

Vorlage zur Kenntnisnahme

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 22.06.2017

1. Gegenstand der Vorlage: Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. (1) BauGB des Bebauungsplanverfahrens 10-81 G „Steuerung des Einzelhandels im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn“

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 23.05.2017 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0099/V der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Vorlage ist als Anlage beigefügt.

Dagmar Pohle  
Bezirksbürgermeisterin und  
Leiterin der Abt. Stadtentwicklung,  
Gesundheit, Personal und Finanzen

Anlage

**Vorlage für das Bezirksamt  
- zur Beschlussfassung -  
Nr. 0099/V**

- A. Gegenstand der Vorlage:** Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. (1) BauGB des Bebauungsplanverfahrens 10-81 G „Steuerung des Einzelhandels im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn“
- B. Berichterstatterin:** Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle
- C.1 Beschlusssentwurf:** Das Bezirksamt beschließt:
1. der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Anlage 2) zuzustimmen.
  2. Die Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen wird mit der Durchführung der weiteren Verfahrensschritte beauftragt.
- 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 1
- E. Rechtsgrundlage:** §§ 1 Abs. (7), 2 Abs. (3) und 3 Abs. (1) BauGB § 15, § 36 Abs. (2) Buchstabe b, f und Abs. (3) Bezirksverwaltungsgesetz (BezVwG)
- F. Haushaltsmäßige Auswirkungen:** Keine
- G. Gleichstellungsrelevante Auswirkungen:** Keine
- H. Behindertenrelevante Auswirkungen:** Keine
- I. Migrantenrelevante Auswirkungen:** Keine
- J. Kinder- und jugendrelevante Auswirkungen:** Keine
- K. Senior/innenrelevante Auswirkungen:** Keine

Dagmar Pohle  
Bezirksbürgermeisterin und  
Leiterin der Abt. Stadtentwicklung,  
Gesundheit, Personal und Finanzen

Anlagen

D. Begründung:

### **1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. (1) BauGB**

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat mit Beschluss Nr. 0925/IV vom 20.01.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes 10-81 G „Steuerung des Einzelhandels im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn“ beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-81 G sollen die Planungsgrundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Marzahn-Hellersdorf in verbindliches Planungsrecht nach Baugesetzbuch umgesetzt werden.

Der Bebauungsplan 10-81 G regelt als einfacher Bebauungsplan in seinem Geltungsbereich die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben.

Aufgrund des speziellen Regelungsgehaltes im Bebauungsplan 10-81 G wurden in dem ersten vorgenommenen Verfahrensschritt die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. (1) BauGB beteiligt.

Der Beschluss über die Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. (1) BauGB wurde mit BA-Beschluss Nr. 1200/IV vom 22.03.2016 gefasst.

In dem daran anschließenden Verfahrensschritt wurde die Öffentlichkeit vom 08.02.2016 bis zum 08.03.2016 durch öffentliche Auslegung der Beteiligungsunterlagen an der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-81 G beteiligt.

Über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Berliner Zeitung und im Internet informiert.

In der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. (1) BauGB zum Bebauungsplan 10-81 G wurden zwei schriftliche Stellungnahmen abgegeben.

Beide Stellungnahmen wurden von Rechtsanwaltskanzleien abgegeben. Vertreten wurden die Interessen einer Handelskette sowie die Interessen der Eigentümer GmbH des Einkaufszentrums „Zu den Eichen“ in Marzahn-Nord.

### **2. Inhaltliche Schwerpunkte der Abwägung gemäß § 1 Abs. (7) BauGB**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-81 G sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

In der Stellungnahme namens der Handelskette wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der aktuellen Entwicklungen im Bereich der Nahversorgungsbetriebe ein Bedarf zur Erweiterung der Verkaufsflächen besteht.

In diesem Zusammenhang wird gefordert, dass die Regelung zum erweiterten Bestandschutz die Erweiterungsmöglichkeiten für vorhandene Einzelhandelsbetriebe deutlicher formuliert.

Es wird eingewendet, dass infolge der Anwendung des Ermessens durch die Genehmigungsbehörde bei der Beurteilung von Erweiterungsanträgen kein Genehmigungsanspruch für den jeweiligen Einzelhandelsbetrieb besteht.

In der Stellungnahme namens der Handelskette wird angeregt, dass der Bebauungsplan eine Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben grundsätzlich für zulässig erklärt, sobald durch gutachterliche Stellungnahme die Unschädlichkeit des Vorhabens nachgewiesen wird.

Weiterhin wird angeregt, dass bei einer Verkaufsfläche von maximal 1.400 m<sup>2</sup> generell von einer geringfügigen Erweiterung auszugehen ist, die somit durch den Bebauungsplan generell zugelassen werden soll.

Zu den geäußerten Anregungen namens der Handelskette werden in der Abwägungstabelle differenzierte Abwägungsvorschläge unterbreitet. Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.

Die textlichen Festsetzungen der frühzeitigen Planfassung enthielten in der Bestandsschutzklausel für bestehende Einzelhandelsbetriebe eine Kann-Bestimmung, welche eine Ermessensausübung ermöglichen sollte.

Nach Abwägung entfällt die betreffende textliche Festsetzung TF 6. Es wird stattdessen eine neue textliche Festsetzung zum Bestandsschutz aufgenommen, die als Soll-Bestimmung formuliert wird. Die neue textliche Festsetzung hat im Vergleich eine stärkere Bindungswirkung bei der Entscheidung über die Zulässigkeit von Erweiterungsanträgen bestehender Einzelhandelsbetriebe.

Die Anregung, eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.400 m<sup>2</sup> generell als geringfügig einzustufen und damit für zulässig zu erklären, wird nicht berücksichtigt.

Eine solche Regelung könnte, auch in einer Summenbetrachtung mehrerer Einkaufsmärkte, schädliche Auswirkungen in zentralen Versorgungsbereichen hervorrufen. In einem solchen Fall würde das Planungsziel des Bebauungsplanes verfehlt werden.

Infolge der Abwägung wird in der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes eine Bestandsschutzregelung aufgenommen, welche die öffentlichen Belange des Zentrenschutzes ebenso berücksichtigt wie die privaten Belange der bestehenden Einzelhandelsbetriebe.

Diese Bestandsschutzregelung sieht vor, dass eine Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung bestandskräftig genehmigter Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise genehmigt werden soll, wenn keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Die Erweiterungsmöglichkeit gilt jedoch nicht für Bestandsbetriebe, die innerhalb der Schutzbereiche um zentrale Versorgungsbereiche liegen. Für die Betriebe innerhalb der Schutzbereiche gilt nur der einfache Bestandsschutz.

Die Beschränkung der Betriebe innerhalb der Schutzbereiche auf den einfachen Bestandsschutz dient dem öffentlichen Belang der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche.

Zugleich werden mit der vorgesehenen Regelung Hinweise der für die Bebauungsplanung zuständigen Senatsverwaltung berücksichtigt. Die Hinweise betrafen die Gestaltung und Anwendungsbreite der Ausnahmetatbestände im Bebauungsplan.

Für die Berücksichtigung der privaten Belange der bestehenden Einzelhandelsbetriebe werden die Schutzbereiche im Entwurf des Bebauungsplanes in einem bestimmten Maß verkleinert. Im Vergleich zur frühzeitigen Planfassung wird damit für mehr Bestandsbetriebe eine Betriebserweiterung möglich.

In der Stellungnahme namens des Eigentümers des Einkaufszentrums „Zu den Eichen“ wird darauf hingewiesen, dass die Mandantin mit dem Land Berlin einen Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan XXI-VE 2 abgeschlossen hat.

Der Durchführungsvertrag wurde durch das Land Berlin durch die Erteilung einer Baugenehmigung nach § 33 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) für das Einkaufszentrum „Zu den Eichen“ in Vollzug gesetzt.

Die Inhalte des Bebauungsplanes 10-81 G führen gemäß Einwendung nunmehr dazu, dass für das Einkaufszentrum Einschränkungen hinsichtlich der planungsrechtlichen Zulässigkeiten entstehen. Diese Einschränkung verhindert nach Darstellung der Rechtsanwaltskanzlei sogar eine Nutzung des Grundstücks, die nach § 34 BauGB zulässig wäre.

In dem Schreiben namens des Eigentümers „Zu den Eichen“ wird die Forderung erhoben, den Inhalt des Durchführungsvertrages zum Vorhaben- und Erschließungsplan XXI-VE 2 in den inhaltlichen Regelungen des Bebauungsplanes 10-81 G zu berücksichtigen.

Zur Abwägungsbewertung der vorgebrachten Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass die Nutzungsrechte infolge der erteilten Baugenehmigung für das Einkaufszentrum „Zu den Eichen“ durch den Bebauungsplan 10-81 G nicht beeinträchtigt werden.

Die Nutzungsrechte gemäß der erteilten Baugenehmigung können auch nach Aufstellung des Einzelhandels-Bebauungsplanes 10-81 G ausgeübt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 10-81 G hat insofern keine Auswirkungen auf den Durchführungsvertrag.

Darüber hinaus eröffnet der § 9 Abs. (2a) BauGB dem Bezirk Marzahn-Hellersdorf die Möglichkeit, durch den Bebauungsplan 10-81 G zum Schutz des Ortsteilzentrums Havemannstraße bauliche Entwicklungen, die nach § 34 BauGB zulässig wären, einzuschränken.

### **3. Weiteres Verfahren**

Der Fachbereich Stadtplanung des Stadtentwicklungsamtes Marzahn-Hellersdorf hat zeitlich parallel zu der Öffentlichkeitsbeteiligung zu den Einzelhandels-Bebauungsplänen Abstimmungen mit der zuständigen Senatsverwaltung vorgenommen.

Im Fazit der inhaltlichen Weiterentwicklung der Einzelhandels-Bebauungspläne werden die textlichen Festsetzungen im Hinblick auf die Bestandsschutzregelung neu formuliert.

Bei der Festsetzung des Geltungsbereiches ergeben sich dahingehend Änderungen, dass mit den Einzelhandels-Bebauungsplänen grundsätzlich nur noch unbeplante Innenbereichslagen einbezogen werden.

Die Änderung von festgesetzten Bebauungsplänen zur Umsetzung der Ziele des bezirklichen Zentrenkonzeptes erfolgt in einem gesonderten Änderungsverfahren.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-81 G wird in zwei Geltungsbereiche unterteilt. Für Marzahn-Nord wird der Bebauungsplan 10-81a G mit Priorität weiterentwickelt.

Der nächste Verfahrensschritt besteht in der formellen Entwurfsbeteiligung zum Bebauungsplan 10-81a G. Dabei wird die Öffentlichkeit erneut beteiligt. Die Öffentlichkeit hat dabei die Möglichkeit, Stellungnahmen zu den Inhalten des Bebauungsplanes abzugeben.

- B = Begründung ändern oder ergänzen  
H = Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks  
K = Keine Abwägung erforderlich  
N = Nicht übernehmen, da andere Belange überwiegen  
A = Abweichende Auffassung  
P = Änderung oder Ergänzung der Planzeichnung  
T = Textliche Festsetzung/Hinweise ändern  
U = Umweltbericht ändern oder ergänzen  
V = Vorschlag ist bereits im Plan berücksichtigt

### Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Abgabe der schriftlichen Stellungnahmen bis zum: 08.03.2016

#### Wiedergabe der Stellungnahmen im Wortlaut (Volltext)

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
<b>1</b>	<b>Bürger 1 Stellungnahme vom 07.03.2016</b>		
1.1	Wir melden uns für die BGB-Grundstücksgesellschaften Hertzen sowie die ALDI GmbH & Co. KG Seefeld, Kastanienstraße 2-4, 16356 Werneuchen, und nehmen für diese unter anwaltlicher Versicherung ordnungsgemäßer Bevollmächtigung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zu dem geplanten Bebauungsplan 10-81G wie folgt Stellung:	Sachverhaltsdarstellung - <i>keine Abwägung erforderlich.</i>	K
1.2	Die ALDI GmbH & Co. KG Seefeld betreibt auf Grundstücken der BGB-Grundstücksgesellschaften Hertzen im Gebiet des geplanten Bebauungsplans 10-81G mehrere Lebensmitteldiscounter (u.a. in der Jan-Petersen-Straße 16 und der Landsberger Allee 494). Angesichts stetig steigender Kundenerwartungen erfolgt derzeit eine Umgestaltung der bestehenden Märkte. So sollen breitere Gänge einen besseren Begegnungsverkehr auch für Kunden mit Rollatoren oder Kinderwagen ermöglichen und niedrigere Regale die Bequemlichkeit für die Kunden erhöhen. Auch neue gesetzliche	Im Ortsteil Marzahn besteht im Bezirk Marzahn-Hellersdorf zum Zeitpunkt der vorliegenden Abwägung folgende Standortverteilung von Aldi-Märkten: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Havemannstraße 33,</li> <li>• Jan-Petersen-Straße 16,</li> <li>• Landsberger Allee 494,</li> <li>• Marzahner Chaussee 200,</li> </ul>	K

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
	<p>Anforderungen wie etwa ein Pfandrücknahmerraum haben das Bedürfnis nach einer größeren Verkaufsfläche gefördert. Zudem vertiefen auch Discounter ihr Warensortiment, selbst wenn es die Artikelzahl von Vollsortimentern nicht erreicht.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dingolfinger Str. 1,</li> <li>• Alt Kaulsdorf 64,</li> <li>• Chemnitzer Str. 177,</li> <li>• Gülzower Str. 74,</li> <li>• Neue Grottkauer Str. 23,</li> <li>• Tangermünder Str. 125,</li> <li>• Hultschiner Damm 140-142 und</li> <li>• Hellersdorfer Weg 36.</li> </ul> <p>Der Bebauungsplan zur Steuerung des Einzelhandels im Ortsteil Marzahn differenziert die Steuerungsabsicht jeweils nach Lage des Standortes von vorhandenen Einzelhandelsbetrieben.</p> <p>Bereits das frühzeitige Plankonzept enthielt bezüglich des Bestandschutzes vorhandener Einzelhandelsbetriebe differenzierte Regelungen. Einzelhandelseinrichtungen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind von den einschränkenden Wirkungen des Bebauungsplanes nicht betroffen und können sich demgemäß weiterentwickeln. Weiterhin haben auch die Einzelhandelsbetriebe in den etablierten Nahversorgungsstandorten gemäß dem Zentrenkonzept die Möglichkeit, sich weiterzuentwickeln.</p> <p>Der Aldi-Markt in der Tangermünder Straße 125 ist Bestandteil des Stadtteilzentrums Helle Mitte.</p> <p>Der Aldi-Markt in der Neuen Grottkauer Straße 23 liegt innerhalb des Nahversorgungszentrums Neue Grottkauer Straße.</p> <p>Die beiden genannten Aldi-Märkte liegen somit nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-81 G und sind von den Regelungen des Bebauungsplanes nicht betroffen.</p> <p>Der Aldi-Markt in der Jan-Petersen-Straße 16 ist Bestandteil des etablierten Nahversorgungsstandortes Carrée Marzahn.</p> <p>Der Aldi-Markt in der Chemnitzer Straße 177 liegt in dem etablierten Nahversorgungsstandort Kaulsdorf-Süd.</p> <p>Auch diese beiden Aldi-Einzelhandelsbetriebe haben gemäß Planungsabsicht des Bebauungsplanes die Möglichkeit einer Weiterentwicklung.</p>	

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
		<p>Von den oben aufgezählten Aldi-Betrieben unterliegen nach der vorliegenden Abwägungsbewertung folgende Standorte aufgrund der Lage im Schutzbereich dem einfachen Bestandsschutz:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Havemannstraße 33,</li> <li>• Landsberger Allee 494,</li> <li>• Marzahner Chaussee 200,</li> <li>• Gülzower Straße 74 und</li> <li>• Dingolfinger Straße 1.</li> </ul> <p>In der weiteren Entwicklung des Bebauungsplanes 10-81 G werden textliche Festsetzungen aufgenommen, welche die Entwicklungsmöglichkeiten bestehender Einzelhandelsbetriebe differenziert festlegen. Eine pauschale Unzulässigkeit von Weiterentwicklungsmöglichkeiten bestehender Aldi-Betriebe wird nicht erklärt. Weitere Ausführungen zu diesem Sachverhalt erfolgen unter Punkt 1.5 der vorliegenden Abwägungstabelle.</p>	
1.3	<p>Daher werden die bestehenden Märkte in der gegenwärtigen Form auf Dauer nicht weiter wirtschaftlich betrieben werden können. Hierfür werden vielmehr Erweiterungen und Steigerungen der Verkaufsflächen notwendig sein. Dabei wird schon heute von gängigen Verkaufsflächen für Discounter von 1.200 bis 1.400 qm ausgegangen. Für die Versorgungssituation der Bevölkerung wäre es deswegen überaus fatal, wenn diese Maßnahmen durch die Festsetzungen des geplanten Bebauungsplans behindert oder gar ausgeschlossen würden.</p>	<p>Der Sachverhalt 1.3 wird inhaltlich vollständig zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für die Abwägungsbewertung des SV 1.3 wird auf Folgendes hingewiesen:</p> <p>Den Gemeinden, vorliegend dem Bezirk Marzahn-Hellersdorf, wurde mit dem 2007 in Kraft getretenen Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte der § 9 Abs. (2a) BauGB als Rechtsgrundlage zur Verfügung gestellt.</p> <p>In der Anwendung des § 9 Abs. (2a) BauGB ist es möglich, bestimmte bauliche Entwicklungen wie im Fall der im SV 1.3 angesprochenen Einzelhandelsmärkte unter einen Planungsvorbehalt zu stellen.</p> <p>Voraussetzung für einen solchen Planungsvorbehalt ist es, dass der Planungsvorbehalt zugunsten des Zentrumschutzes erforderlich ist. Die Notwendigkeit des Zentrumschutzes muss durch ein geeignetes Fachgutachten festgestellt werden. Im Bezirk Marzahn-Hellersdorf liegt mit dem bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept ein solches Gutachten vor.</p> <p>Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf hat demzufolge die Möglichkeit, durch Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. (2a) BauGB die</p>	A

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
		<p>bauliche Weiterentwicklung von vorhandenen Einzelhandelsmärkten unter Planungsvorbehalt zu stellen.</p> <p>Der Bezirk hat von dieser Möglichkeit mit den Aufstellungsbeschlüssen für drei Bebauungspläne zur Steuerung des Einzelhandels Gebrauch gemacht.</p> <p>Die vorrangigen Planungsziele der Einzelhandels-Bebauungspläne bestehen in der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie der Sicherung der Nahversorgung im Bezirk Marzahn-Hellersdorf.</p> <p>In den eingeleiteten Bebauungsplänen kann aufgrund dieser Rechtsgrundlage festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Es ist demnach planungsrechtlich möglich, bestimmte Nutzungen wie vorliegend Einzelhandelsbetriebe für nicht zulässig oder nur für ausnahmsweise zulässig zu erklären, wenn das zur Erreichung des Planungszieles Zentrenschutz gemäß Zentrenkonzept für erforderlich gehalten wird.</p> <p>Mit dem beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf liegt die Planrechtfertigung für den Bebauungsplan 10-81 G vor. In dem Urteil des BVerwG 4 C 21.07 heißt es hierzu in den Leitsätzen:</p> <p>„Die Stärkung der Zentren durch Konzentration von Einzelhandelsnutzungen in Stadtbezirks- und Ortsteilzentren ist ein Ziel, das den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in nicht zentralen Lagen städtebaulich rechtfertigen kann. Der Gemeinde ist es gestattet, „zentrumbildende“ Nutzungsarten, die in den Zentren bisher nicht oder nur in geringem Umfang vertreten sind, in anderen Gemeindegebieten mit dem Ziel auszuschließen, eventuelle Neuansiedlungen den Zentren zuzuführen, um deren Attraktivität zu steigern oder zu erhalten.</p> <p>Sofern ein Gesamtkonzept in der Lage ist, die Einzelhandelsentwicklung im gesamten Stadtgebiet nachvollziehbar und widerspruchsfrei zu ordnen, bedarf es jedenfalls auf der Ebene eines Bebauungsplans, der dieses Konzept für einen bestimmten Bereich umsetzt, keiner weiteren Differenzierung unter dem Gesichtspunkt der Zentrenreinigung.“ (Zitatende)</p>	

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
		<p>Damit ist es in Anwendung des § 9 Abs. (2a) BauGB auch zulässig, durch entsprechende textliche Festsetzungen die Entwicklungsmöglichkeiten von Einzelhandelsbetrieben so zu steuern, dass eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.400 m<sup>2</sup> <b>nicht</b> pauschal für zulässig erklärt wird.</p> <p>Die pauschale Erklärung der Zulässigkeit von Markterweiterungen auf 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wird im SV 1.3 so konkret nicht gefordert. Es wird lediglich darauf hingewiesen, dass bei der Entwicklung von Discountmärkten seitens der Marktbetreiber von einer Verkaufsfläche bis zu 1.400 m<sup>2</sup> ausgegangen wird.</p> <p>Eine solche Markterweiterung, die nach § 34 BauGB im Innenbereich in der Regel zulässig wäre, kann wie dargelegt mit der Aufstellung der Bebauungspläne nach § 9 Abs. (2a) BauGB unter Planungsvorbehalt gestellt werden.</p> <p>Die Abwägungsentscheidung zwischen den öffentlichen Belangen der Bebauungspläne und den Belangen des Einwenders erfolgt bei der Bewertung des Sachverhaltes 1.6.</p>	
1.4	<p>Vor diesem Hintergrund regen wir - ohne Beschränkung etwaiger sonstiger Einwendungen, die gegebenenfalls im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB zu erheben sein werden - die Überarbeitung der Bestandsschutzklausel der textlichen Festsetzung TF 6 nach Maßgabe der folgenden Ausführungen an.</p>	<p>Der Sachverhalt 1.4 wird inhaltlich vollständig zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung im SV 1.4 zur Überarbeitung der Bestandsschutzklausel der textlichen Festsetzung TF 6 wird formell berücksichtigt.</p> <p>In der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes zur Steuerung des Einzelhandels entfällt die textliche Festsetzung TF 6.</p> <p>Der planerische Umgang mit den bestehenden Einzelhandelsbetrieben wird an anderer Stelle in den textlichen Festsetzungen der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes neu geregelt.</p>	-
1.5	<p>1. Wir begrüßen ausdrücklich die Aufnahme einer Festsetzung zum Bestandsschutz in den Entwurf des Bebauungsplans. Wir befürchten jedoch, dass ihre Formulierung die Wahrung der grundrechtlich gewährleisteten Eigentümer- und Betreiberinteressen noch nicht hinreichend sichert. Der gegenwärtige Wortlaut sieht vor, dass eine "bauliche Änderung oder Erneuerung ... einschließlich ... einer geringfügigen Erweiterung des Betriebs ausnahmsweise zugelassen werden (kann), wenn der Betrieb im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans 10-81G bestandskräftig zugelassen gewesen ist und keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versor-</p>	<p>Der Sachverhalt 1.5 wird inhaltlich vollständig zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Sachverhalt 1.5 wird mit nachfolgender Begründung teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die im SV 1.5 angesprochene textliche Festsetzung TF 6, die in der frühzeitigen Planfassung Regelungen über den erweiterten Bestandsschutz enthielt, entfällt in der Entwurfsfassung des Einzelhandels-Bebauungsplanes. Die Regelungen über den Bestandsschutz vorhandener Einzelhandelsbetriebe werden neu gefasst.</p>	TF

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
noch 1.5	<p>gungsbereiche zu erwarten sind." Dabei fällt zum einen das Fehlen einer hinreichenden Konkretisierung, wann eine Erweiterung noch geringfügig ist, auf. Zum anderen wird - in Abkehr von allgemeinen baurechtlichen Grundsätzen, die ihre Grundlage im grundgesetzlichen Eigentumsschutz haben- dem Bauwilligen bei Erfüllung der entsprechenden Voraussetzung kein Anspruch auf Genehmigung gewährt, sondern lediglich eine im Ermessen der zuständigen Behörde stehende Entscheidung vorgesehen ("kann").</p>	<p>Folgende Regelung soll zum Bestandteil des Bebauungsplanentwurfes werden:  <i>„Die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung bestandskräftig genehmigter Einzelhandelsbetriebe soll ausnahmsweise genehmigt werden, wenn keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.“</i>  <i>Satz 1 gilt grundsätzlich nicht für Betriebe, die vollständig innerhalb eines im Bebauungsplan abgegrenzten Schutzbereiches von 400 m um die zentralen Versorgungsbereiche liegen, es sei denn, das Vorhaben befindet sich innerhalb eines etablierten Nahversorgungsbereichs, der vom Einzelhandels- und Zentrenkonzept des Bezirks Marzahn-Hellersdorf von Berlin i.d.F. vom 23.01.2014 (Drs.-Nr. 1203/VII) anerkannt worden ist.“</i></p> <p>Diese textliche Festsetzung ist auf Bauanträge zur Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben im Sinne des Sachverhaltes 1.5 eindeutig anwendbar. Die textliche Festsetzung entspricht damit der im SV 1.5 geforderten Konkretisierung.</p> <p>Die neue textliche Festsetzung (TF) wird als Soll-Vorschrift formuliert. Wenn die in der TF aufgeführten Zulässigkeitsvoraussetzungen durch ein Vorhaben erfüllt werden, besteht durch die Behörde kein Ermessensspielraum mehr. Die TF stellt somit keine Kann-Bestimmung dar. Die Anregung im Sachverhalt 1.5 wird diesbezüglich berücksichtigt.</p> <p>Es ist darauf hinzuweisen, dass bestehende Einzelhandelsbetriebe planungsrechtlich kein eigenständiges Anrecht auf Erweiterungsmöglichkeiten haben. Das ggf. bestehende Erweiterungsrecht auf der Grundlage von § 34 BauGB kann, wie in der Abwägung zum SV 1.3 dargelegt, in Anwendung des § 9 Abs. (2a) BauGB unter einen Planungsvorbehalt gestellt werden.</p> <p>Von dieser Möglichkeit macht der Bezirk Marzahn-Hellersdorf Gebrauch.</p> <p>Die Forderung im SV 1.5, im Bebauungsplan einen Anspruch auf Erweiterung vorhandener Einzelhandelsmärkte festzulegen, wird demgemäß nicht berücksichtigt.</p>	

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
1.6	<p>2. Diese Aspekte begründen durchgreifende rechtliche Bedenken und stehen der praktischen Handhabbarkeit der geplanten Festsetzung im Wege. Angesichts dessen ist eine Klarstellung nach folgendem Vorbild geboten:</p> <p><b>a)</b> Zur Konkretisierung der Voraussetzungen an eine geringfügige Erweiterung des Betriebs sollten feststehende und sicher handhabbare Vorgaben eingefügt werden.</p> <p>Eine geringfügige Erweiterung sollte - unabhängig von der Verkaufsfläche nach der Maßnahme - immer vorliegen, wenn durch eine gutachterliche Stellungnahme die Unschädlichkeit des Vorhabens nachgewiesen wurde. Denn dann steht gutachterlich bestätigt fest, dass negative Implikationen nicht zu befürchten sind. Eine Beschränkung der Eigentümerinteressen und die damit einhergehende Verhinderung des Vorhabens wäre nicht zu rechtfertigen.</p> <p>Des Weiteren sollte regelmäßig eine noch geringfügige Erweiterung vorliegen, wenn eine Verkaufsfläche von 1.400 qm nicht überschritten wird. Mit dieser Begrenzung würde sichergestellt, dass zum einen klare Vorgaben gemacht, zum anderen aber auch beliebig umfangreiche Erweiterungen ausgeschlossen sind, welche eine Verbindung zum Ziel, bestandsgeschützten Betrieben einen dauerhaften Betrieb zu ermöglichen, nicht mehr erkennen lassen.</p>	<p>Der Sachverhalt 1.6 wird inhaltlich vollständig zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregungen im SV 1.6 werden differenziert bewertet.</p> <p>Im SV 1.6 wird zunächst angeregt, dass der Bebauungsplan zur Steuerung des Einzelhandels eindeutig anwendbare Vorgaben über die Zulässigkeit von Betriebserweiterungen enthalten soll. Diese Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Dazu soll folgende Regelung zum Bestandteil des Bebauungsplanentwurfes werden:</p> <p><i>„Die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung bestandskräftig genehmigter Einzelhandelsbetriebe soll ausnahmsweise genehmigt werden, wenn keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.</i></p> <p><i>Satz 1 gilt grundsätzlich nicht für Betriebe, die vollständig innerhalb eines im Bebauungsplan abgegrenzten Schutzbereiches von 400 m um die zentralen Versorgungsbereiche liegen, es sei denn, das Vorhaben befindet sich innerhalb eines etablierten Nahversorgungsbereichs, der vom Einzelhandels- und Zentrenkonzept des Bezirks Marzahn-Hellersdorf von Berlin i.d.F. vom 23.01.2014 (Drs.-Nr. 1203/VII) anerkannt worden ist.“</i></p> <p>Mit dem Satz 1 der textlichen Festsetzung wird die Anregung im SV 1.6 berücksichtigt. Es wird klargestellt, dass für Einzelhandels-Vorhaben eine gutachterliche Stellungnahme nachzuweisen ist. In dieser Auswirkungsanalyse ist der Nachweis zu erbringen, dass von dem Erweiterungsvorhaben des Betriebes keine schädlichen Auswirkungen im zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sind.</p> <p>Diese (im Sinne des Einzelhandels-Bebauungsplanes) einzige Zulässigkeitsvoraussetzung für Betriebserweiterungen gilt für alle bestehenden Einzelhandelsbetriebe außerhalb der Schutzbereiche um die zentralen Versorgungsbereiche.</p> <p>Im Sachverhalt 1.6 wird weiterhin angeregt, dass die Erweiterung der Verkaufsfläche bestehender Einzelhandelsmärkte auf 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche prinzipiell als geringfügig festgelegt werden soll.</p> <p>In Kombination mit den weiteren Hinweisen im SV 1.6 wird somit angeregt, eine Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben auf eine Ver-</p>	Z, T

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
		<p>kaufsfläche von 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche prinzipiell für zulässig zu erklären. Diese Anregung wird nicht berücksichtigt. Es erfolgt hierzu wiederum eine differenzierte Abwägungsbewertung.</p> <p>Eine prinzipielle Erklärung der Zulässigkeit von Erweiterungsvorhaben auf 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist unter Berufung auf ein zentrales Urteil des BVerwG 4 C 7.07 vom 11.10.2007 nicht möglich. In den Leitsätzen des Urteils heißt es: „Ein Vorhaben lässt schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche einer Standortgemeinde jedenfalls dann erwarten, wenn es deren Funktionsfähigkeit so nachhaltig stört, dass sie ihren Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substantiell wahrnehmen können. Als Maßstab zur Feststellung schädlicher Auswirkungen darf der zu erwartende Kaufkraftabfluss herangezogen werden.“</p> <p>Eine prinzipielle Erklärung der Zulässigkeit von Erweiterungsvorhaben auf 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche könnte in der Summe aller Erweiterungsvorhaben möglicherweise schädliche Auswirkungen im zentralen Versorgungsbereich hervorrufen. Unter Beachtung des Planungsziels Zentrumschutz kann deshalb eine prinzipielle Zulässigkeit von 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht erklärt werden.</p> <p>Die im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Bestandsschutzregel enthält folgenden Satz 1: „Die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung bestandskräftig genehmigter Einzelhandelsbetriebe soll ausnahmsweise genehmigt werden, wenn keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.“</p> <p>Eine Erweiterung der Verkaufsfläche vorhandener Einzelhandelsbetriebe auf 1.400 m<sup>2</sup> ist außerhalb der Schutzbereiche somit in Anwendung des zitierten Festsetzungspassus keineswegs ausgeschlossen, sofern der Nachweis der Nicht-Schädlichkeit geführt wird.</p>	

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
		<p>Eine Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben wird durch den Bebauungsplan nur innerhalb der Schutzbereiche um zentrale Versorgungsbereiche für unzulässig erklärt. Für Betriebe innerhalb der Schutzbereiche gilt der einfache Bestandsschutz.</p> <p>Der entsprechende Passus der Bestandsschutzregel lautet:  <i>„Satz 1 gilt grundsätzlich nicht für Betriebe, die vollständig innerhalb eines im Bebauungsplan abgegrenzten Schutzbereiches von 400 m um die zentralen Versorgungsbereiche liegen, es sei denn, das Vorhaben befindet sich innerhalb eines etablierten Nahversorgungsbereichs, der vom Einzelhandels- und Zentrenkonzept des Bezirks Marzahn-Hellersdorf von Berlin i.d.F. vom 23.01.2014 (Drs.-Nr. 1203/VII) anerkannt worden ist.“</i></p> <p>Diese Festsetzung ist in Anwendung des § 9 Abs. (2a) BauGB möglich:  <i>„Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) kann zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ... in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass ... bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen... nicht zulässig sind...“</i></p> <p>Mit der beabsichtigten textlichen Festsetzung zum Bestandsschutz werden sowohl der öffentliche Belang des Zentrumschutzes als auch die privaten Belange der Einzelhandelsbetriebe berücksichtigt. Innerhalb der Schutzbereiche um zentrale Versorgungsbereiche gilt zugunsten der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche für Bestandsbetriebe nur der einfache Bestandsschutz. Zur Berücksichtigung der privaten Belange der bestehenden Einzelhandelsbetriebe werden wiederum die Schutzbereiche in einem Radius von nur noch 400 m abgetragen. Mit dieser Abwägungsentscheidung erhalten im Vergleich zur frühzeitigen Planfassung mehr bestehende Einzelhandelsbetriebe die Möglichkeit einer Weiterentwicklung.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass außerhalb der Schutzradien von 400 m die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Nahversorger) ausnahmsweise zulässig sein soll.</p>	

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
		<p>Für die Abwägungsbewertung des SV 1.6 wurde die bestehende Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in der Bezirksfläche vertieft analysiert.</p> <p>Im Ergebnis dieser Analyse ist festzustellen, dass eine deutlich überwiegende Zahl der bestehenden Einzelhandelsbetriebe innerhalb der 500 m-Schutzbereiche gemäß frühzeitiger Planfassung liegt und nur eine geringere Zahl außerhalb der Schutzbereiche von 500 m. Die Beschränkung auf den einfachen Bestandsschutz innerhalb der Schutzbereiche würde damit die überwiegende Zahl der Bestandsbetriebe in ihren Entwicklungsmöglichkeiten begrenzen. Eine solche Anwendungspraxis würde die privaten Belange der bestehenden Einzelhandelsbetriebe zu stark einschränken.</p> <p>Es ist weiterhin möglich, die Distanz der fußläufigen Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich als Maß bei der Bemessung der möglichen Zentrumschädigung heranzuziehen. Unter Randnummer 24 des Urteils 4 C 7.07 heißt es hierzu:</p> <p>„Die Vorinstanz zählt selbst eine Reihe weiterer Faktoren auf, von denen es abhängt, welcher Prozentsatz beachtliche Funktionsstörungen erwarten lässt, namentlich den Abstand zwischen dem betrachteten Vorhaben und dem betroffenen zentralen Versorgungsbereich...“</p> <p>Das Kriterium des Abstandes zwischen dem Erweiterungsvorhaben und dem zentralen Versorgungsbereich wird nach entsprechender Abwägung so auf den Einzelhandels-Bebauungsplan übertragen, dass Schutzbereiche mit 400 m Radius als ausreichend für den Zentrumschutz angesehen werden.</p> <p>Für die Abwägung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde die bestehende Situation des Einzelhandels im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass sich die Situation des Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen als stabil darstellt. Die Bemessung der Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche kann gemäß Urteil BVerwG 4 CN 3.08 vom 29.04.2010 anhand der so genannten Magnetbetriebe erfolgen.</p>	



Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
		<p>wird in der Begründung zum B-Plan klargestellt. Eine Versagung kann nur durch außergewöhnliche Umstände gerechtfertigt werden.</p> <p>Die Berücksichtigung der Hinweise im Sachverhalt 1.7 besteht darin, dass in der Entwurfsfassung des Einzelhandels-Bebauungsplanes die Regelungen über den Bestandsschutz der bestehenden Einzelhandelsbetriebe als Soll-Vorschrift gefasst werden.</p> <p>Die Soll-Vorschrift hat eine im Vergleich zur Kann-Vorschrift stärkere Bindungswirkung bei der Entscheidungsfindung.</p>	
1.8	<p><b>c)</b> Nach alledem sollte die textliche Festsetzung TF 6 wie folgt gefasst werden (Hinzufügungen <i>kursiv unterstrichen</i>, Streichungen <del>durchgestrichen</del>): "Eine nach den textlichen Festsetzungen TF 1 bis TF 5 weder allgemein noch ausnahmsweise zulässige bauliche Änderung und Erneuerung von Einzelhandelsbetrieben <del>kann ist</del> einschließlich einer Veränderung der angebotenen Sortimentsstruktur und auch einer <del>geringfügigen</del> Erweiterung des Betriebs ausnahmsweise <del>zugelassen werden</del> <u>zuzulassen</u>, wenn der Betrieb im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes 10-81 G bestandskräftig zulässig gewesen ist und <u>entweder</u> keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind <u>oder die Bestandsverkaufsfläche maximal auf 1.400 qm erhöht wird.</u>"</p>	<p>Der Sachverhalt 1.8 wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die vorgeschlagenen Änderungen werden aus den in den Sachverhalten 1.5 bis 1.7 angeführten Gründen nicht übernommen.</p>	A
1.10	<p>Sehr gern stehen wir für eine vertiefende Erläuterung der vorstehenden Ausführung zur Verfügung.</p>	<p>Sachverhaltsdarstellung - <i>keine Abwägung erforderlich.</i></p>	K
<b>2</b>	<b>Bürger 2 Stellungnahme vom 08.03.2016</b>		
2.1	<p>Wir zeigen an, dass uns die TM Immobilien und Vermietungs GmbH, Alfredstraße 163, 45131 Essen, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Wolfgang Thelen, ebenda, mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt hat. Eine auf uns lautende Vollmachturkunde ist beigefügt.</p>	<p>Sachverhaltsdarstellung - <i>keine Abwägung erforderlich.</i></p>	K

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
2.2	Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung soll zu dem Bebauungsplan die folgende, kurze Stellungnahme abgegeben werden: Unsere Mandantin hat mit dem Land Berlin am 25.04.1996 einen Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan XXI-VE-2 abgeschlossen/ wonach auf den Grundstücken Wittenberger Straße 78 und 80 innerhalb dieses Plangebiets ein Nahversorgungszentrum errichtet werden sollte; zur künftigen Errichtung des Zentrums verpflichtete sie sich.	Sachverhaltsdarstellung - <i>keine Abwägung erforderlich.</i>	K
2.3	Den Durchführungsvertrag, der zunächst aufschiebend bedingt war, setzt das Land Berlin durch Erteilung von Baugenehmigungen nach § 33 BauGB willentlich in Vollzug, sodass dieser Wirksamkeit erlangte. Daraus ergab sich für unserer Mandantin die weitere Verpflichtung, neben der Fertigstellung der Planung zunächst auch Kompensationen für Eingriffe in Natur und Landschaft zu leisten; diese Kompensationsmaßnahmen kosteten etwa 250.000,00 DM und sind seit langem durchgeführt.	Sachverhaltsdarstellung - <i>keine Abwägung erforderlich.</i>	K
2.4	Die Grundstücke unserer Mandantin befinden sich nach der neuen Planung innerhalb der Schutzzone "M 1" des zentralen Versorgungsbereichs "Ortsteilzentrum Havemannstraße". Nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan XXI -VE-2 "Zu den Eichen" sollte eine Teilfläche eigentlich als Kerngebiet nach § 7 BauNVO beplant werden, um einen Nahversorgungsschwerpunkt auf der Wittenberger Straße zu entwickeln. Die neue Planung steht dem diametral entgegen; sogar die aktuell nach § 34 BauGB zulässigen Nutzungen werden noch eingeschränkt. Für unsere Mandantin ist daher eine erhebliche Verschlechterung der bauplanungsrechtlichen Situation absehbar. Die bisher getätigten Investitionen wären fehlgeschlagen.	Der Sachverhalt 2.4 wird inhaltlich vollständig zur Kenntnis genommen.  Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in der Sitzung vom 06.10.2015 die Einstellung des Verfahrens zum Vorhaben- und Erschließungsplan XXI-VE-2 „Zu den Eichen“ beschlossen. Die Bekanntmachung zur Einstellung des Verfahrens erfolgte am 20.11.2015 im Amtsblatt für Berlin Nr. 47. Der Sachverhalt wird in die Begründung aufgenommen. Die aktuelle Zulässigkeit ist durch § 34 Abs. 3 BauGB beschränkt. Danach dürfen „Von Vorhaben (...) keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.“  Der Durchführungsvertrag zum XXI-VE-2 ist vollzogen worden. Die formelle Einstellung des Verfahrens XXI-VE-2 und die nachfolgende Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-81 G greift somit nicht in die ausgeübte Nutzung und den geltenden einfachen Bestandsschutz ein. Die ausgeübte Nutzung im Einkaufszentrum „Zu den Eichen“ bleibt mit dem einfachen Bestandsschutz zulässig.	B

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
		<p>Die Einstellung des Verfahrens XXI-VE-2 und die Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-81 G entziehen dem Einkaufszentrum keine baulichen Erweiterungsrechte, die vor der Einstellung noch nicht vollzogen wurden.</p> <p>Es steht dem Bezirk Marzahn-Hellersdorf frei, die Bebauungsplanung an neuere städtebauliche Entwicklungen und Erfordernisse anzupassen, wenn das erforderlich ist. Es besteht kein Anrecht auf zeitlich unbegrenzte Aufrechterhaltung bestimmter verbindlicher Bauleitpläne. Entsprechende Regelungen des Planungsschadenrechtes sind auf sieben Jahre begrenzt.</p> <p>Die Voraussetzung für die Einbeziehung des Vorhabengrundstücks Wittenberger Straße 80 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-81 G liegt vor. Diese besteht in einem schlüssigen Konzept zentraler Versorgungsbereiche und dem Erfordernis, den Schutz der zentralen Versorgungsbereiche durch Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 9 Abs. (2a) BauGB planungsrechtlich verbindlich zu machen.</p> <p>Die Festsetzung des Bebauungsplanes auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. (2a) BauGB ist vielmehr zulässige Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums i.S.d. 14 Abs. 1 Satz 2 GG.</p>	
2.5	<p>Der wirksame Durchführungsvertrag und die damit einhergehend durchgeführten und bezahlten Maßnahmen führen jedoch dazu/ dass unsere Mandantin erhebliches/ schutzwürdiges Vertrauen auf die nun überholte Planung begründet hat. Wie dieses Vertrauen innerhalb der Abwägung der schutzwürdigen privaten Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt werden soll, ist auf Grundlage der bislang veröffentlichten Planungsunterlagen nicht ersichtlich. Es scheint vielmehr so, als wolle das Land Berlin nach der teilweisen Erfüllung durch unsere Mandantin von dem Vorhaben- und Erschließungsplan XXI-VE-2 in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag nichts mehr wissen.</p>	<p>Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat sich im Rahmen der Einstellung des Verfahrens zum XXI-VE-2 umfassend mit den privaten Belangen im XXI-VE-2 auseinandergesetzt. Zum Zeitpunkt des Einstellungsbeschlusses für den Vorhaben- und Erschließungsplan XXI-VE-2 ist insbesondere in dem Obergeschoss Leerstand festzustellen. Für das Einkaufszentrum „Zu den Eichen“ ist auf Grundlage der vorliegenden Planreife des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) XXI-VE-2 eine Baugenehmigung erteilt worden. Die im Rahmen der geltenden Baugenehmigung errichteten Gebäude und die entsprechende Einzelhandelsnutzung unterliegen dem einfachen Bestandsschutz. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 10-81 G hat keine Auswirkungen auf den Bestandsschutz der geltenden Baugenehmigung.</p>	Z

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
		<p>Mit der Erteilung der Baugenehmigung ist der Durchführungsvertrag zu dem VEP XXI-VE-2 in Kraft gesetzt worden. Der in dem Sachverhalt 2.5 angesprochene Durchführungsvertrag bezieht sich auf das durch die erteilte Baugenehmigung errichtete Einkaufszentrum in seiner vorhandenen Form.</p> <p>Der Durchführungsvertrag wird somit durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 10-81 G nicht berührt.</p> <p>Auf neue Planungsvorhaben, welche durch den Bestandsschutz nicht gedeckt sind, sind hingegen die Planungsziele des Bebauungsplanes 10-81 G zur Steuerung des Einzelhandels anzuwenden.</p> <p>Gemäß § 1 Abs. (3) Satz 2 BauGB besteht kein Anspruch darauf, dass der Bebauungsplan 10-81 G Erneuerungsvorhaben auf dem Grundstück des Einkaufszentrums „Zu den Eichen“ für zulässig erklärt, die in ihren Auswirkungen über den geltenden Bestandsschutz hinausgehen.</p> <p>Im Leitsatz des Beschlusses des BVerwG vom 09.10.1996 (Az.: 4 B 180/96) heißt es diesbezüglich: <i>„Der Einzelne hat keinen Anspruch darauf, dass die Gemeinde eine von ihr mit dem Ziel der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans eingeleitete Planung zu Ende führt ...“ (Zitatende)</i></p>	
2.6	<p>Sollte der Bebauungsplan 10-81G in der jetzt vorgestellten Form beschlossen werden/ ohne dass der Inhalt des Durchführungsvertrags berücksichtigt wird, wird dies Amtshaftungsansprüche gegen das Land nahelegen, um die Vertrauensinvestitionen unserer Mandantin zu ersetzen.</p> <p>Es wird in dem Zusammenhang bereits angekündigt/ dass im Rahmen der Auslegung qualifizierte Einwendungen erhoben werden.</p>	<p>Der B-Plan 10-81 G berücksichtigt soweit wie vertretbar die legitimen Interessen der genehmigten Betriebe.</p> <p>Bestandskräftig genehmigte Betriebe können sich erweitern, ändern oder erneuern, wenn keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind und der Betrieb außerhalb der Schutzbereiche um zentrale Versorgungsbereiche liegt.</p> <p>Das Einkaufszentrum „Zu den Eichen“ liegt innerhalb des Schutzbereiches von 400 m um den zentralen Versorgungsbereich Ortsteilzentrum Havemannstraße.</p> <p>Die über die vorliegende Baugenehmigung hinaus reichende weitere Entwicklung auf dem Grundstück des EKZ „Zu den Eichen“ unterliegt somit den Planungszielen und dem Planungsvorbehalt des Einzelhandels-Bebauungsplanes.</p>	Z

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
		Der geltende Bestandsschutz für den im Rahmen des Durchführungsvertrages errichteten baulichen Bestand wird durch den Einzelhandels-Bebauungsplan nicht berührt.	
2.7	<i>Hinweis: der Stellungnahme vom 08.03.2016 ist eine Vollmacht beigefügt</i>	Keine Abwägung erforderlich.	K

### Hinweise und Änderungen, die sich aus eigener Sachkenntnis ergeben

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. (1) BauGB für den Bebauungsplan 10-81 G „Steuerung des Einzelhandels im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn“ ist im Juli 2015 erfolgt. Der Beschluss über die Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. (1) BauGB ist in der Sitzung des Bezirksamtes vom 22.03.2016 gefasst worden.

Seit dem Beschluss über die Auswertung der Behördenbeteiligung haben verschiedene Abstimmungen mit der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat II C stattgefunden. Aus der intensiven Abstimmung mit der Senatsverwaltung ergab es sich, dass es im vorliegenden Fall sinnvoll ist, die notwendigen Änderungen und Ergänzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne aus den Aufstellungsverfahren für die Bebauungspläne 10-81 G, 10-82 G und 10-83 G herauszulösen.

Die Änderungen und Ergänzungen der betroffenen rechtsverbindlichen Bebauungspläne sollen ortsteilbezogen jeweils in einem Sammelverfahren zusammengefasst werden.

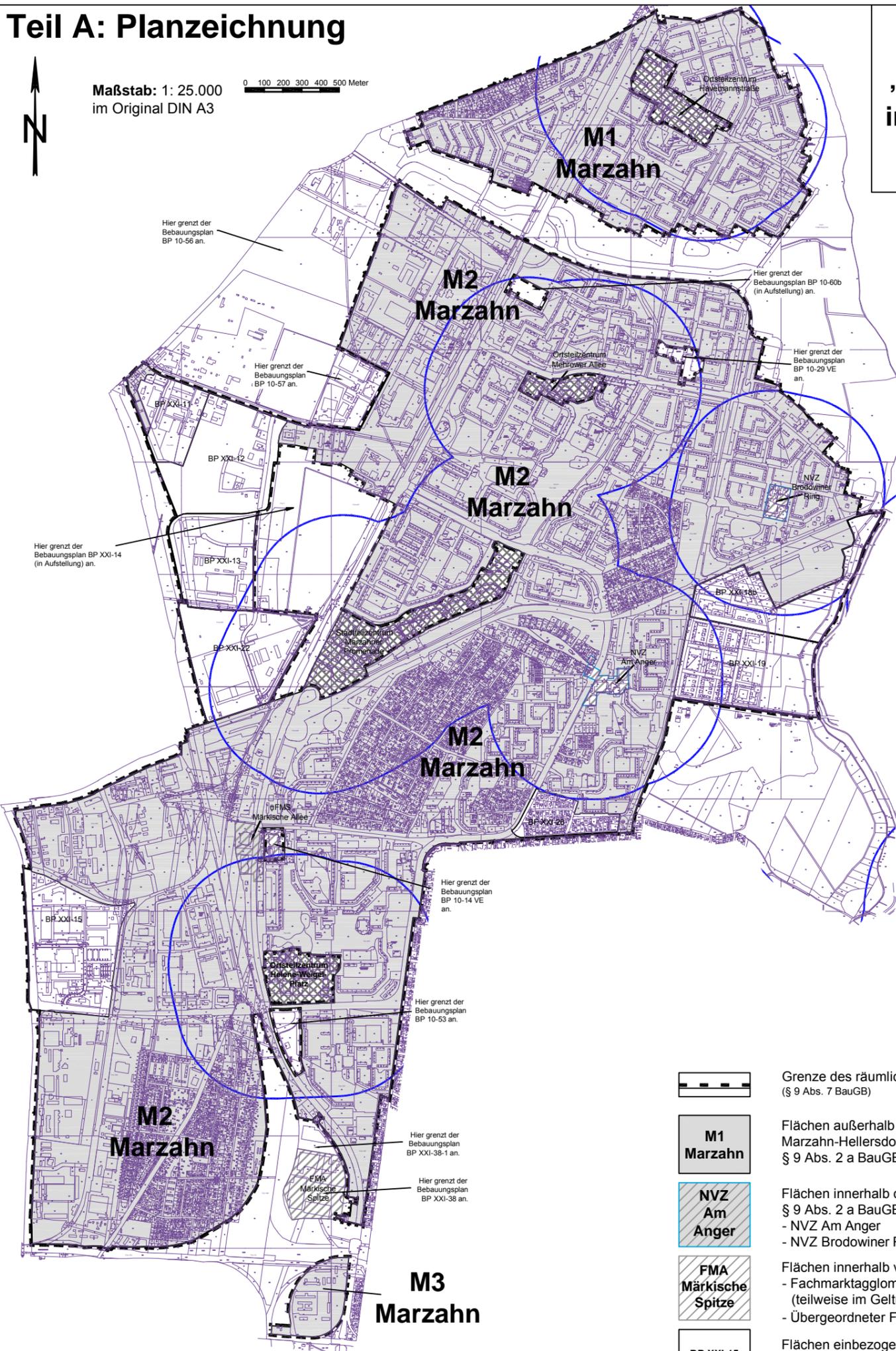
Diese beschriebene Aufteilung soll zuerst für den Bebauungsplan 10-81 G für den Ortsteil Marzahn durchgeführt werden. Der erforderliche Beschluss wird vorbereitet. Das Bebauungsplanverfahren 10-81 G wird damit in zwei eigenständige Planverfahren aufgeteilt:  
10-81 G zur Überplanung der Innenbereichsflächen nach § 34 BauGB und 10-89 B zur Sammeländerung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

# Teil A: Planzeichnung

## Bebauungsplan 10-81 G „Steuerung des Einzelhandels im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn“



Maßstab: 1: 25.000  
im Original DIN A3



**Hinweis ohne Normcharakter**  
Aus der in der Planzeichnung enthaltenen zeichnerischen Umgrenzung ergibt sich keine rechtsverbindliche Festlegung der Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB.

**ENTWURF**  
Noch nicht rechtsverbindlich!  
Stand vom 01. Februar 2016

### Zeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- M1 Marzahn**  
Flächen außerhalb der Stadtteil- und Ortsteilzentren des Bezirks Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 a BauGB
- NVZ Am Anger**  
Flächen innerhalb der Nahversorgungszentren mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 a BauGB  
- NVZ Am Anger  
- NVZ Brodowiner Ring
- FMA Märkische Spitze**  
Flächen innerhalb von Fachmarktstandorten  
- Fachmarkttagglomeration Märkische Spitze (teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans)  
- Übergeordneter Fachmarktstandort Märkische Allee
- BP XXI-15**  
Flächen einbezogener rechtsverbindlicher Bebauungspläne (BP), jeweils mit Kurzbezeichnung (hier: BP XXI-15)
- Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der einbezogenen rechtsverbindlichen Bebauungspläne

### Teilgebiet

### Dazugehörige Flächen

M1 - M3 Marzahn	im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB
NVZ Am Anger	im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB
NVZ Brodowiner Ring	im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB
BP XXI-11	Bebauungsplan XXI-11 vom 14.06.2006
BP XXI-12	Bebauungsplan XXI-12 vom 03.05.2006
BP XXI-13	Bebauungsplan XXI-13 vom 03.05.2006
BP XXI-15	Bebauungsplan XXI-15 von April 2010
BP XXI-18b	Bebauungsplan XXI-18b vom 04.04.2000
BP XXI-19	Bebauungsplan XXI-19 vom 29.03.1999
BP XXI-22	Bebauungsplan XXI-22 vom 03.05.2006
BP XXI-26	Bebauungsplan XXI-26 vom 13.01.2006

### Darstellungen ohne Normcharakter

- Flächen der Stadt- und Ortsteilzentren im Ortsteil Marzahn (nicht vom Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst)
- Grenze der 500 m-Schutzzone um die Stadtteil-, Ortsteil- und Nahversorgungszentren (zentrale Versorgungsbereiche)
- Planunterlage mit Gebäudebestand, Grundstücksgrenzen und Flurstücksbezeichnung
- BP Bebauungsplan
- VE Vorhabenbezogener Bebauungsplan
- NVZ Nahversorgungszentrum
- FMA Fachmarkttagglomeration
- üFMS Übergeordneter Fachmarktstandort