

Herrn Bezirksverordneten
Roland Schröder

über

die Vorsteherin der Bezirksverordnetenversammlung
Pankow von Berlin
Frau Sabine Röhrbein

über

den Bezirksbürgermeister
Herrn Matthias Köhne

Kleine Anfrage 0186/VII

über

Neubau von Verkaufseinrichtungen in Pankow seit Beschluss des bezirklichen Zentrenkonzeptes im Jahr 2005

Das Bezirksamt wird um folgende Auskunft gebeten:

1. *Wie viele Baugenehmigungen für Verkaufseinrichtungen mit einer Verkaufsfläche von mehr als 700 qm wurden jährlich seit Beschluss des bezirklichen Zentrenkonzeptes im Jahr 2005 erteilt?*

Es wurden 37 Baugenehmigungen seit 2005 erteilt, davon entfallen

auf das Jahr 2005 sechs Baugenehmigungen (BG),
auf das Jahr 2006 fünf BG,
auf das Jahr 2007 vier BG,
auf das Jahr 2008 zehn BG,
auf das Jahr 2009 vier BG,
auf das Jahr 2010 fünf BG,

auf das Jahr 2011 zwei BG und im laufenden Jahr eine BG.

2. *Wie viele Baugenehmigungen für Verkaufseinrichtungen mit einer Verkaufsfläche von mehr als 700 qm wurden jährlich seit Beschluss des bezirklichen Zentrenkonzeptes im Jahr 2005 versagt? Was waren dafür die Gründe?*

Es wurden im Jahr 2009 zwei entsprechende Baugenehmigungen versagt, da hier schädliche Auswirkungen auf die benachbarten zentralen Versorgungsbereiche i. S. des § 34 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) zu erwarten waren.

3. *An welchen Standorten und welcher Verkaufsfläche erfolgten die Genehmigungen derartiger Verkaufseinrichtungen jeweils?*
 4. *Wie viele dieser Standorte befanden sich dabei innerhalb der definierten Bereiche bezirklicher Zentren?*
 5. *Wie viele dieser Standorte befanden sich dabei außerhalb der definierten Bereiche bezirklicher Zentren?*

Die in der folgenden Tabelle aufgeführten Standorte haben jeweils mehr als 700 m² Verkaufsfläche. Einzelhandelsbetriebe sind erst dann großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten (BVerwG, Urteil vom 24.11.2005).

Standorte in zentralen Versorgungsbereichen, den bezirklichen Zentren, sind dunkel hervorgehoben.

Baugenehmigung (BG); Versagung (VS)	Vorhaben/ Verkaufsstätte (VKS)	Straße/Hausnummer, Ortsteil (OT)
2005		
BG	Erweiterung Rathaus-Center	Breite Str. 20, OT Pkw
BG	Getränke/Drogerie	Langhansstraße 43 – 47, OT Weißensee
BG	Verbrauchermarkt	Langhansstraße 43 – 47, OT Weißensee
BG	Einzelhandel	Eldenaer Straße 42 – 43, OT Prenzlauer Berg
BG	Neubau Multi-Service-Center	Storkower Straße 126 – 130, OT Prenzlauer Berg
BG	Neubau Lebensmittelmarkt mit Getränkemarkt	Ostseestraße 23, OT Prenzlauer Berg

2006		
BG	Einzelhandel	Marienburger Straße 16, OT Prenzlauer Berg.
BG	Einzelhandel	Berliner Allee 307 –311, OT Weißensee
BG	Frischeparadies Lindenberg Ost	Hermann-Blankenstein-Str. 48, OT Prenzlauer Berg
BG	Einzelhandel	Greifswalder Straße 89, OT Prenzlauer Berg.
BG	Lidl-Verbrauchermarkt	Bornholmer Straße 71, OT Prenzlauer Berg
2007		
BG	Neubau EKZ Schlosspark- Passage	Wiltbergstraße 3 – 11, OT Buch
BG	Einzelhandel	Romain-Rolland-Straße 31 – 35, OT Weißensee
BG	Verbrauchermarkt	Rosenthaler Weg 86/88, OT Buchholz
BG	Umbau zum Biomarkt	Kollwitzstraße 15 – 19, OT Prenzlauer Berg
2008		
BG	Verbrauchermarkt	Pistoriusstraße 113, OT Weißensee
BG	Neubau EKZ Bahnhofcenter Karow	Hubertusdamm 43, OT Karow
BG	Nahversorgungszentrum	Greifswalder Straße 86, OT Prenzlauer Berg
BG	Netto + Getränkemarkt	Erich-Weinert-Straße 95, OT Prenzlauer Berg
BG	Baustoffhandel	Herrmann-Blankenstein-Str. 50, OT Prenzlauer Berg
BG	Fachmarktzentrum	Romain-Rolland-Straße 31 – 35, OT Weißensee
BG	Errichtung Autohaus	Goethestraße 7, OT Prenzlauer Berg
BG	Einzelhandel Bahnhofcenter Buch	Wiltbergstraße 35, OT Buch
BG	Verbrauchermarkt	Stahlheimer Straße 31/32, OT Prenzlauer Berg
BG	Kaiser`s Verbrauchermarkt	Bizetstraße 25, OT Weißensee

2009		
VS	Verbrauchermarkt	Prenzlauer Promenade 45 – 46, OT Weißensee
VS	Fachmarkt	Berliner Allee 300, OT Weißensee
BG	Getränkemarkt	Blankenburger Chaussee 9 – 11, OT Blankenburg
BG	Einkaufszentrum	Herrmann-Blankenstein 38, OT Prenzl.Berg.
BG	Fahrrad-Stadler	August-Lindemann-Straße 9, OT Prenzlauer Berg
BG	Umbau zum Möbelhandel für Gebrauchtwaren	Storkower Straße 115, OT Prenzlauer Berg
2010		
BG	Neubau EKZ Schlosspark- Center	Hermann-Hesse-Straße 4 –10, OT Niederschönhausen
BG	Zusammenlegung und Umbau zum Lebensmittelmarkt	Greifswalder Straße 154/156, OT Prenzlauer Berg
BG	Umbau Ladefläche	Schönhauser Allee 120, OT Prenzlauer Berg
BG	Nutzungsänderung vom Bau- markt zum Fahrradhaus	Treskowstraße 5, OT Weißensee
BG	Erweiterung NORMA	Tiroler Straße 28, OT Pankow
2011		
BG	Nutzungsänderung Dänisches Bettenlager	Hauptstraße 105, OT Wilhelmsruh
BG	Umbau zur Woolworth-Filiale	Greifswalder Straße 90, OT Prenzlauer Berg
2012		
BG	Einzelhandel	Hubertusdamm 53 – 59, OT Karow

6. *Nach welcher baurechtlichen Maßgabe erfolgten die Genehmigungen der Verkaufseinrichtungen außerhalb der bezirklichen Zentren jeweils? Welche zwingende Notwendigkeit ergab sich dabei jeweils für eine Genehmigung? Was waren jeweils die rechtlichen Rahmenbedingungen? Welche Notwendigkeit für die Genehmigung gab es jeweils für die Versorgung der Bewohnerinnen und Bewohner? Unter welche Rahmenbedingungen wären auch Versagungen der erteilten Genehmigungen möglich gewesen?*

Die planungsrechtliche Grundlage für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben, auch von Einzelhandelsbetrieben, sind innerhalb wie auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche § 30 BauGB für Bereiche, für die es einen festgesetzten Bebauungsplan gibt, und § 34 BauGB für Bereiche im unbeplanten Innenbereich. Es wird

davon ausgegangen, dass mit „baurechtlicher Maßgabe“ speziell die planungsrechtliche Genehmigungsgrundlage gemeint war.

Eine „zwingende Notwendigkeit“ für eine Baugenehmigung ergibt sich immer dann, wenn ein Rechtsanspruch auf eine Baugenehmigung besteht. Vorausgesetzt, es stehen keine bauordnungsrechtlichen Belange einer Genehmigung entgegen. Das heißt, wenn im Geltungsbereich eines festgesetzten Bebauungsplanes das Vorhaben mit dessen Festsetzungen übereinstimmt, muss eine Baugenehmigung erteilt werden. Die Frage der schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche wurde dann bereits im Bebauungsplanverfahren behandelt.

Im unbeplanten Innenbereich ist gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ein Vorhaben grundsätzlich planungsrechtlich zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Gegebenenfalls kommt § 34 Abs. 2 zur Anwendung. Zusätzlich dürfen von (auch nicht großflächigen) Einzelhandelsvorhaben keine schädlichen Auswirkungen gemäß § 34 Abs. 3 BauGB auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.

Inwieweit ein Vorhaben „schädliche Auswirkungen“ auf zentrale Versorgungsbereiche erwarten lässt, ist – auch unter dem Aspekt der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung – nachvollziehbar zu ermitteln und zu begründen. Schädliche Auswirkungen im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB sind insbesondere dann zu befürchten, wenn der zu erwartende Kaufkraftabfluss aus zentralen Versorgungsbereichen dort zu Ladenleerständen, zu einer Einschränkung der Angebotsvielfalt oder zur Aufgabe eines für den Fortbestand des Zentrums wichtigen „Frequenzbringers“ führt, so dass mit einem erheblichen Absinken des Versorgungsniveaus zu rechnen ist.

Vorausgesetzt, dass keine bauordnungsrechtlichen Belange einer Genehmigung entgegenstehen, heißt das ebenfalls, dass eine Baugenehmigung erteilt werden muss.

Ausführungen zu den beiden letzten Fragen Ihres 6. Punktes übersteigen den Rahmen der Beantwortung einer Kleinen Anfrage.

Anmerkung:

Die tabellarische Übersicht erhebt keinen Anspruch auf absolute Vollständigkeit. Die Bauakten sind größtenteils abgeschlossen und in das Bauaktenarchiv gebracht. Eine Datenerhebung mittels des im Fachbereichs Bau- und Wohnungsaufsicht (BWA) verwendeten elektronischen Datenprogramms ist auf Grund einer fehlenden Statistikfunktion nicht möglich.

Jens-Holger Kirchner