

Vorlage zur Kenntnisnahme

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 22.06.2017

1. Gegenstand der Vorlage: Teilung des Bebauungsplanes 10-81 G „Steuerung des Einzelhandels im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn“ in die Geltungsbereiche 10-81a G und 10-81b G

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 23.05.2017 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0100/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. 0100/V**

- A. Gegenstand der Vorlage:** Teilung des Bebauungsplanes 10-81 G „Steuerung des Einzelhandels im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn“ in die Geltungsbereiche 10-81a G und 10-81b G
- B. Berichterstatterin:** Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle
- C.1 Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt:
1. Der Bebauungsplan 10-81 G „Steuerung des Einzelhandels im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn“ ist in die Geltungsbereiche 10-81a G und 10-81b G gemäß den Anlagen 2 und 3 zu teilen.
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 zu veröffentlichen.
- D. Begründung:** siehe Anlage 1
- E. Rechtsgrundlage:** § 1 Abs. (3) BauGB
§ 15, § 36 Abs. (2) Buchstabe b, f und Abs. (3) Bezirksverwaltungsgesetz (BezVwG)
- F. Haushaltmäßige 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. Erfordernis zur räumlichen Teilung des Bebauungsplanes 10-81 G

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat mit BA-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 für den Ortsteil Marzahn die Planungsgrundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Marzahn-Hellersdorf in verbindliches Planungsrecht nach Baugesetzbuch umgesetzt werden.

Die Steuerung des Einzelhandels in den weiteren Ortsteilen erfolgt durch die Aufstellung der Bebauungspläne 10-82 G und 10-83 G.

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

Im ersten vorgenommenen Verfahrensschritt zur Aufstellung des Bebauungsplanes 10-81 G wurden 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.

Trennung der Verfahrensbestandteile

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf stellt den Bebauungsplan 10-81 G in Abstimmung mit der für die Rechtsprüfung zuständigen Senatsverwaltung auf.

Im Ergebnis der geführten Abstimmungsgespräche sollen die ursprünglich vorgesehenen Verfahrensbestandteile des Bebauungsplanes 10-81 G getrennt werden.

Der Bebauungsplan 10-81 G soll ausschließlich die unbeplanten Innenbereichsflächen des Ortsteiles Marzahn in seinen Geltungsbereich einbeziehen.

Die Änderung der rechtskräftigen, festgesetzten Bebauungspläne soll dagegen in einem eigenständigen Bebauungsplanverfahren erfolgen.

Dieses eigenständige Bebauungsplanverfahren wird als Bebauungsplan 10-89 B geführt.

Für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens 10-89 B wird ein entsprechender Beschluss in das Bezirksamt eingebracht, mit dem zugleich die Abtrennung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 10-89 B aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-81 G bestimmt werden soll.

Nach dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 10-89 B bezieht der Bebauungsplan 10-81 G zur Steuerung des Einzelhandels im Ortsteil Marzahn ausschließlich die unbeplanten Innenbereichslagen in seinen Geltungsbereich ein.

Bei der Weiterführung des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan 10-81 G ist zu beachten, dass zur Sicherung der Planungsziele eine Veränderungssperre erlassen wurde.

In Marzahn-Nord und dort im Planungsraum Havemannstraße besteht auf dem Grundstück Wittenberger Straße 80 das Einkaufszentrum „Zu den Eichen“.

Für das Grundstück Wittenberger Straße 80 ist Ende 2014 ein Antrag auf Vorbescheid für den Abriss von Teilen des Einkaufszentrums und Errichtung neuer Einkaufsmärkte gestellt worden.

Der gestellte Antrag wurde in Bezug auf die Ziele des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes geprüft.

Im Ergebnis dieser Prüfung wurde deutlich, dass eine Realisierung des beantragten Vorhabens den Zielen des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes entgegenstehen würde und die Durchsetzung der Planungsziele des Zentrenkonzeptes deutlich erschweren würde.

Insbesondere würde bei einer Realisierung des beantragten Vorhabens auf dem Grundstück des Einkaufszentrums „Zu den Eichen“ die Gefahr schädlicher Auswirkungen auf das Ortsteilzentrum Havemannstraße bestehen.

Aus diesem Grund ist unter Bezugnahme auf den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 10-81 G die Entscheidung über die planungsrechtliche Zulässigkeit zunächst zurückgestellt worden.

Zur Sicherung der Planungsziele des Bebauungsplanes 10-81 G wurde in der Folge die Veränderungssperre 10-81G/28 für das Grundstück Wittenberger Straße 80 beschlossen und am 05.12.2015 im Gesetz- und Verordnungsblatt bekannt gemacht.

Aus dem Beschluss und der entsprechenden Bekanntmachung der Veränderungssperre für das Grundstück Wittenberger Straße 80 entsteht das Erfordernis für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf, den Bebauungsplan 10-81 G innerhalb der Geltungsfrist der Veränderungssperre von maximal drei Jahren bis zur Festsetzung zu bringen.

Es ist weiterhin zu beachten, dass mit dem Bebauungsplan 10-81 G erstmals in Marzahn-Hellersdorf ein Bebauungsplan auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. (2a) BauGB aufgestellt wird. Daraus resultiert ein erhöhter Abstimmungsbedarf hinsichtlich der Planinhalte des Bebauungsplanes 10-81 G mit der für die Rechtsprüfung zuständigen Senatsverwaltung.

Der Zeitaufwand für die vorgenommene Abstimmung zwischen dem Bezirk und der Senatsverwaltung entstand innerhalb der Geltungsfrist der Veränderungssperre.

Aus diesem Grund verringert sich die zur Verfügung stehende Zeit, um das Bebauungsplanverfahren 10-81 G innerhalb der Geltungsfrist der Veränderungssperre zur Festsetzung zu bringen.

Räumliche Trennung des Geltungsbereiches 10-81 G

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-81 G soll in zwei räumliche getrennte Bebauungspläne geteilt werden.

Für den Bereich Marzahn-Nord soll der Bebauungsplan 10-81a G weiterentwickelt werden. Der Bebauungsplan 10-81a G wird benannt als „Steuerung des Einzelhandels im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn, Bereich M1 Nord“.

Der Bebauungsplan 10-81b G umfasst die unbeplanten Innenbereichslagen im Ortsteil Marzahn südlich der Neuen Wuhle.

Der Bebauungsplan 10-81b G wird demgemäß benannt als „Steuerung des Einzelhandels im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn, Bereiche M2/M3/M4 Marzahn“.

Die räumlichen Geltungsbereiche der Bebauungsplanverfahren 10-81a G und 10-81b G sind den Übersichtskarten (Anlagen 2 und 3 der Beschlussvorlage) zu entnehmen.

2. Weiteres Verfahren

Nach erfolgter Zustimmung zu dem Beschluss über die Teilung des Bebauungsplanes 10-81 G „Steuerung des Einzelhandels im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn“ in die Geltungsbereiche 10-81a G und 10-81b G soll der Bebauungsplan 10-81a G mit Priorität weiterentwickelt werden.

Für den Bebauungsplan 10-81a G wird eine Entwurfsfassung hergestellt. Die Entwurfsfassung berücksichtigt die Erkenntnisse aus dem bisherigen Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan 10-81 G.

Dabei wird insbesondere die Regelung über den Bestandsschutz für vorhandene Einzelhandelsbetriebe hinsichtlich der Formulierungen angepasst.

Die Öffentlichkeit und die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange werden zu dem Entwurf des Bebauungsplanes 10-81a G erneut beteiligt und erhalten dabei die Möglichkeit, Stellungnahmen zu den Inhalten des Bebauungsplanes abzugeben.

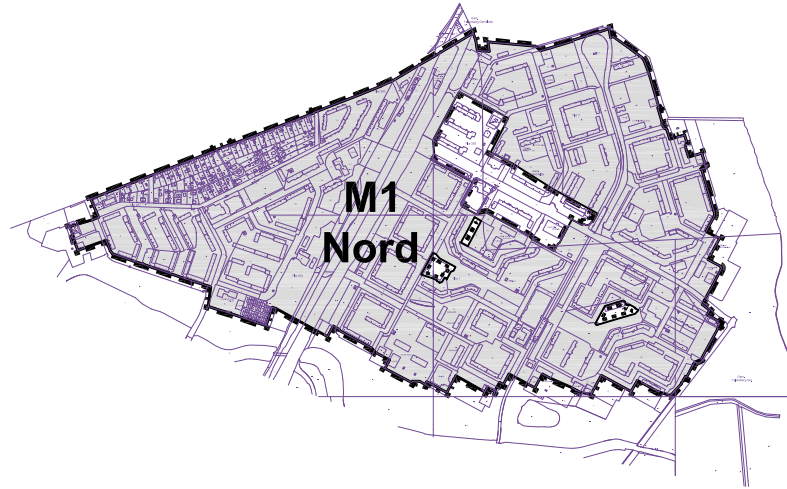
Übersichtskarte

Räumlicher Geltungsbereich des
Bebauungsplans 10-81a G
„Steuerung des Einzelhandels im Bezirk
Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil
Marzahn, Bereich M1 Nord“

Anlage 2
zur BA-Vorlage
Nr. 0100/V



Maßstab: verkleinert



ENTWURF

Noch nicht rechtsverbindlich!
Stand vom 13. Dezember 2016

Übersichtskarte

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-81b G
„Steuerung des Einzelhandels im Bezirk Marzahn-Hellersdorf,
Ortsteil Marzahn, Bereiche M2/M3/M4 Marzahn“

