

An das  
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin  
Fachbereich Stadtplanung  
Helene-Weigel-Platz 8  
12681 Berlin

### **Einspruch gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan XXIII-3-1 VE**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich Widerspruch ein gegen den zur Offenlage ausliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan XXIII-3-1 VE. Ich bin von der Planung direkt betroffen als Bürger und Einwohner von Berlin-Mahlsdorf.

Mein Einspruch richtet sich gegen das Vorhaben insgesamt, aber besonders gegen die Schwächung des Ortskerns um den S-Bahnhof Mahlsdorf. Ich bitte um Beantwortung.

#### **Begründung des Widerspruchs**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan XXIII-3-1 VE legt dar, dass in den Planungen das im Bezirk beschlossene Zentrenkonzept berücksichtigt wurde. Für das Ortsteilzentrum (OTZ) Mahlsdorf wird dabei in den Planungen von einem Entwicklungskorridor der Gesamtverkaufsfläche von bis zu 12.000 m<sup>2</sup> für zentrenrelevante Sortimente ausgegangen. Ich möchte hierbei noch einmal betonen, dass es sich hier um eine Zahl handelt, die aus dem Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf übernommen worden ist.

Auf Senatsebene findet man dagegen eine ganz andere Zahl. Im Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren 2020 von 2007 sind auf den Einzelhandel bezogene Ausführungsvorschriften verfasst, die sich an die Bezirke richten. Auch dort wird das OTZ Mahlsdorf betrachtet und ein Entwicklungskorridor von bis zu 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im OTZ beschrieben. Weiterhin wird dort ein Bestand von 2.500 m<sup>2</sup> für das Jahr 2003 genannt. Im Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf wiederum kann man als Bestandswert 2007 den Wert 6.600 m<sup>2</sup> entnehmen. Es ergibt sich also bereits eine Abweichung von rund 30 Prozent gegenüber dem StEP Zentren 2020. (Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ist bereits bei Überschreitungen von 10 Prozent angehalten, eine mögliche Beeinträchtigung der Berliner Gesamtinteressen zu prüfen.)

Aber, wie gesagt, das Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf schlägt einen Entwicklungskorridor von bis zu 12.000 m<sup>2</sup> vor. Begründet wird diese deutliche Erweiterung damit, dass "in diesen zzt. unterversorgten und durch eine wachsende Einwohnerzahl gekennzeichneten Bereichen eine Entwicklung zu voll funktionsfähigen Ortsteilzentren unterstützt werden [soll], die bei der im StEP Zentren 2020 genannten Größenordnung nicht möglich wäre." Dieses Ziel findet sich auch im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wieder: Das Vorhaben leiste mit seiner "Realisierung einen wichtigen Beitrag einerseits zur Stabilisierung und Stärkung des Ortsteilzentrums als auch zum anderen zur Aufwertung der Wohnlage in diesem Gebiet."

Eine zugegebenermaßen ehrenwerte Absicht, doch frage ich mich, wieso eine Entwicklung des OTZ Mahlsdorf mit Schwerpunkt auf das südliche Ende zur Bundesstraße hin erfolgen soll? Im StEP Zentren 2020 wird klipp und klar von "Aufwertungsbedarf im Bahnhofsbereich" als ausgewählte

Maßnahme zur Zentrenstärkung gesprochen. Wenn aber nun der vorhabenbezogene Bebauungsplan festgesetzt wird, erhöht sich die vorhandene Verkaufsfläche im OTZ Mahlsdorf um zusätzlich ca. 5.000 m<sup>2</sup> auf dann ca. 11.000 m<sup>2</sup>. Damit ist dann der selbst gesetzte Entwicklungskorridor nahezu ausgereizt – und der offizielle sogar um 120 Prozent überschritten. Man hätte dann vielleicht ein "entwickeltes" südliches Ende des OTZ Mahlsdorf, aber auf der anderen Seite einen verkümmerten Ortskern rund um den S-Bahnhof Mahlsdorf.

Da allerdings davon auszugehen ist, dass die Straßenbahnlinie 62 in Richtung Helle Mitte ausgebaut wird und auch ein Regionalbahnhalt am S-Bahnhof Mahlsdorf entstehen wird, würde es keine zu entwickelnde Verkaufsfläche im OTZ Mahlsdorf mehr geben, um die Attraktivität des Bahnhofsbereich wesentlich zu steigern. Das OTZ Mahlsdorf wäre ein Paradebeispiel für Fehlplanung.

Weiterhin ist in meinen Augen auch eine mögliche Übertragung von Verkaufsfläche auf die Fachmarkttagglomeration "B1-Center" hinfällig, da hier ebenfalls ein Entwicklungskorridor besteht. Im StEP Zentren 2020 sowie aber auch im Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf wird der Zielkorridor 15.000 m<sup>2</sup> genannt. Laut Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf gab es aber schon 2007 einen Bestand von 23.420 m<sup>2</sup>. Da ist kein Spielraum für Übertragung mehr.

[Ihre Anschrift]

Berlin, den [Datum]