

Herrn Bezirksverordneten
Dr. Michail Nelken

über

den Vorsteher der Bezirksverordnetenversammlung
Pankow von Berlin

über

den Bezirksbürgermeister

Kleine Anfrage 1006/VII

über

Kongress- und Einkaufszentrum auf dem ehemaligen Schlachthof-Gelände an der Landsberger Allee

Das Bezirksamt wird um folgende Auskunft gebeten:

1. „Für welche Baufelder und Nutzungen des geplanten Kongress- und Einkaufszentrum auf dem Schlachthof-Gelände an der Landsberger Allee wurde im Mai 2016 eine Baugenehmigung erteilt?“

Für den Antrag auf Baugenehmigung Sonderbauten – Neubau eines Einzelhandels- und Konferenzentrums, Bauabschnitt 1 – im Kerngebiet HB 2.2 im Bebauungsplan IV-2a wurde mit Datum vom 04.05.2016 eine Baugenehmigung erteilt.

Im Erdgeschoss sollen zwei bis drei großflächige Handelseinrichtungen, ergänzt durch drei bis fünf Shops entstehen. Im 1. und 2. Obergeschoss entstehen Kongress- und Veranstaltungsflächen. Das Untergeschoss weist eine Tiefgarage auf.

2. „Beinhaltete diese Genehmigung Abweichungen vom festgesetzten B-Plan IV - 2a für diesen Bereich? Wenn ja, welche und mit welcher Begründung wurden ggf. diese Abweichungen genehmigt?“

Entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans soll der geplante Neubau des Einzelhandels- und Kongresszentrums im Norden und Westen auf der Baulinie errichtet werden, im Süden auf der Baugrenze. Ausgenommen hiervon ist die Erdge-

schozzzone. Umlaufend springt die Außenkante in Fassadenebene um ca. 20 cm zurück; in den Bereichen der Hauptzugänge Konferenz und Handel im Anschluss an den geplanten Boulevard um ca. 90 cm.

Nach § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) kann von den Festsetzungen eines Bebauungsplans befreit werden, wenn die dafür nötigen Voraussetzungen erfüllt sind.

Auf die Grundzüge der Planung hat dieser Rücksprung keinen Einfluss. Die Abweichung ist gemäß § 31 Abs. 2 BauGB städtebaulich vertretbar und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Ein Zurücktreten einzelner Geschosse hinter die Baulinie ist laut Rechtsprechung zulässig.

Dem entsprechenden Antrag auf Abweichung von den Regelungen des Bebauungsplanes IV-2a wurde stattgegeben.

3. „Auf welchem Verkehrsgutachten und welchem Erschließungskonzept basiert die Baugenehmigung? Umfasst dieses die perspektivische Gesamtnutzung dieses Teil-Plangebietes?“

Das Erschließungskonzept ist durch die Regelungen des Bebauungsplanes IV-2a festgesetzt. In der Begründung zum Bebauungsplan heißt es:

„Das Verkehrserschließungssystem für den gesamten Entwicklungsbereich Alter Schlachthof basiert auf einer hierarchischen Gliederung. Die sogenannte ‚Randstraße‘ entlang des S-Bahngrabens bildet das Rückgrat der verkehrlichen Erschließung. Anbindend an die Eldenaer Straße sowie an die Thaerstraße wird sie einen wesentlichen Anteil des Durchgangsverkehrs aufnehmen, welcher sich von dort in das Gebiet verteilt. (...) Durch die Neuordnung des Gebietes ist ein verstärkter Verkehrsfluss – auch durch angrenzende Wohngebiete – nicht auszuschließen, wobei jedoch diesbezüglich überwiegend von einer Nutzung der Hauptverkehrsstraßen ausgegangen werden kann und bezüglich der Eldenaer Straße und der Hausburgstraße sich die Verkehrsbelastung – wie dargestellt – durch die ‚Randstraße‘ erheblich verringern wird.“ (Begründung zum Bebauungsplan IV-2a, Endfassung zur Festsetzung 9. April 2001, S. 18).

Das „Verkehrskonzept zur Erschließung der Grundstücke in der Landsberger Allee 104/Alte Schlachthöfe Berlin“ der Gesellschaft Stadtraum vom 20.07.2015 untersucht die Anbindung des Kongress- und Einkaufszentrums an das übergeordnete Straßennetz. Untersucht wird die Verkehrserschließung und –belastung der Straßenzüge im Teilgebiet zwischen Landsberger Allee, Hermann-Blankenstein-Straße und Thaerstraße sowie der angrenzenden Hauptverkehrsachsen.

4. „Über welche Straßenzüge sollen der Besucher- und der Lieferverkehr für das Kongress- und Einkaufszentrum geführt werden?“

Ergänzend zu den Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan IV-2a führt das Verkehrskonzept zum Bauvorhaben im Abschnitt Verkehrsumlegung fort:

„Die Erschließung des Gebiets soll im Wesentlichen über Norden durch die Öffnung der Otto-Ostrowski-Straße an die Landsberger Allee (als Einbahnstraße Richtung

Süden) und im Süden über die Thaerbrücke an die Storkower Straße sowie über die Thaerstraße sowie Eldenaer Straße erfolgen.“ (Verkehrskonzept zur Erschließung der Grundstücke in der Landsberger Allee 104/Alte Schlachthöfe Berlin, S. 8).

Die Erschließung wird nach den Verkehrsarten Fußgänger- und Radverkehr, öffentlicher Personennahverkehr, PKW-Verkehr und Lieferverkehr (getrennt nach Konferenzneubau und Hallen für den Einzelhandel), Busverkehr sowie durch Müll- und Versorgungsfahrzeuge sowie Sonder- und Einsatzfahrzeuge untersucht.

Der PKW-Verkehr auf der Landsberger Allee in stadtauswärtiger Richtung wird von Norden in die Otto-Ostrowski-Straße geführt, in entgegengesetzter Richtung von Süden über Thaerbrücke und Thaerstraße in die Hermann-Blankenstein-Straße.

Der Bus- und Lieferverkehr wird ausschließlich über diese Südroute abgewickelt. Der Lieferverkehr für die Hallen des Einzelhandels ist für Kleintransporter direkt von der Landsberger Allee aus möglich. Größere Lieferfahrzeuge werden von Süden über den Ladehof des Konferenzentrums zum Seitenbereich der Halle D geführt. Die vorgesehenen Straßen und Kreuzungspunkte sind geeignet, den prognostizierten Verkehr aufzunehmen. Engpässe am Knoten Landsberger Allee/Storkower Straße können durch eine verkehrsabhängige Steuerung der Lichtsignalanlage bewältigt werden.

5. „Wie wurden dabei die relevanten fußläufigen Besucherverkehre aus dem Wohngebiet Alter Schlachthof und den südlich und westlich angrenzenden Wohngebieten zur Europaschwimmhalle und zu den dort gelegenen Breiten- und Freizeitsporthallen angesichts seines hohen Anteils an Kindern berücksichtigt?“

Der Bebauungsplan regelt das Planungsrecht abschließend. Im Baugenehmigungsverfahren wird überprüft, ob das beantragte Vorhaben mit den Regelungen übereinstimmt. Dies ist im Wesentlichen der Fall. Zur Anbindung des Plangebietes an die Schwimmhalle heißt es in der Begründung zum Bebauungsplan:

„Wie bereits dargelegt, wird eine Unterführung unter der Landsberger Allee den Anschluss der nördlich der Landsberger Allee gelegenen Sportstätten durch die ‚Randstraße‘ ermöglichen, jedoch ist dies nur für den Wirtschafts- und Lieferverkehr sowie für technische Fahrzeuge vorgesehen. Im Verhältnis zum gesamten Verkehrsaufkommen besitzen die Verkehre der Sporteinrichtungen eine absolut nachrangige Bedeutung.“ (Begründung zum Bebauungsplan IV-2a, Endfassung zur Festsetzung 9. April 2001, S. 28).

6. „Wurde ein Durchführungs- und Erschließungsvertrag mit dem Vorhabenträger abgeschlossen und welches sind hinsichtlich der verkehrlichen Erschließungen deren Essentials?“

Das Planungsrecht wurde seinerzeit im Rahmen einer Entwicklungsmaßnahme gemäß § 165 ff. BauGB geschaffen, die bereits sämtliche für die Bebauung des Gebietes erforderlichen Durchführungs- und Erschließungsmaßnahmen beinhaltet.

7. „Wie ordnet das Bezirksamt dieses Kongress- und Einkaufszentrum in die bezirkliche Zentrenplanung der Bezirke Pankow und Friedrichshain/Kreuzberg sowie in den StEP Zentren des Landes ein?“

Im StEP Zentren 3 ist die Fachmarkttagglomeration Eldenaer Straße/Storkower Straße der Planungsebene entsprechend generalisiert und nicht flächenscharf dargestellt. Das landesweite Fachmarkttagglomerationskonzept konkretisiert die Darstellung.

Das bezirkliche Zentrenkonzept Pankow 2016 stellt einen Teilbereich des städtebaulichen Entwicklungsbereichs Eldenaer Straße als Fachmarktzentrum dar. Es reagiert auf die Realentwicklung und übernahm die Darstellung aus der Landesplanung (StEP Zentren 3) zum Fachmarkttagglomerationskonzept. Der Geltungsbereich des B-Plans IV-2a ist nicht Bestandteil der Fachmarkttagglomeration.

Der Festsetzungszeitpunkt des durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erarbeiteten B-Plans IV-2a liegt vor dem Beschluss 2011 des Senats über den StEP Zentren 3, vor dem Beschluss 2013 über das als branchenspezifische Vertiefung beschlossene Fachmarkttagglomerationskonzept und auch vor dem StEP Zentren 2020 von 2005.

Der Bebauungsplan IV-2a mit seinen Festsetzungen ist eine Rechtsnorm. 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.

Im Zentrenkonzept des Bezirkes Friedrichshain-Kreuzberg, beschlossen durch die BVV Friedrichshain-Kreuzberg am 23.05.2012, ist das Kongress- und Einkaufszentrum nicht eingeordnet oder erwähnt. Gleiches gilt für die Fachmarkttagglomeration Eldenaer Straße.

Jens-Holger Kirchner