.

In diesem Abschnitt der Landsberger Allee besteht bereits auf dem Grundstück Landsberger Allee 358 West eine Fachmarktansiedlung. Anschließend große Flächenareale sollen nach Aufgabe der bisherigen Nutzungen (Lager und Logistik) von den Eigentümern neuen Nutzungen zugeführt werden. Die Frage von Flächenpotenzialen an anderer Stelle ist deshalb unerheblich.

Vielmehr sollen die in diesem Bereich der Landsberger Allee vorhandenen Flächenpotenziale stadt- und zentrenverträglich mit den Instrumenten der Bauleitplanung entwickelt werden. Dabei sind vor dem Hintergrund der Investitionsbereitschaft der Grundstückseigentümer folgende stadtplanerische Aspekte zu berücksichtigen:

- noch vorhandene Defizite in der Fachmarktausstattung bei nichtzentrenrelevanten Sortimenten in den östlichen Berliner Bezirken

- Schaffung von zentrenverträglichen Alternativen zu Einkaufszentren vor der Berliner Stadtgrenze

- gute Erschließungsgunst (ÖPNV + MIV) und kürzere Wege und damit auch ein umweltverträglicherer Standort für die Berliner Konsumenten

- gesteuerte Ansiedlung großflächiger Fachmarkt-Projekte als Angebotsplanung im Sinne des Entwurfs Stadtentwicklungsplan Zentren/ Einzelhandel 2

2. Weshalb soll der FNP im Bereich der Landsberger Allee 358 geändert werden und weshalb soll die derzeitige Planung „verstärkt(en) Nutzungsansprüche(n) durch ergänzende Fachmärkte“ (FNP-Entwurf vom 17.12.02) nicht gerecht werden können?

Zu 2.: Anlass für die FNP-Änderung waren Nutzungsansprüche, die über den Entwicklungsrahmen der bisherigen Darstellungen des FNP hinausgingen. Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange drei Alternativen der zukünftigen Flächennutzung zur Diskussion gestellt. Ein wesentliches Ergebnis war, dass die Entwicklung zu einem Stadtteilzentrum nicht konsensfähig war. Das parallele Raumordnungsverfahren hat dies bestätigt. Mit der FNP-Änderung wird vorbereitend planerische Klarheit als Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung geschaffen.

3. In welchem Zusammenhang bekommt das Symbol EHK, das an derselben Stelle und in derselben Darstellung im geltenden FNP wie im neuen Entwurf steht, eine neue Bedeutung? Welche Entwicklung, die das alte Planwerk nicht zu regeln vermag, soll „stadtplanerisch geordnet und zentrenverträglich gegliedert werden“ (FNP-Entwurf vom 17.12.02)?

Zu 3.: Gegenstand der FNP-Änderung sind die straßenbegleitenden gemischten Bauflächen M 2. Bürger- und Trägerbeteiligung haben dazu geführt, dass das Symbol Einzelhandelskonzentration beibehalten wird. Die Darstellung weist darauf hin, dass Einzelhandelsnutzungen straßenbegleitend errichtet werden sollen. Die Formulierung „Im Rahmen der Darstellung des Symbols Einzelhandelskonzentration soll diese Entwicklung stadtplanerisch geordnet und zentrenverträglich gegliedert werden.“ zeigt an, dass die mit dem Flächennutzungsplan und dem Raumordnungsverfahren begleitete Diskussion der zukünftigen Nutzungen in diesem Raum durch die verbindliche Bauleitplanung konkret festzulegen ist. Dies soll durch Obergrenzen der Verkaufsflächen und Branchen geregelt werden.

4. Worin besteht letztlich die Änderung im FNP, die den unverhältnismäßigen Planungsaufwand rechtfertigt? Weshalb hat der Senat drei Alternativen erarbeiten lassen, von denen offensichtlich keine realisiert werden soll? Weshalb wurde ein Raumordnungsverfahren (ROV) eröffnet, mit welchen Zielen ist dies geschehen und wie oft wurden in Berlin ROV bereits durchgeführt?

zu 4.: Die FNP-Änderung für die Öffentliche Auslegung ist das Ergebnis der Diskussion über drei Alternativen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in diesem Abschnitt der Landsberger Allee in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung. Dieser Diskussionsprozess war zur Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange erforderlich.

Das ROV wurde eröffnet und durchgeführt, um zu ermitteln, ob die Vorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung übereinstimmen, wie sie -falls das nicht der Fall ist- mit diesen in Übereinstimmung gebracht werden können und um sie mit anderen raumbedeutsamen Planungen abzustimmen. Im Mittelpunkt stand die Frage von möglichen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur. Dieses ROV ist das erste für allein in Berlin gelegene Vorhaben. Für grenzüberschreitende auch in Berlin gelegene Vorhaben wurden bisher fünf ROV durchgeführt. [Magnetschwebbahn Berlin-Hamburg, Ortsumfahrung Ahrensfelde, Bahnstrom-, Hochspannungs-, Erdgasleitung]

5. Wieso bedarf es in dem betreffenden Abschnitt südlich der Landsberger Allee der Ausweisung einer gewerblichen Baufläche? Weshalb wird hier von den ursprünglichen Planungen, der Vorsehung als M2 Gebiet, abgewichen?

6. Weshalb bedarf es einer Staffelung der Flächen von der Straße zur gewerblichen Baufläche hin durch eine Gemischte Baufläche? Welche Emissionen sollen wovon abgeschirmt werden?

Zu 5. und 6.: Stadtplanerisches und städtebauliches Ziel ist die bauliche Fassung des Straßenraumes der Landsberger Allee durch die angrenzende Bebauung.

Diese stadtplanerische Grundhaltung straßenbegleitenden Einzelhandels wird im FNP durch die generalisierte Darstellung eines Streifens gemischte Baufläche M2 zum Ausdruck gebracht.

In den südlich anschließenden Flächen sind im Bereich Landsberger Allee 358 gewerbliche Büronutzung vorgesehen. Diese sind aus gewerblicher Baufläche entwicklungsfähig. Mit der Darstellung gewerbliche Baufläche wird verdeutlicht, dass Einzelhandelsnutzungen nur in dem zur Landsberger Allee orientierten Grundstücksteilen erfolgen soll.

Auf der Nordseite schirmt der auch bisher schon dargestellte M2-Streifen die nördlich angrenzende Wohnbebauung von der hochfrequentierten Landsberger Allee ab.

7. Wieso werden die Darstellungen im FNP nicht den realen Nutzungen angeglichen und die EHK an dem Ort Landsberger Allee/ Ferdinand-Schultze-Straße ausgewiesen?

Zu 7.: Der Flächennutzungsplan stellt als vorbereitender Bauleitplan die Grundzüge der zukünftigen Flächennutzung in generalisierter Form dar. Gegenstand der Änderung sind daher nicht die gegenwärtigen Nutzungen, sondern die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten für die verbindliche Bauleitplanung. Für die Nordseite ist bereits in der bisherigen FNP-Darstellung eine bauliche Nutzung vorgesehen, auf deren Basis Bebauungsplan-Entwürfe erarbeitet, die auch mit der Darstellung der FNP-Änderung übereinstimmen.

8. Wieso wird nördlich der Landsberger Allee, in dem unbebauten Teil der „Weißen Taube“, keine Grünfläche ausgewiesen, so dass die nachfolgende Planung an die reale Nutzung eines Hundeauslaufgebietes im B-Plan angeglichen werden kann?

Zu 8.: Für diesen Bereich wurden 1993/ 1994 planungsrechtliche Vorarbeiten geleistet und darauf aufbauend 1994 ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Danach ist für diese privaten Bauflächen eine MK-Nutzung vorgesehen und im entsprechenden B-Planentwurf XXII-3_ ausgewiesen. Die für Berlin nicht unerheblichen, vertraglich zu erbringenden, Leistungen wurden im Wesentlichen realisiert. Demzufolge ist eine nachträgliche Grünflächennutzung an dieser Stelle nicht zuzulassen. Auch wäre ein „Hundeauslaufgebiet“ weder den Grundstückseigentümern noch dem Land Berlin finanziell zumutbar.

9. Welche Projektvorstellungen existieren nördlich der Landsberger Allee, auf dem Grundstück gegenüber Nr. 358?

Zu 9.: Für die Grundstücke Landsberger Allee 315-345 (chem. Gärtnerische Produktions-Genossenschaft

GPG „Weiße Taube“) wurde in den 90er Jahren ein Konzept für ein Wohn- und Gewerbegebiet entwickelt und auf dieser Basis ein städtebaulicher Vertrag für den Gesamtbereich abgeschlossen, in dem auch die Größenordnung des Einzelhandels geregelt ist. Für die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes wurde ein Bebauungsplan-Entwurf aufgestellt. Der Wohnungsbau-Abschnitt wurde realisiert, der Gewerbeabschnitt noch nicht. Die Größenordnung des geplanten Einzelhandels hat das Raumordnungsverfahren berücksichtigt.

10. Wie hoch sind die Kosten für die Planung der FNP-Änderung und des Raumordnungsverfahrens?

Zu 10.: Für diese gesetzliche Aufgabenerledigung nach dem Baugesetzbuch und dem Raumordnungsgesetz sind keine über die im Haushalt vorgesehenen Personal- und Sachmittel hinausgehenden Kosten entstanden.

11. Weshalb hält der Senat die Herleitung der übergeordneten Planung aus dem Projekt an der Landsberger Allee 358 mit dem §8 Abs.2 BauGB für vereinbar?

Zu 11.: Bereits die bisherige Darstellung des Flächennutzungsplanes enthält die Darstellung einer Einzelhandelskonzentration. Mit der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, der Trägerbeteiligung sowie mit dem Raumordnungsverfahren einschließlich der begleitenden Gutachten erfolgte zu den beantragten Vorhaben eine breite öffentliche Diskussion über die weitere Entwicklung der Flächen an der Landsberger Allee. Nunmehr zeichnet sich eine mit den landes- und stadtplanerischen Zielen zu vereinbarende Lösung ab, die als Grundlage für die Entwicklung von Bebauungsplänen dienen kann.

12. Wird der Senat das B-Plan-Verfahren in der Landsberger Allee 358 als Vorhaben von überaus stadtpolitischer Bedeutung an sich ziehen oder es in der Bezirkshoheit belassen?

Zu 12.: Die bisherigen Planungen erfolgen nach den Zuständigkeitsregelungen des AZG und des AGBauGB. Entsprechend erfolgt die verbindliche Bauleitplanung in der Zuständigkeit des Bezirks Lichtenberg von Berlin.

Berlin, den 14.7.2003

In Vertretung

Dr. Ing. Hans Stimmann

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 22. Juli 2002)