

Vorlage zur Kenntnisnahme

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 23.02.2017

1. Gegenstand der Vorlage: Feststellung der materiellen Planreife gemäß § 33 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplan XXI-15-1 vom 12. März 2013 mit Deckblatt vom 5. September 2016 für die nördliche Teilfläche des Bereichs zwischen der Meeraner Straße, der Rheinstraße und der Allee der Kosmonauten im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 17.01.17 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0027/V der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Vorlage ist als Anlage beigelegt.

Dagmar Pohle  
Bezirksbürgermeisterin und Leiterin der Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit,  
Personal und Finanzen

Anlagen

Vorlage für das Bezirksamt  
- zur Beschlussfassung -  
Nr. 0027/V

- A. Gegenstand der Vorlage: Feststellung der materiellen Planreife zum Bebauungsplanverfahren XXI-15-1 vom 12. März 2013 mit Deckblatt vom 5. September 2016 für die nördliche Teilfläche des Bereichs zwischen der Meeraner Straße, der Rhinstraße und der Allee der Kosmonauten im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn
- B. Berichterstatterin: Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle
- C.1 Beschlussentwurf: Das Bezirksamt beschließt,  
1. der Feststellung der materiellen Planreife (Anlage 1) zuzustimmen,  
2. die Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen mit der Durchführung der weiteren Verfahrensschritte zu beauftragen.
- C.2 Weiterleitung an die BVV zugleich Veröffentlichung: Das Bezirksamt beschließt weiterhin, diese Vorlage der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen und umgehend zu veröffentlichen.
- D. Begründung: siehe Anlage
- E. Rechtsgrundlage: § 33 Abs. 3 BauGB  
§ 15, § 36 Abs. 2 Buchstabe b, f und Abs. 3 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)
- F. Haushaltmäßige Auswirkungen: keine
- G. Gleichstellungsrelevante Auswirkungen: keine
- H. Behindertenrelevante Auswirkungen: keine
- I. Migrantenrelevante Auswirkungen: keine
- J. Kinder- und jugendrelevante Auswirkungen: keine

Dagmar Pohle  
Bezirksbürgermeisterin und Leiterin der Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit,  
Personal und Finanzen

Anlagen

## **D. Begründung zur „Planreifeerklärung“:**

### **1. Vorbemerkung zum Verfahrensstand**

Mit dem Bebauungsplan XXI-15-1 wird der 2010 festgesetzte Bebauungsplan XXI-15 für den Teilbereich des Sondergebietes (ehemaliger TOOM-Baumarkt Rhinstraße 100) geändert. Die bisherige Zweckbestimmung des Sondergebietes „Bau- und Heimwerkermarkt“ wird ersetzt durch die primäre Zweckbestimmung „Fachmarkt“. Damit soll in Verbindung mit der textlichen Festsetzung ein erweitertes Spektrum nicht zentrenrelevanter Einzelhandelssortimente eröffnet werden.

Im Ergebnis der Rechtsprüfung im Zuge der ersten Anzeige des Bebauungsplanes bei der zuständigen Senatsverwaltung im Jahr 2014 wurde der Bebauungsplan wegen mangelnder Rechtssicherheit beanstandet und aufgrund der Priorität anderer Planverfahren zunächst nicht zur Festsetzung gebracht.

Der Eigentümer der Fläche (Doblinger Industriebau AG) beabsichtigt nunmehr, im südlichen und östlichen Teil des Geltungsbereiches / Meeraner Straße nach bereits erfolgter Nutzungsaufgabe und Abriss des Gartenfachmarktes gewerbliche Nutzungen zu etablieren. Nördlich angrenzend auf der Fläche des ehemaligen TOOM-Baumarktes befinden sich zwei Möbel- bzw. Teppichdiscounter, die mit der Sondergebietsausweisung weiterhin in ihrem Bestand gesichert werden sollen.

Die aktuell beabsichtigten gewerblichen Nutzungen sind aufgrund der o.g. Beanstandung derzeit nicht umsetzbar.

In diesem Zusammenhang wurden die Ziele des Bebauungsplanentwurfes XXI-15-1 (ursprünglich XXI-15-1B) unter Berücksichtigung der in der Rechtsprüfung geäußerten Beanstandungen und Hinweise derart geändert, dass sowohl den privaten Belangen als auch den Forderungen der Senatsverwaltung im Sinne der Rechtssicherheit Rechnung getragen wird.

Mit dem Beschluss des Bezirksamtes vom 06.09.2016 zur Änderung der Planungsziele wurde der Planentwurf im Wesentlichen in folgenden Punkten geändert:

- Reduzierung der Geschossfläche des Sondergebietes von bisher 15.000 m<sup>2</sup> auf den Bestand (7.300 m<sup>2</sup>),
- Sicherung von gewerblichen Bauflächen unter Festsetzung der Nutzungsmaße der angrenzenden Gewerbegebiete im Sinne der Weiterführung dieser städtebaulichen Strukturen bei Ausschluss jeglichen weiteren Einzelhandels.

Der Bebauungsplanentwurf XXI-15-1 vom 12. März 2013 mit Deckblatt vom 5. September 2016 wurde in der Zeit vom 26. September bis einschließlich 28. Oktober 2016 erneut öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt vom 16.09.2016.

Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut beteiligt. Sie wurden mit Schreiben vom 19.09.2016 um Stellungnahme zu den geänderten Planinhalten gebeten.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung wurden keine Äußerungen vorgebracht, die zu einer Änderung der Planung führen.

Aufgrund eines aufgetretenen Formfehlers ist es jedoch erforderlich, die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB zu wiederholen. Die bereits eingegangenen Stellungnahmen behalten ihre Gültigkeit.

## **2. Planreife**

Der Eigentümer beabsichtigt nunmehr, eine bauliche Nutzung für die Gewerbefläche zu beantragen. Trotz der erforderlichen Wiederholung der erneuten Auslegung, die im Januar / Februar 2017 erfolgen wird, kann aufgrund des hier angewendeten beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB die Genehmigungsfähigkeit nach § 33 Abs. 3 BauGB geprüft werden.

Danach kann in einem Verfahren, das nach § 13a BauGB durchgeführt wird, ein Vorhaben vor Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zugelassen werden, wenn anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegensteht und die Erschließung gesichert ist. Darüber hinaus hat sich der Vorhabenträger zu verpflichten, die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans für sich und seine Rechtsnachfolger anzuerkennen.

Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange muss vor Erteilung der Genehmigung Gelegenheit zur Stellungnahme in angemessener Frist gegeben worden sein. Dies ist erfolgt. Im Rahmen der im Herbst bereits erfolgten erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgten keine Äußerungen, die Änderungen für den Geltungsbereich erwarten lassen bzw. die Planung erschweren oder unmöglich machen würden.

Demzufolge ist mit hinreichender Sicherheit davon auszugehen, dass die Festsetzung des Bebauungsplanes gemäß derzeitigem Planungsstand durch die Bezirksverordnetenversammlung beschlossen werden wird.

