

Vorlage zur Kenntnisnahme

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 26.03.2020

1. Gegenstand der Vorlage: Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. (2) BauGB zum Bebauungsplanverfahren 10-81b G „Steuerung des Einzelhandels im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn, Bereiche M2/M3/M4 Marzahn“

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 03.03.2020 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0911/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. 0911/V**

- A. Gegenstand der Vorlage:** Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. (2) BauGB zum Bebauungsplanverfahren 10-81b G „Steuerung des Einzelhandels im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn, Bereiche M2/M3/M4 Marzahn“
- B. Berichterstatterin:** Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle
- C.1 Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt:  
1. der Auswertung der 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 zu veröffentlichen.
- D. Begründung:** siehe Anlage 1
- E. Rechtsgrundlage:** §§ 1 Abs. (7), 3 Abs. (2) BauGB  
§ 15, § 36 Abs. (2) Buchstabe b, f und Abs. (3) Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)
- F. Haushaltsmäßige Auswirkungen:** keine
- G. Zielgruppenrelevante Auswirkungen:** keine

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

Anlagen

## **D. Begründung:**

### **1. Aufstellungsbeschluss und Ziel der Planung**

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

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

### **2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit**

Im Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan 10-81 G wurde vom 06.07.2015 bis zum 07.08.2015 die frühzeitige Behördenbeteiligung durchgeführt.

Der Beschluss über die Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. (1) BauGB für den Bebauungsplan 10-81 G wurde mit dem BA-Beschluss 1200/IV am 22.03.2016 gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan 10-81 G fand gemäß § 3 Abs. (1) BauGB durch öffentliche Auslage vom 08.02.2016 bis zum 08.03.2016 statt. Der entsprechende Beschluss über die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. (1) BauGB erfolgte mit dem BA-Beschluss 0099/V am 23.05.2017.

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

### **3. Teilung des Geltungsbereiches**

Mit dem BA-Beschluss 0100/V ebenfalls vom 23.05.2017 wurde der Beschluss über die Teilung des Bebauungsplans 10-81 G „Steuerung des Einzelhandels im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn“ in die Geltungsbereiche 10-81a G und 10-81b G gefasst. Der Teilungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 27 vom 30.06.2017 bekannt gemacht.

Der Grund für die räumliche Teilung des Geltungsbereichs lag hauptsächlich in der erlassenen Veränderungssperre 10-81G/28 in Marzahn-Nord. Aufgrund der geltenden Fristen nach Baugesetzbuch (BauGB) bestand zum Zeitpunkt der Teilung die Notwendigkeit, den Einzelhandels-Bebauungsplan für Marzahn-Nord mit zeitlicher Priorität zu entwickeln.

Für den Bereich Marzahn-Nord wird der Bebauungsplan 10-81a G „Steuerung des Einzelhandels im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn, Bereich M1 Nord“ aufgestellt. Der Bebauungsplan 10-81b G umfasst dagegen die unbeplanten Innenbereichslagen im Ortsteil Marzahn südlich der Neuen Wuhle.

### **4. Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan 10-81b G nach § 3 Abs. (2) BauGB**

Nach den erfolgten Beschlüssen über die Auswertung der frühzeitigen Beteiligungen und über die räumliche Teilung des Geltungsbereiches entstand die Entwurfsfassung des Bebauungsplans 10-81b G mit dem Stand von Dezember 2018.

Zu diesem Entwurf des Bebauungsplans 10-81b G wurden zeitgleich sowohl die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. (2) BauGB als auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. (2) BauGB beteiligt.

Die Öffentlichkeit wurde vom 07.01.2019 bis zum 08.02.2019 beteiligt. Darüber wurden die Behörden informiert. Während der Frist wurden die Unterlagen für die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf 10-81b G auch im Internet veröffentlicht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplans 10-81b G wurde in der Berliner Zeitung vom 04.01.2019 und im Amtsblatt Nr. 51 vom 21.12.2018 bekannt gemacht.

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

Im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden insgesamt drei Stellungnahmen abgegeben, in denen jeweils die Belange von Lebensmittelmarktbetreiber im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgebracht werden. Die inhaltlichen Schwerpunkte der Stellungnahmen beziehen sich auf folgende Themen:

- Festsetzungen für bestandskräftig genehmigte Einzelhandelsbetriebe, die aus Sicht der Einwender als zu stark beschränkend wirken,
- pauschale Festsetzung der Schutzbereiche,
- Erfassung und Abwägung der Belange der jeweils betroffenen Einzelhandelsbetriebe.

### 1. Schwerpunkt - Festsetzungen für bestandskräftig genehmigte Einzelhandelsbetriebe

Die Standorte der in den Stellungnahmen vertretenen Einzelhandelsbetriebe liegen innerhalb der 500-m- bzw. der 400-m-Schutzbereiche um die zentralen Versorgungsbereiche im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Sie wenden sich insbesondere gegen die Regelung, wonach Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen bestandskräftig genehmigter Betriebe im 400-m-Schutzbereich unzulässig sein sollten.

Abwägung:

Die Regelung für bestandskräftig genehmigte Einzelhandelsbetriebe wird nach Abwägung wie folgt geändert:

- Der 400-m-Schutzbereich entfällt ersatzlos. Der Bebauungsplan 10-81b G soll nach der vorliegenden Abwägung auch den bestehenden Einzelhandelsbetrieben (Bestandsbetrieben) innerhalb der Schutzradien eine bestimmte Erweiterungsmöglichkeit erklären. Deshalb ist es nicht mehr erforderlich, einen Schutzradius von 400 m um die zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) festzusetzen. Innerhalb des Schutzradius von 400 m galten vor der vorliegenden Abwägung besondere Einschränkungen für Bestandsbetriebe.
- Der 500-m-Schutzbereich bleibt bestehen.
  - Die Festsetzung eines Schutzradius von 500 m um die zentralen Versorgungsbereiche ist weiterhin notwendig, um die Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes in verbindliches Planungsrecht umzusetzen.
  - Innerhalb des 500-m-Schutzbereichs können Änderungen an bestehenden zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben nach Maßgabe des § 34 BauGB ausnahmsweise genehmigt werden, wenn keine schädlichen Auswirkungen auf ZVB zu erwarten sind. Auch Erweiterungen dürfen nach der vorliegenden Abwägung im Wege der Ausnahme zugelassen werden, sofern die Erweiterung der Verkaufsfläche 1/3 der im Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses zu diesem Bebauungsplan bestandskräftig genehmigten Verkaufsfläche nicht überschreitet und keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Gänzliche Erneuerungen zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe bleiben jedoch unzulässig.
  - Außerhalb des 500-m-Schutzbereichs sollen Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen oder Erneuerungen bestandskräftig genehmigter Betriebe nach Maßgabe des § 34 BauGB ausnahmsweise genehmigt werden, wenn keine schädlichen Auswirkungen auf ZVB zu erwarten sind.

Die textlichen Festsetzungen und die Begründung werden entsprechend geändert.

### 2. Schwerpunkt - Pauschale Festsetzung der Schutzbereiche

Die Einwender kritisieren, dass die Festsetzung der Schutzbereiche zu pauschal erfolge, da die konkreten örtlichen Gegebenheiten (z.B. Barrierewirkung von Hauptverkehrsachsen) unberücksichtigt blieben. Dies könne negative Auswirkungen auf die Nahversorgungssituation der ansässigen Bevölkerung haben.

Außerdem wurde angeregt, die Schutzradien ausgehend von den im zentralen Versorgungsbereich ansässigen Nahversorgungsbetrieben zu ziehen und nicht, wie im Entwurf von Dezember 2018, am äußeren Rand der zentralen Versorgungsbereiche.

#### Abwägung:

Die Lage und Abgrenzung der Schutzradien von 500 m um die zentralen Versorgungsbereiche wird nach der vorliegenden Abwägung aufrechterhalten. Bestandteil des 2013 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EZK) waren sogenannte Isodistanzen. Die Isodistanzen stellen die fußläufigen Einzugsbereiche der bestehenden Einzelhandelsbetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen dar. Die Isodistanzen sind im EZK in einem Radius von 800 m um die Einzelhandelsbetriebe abgetragen worden, die zum Zeitpunkt des Beschlusses des EZK innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche bestanden haben. Während der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-81b G gab es bezüglich der Lage und Abgrenzung der Schutzradien eine Änderung. Diese bestand darin, dass sich die Lage und Abgrenzung der Schutzradien nicht mehr auf vorhandene Einzelhandelsbetriebe stützen sollte, sondern sich auf die äußere Grenze der zentralen Versorgungsbereiche beziehen soll. Der Bebauungsplan 10-81b G wird im Wesentlichen zugunsten der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche aufgestellt. Aus diesem Grund wurden und werden die Schutzradien von 500 m um die zentralen Versorgungsbereiche abgegrenzt und festgelegt. Die Schutzradien von 500 m um die zentralen Versorgungsbereiche entsprechen in ihrer Lage den Isodistanzen von 800 m um die bestehenden Einzelhandelsbetriebe.

Die Festsetzung der Schutzradien von 500 m um die zentralen Versorgungsbereiche ist weiterhin notwendig, um die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche erhalten und entwickeln zu können.

Der Bezirk hat sich, auch aus Gründen der Gleichbehandlung, bewusst für diese pauschale Festsetzung entschieden. Bei atypischen Fallgestaltungen besteht für den Bezirk die Möglichkeit, eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans 10-81b G zu erteilen oder auf Grundlage eines gesonderten Bauleitplanverfahrens Baurecht zu schaffen, um die Nahversorgung zu sichern. Da eine zuverlässige Prognose über die tatsächliche zukünftige Entwicklung der Einzelhandelsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen nicht möglich ist, wäre eine Orientierung lediglich an den vorhandenen Nahversorgungsbetrieben im zentralen Versorgungsbereich nicht sachgemäß. Vor diesem Hintergrund ist eine pauschale Orientierung der Schutzradien am äußeren Rand der zentralen Versorgungsbereiche sinnvoll. Um dies klarzustellen, wird die Begründung diesbezüglich ergänzt.

#### Schwerpunkt 3 - Abwägung der Belange der jeweils betroffenen Einzelhandelsbetriebe

Es wurde kritisiert, dass eine situationsbezogene Ermittlung, Bewertung und Abwägung der betroffenen Belange eines jeden von der Planung betroffenen Einzelhandelsstandortes unterblieben sei.

#### Abwägung

Es fand eine situationsbezogene Ermittlung, Bewertung und Abwägung der konkreten städtebaulichen Situation für den Ortsteil Marzahn, Bereiche M2/M3/M4 Marzahn statt (Kapitel 1.2.3 der Begründung). Die Festsetzungen im Bebauungsplan basieren zudem auf der umfangreichen Ermittlung und Bewertung der Einzelhandelsstruktur im Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Dies ist in der Begründung zum Bebauungsplan nachzuvollziehen.

#### Weitere Hinweise, denen sich der Plangeber nicht anschließen konnte, betreffen folgende Punkte:

- Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 10-81b G seien weder gemäß § 9 Abs. 2a BauGB noch nach § 1 Abs. 5 oder Abs. 9 BauNVO zulässig. Die vom Bundesgesetzgeber eröffneten Möglichkeiten der Einzelhandelssteuerung erlauben nicht, für das ganze Gebiet eines Bezirks von der Größe einer Großstadt die grundsätzliche Typisierung der Baugebiete abzuändern. (Abwägungstabelle: Sachverhalt 2.2)
  - Kurzfassung der Abwägung: Neben der Aufstellung von qualifizierten Bebauungsplänen, die ein Baugebiet festsetzen, hat der Gesetzgeber mit der BauGB-Novelle 2007 ausdrücklich vorgesehen, dass die Gemeinden ihre Flächen nach § 34 BauGB mit einem einfachen Bebauungsplan überplanen können. § 9 Abs. 2a BauGB soll es den Gemeinden ermöglichen, in Gebieten nach § 34 BauGB ebenso differenziert zu planen, wie es in den Gebieten der BauNVO mit Hilfe von Festsetzungen nach § 1 Abs.

- 5 und 9 BauNVO möglich ist. Damit ist der Bezirk Marzahn-Hellersdorf ermächtigt, sämtliche seiner Stadtgebietsflächen auch großflächig zu überplanen, sofern damit ein schlüssiges städtebauliches Konzept verfolgt wird. Das ist hier der Fall.
- Der Einwand im Sachverhalt 2.2 ist für die vorliegende Abwägung nochmals geprüft worden. Im Ergebnis dieser Prüfung ist es dem Bezirk Marzahn-Hellersdorf möglich, alle im Zusammenhang bebauten Flächen (Innenbereichsflächen) des Bezirks in den Geltungsbereich eines großflächigen Bebauungsplanes zur Steuerung des Einzelhandels einzubeziehen. Der Wortlaut der einschlägigen Rechtsgrundlage § 9 Abs. (2a) BauGB kann in diesem Sinn angewendet werden. Der Einwand im Sachverhalt 2.2 wird demgemäß nicht berücksichtigt und die großflächigen Geltungsbereiche werden aufrechterhalten.
  - Der Plangeber sei nicht ermächtigt, außerhalb selbst bestimmter Versorgungsbereiche für das gesamte Gemeindegebiet die Nahversorgung von einer regelmäßig zulässigen Nutzungsart zu einer nur ausnahmsweise zulassungsfähigen Art „herabzuzonen“. (Abwägungstabelle: Sachverhalt 2.3)
    - Abwägung: In § 9 Abs. 2a BauGB ist eindeutig geregelt, dass festgesetzt werden darf, dass in Gebieten nach § 34 BauGB nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.  
Der Beschreibung des Plangebietes in Kapitel 1.2 der Begründung zum Bebauungsplan ist im Einzelnen zu entnehmen, warum die jeweiligen Siedlungsbereiche nach § 34 BauGB in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen wurden. Die getroffenen Regelungen wurden dementsprechend nicht pauschal, sondern mit eingehender Prüfung der konkreten Situation vor Ort getroffen.
  - Weder städtebaulich noch eigentumsrechtlich ließe sich rechtfertigen, die Errichtung oder Änderung von Nahversorgungsbetrieben davon abhängig zu machen, dass sie vom Bezirk ermessensweise nur noch als Ausnahme zugelassen wird. (Abwägungstabelle: Sachverhalt 2.4)
    - Kurzfassung der Abwägung: Um die Nahversorgung im Stadtteil sicherzustellen, soll die Errichtung von Nahversorgern auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ausnahmsweise gemäß den Regelungen des Bebauungsplans zulässig sein. Ein vollständiger Ausschluss erfolgt nicht und wäre auch nicht sachgerecht. In der entsprechenden Regelung im Bebauungsplan für die Neuerrichtung von Nahversorgungsbetrieben wird klargestellt, wann ein Betrieb ausnahmsweise zugelassen werden kann und welche Kriterien dazu erfüllt sein müssen (Stichworte: „in städtebaulich vertretbarer Weise“, „keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche“). Damit wird die Ermessensausübung intendiert und gebunden.  
Auch bei der Änderung von Nahversorgungsbetrieben außerhalb der 500-m-Schutzzone sind die Regelungen des Bebauungsplans 10-81b G zu beachten.  
Eine pauschale Zulassung ist jedoch nicht möglich; es handelt sich in jedem Fall um eine Einzelfallentscheidung, da hinsichtlich der Auswirkungen immer auch eine kumulierende Betrachtung zusammen mit anderen bestehenden oder genehmigten Einzelhandelsbetrieben erforderlich ist.
  - Das Einzelhandelskonzept 2013 beruhe auf einer überholten Datenbasis, da der Online-Handel mit Lebensmitteln darin unberücksichtigt geblieben sei. (Abwägungstabelle: Sachverhalt 2.17)
    - Kurzfassung der Abwägung: Eine räumliche Steuerung des Online-Handels ist, anders als beim stationären Handel, nicht möglich. Dementsprechend kann sich der Plangeber der Argumentation nicht anschließen, dass die Datengrundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts von 2013 überholt sei, weil der Online-Handel darin unberücksichtigt blieb. Gerade vor dem Hintergrund des zunehmend zum stationären Einzelhandel konkurrierenden Online-Handels ist es wichtig, die Attraktivität der zentralen Versorgungsbereiche langfristig zu sichern. Dies soll insbesondere durch eine Konzentration der Einzelhandelsnutzungen in den zentralen Versorgungsbereichen

erreicht werden. Durch die im Bebauungsplan zusätzlich vorgesehenen Ausnahmen für Betriebe der Nahversorgung und bestandskräftig genehmigte Einzelhandelsbetriebe wird die Nahversorgung der Bevölkerung in ausreichendem Maße sichergestellt.

- Abwägungsausfall besteht nach Darstellung des Einwenders bezüglich der Ermittlung und Bewertung des bestehenden Planungsrechts für die betroffenen Standorte. Ohne eine solche Ermittlung kann der Plangeber nach Darstellung des Einwenders nicht beurteilen, welche Auswirkungen die geplanten Festsetzungen für das Planungsrecht des einzelnen Grundstücks haben und kann sie demzufolge hinsichtlich ihrer Verhältnismäßigkeit auch nicht abwägen. (Abwägungstabelle: Sachverhalt 2.20)
  - Kurzfassung der Abwägung:
  - In dem Sachverhalt 2.20 wird (indirekt) angeregt, dass der Bebauungsplan 10-81b G für jeden bestehenden Einzelhandelsbetrieb individuelle Erweiterungsmöglichkeiten festlegen soll.
  - Die Einwendungen im Sachverhalt 2.20 sind für die vorliegende Abwägung mit folgendem Ergebnis geprüft worden:
  - Der Bebauungsplan 10-81b G wird auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. (2a) BauGB aufgestellt. Diese Rechtsgrundlage ermöglicht es dem Bezirk Marzahn-Hellersdorf, ansonsten zulässige Erweiterungsmöglichkeiten für Einzelhandelsbetriebe einzuschränken, wenn das zugunsten der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche erforderlich ist. Sofern sich die Einzelhandelssteuerung auf ein in sich schlüssiges Gesamtkonzept bezieht, müssen die Bebauungspläne zur Steuerung des Einzelhandels, vorliegend der 10-81b G, nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes (Az. 4 C 21.07) die differenzierten Einzelbelange bestehender Einzelhandelsbetriebe nicht erneut prüfen. Ein solches schlüssiges Gesamtkonzept liegt mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept vor.
  - Das 2013 fortgeschriebene Einzelhandels- und Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf (EZK) stützt sich auf eine detaillierte Erfassung und Aufnahme der bestehenden Einzelhandelsstrukturen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf. Darauf aufbauend wurden die Steuerungsgrundsätze des EZK formuliert. Im bisherigen Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan 10-81b G wurde entschieden, dass Einzel-Bebauungspläne, die im Umring des 10-81b G liegen, aus dem Geltungsbereich des 10-81b G ausgegliedert werden. Der 10-81b G bezieht somit nur unbeplante Innenbereichslagen in seinen Geltungsbereich ein. Das gilt auch für das Grundstück, auf welches sich der Einwender bezieht. Das bestehende Planungsrecht für die bestehenden Standorte richtet sich somit grundsätzlich nach § 34 BauGB. Davon ausgehend ist dem Bebauungsplan 10-81b G unter Bezugnahme auf die Rechtsgrundlage des § 9 Abs. (2a) BauGB die Regelung möglich, 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. Das nach § 34 BauGB bestehende Baurecht für das in Rede stehende Grundstück kann somit eingeschränkt werden. Eine solche Einschränkung folgt dem Planungskonzept zur Steuerung des Einzelhandels, welches für den gesamten Bezirk gilt. Es ist somit nicht erforderlich, für jeden Bestandsbetrieb eine individuelle Entwicklungsmöglichkeit festzulegen.
  - Es ist darauf hinzuweisen, dass nach Abwägung sämtlicher öffentlicher und privater Belange die textliche Festsetzung zur Regelung von Bestandsbetrieben angepasst wird. Für Bestandsbetriebe soll generell gelten:  
„Die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung bestandskräftig genehmigter Einzelhandelsbetriebe außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche soll außerhalb der 500-m-Schutzbereiche nach TF 2 Abs. (1) Satz 2 nach Maßgabe des § 34 BauGB ausnahmsweise genehmigt werden, wenn keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.“ Für Bestandsbetriebe innerhalb der Schutzradien (für den Einwender zutreffend) soll zusätzlich gelten:  
„Erweiterungen zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe innerhalb der 500-m-Schutzbereiche dürfen nur dann im Wege der Ausnahme zugelassen werden, wenn die Erweiterung der Verkaufsfläche 1/3 der im Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses

- zu diesem Bebauungsplan bestandskräftig genehmigten Verkaufsfläche nicht überschreitet und keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.“
- Mit dieser Regelung werden die Anregungen des Einwenders im Sachverhalt 2.20 berücksichtigt. Auch die Bestandsbetriebe innerhalb der Schutzradien haben nach der vorliegenden Abwägung die Möglichkeit einer Verkaufsflächenerweiterung.
  - Mit dieser zentralen Abwägungsentscheidung werden die Belange der Wirtschaft und hier insbesondere die Belange der bestehenden Einzelhandelsbetriebe und deren Möglichkeiten zur Weiterentwicklung stärker als bisher berücksichtigt.
- Der Bebauungsplan verstoße gegen § 1 Abs. 4 BauGB, denn er ist nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst. Der Bebauungsplan verstößt nach Darstellung des Einwenders insbesondere gegen das Ziel 4.7 Abs. 2 des Landesentwicklungsplanes (LEP B-B), wonach Planungen die verbrauchernahe Versorgung nicht beeinträchtigen dürfen (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot). Eine derartige Beeinträchtigung sei vorliegend jedoch zu befürchten, da die pauschalen Festsetzungen des Bebauungsplans die tatsächliche Nahversorgungsfunktion der betroffenen Standorte nicht ermittelt haben. (Abwägungstabelle: Sachverhalt 2.21)
    - Kurzfassung Abwägung:
    - Die Bestimmungen im Ziel 4.7 des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) sind für die vorliegende Abwägung nochmals geprüft worden. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen gemäß LEP B-B nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktion benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung nicht beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot). Die verbrauchernahe Versorgung erfolgt gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 10-81b G widerspricht somit nicht dem raumordnerischen Beeinträchtigungsverbot.
    - Es ist darauf hinzuweisen, dass am 01.07.2019 (nach Abgabe der Stellungnahme) die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in Kraft getreten ist. Das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot gilt weiterhin.
    - Es ist weiterhin darauf hinzuweisen, dass nach der vorliegenden Abwägung die in den Schutzradien liegenden Einzelhandelsbetriebe eine Möglichkeit der Erweiterung haben. Mit dieser Abwägungsentscheidung wird die Nahversorgungsfunktion der Bestandsbetriebe innerhalb der Schutzradien stärker als bisher berücksichtigt. Der im Sachverhalt 2.21 vorgetragene Einwand gegen den bisherigen Regelungsgehalt des Bebauungsplanes 10-81b G wird somit berücksichtigt.
    - Dass der Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung angepasst ist, wurde im Übrigen von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung zuletzt mit Schreiben vom 13.12.2018 bestätigt. Die Behörde sieht die Ziele und Grundsätze der Raumordnung beachtet. Insofern ist kein Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB zu erkennen.
  - Der Lebensmittelmarkt am Standort Märkische Allee 276 sei, abweichend vom Einzelhandel- und Zentrenkonzept des Bezirks, tatsächlich Teil des Ortsteilzentrums Mehrower Allee. (Abwägungstabelle: Sachverhalt 2.23)
    - Kurzfassung der Abwägung:
    - Für die Abwägung des Sachverhaltes 2.23 ist der Standort Märkische Allee 276 nochmals geprüft worden. Die Nutzungsstruktur der westlich an das ausgewiesene Ortsteilzentrum angrenzenden Flächen hat nicht die Qualität, die erforderlich wäre, um den Bereich einschließlich des bestehenden Lebensmittelmarktes an der Märkischen Allee 276 mit in den zentralen Versorgungsbereich einzubeziehen. Die Abgrenzung des Ortsteilzentrums „Mehrower Allee“ ist mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013 nach Analyse der bestehenden Einzelhandelsstrukturen beschlossen worden. Der Einzelhandelsbetrieb Märkische Allee 276 ist demnach nicht in das Ortsteilzentrum als zentralem Versorgungsbereich einbezogen worden. Nach nochmaliger Prüfung der örtlichen Verhältnisse wird diese Festlegung beibehalten. Die An-

- regung im Sachverhalt 2.23 zur Erweiterung des Ortsteilzentrums wird demgemäß nicht berücksichtigt.
- Inhaltlich wird der Sachverhalt 2.23 hingegen berücksichtigt, indem den Bestandsbetrieben in den Schutzradien - dazu gehört der Betrieb Märkische Allee 276 - nach Abwägung eine Erweiterungsmöglichkeit erklärt wird. Somit werden den Belangen des Einzelhandelsbetriebs und dessen Interesse an einer Weiterentwicklungsmöglichkeit mehr als bisher berücksichtigt. Eine Einbeziehung des Einzelhandelsbetriebs Märkische Allee 276 in das Ortsteilzentrum „Mehrower Allee“ ist für die angestrebte Weiterentwicklungsmöglichkeit nicht mehr erforderlich.
  - Wenn für jede bauliche Änderung eine Ausnahme notwendig sei, die im Ermessen des Bezirks steht, wird aus Sicht des Einwenders eine Weiterentwicklung von Betrieben, die sich im 500-m-Schutzbereich befinden, erschwert. (Abwägungstabelle: Sachverhalt 2.29)
    - Abwägung: In der Begründung zu den neugefassten Festsetzungen für bestandskräftig genehmigte Einzelhandelsbetriebe wird klargestellt, wann die Änderung eines Betriebs ausnahmsweise zugelassen werden kann und welche Kriterien dazu erfüllt sein müssen (z.B. Stichwort: „keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche“). Eine pauschale Zulassung baulicher Änderungen bzw. Erweiterungen von Bestandsbetrieben in den Schutzradien ist jedoch nicht möglich. Es handelt sich in jedem Fall um eine Einzelfallentscheidung, da immer auch eine kumulierende Betrachtung zusammen mit anderen bestehenden oder bestandskräftig genehmigten Einzelhandelsbetrieben erforderlich ist. Im Regelfall ist für die Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben eine gutachterliche Aussage bzw. Auswirkungsanalyse erforderlich.

## 6. Weiteres Verfahren

Nach der erfolgten Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. (2) BauGB sowie nach der erfolgten Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. (2) BauGB zum Bebauungsplanverfahren 10-81b G „Steuerung des Einzelhandels im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn, Bereiche M2/M3/M4 Marzahn“ wird eine weitere Entwurfsfassung des Bebauungsplanes 10-81b G hergestellt.

Kern der Änderung an der neuen Entwurfsfassung ist die Neufassung der textlichen Festsetzungen zu den bestandskräftig genehmigten Einzelhandelsbetrieben (das heißt den Bestandsbetrieben) und der ersatzlose Wegfall des 400-m-Schutzbereichs.

Die Regelung für die Bestandsbetriebe soll nach Abwägung folgende wesentlichen Punkte beinhalten:

Die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung bestandskräftig genehmigter Einzelhandelsbetriebe außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche soll außerhalb der 500-m-Schutzbereiche nach TF 2 Abs. (1) Satz 2 nach Maßgabe des § 34 BauGB ausnahmsweise genehmigt werden, wenn keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Erweiterungen zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe innerhalb der 500-m-Schutzbereiche dürfen nur dann im Wege der Ausnahme zugelassen werden, wenn die Erweiterung der Verkaufsfläche 1/3 der im Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses zu diesem Bebauungsplan bestandskräftig genehmigten Verkaufsfläche nicht überschreitet und keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Im Fazit erhalten alle Bestandsbetriebe unabhängig von ihrer Lage die Möglichkeit, sich nach der Maßgabe des § 34 BauGB zu erweitern. Für die Bestandsbetriebe innerhalb der Schutzradien um die zentralen Versorgungsbereiche gilt zusätzlich eine Begrenzung der Erweiterung um 1/3 der vorhandenen Verkaufsfläche.

Die beabsichtigte Regelung stellt eine zentrale Änderung der Planungsabsichten hinsichtlich der Bestandsbetriebe dar. Vor der entsprechenden Abwägungsentscheidung sollte für Bestandsbetriebe in den Schutzradien nur der einfache Bestandsschutz ohne Erweiterungsmöglichkeit gelten. Mit dieser Regelung werden die Belange der Wirtschaft, vorliegend der

bestehenden Einzelhandelsbetriebe, stärker als bisher berücksichtigt. Mit dieser Abwägungsbewertung werden die vorgebrachten Stellungnahmen der Bestandsbetriebe berücksichtigt.

Die beabsichtigte Änderung der textlichen Festsetzungen, insbesondere für die Bestandsbetriebe, stellt eine materielle Änderung des Bebauungsplanentwurfes dar. Aus diesem Grund wird eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem neuen Entwurf des Bebauungsplanes 10-81b G erforderlich. Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes können sich alle Bürgerinnen und Bürger sowie die Betreiber der Einzelhandelsbetriebe erneut äußern.

**Bebauungsplan 10-81b G**

**„Steuerung des Einzelhandels im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn, Bereiche M2/M3/M4 Marzahn“**

Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. (2) BauGB

Erläuterung der Bewertungssignaturen:

- SV Sachverhalt in den abgegebenen Stellungnahmen  
K Kenntnisnahme  
B Berücksichtigung  
T Technische, redaktionelle Berücksichtigung  
N keine Berücksichtigung

SV NR	Inhalt		Abwägungsvorschlag
<b>1.</b>	<b>Bürger 1 Schreiben vom 31.01.2019</b>		
1.1	namens und in Vollmacht der ... (vertreten wird ein Lebensmitteldiscounter), und im eigenen Namen erheben wir Einwendungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanverfahren 10-81b G "Steuerung des Einzelhandels im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn, Bereiche M2/M3/M4 Marzahn". Ordnungsgemäße anwaltliche Bevollmächtigung wird versichert.	K	Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.
1.2	Die textlichen Festsetzungen 2 Abs. 3 Unterabsatz 4 ("TF2 Abs. (3) Satz 1 gilt nicht für die im Folgenden abschließend aufgelisteten Einzelhandelsbetriebe ... ") ist zu streichen. Würde die geplante Festsetzung tatsächlich beschlossen, wäre der Bebauungsplan unwirksam.  Denn die Festsetzungen wären rechtswidrig. Dies ergibt sich bereits daraus, dass der grundgesetzlich gewährleistete Bestandsschutz dadurch entwertet und die grundgesetzlich garantierte Baufreiheit nivelliert würde. Zudem ist diese geplante Festsetzung widersprüchlich. Denn während einerseits darauf rekuriert wird, dass Vorhaben zulässig sein sollen (wie ja auch im Gesetz nach § 34 Abs. 3 BauGB vorgesehen), wenn sie keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche hervorrufen, wird in der textlichen Festsetzung 3 Unterabsatz 4 zusätzlich eine -völlig willkürlich gewählte- 400-m-Abstandsgrenze eingeführt, innerhalb derer schädliche Auswirkungen - unabhängig von der tatsächlichen Lage- zwingend vermutet werden sollen. Dies hat keinerlei Stütze im Gesetz.	B	Die Einwendung wird berücksichtigt. Der Einwender ist von der im Entwurf des Bebauungsplans 10-81b G von Dezember 2018 getroffenen Festsetzung TF 2 Abs. 3 Satz 4 betroffen, wonach Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen bestandskräftig genehmigter Betriebe im 400-m-Schutzbereich um den zentralen Versorgungsbereich unzulässig sein sollten.  Die Festsetzungen für bestandskräftig genehmigte Einzelhandelsbetriebe wird fortan wie folgt geändert: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der 400-m-Schutzbereich entfällt ersatzlos.</li> <li>• Der 500-m-Schutzbereich bleibt bestehen. <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Außerhalb des 500-m-Schutzbereichs sollen Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen oder Erneuerungen bestandskräftig genehmigter Betriebe nach Maßgabe des § 34 BauGB ausnahmsweise</li> </ul> </li> </ul>

SV NR	Inhalt		Abwägungsvorschlag
			<p>genehmigt werden, wenn keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche (im Folgenden als ZVB abgekürzt) zu erwarten sind.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Innerhalb des 500-m-Schutzbereichs können Änderungen an bestehenden zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben nach Maßgabe des § 34 BauGB ausnahmsweise genehmigt werden, wenn keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Auch Erweiterungen dürfen im Wege der Ausnahme zugelassen werden, sofern die Erweiterung der Verkaufsfläche 1/3 der im Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses zu diesem Bebauungsplan bestandskräftig genehmigten Verkaufsfläche nicht überschreitet und keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Gänzliche Erneuerungen zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe bleiben jedoch unzulässig.</li> </ul> <p>Die textlichen Festsetzungen und die Begründung werden entsprechend geändert. Der Bebauungsplan 10-81b G wird auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. (2a) BauGB aufgestellt. Es ist deshalb möglich, die nach § 34 BauGB bestehenden Entwicklungsmöglichkeiten einzuschränken, sofern das für die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche erforderlich ist. Der Bebauungsplan 10-81b G setzt zugleich die Ziele und Steuerungsgrundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Marzahn-Hellersdorf (EZK) in verbindliches Planungsrecht um. Mit dem EZK sind Schutzradien um die zentralen Versorgungsbereiche beschlossen worden. Innerhalb der Schutzradien gelten zugunsten des Zentrumschutzes stärkere Beschränkungen für die Einzelhandelsentwicklung als außerhalb der Schutzradien.</p>
1.3	<p>Auch die in der Begründung des Bebauungsplans zur Rechtfertigung angezogene Judikatur würde diese Festsetzung nicht rechtfertigen:</p> <p>So wird das angezogene Urteil des Nordrhein-Westfälischen Oberverwaltungsgerichts (Az. 10 D 39/II.NE) verkannt. Das Gericht hat</p>	B	<p>Die Einwendung wird berücksichtigt.</p> <p>Der Einwender ist von der im Entwurf des Bebauungsplans 10-81b G von Dezember 2018 getroffenen Festsetzung TF 2 Abs. 3 Satz 4 betroffen, wonach Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen bestandskräftig</p>

SV NR	Inhalt		Abwägungsvorschlag
	<p>festgehalten, dass in unterschiedlichen Teilen des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplans unterschiedliche Festsetzungen getroffen werden können. Dies ist völlig unstrittig. Vorliegend wird aber einerseits die Zulässigkeit von Vorhaben an das Fehlen schädlicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche geknüpft, während andererseits- in einem anderen Teil des Bebauungsplans- solche Auswirkungen vermutet werden sollen, wenn der Vorhabenstandort innerhalb eines 400-m-Radius liegt. Damit wird das gesamte Konzept der Einzelfallprüfung, ob schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche gegeben sind, ad absurdum geführt. Die Judikatur stützt diesen Ansatz in keiner Weise.</p>		<p>genehmigter Betriebe im 400-m-Schutzbereich um den zentralen Versorgungsbereich unzulässig sein sollten. Mit dieser Regelung war eine Erweiterung der Verkaufsfläche von Bestandsbetrieben innerhalb eines Schutzradius von 400 m um zentrale Versorgungsbereiche unzulässig. Der zu diesem Zeitpunkt maßgebliche Abwägungsstand ging davon aus, dass jede Erweiterung von Bestandsbetrieben innerhalb der 400-m-Schutzradien aufgrund der deckungsgleichen Einzugsradien zu den Einzelhandelsbetrieben im zentralen Versorgungsbereich Auswirkungen in Form von Umsatzeinbußen im zentralen Versorgungsbereich zur Folge hat. Diese Auswirkungen sollten planerisch verhindert werden. Die Frage, ob die zu befürchtenden Auswirkungen sogar schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich hervorrufen, hatte keinen Einfluss auf die planerische Absicht. Die Regelvermutung, dass von allen Verkaufsflächenerweiterungen innerhalb der Schutzradien Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche ausgehen, berief sich auch auf ein einschlägiges Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 11.10.2007, Az. 4 C 7.07.</p> <p>Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-81b G werden die, für den Bebauungsplan zentralen, Regelungen für Bestandsbetriebe angepasst. Mit der Anpassung der Regelungen zum Bestandsschutz wird eine (begrenzte) Erweiterung der Verkaufsfläche für Bestandsbetriebe ermöglicht. Die Erweiterungsmöglichkeit gilt unabhängig von der Lage des Bestandsbetriebes innerhalb oder außerhalb des Schutzradius um zentrale Versorgungsbereiche. Mit dieser planerischen Entscheidung werden die unter Bürger 1 aufgeführten Einwendungen, somit auch der Sachverhalt 1.3 berücksichtigt.</p>
1.4	<p>Auch die angezogene bundesverwaltungsgerichtliche Entscheidung (Az. 4 C 7 /07) kann die geplanten Festsetzungen nicht tragen. Das Bundesverwaltungsgericht hat in dieser Entscheidung die Bedeutung des Einzelfalls für die Frage, ob schädliche Auswirkungen gegeben sind, betont und gerade hervorgehoben, dass feste Prozentsätze nicht angegeben werden können. Daraus folgt nur, dass eine pauschale Betrachtung - wie sie</p>	B	<p>Der Einwand betrifft die Festsetzungen für bestandskräftig genehmigte Einzelhandelsbetriebe und wurde unter Sachpunkt 1.2 bereits abgewogen. Die textlichen Festsetzungen und die Begründung werden entsprechend geändert.</p>

SV NR	Inhalt		Abwägungsvorschlag
	jetzt von dem Bezirksamt vorgenommen wird- ausgeschlossen sein soll.		
1.5	Schließlich ergibt sich auch nichts anderes aus dem angezogenen Urteil des Verwaltungsgerichts Berlin (Az. 13 A 184/08). Auch diese Entscheidung sagt zu der hier geplanten Festsetzung überhaupt nichts, sondern äußert sich zum Verständnis des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO. Dieser ist hier in keiner Weise einschlägig. Nach alledem bleibt festzuhalten, dass die geplante Teilfestsetzung 3 Unterabsatz 4 widersprüchlich, rechtswidrig und damit auch unwirksam wäre. Ihre Streichung ist dringend geboten. Wird sie gleichwohl in den geplanten Bebauungsplan mit aufgenommen, ist dieser unwirksam und rechtswidrig.	B	Der Sachverhalt 1.5 bezieht sich auf ein Urteil des Verwaltungsgerichtes Berlin, welches zur Begründung des Bebauungsplanentwurfes 10-81b G vom Dezember 2018 angeführt wurde. Bei der Bewertung des Sachverhaltes (im Folgenden als SV abgekürzt) 1.5 ist zu beachten, dass infolge der Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange bei der zentralen Regelung für Bestandsbetriebe eine Anpassung vorgenommen wird. Durch die Neuregelung werden die Belange des Einzelhandelsbetriebes, der durch Bürger 1 vertreten wird, insgesamt berücksichtigt. Somit wird auch der Sachverhalt 1.5 berücksichtigt. Die textlichen Festsetzungen und die Begründung werden entsprechend geändert.
<b>2.</b>	<b>Bürger 2 Schreiben vom 08.02.2019</b>		
2.1	im Auftrag der ... (Lebensmitteldiscounter) als Betreiberin nehmen wir zum Bebauungsplan Nr. 10-81b G „Steuerung des Einzelhandels im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn, Bereiche M2/M3/M4 Marzahn“ im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB Stellung. Unsere Mandantin unterhält im Plangebiet mehrere Lebensmittelmärkte, die wesentlicher Träger der Nahversorgungssicherheit sind. Nachfolgend zu I. erheben wir generelle Einwände gegen die Festsetzungsmethode. Zu II. weisen wir auf abwägungserhebliche Gegebenheiten zu den einzelnen betroffenen Standorten hin.		Siehe Abwägung zu nachfolgenden Sachpunkten.
2.2	<b>I. Allgemeine Einwände</b> 1. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 10-81b G sind weder gemäß § 9 Abs. 2a) BauGB noch nach § 1 Abs. 5 oder Abs. 9 BauNVO zulässig. Die vom Bundesgesetzgeber eröffneten Möglichkeiten der Einzelhandelssteuerung erlauben nicht, für das ganze Gebiet eines Bezirks von der Größe einer Großstadt die grundsätzliche Typisierung der Baugebiete abzuändern. Der Bundesgesetzgeber hat die Gemeinden zwar ermächtigt, plangebietsbezogen Abweichungen von der grundsätzlichen Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben festzusetzen, nicht aber das System der Gebietstypen für das Gebiet einer Großstadt pauschal umzustrukturieren.	N	Der Auffassung des Einwenders kann nicht gefolgt werden. Neben der Aufstellung von qualifizierten Bebauungsplänen, die ein Baugebiet festsetzen, hat der Gesetzgeber mit der BauGB-Novelle 2007 ausdrücklich vorgesehen, dass die Gemeinden ihre Flächen nach § 34 BauGB mit einem einfachen Bebauungsplan überplanen können. § 9 Abs. 2a BauGB soll es den Gemeinden ermöglichen, in Gebieten nach § 34 BauGB ebenso differenziert zu planen, wie in den Gebieten der BauNVO mit Hilfe von Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO. Damit ist der Bezirk Marzahn-Hellersdorf ermächtigt, sämtliche seiner Stadtgebietsflächen zu überplanen, sofern damit ein

SV NR	Inhalt	Abwägungsvorschlag
		<p>schlüssiges städtebauliches Konzept verfolgt wird. Das ist hier der Fall:</p> <p>Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf verfolgt die Ziele, die zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten und weiterzuentwickeln sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen. Konzeptionelle Grundlage bildet das bezirksweite Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Um diese Ziele zu erreichen, stellt der Bezirk den Bebauungsplan 10-81b G für die in dem betreffenden Teilgebiet des Bezirks im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) nach § 9 Abs. 2a BauGB auf und passt - soweit erforderlich - rechtsverbindliche Bebauungspläne in parallelen Sammelverfahren an. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist nicht nur „vernünftigerweise geboten“, sondern nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Sinne der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung geboten. Anderenfalls könnten die städtebaulichen Zielstellungen des gebilligten Einzelhandels- und Zentrenkonzepts in die Leere laufen. Das informelle Stadtentwicklungskonzept bedarf der planungsrechtlichen Absicherung.</p> <p>Die Aufstellung des großräumlichen Bebauungsplanes 10-81b G erfolgt dabei unter Berücksichtigung und Abwägung der Vorgaben für die Planungshoheit der Gemeinde.</p> <p>Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans ist die Folge einer sachgerechten städtebaulichen Begründung.</p> <p>Im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfs des Bebauungsplans wurden die einzelnen Ortsteile des Bezirks einer eingehenden Untersuchung unterzogen, um sicherzustellen, dass lediglich die Siedlungsflächen Bestandteil des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden, die zur Erreichung der gestellten Zielsetzungen erforderlich sind. Der Bebauungsplan 10-81b G umfasst jedoch nur ein Teilgebiet des Bezirks; nämlich die unbeplanten Innenbereichslagen im Ortsteil Marzahn südlich der Neuen Wuhle. Von einer pauschalen Umstrukturierung des gesamten Gemeindegebiets kann damit nicht die Rede sein.</p>

SV NR	Inhalt		Abwägungsvorschlag
			<p>Die getroffenen Festsetzungen basieren auf den gebilligten Zielstellungen des EZK und berühren allein die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. In der Regel ist davon nur der zentrenrelevante Einzelhandel erfasst - dieser stellt eine Unterart von Einzelhandelsbetrieben dar. Durch den Ausschluss von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben oder aber deren Reduktion auf die ausnahmsweise Zulässigkeit wird die allgemeine Zweckbestimmung der hier betroffenen festgesetzten oder faktischen Baugebiete nach BauNVO nicht berührt. Weiterhin gibt es Flächen im Bereich Marzahn Süd, in denen keine einschränkenden Festsetzungen zur Zulässigkeit von (zentrenrelevanten) Einzelhandelsbetrieben getroffen werden und in denen die Ansiedlung möglich ist. Mit den vorgenannten Argumenten kann der Vortrag des Einwenders widerlegt werden.</p>
2.3	<p>Die Bebauungspläne 10-81a G, 10-81b G, 10-82 und 10-83, die mit gleichen Inhalten parallel entwickelt werden, wollen den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten für das Gebiet des ganzen Bezirks außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche abweichend von den allgemeinen Vorschriften der BauNVO steuern.</p> <p>Nach der textlichen Festsetzung 1. (1) soll zentrenrelevanter Einzelhandel außerhalb der im Zentrenkonzept dargestellten zentralen Versorgungsbereiche allgemein unzulässig werden. Nur Einzelhandel mit Nahversorgungssortimenten soll nach der textlichen Festsetzung 2. (1) ausnahmsweise noch zugelassen werden können. Eine solcherart pauschale Regelung der Nahversorgung für den ganzen Bezirk, der mit rund 268.000 Einwohnern einer Großstadt entspricht, ist unzulässig. Nach den typisierenden Vorgaben der BauNVO ist mit Ausnahme der reinen Wohngebiete die Nahversorgung in allen Gebietstypen als Regelbebauung zulässig. Die eingangs zitierten Ermächtigungsnormen erlauben den Gemeinden zwar, baugebietsbezogen auch Einzelhandel feinzusteuern. Diese Vorschriften ermächtigen die kommunale Planungshoheit aber nicht, außerhalb selbst bestimmter Versorgungsbereiche für das gesamte Gemeindegebiet die Nahversorgung von einer regelmäßig zulässigen Nutzungsart zu einer nur ausnahmsweise zulassungsfähigen Art „herabzuzonen“.</p>	N	<p>Die Hinweise des Einwenders treffen nicht zu. In § 9 Abs. 2a BauGB ist eindeutig geregelt, dass festgesetzt werden darf, dass in Gebieten nach § 34 BauGB nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Die vom Einwender behaupteten Einschränkungen hinsichtlich der Rechtsgrundlagen („nicht auf ganzen Bezirk, der einer Großstadt entspricht anwendbar“) lassen sich weder dem Wortlaut der Rechtsgrundlage noch dem Sinn und Zweck ihrer ausdrücklichen Regelungsbestimmung entnehmen. § 9 Abs. 2a BauGB wurde ausdrücklich dafür eingeführt, um gerade nicht baugebietsbezogenen Regelungen zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche festsetzen zu können. Die Behauptung des Einwenders findet auch keinerlei Stütze in der Rechtsprechung. Ob zur Sicherung zentraler Versorgungsbereiche ein Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB für das gesamte nach § 34 zu beurteilende Gebiet einer Gemeinde oder nur für einen Teil davon aufgestellt wird, ist nach den Grundsätzen der Erforderlichkeit i.S.d § 1 Abs. 3 BauGB und nach den Abwägungsgrundsätzen im Einzelfall zu</p>

SV NR	Inhalt		Abwägungsvorschlag
			<p>entscheiden (Ernst-Zinkahn-Bielenberg, § 9 Rdn. 242a). Von der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 2a BauGB ist, anders als der Einwander dies meint, auch eine großräumliche Überplanung des Gemeindegebiets/Bezirksgebiets gedeckt, soweit sie erforderlich und abwägungsfehlerfrei ist.</p> <p>Der Beschreibung des Plangebietes in Kapitel 1.2 der Begründung zum Bebauungsplan ist im Einzelnen zu entnehmen, warum die jeweiligen Siedlungsbereiche nach § 34 BauGB in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen wurden. Die getroffenen Regelungen wurden dementsprechend nicht pauschal, sondern mit eingehender Prüfung der konkreten Situation vor Ort getroffen.</p>
2.4	<p>2. Ausweislich der Übersichtskarte des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts liegen weite Teile des Bezirks außerhalb der fußläufigen Einzugsbereiche zentraler Versorgungsbereiche. Zu Recht sieht das Bundesrecht für solche Lagen vor, dass - mit Ausnahme von reinen Wohngebieten - die Nahversorgung dort zur Regelbebauung mit Rechtsanspruch gehört, weil die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in der Bauleitplanung insbesondere zu berücksichtigen ist. Weder städtebaulich noch eigentumsrechtlich lässt sich daher rechtfertigen, in diesen Gebieten die Errichtung oder Änderung von Nahversorgungsbetrieben davon abhängig zu machen, dass sie vom Bezirk ermessensweise nur noch als Ausnahme zugelassen wird.</p>	N	<p>Wie bereits erläutert, sind die zentralen Ziele des Bezirks zum einen, die zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten und weiterzuentwickeln und zum anderen, die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen.</p> <p>Um die Nahversorgung im Stadtteil sicherzustellen, soll die Errichtung von Nahversorgern auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ausnahmsweise gemäß den Regelungen des Bebauungsplans zulässig sein. Ein vollständiger Ausschluss erfolgt nicht und wäre auch nicht sachgerecht.</p> <p>Die Ausnahme bezieht sich auf die Regel, dass alle Einzelhändler mit zentrenrelevanten Kernsortimenten in die zentralen Versorgungsbereiche gehören. Von dieser Regel kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn auf 75 % der Verkaufsflächen nahversorgungsrelevante Sortimente veräußert werden. Zudem müssen sich diese Betriebe außerhalb des 500-m-Schutzbereichs zum ZVB befinden.</p> <p>In der entsprechenden Regelung im Bebauungsplan für die Neuerrichtung von Nahversorgungsbetrieben wird zudem klargestellt, wann ein Betrieb ausnahmsweise zugelassen werden kann und welche Kriterien dazu erfüllt sein müssen (Stichworte: „in städtebaulich vertretbarer Weise“, „keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche“). Damit wird die Ermessensausübung intendiert und gebunden.</p> <p>Auch bei der Änderung von Nahversorgungsbetrieben sind die Regelungen des Bebauungsplans 10-81b G zu beachten.</p>

SV NR	Inhalt		Abwägungsvorschlag
			Eine pauschale Zulassung ist jedoch nicht möglich; es handelt sich in jedem Fall um eine Einzelfallentscheidung, da immer auch eine kumulierende Betrachtung zusammen mit anderen bestehenden oder genehmigten Einzelhandelsbetrieben erforderlich ist.
2.5	<p>3. Indem die textlichen Festsetzungen 2. (1) und 2. (3) an pauschal nach Luftlinien festgelegten Schutzzonen von 500-m bzw. 400-m anknüpfen, liegt Abwägungsausfall vor.</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind abwägungspflichtig die konkreten betroffenen Belange. Im Städtebau sind diese auf die jeweilige städtebauliche Situation bezogen. Zwar darf die Gemeinde durch ihre Bauleitplanung die bauliche Nutzbarkeit von Grundstücken verändern und dabei auch die bisherigen privaten Nutzungsmöglichkeiten einschränken oder gar aufheben. Dies setzt allerdings voraus, dass hinreichend gewichtige, städtebaulich beachtliche Allgemeinbelange tatsächlich dafür sprechen. Diese städtebaulich beachtlichen Allgemeinbelange müssen umso gewichtiger sein, je stärker die Festsetzungen eines Bebauungsplans die Befugnisse der Eigentümer einschränken oder Grundstücke von einer bestimmten Bebaubarkeit ganz ausschließen, denn das durch Artikel 14 GG gewährleistete Eigentumsrecht gehört in hervorgehobener Weise zu den von der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen. Dies umfasst neben der Substanz des Eigentums auch die Beachtung des verfassungsrechtlichen Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit und des allgemeinen Gleichheitssatzes. Die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks muss vom Plangeber als ein wichtiger Belang privater Eigentümerinteresse bei der nach § 1 Abs. 7 BauGB gebotenen Abwägung beachtet werden (OVG Münster, 08.10.2018 - 10 D 56/18). Es ist daher für jeden einzelnen betroffenen Standort zu ermitteln, zu bewerten und abzuwägen, ob und inwieweit die Beschränkung der baulichen Nutzbarkeit zum Zwecke des Schutzes zentraler Versorgungsbereiche erforderlich und auch eingedenk der Nahversorgungsfunktion des Standorts abwägungsgerecht ist.</p>	B	<p>Der Einwender macht Bedenken gegen die pauschale Festsetzung von Schutzzonen/Schutzbereiche geltend. Das Ziel des Bezirk Marzahn-Hellersdorf als Plangeber ist es, die Attraktivität der zentralen Versorgungsbereiche langfristig zu sichern und gleichzeitig die Nahversorgung im gesamten Bezirk sicherzustellen.</p> <p>Zum effektiveren Schutz der zentralen Versorgungsbereiche hat sich der Bezirk dazu entschieden, einen pauschalen Schutzbereich von 500 m um den äußeren Rand der ZVB zu ziehen. Dadurch wird eine differenzierte räumliche Steuerung bei der Standortlenkung von Einzelhandelsbetrieben ermöglicht. Innerhalb dieses Schutzbereichs sollen Neuansiedlungen, auch von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelbetrieben, zukünftig unzulässig sein. Änderungen und Erweiterungen bestandskräftig genehmigter Betriebe sind jedoch unter bestimmten Maßgaben ausnahmsweise zulässig (siehe Abwägung unter Sachpunkt 1.2). Der 400-m-Schutzbereich entfällt fortan vollständig. Damit besteht für jeden einzelnen betroffenen Standort, auch im 500-m-Schutzbereich, weiterhin die Möglichkeit, Änderung oder Erweiterungen am Markt vorzunehmen, um die Nahversorgungsfunktion des Standortes langfristig zu sichern. Bei der Abgrenzung des Schutzbereichs handelt es sich um eine pauschale Festsetzung, bei der konkrete örtliche Gegebenheiten, wie bspw. die mögliche Barrierewirkung von Hauptverkehrsachsen außer Betracht bleiben.</p> <p>Der Bezirk hat sich bewusst für diese pauschale Festsetzung entschieden, da bei atypischen Fallgestaltungen weiterhin für den Bezirk die Möglichkeit besteht, eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans 10-81b G zu erteilen oder auf Grundlage eines gesonderten Bauleitplanverfahrens Baurecht zu schaffen, um die Nahversorgung zu sichern. Um dies klarzustellen, wird die Begründung diesbezüglich</p>

SV NR	Inhalt		Abwägungsvorschlag
			ergänzt.
2.6	<p>Dabei kann sich der Plangeber nicht darauf beschränken, nur die Darstellungen des Zentrenkonzepts in den Bebauungsplan zu übernehmen. Als informelle Planung im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB stellen Einzelhandelskonzepte lediglich die thematischen Sachverhalte fest, ermitteln hier also die tatsächlich bestehende Einzelhandelsstruktur, und bewerten diese hinsichtlich ihrer Versorgungsfunktion. Eine grundstücksbezogene Abwägung findet in Zentrenkonzepten gerade nicht statt, sondern muss auf der Ebene der bauleitplanerischen Umsetzung erfolgen.</p> <p>Diese Belange muss der Bezirk nicht nur dann ermitteln, bewerten und abwägen, wenn die betroffenen Eigentümer bzw. Betreiber im Bebauungsplanverfahren darauf hinweisen, vielmehr sind abwägungspflichtig alle Belange, die der Plangeber kannte oder hätte kennen müssen. Insoweit sind dem Bezirk aus der Bestandserhebung bei Erstellung des Einzelhandelskonzepts die betroffenen Standorte positiv bekannt, so dass sowohl die Rechtfertigung als auch die Auswirkungen der Planung für jeden betroffenen Standort zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen sind.</p>	N	<p>Eine Bewertung der Versorgungssituation jedes Ortsteils erfolgte bereits im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts. Hier sind die verschiedenen Standorte mit ihrem Einzelhandelsangebot gegliedert nach Kategorien bereits beschrieben. Damit ist zunächst grundsätzlich keine erneute umfassende Bestandsaufnahme im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.<sup>1</sup> Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurde jedoch die Aktualität der Angaben überprüft und ggf. Anpassungen vorgenommen.</p> <p>Insofern erfolgte eine für die vorliegende Planung in der Breite und Tiefe ausreichende Betrachtung der relevanten Einzelhandelsnutzungen.</p>
2.7	<p>4. Auch die Abgrenzung der Festsetzungen nach durch Luftlinien bestimmte Schutzbereiche ist abwägungsfehsam. Da von der „Herabzonung“ die Nahversorgung betroffen ist, ist nicht zulässig, Schutzbereiche nach Luftlinien zu bestimmen. Die Qualität der Nahversorgung wird gerade durch die fußläufigen Entfernungen bestimmt, denn Einkäufe des täglichen Bedarfs werden besonders häufig zu Fuß erledigt.</p> <p>Welche Entfernung noch als fußläufig erreichbar anzusehen ist, ist nach den Umständen des Einzelfalls, unter anderem der Siedlungsstruktur, der Erreichbarkeit einschließlich einer möglichen Barrierewirkung etwa von Verkehrswegen und weiterer Nahversorgungsangebote im Umfeld zu beurteilen (OVG Lüneburg, 09.12.2013 - 1 KN 190/11).</p>	N	<p>Der Einwender macht Bedenken gegen die pauschale Festsetzung von Schutzzonen/Schutzbereiche geltend. Die Abwägung zu diesem Aspekt erfolgte bereits unter Sachpunkt 2.5.</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt.</p>
2.8	<p>Nach dem Gutachten des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung zum Thema „Nahversorgung und Nahmobilität: Verkehrsverhalten und Zufriedenheit“ vom Mai 2011 hat eine gute kleinräumliche Erreichbarkeit neben den Effekten auf das Verkehrsgeschehen auch positive Auswirkungen auf die Teilhabechancen, die Lebendigkeit und die Lebensqualität in den Quartieren. Dabei hat der tägliche Einkauf insbesondere für ältere Menschen große Bedeutung. Sie</p>	B	<p>Der Einwand betrifft die Festsetzungen für bestandskräftig genehmigte Einzelhandelsbetriebe und wurde unter Sachpunkt 1.2 bereits abgewogen.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen und die Begründung werden entsprechend geändert. Mit den geänderten Festsetzungen sind Weiterentwicklungsmöglichkeiten für Bestandsbetriebe grundsätzlich möglich.</p>

<sup>1</sup> Vgl. Kuschnerus, Bishopink, Wirth: Der standortgerechte Einzelhandel, Bonn 2018, Rn. 511.

SV NR	Inhalt		Abwägungsvorschlag
	<p>verbinden damit im starken Maße selbständige Lebensführung, Aktivität, soziale Kontakte und Aufrechterhaltung der Gesundheit durch Bewegung. Das Fehlen von Versorgungsangeboten im nahen Wohnumfeld stellt daher eine gravierende Einschränkung der Lebensqualität älterer Menschen da (Gutachten BMVBS, Seite 14 f.). Dürfen sich Nahversorgungsmärkte künftig gar nicht mehr oder nur noch unter erschwerten Bedingungen an geänderte Markterfordernisse anpassen, droht deren Betriebsaufgabe und damit ein Wegfall ihrer Nahversorgungsfunktion, ohne dass gesichert wäre, dass im zentralen Versorgungsbereich diese Nahversorgungsaufgabe auch für ältere oder mobilitätseingeschränkte Menschen gleichwertig erfüllt werden könnte.</p>		<p>Die Nahversorgung kann damit auch für ältere und mobilitätseingeschränkte Menschen langfristig gewährleistet werden.</p>
2.9	<p>Zwar ist die Zufriedenheit der Menschen mit dem Angebot an Einkaufsmöglichkeiten allgemein besonders hoch in dichten, Nutzungsgemischten und innerstädtischen Quartieren. Allerdings steht die Versorgungszufriedenheit noch stärker im Zusammenhang mit der Entfernung zum nächsten Supermarkt. Bereits bei einer Entfernung von mehr als 200 m Luftlinie nimmt die Zufriedenheit erkennbar, bei mehr als 400-m Luftlinie deutlich ab (Gutachten BMVBS, Seite 27 f.). Dies schlägt sich auch auf die akzeptierte fußläufige Entfernung nieder. Bei einer Wegelänge von 200 m werden 90 % der Wege zu Fuß unternommen. Bei Wegen ab 400-m geht der Anteil der Wege zu Fuß deutlich zurück, so dass ab dieser Entfernung überwiegend auf Fahrzeuge umgestiegen wird (Gutachten BMVBS, Seite 35). Hieran wird deutlich, dass eine pauschale Festlegung von Radialen, die sich nicht an den tatsächlichen Wegebeziehungen orientieren, die Qualität der Nahversorgung nicht berücksichtigen. Wenn schon bei einer fußläufigen Entfernung von 400-m überwiegend auf Fahrzeuge umgestiegen wird, so kann ein Radius von 400-m Luftlinie nicht geeignet sein, die Nahversorgung zu sichern. Jedenfalls für Gebiete des Geschosswohnungsbaus mit hoher Bevölkerungsdichte und oftmals langen Zeilenbauten sind die Pauschalansätze ungeeignet, die planerisch beabsichtigten Schutzwirkungen auf das verhältnismäßig nötige Maß zu beschränken.</p> <p>Die Zufriedenheit mit dem räumlichen Umfeld durch eine verbesserte nahräumliche Ausstattung mit Einkaufsgelegenheiten lässt sich durch einzelne Lebensmittelmärkte, die der Nahversorgung dienen, erheblich verbessern. Diese müssen auch zukünftig dem Anpassungsdruck der modernen Nahversorgung standhalten können und dürfen deshalb nicht durch die Festlegung der pauschalen Schutzzonen in ihrer Entwicklung</p>	B	<p>Der Einwand betrifft die Festsetzungen für bestandskräftig genehmigte Einzelhandelsbetriebe und wurde unter Sachpunkt 1.2 bereits abgewogen. Die textlichen Festsetzungen und die Begründung werden entsprechend geändert.</p>

SV NR	Inhalt		Abwägungsvorschlag
	gehemmt werden.		
2.10	5. Die schematische Ziehung der Schutzzonen wäre zudem in solchen Bereichen im Einzelfall zu überprüfen, in denen städtebauliche Zäsuren die Versorgungsbereiche trennen. Das gilt beispielsweise für viele Bereiche entlang der Märkischen Allee, der Landsberger Allee und der Allee der Kosmonauten. Indem die geplanten Schutzzonen schematisch solche städtebaulichen Barrieren übergreifen, werden Nahversorgungsstandorte künftig ausgeschlossen oder in ihrer Entwicklung begrenzt, die aufgrund getrennter Einzugsbereiche keine Auswirkungen auf den betreffenden zentralen Versorgungsbereich haben, aber für ihren tatsächlichen Einzugsbereich eine wesentliche Funktion der Nahversorgung wahrnehmen.	B	Der Einwender macht Bedenken gegen die pauschale Festsetzung von Schutzzonen/Schutzbereiche geltend. Die Abwägung zu diesem Aspekt erfolgte bereits unter Sachpunkt 2.5. Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt.
2.11	6. Wegen Unverhältnismäßigkeit abwägungsfehlerhaft ist die schematische Ziehung der Schutzzonen auch in den Fällen, in denen zwischen der Grenze des zentralen Versorgungsbereichs und der Außengrenze des betreffenden Schutzbereichs gar keine wegemäßigen Verbindungen bestehen. Hier werden Bestandsbetriebe von der Anpassung an neue Marktentwicklungen ausgeschlossen oder behindert, ohne dass diese Betriebe die Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich haben können, die der Bezirk als Begründung für die Schutzbereiche heranzieht.	B	Der Einwender macht Bedenken gegen die pauschale Festsetzung von Schutzzonen/Schutzbereiche geltend. Die Abwägung zu diesem Aspekt erfolgte bereits unter Sachpunkt 2.5. Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt.
2.12	7. Abwägungsfehlerhaft sind zudem die zeichnerischen Festsetzungen, wonach die Schutzbereiche an der jeweiligen Außengrenze des dargestellten zentralen Versorgungsbereichs beginnen und zwar selbst in den Fällen, in denen in den Bezugsbereichen des zentralen Versorgungsbereichs keine sortimentsbezogenen Betriebe bestehen bzw. aufgrund bestehender anderer Nutzung entsprechende Ansiedlungen außerhalb realistischer Ansiedlungserwartungen liegen. Das Schutzziel rechtfertigt in diesen Fällen die beabsichtigte Baurechtsschmälerung nicht.	B	Der Einwender macht Bedenken gegen die pauschale Festsetzung von Schutzzonen/Schutzbereiche geltend. Die Abwägung zu diesem Aspekt erfolgte bereits unter Sachpunkt 2.5. Ergänzend dazu ist auf Folgendes hinzuweisen: Es ist das Ziel, zentrenrelevanten Einzelhandel in die ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche zu lenken. Damit ist in diesen Bereichen die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ausdrücklich erwünscht. Eine zuverlässige Prognose über die tatsächliche zukünftige Entwicklung der Einzelhandelsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen ist jedoch nicht möglich. Daher wäre eine Orientierung lediglich an den vorhandenen Nahversorgungsbetrieben im zentralen Versorgungsbereich nicht sachgemäß. Vor diesem Hintergrund ist eine pauschale Orientierung der Schutzradien am äußeren Rand der zentralen Versorgungsbereiche sinnvoll. Darauf wird in der Begründung ergänzend hingewiesen.

SV NR	Inhalt		Abwägungsvorschlag
2.13	8. Das Unterlassen situationsbezogener Ermittlung, Bewertung und Abwägung der betroffenen Belange ist gegenüber den grundrechtlich geschützten Eigentümer- und Betreiberbelangen abwägungsfehlerhaft. Zu den abwägungspflichtigen Belangen der Wirtschaft gehören insbesondere die Interessen eines Betriebs an der Erhaltung des Bestands und das Interesse nach Betriebsausweitung sowie die im Rahmen einer normalen Betriebsentwicklung liegende und auch zur Erhaltung der Konkurrenzfähigkeit notwendige Erweiterung der Kapazitäten (BVerwG, 16.04.1971 - 4 C 66.67; OVG Münster, 05.06.1981 - 10 a NE 8.79; OVG Lüneburg, 18.12.1984 - 6 C 21/83).	B	Der Einwand betrifft die Festsetzungen für bestandskräftig genehmigte Einzelhandelsbetriebe und wurde unter Sachpunkt 1.2 bereits abgewogen. Die textlichen Festsetzungen und die Begründung werden entsprechend geändert.  Es fand eine situationsbezogene Ermittlung, Bewertung und Abwägung der konkreten städtebaulichen Situation für den Ortsteil Marzahn, Bereiche M2/M3/M4 Marzahn statt (Kapitel 1.2.3 der Begründung). Die Festsetzungen im Bebauungsplan basieren zudem auf der umfangreichen Ermittlung und Bewertung der Einzelhandelsstruktur im Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Dies ist in der Begründung zum Bebauungsplan nachzuvollziehen. Die individuelle Betrachtung eines jeden Standortes ist auf Ebene des Bebauungsplans jedoch nicht erforderlich. Ein Abwägungsfehler ist seitens des Plangebers nicht zu erkennen.
2.14	Abwägungsbeachtlich sind nicht nur bereits konkret ins Auge gefasste Erweiterungsvorhaben, sondern alle bei realistischer Betrachtung der Entwicklungsmöglichkeiten naheliegende Erweiterungsinteressen (Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Kommentar, § 1 Rn. 160). Insofern stehen die Nahversorger unter ständigem und erheblichem baulichen Anpassungsdruck. Die Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel“ beim Bundesbauministerium hielt schon in ihrem Bericht vom 30.04.2002 als gemeinsames Beratungsergebnis fest, dass neu zur Eröffnung anstehende Lebensmittelmärkte eine Geschossfläche von mindestens 2.000 m <sup>2</sup> mit einer Verkaufsfläche von 1.500-m <sup>2</sup> aufweisen müssen, um wirtschaftlich betrieben werden zu können (ZfBR 2002, 598/602, Beratungsergebnis Ziffer 14). Seither haben sich diese Erfordernisse erheblich verschärft und auch die Bestandsbetriebe erreicht. Auch diese stehen sowohl hinsichtlich der Verkaufsfläche als auch der sonstigen betrieblichen Einrichtungen unter beständigem Anpassungs- und Änderungsdruck, wenn sie ihre Wettbewerbsfähigkeit und damit den Fortbestand des Marktes nicht gefährden wollen.	B	Der Einwand betrifft die Festsetzungen für bestandskräftig genehmigte Einzelhandelsbetriebe und wurde unter Sachpunkt 1.2 bereits abgewogen. Die textlichen Festsetzungen und die Begründung werden entsprechend geändert.
2.15	Gerade in der Lebensmittelnahversorgung läuft seit einigen Jahren eine Welle qualitativer Aufwertung der Märkte. Das früher dominierende	K	Schilderung der allgemeinen aktuellen Entwicklungen im Einzelhandel. Keine Abwägung erforderlich.

SV NR	Inhalt	Abwägungsvorschlag
	<p>Preisparadigma wird zunehmend relativiert durch eine Vertiefung des Sortiments (KPMG, Studie zur Zukunft des Einkaufens - Perspektiven für den Lebensmitteleinzelhandel, 2013, Seite 30):</p> <p><i>„Es wird in Mahlzeiten und weniger in Bevorratung gedacht.“</i></p> <p>Das Wirtschaftsforschungsinstitut bulwiengesa bezeichnet dies in seinen „Marktstrukturdaten 2016“ als „Trading Up“. Das ist ein allgemeiner Trend, dem sämtliche eingeführten Betreiber folgen, weshalb die Erneuerung bestehender Märkte dem einzelnen Standort keinen Attraktivitätsvorteil verschafft, sondern diesen lediglich dem allgemeinen Trend folgend anpasst. Hierzu werden die Gänge in den Märkten barrierefrei verbreitert und Querungen geschaffen. Die Regale sollen übersichtlicher und niedriger gestaltet sein und damit einer alternden Bevölkerung die Nahversorgung und den Mitarbeitern die Arbeit erleichtern. Ständig neue Ernährungstrends, beispielsweise nach regionalen, biologisch und fair produzierten Waren führen zu einem höheren Flächenbedarf. Gleiches gilt für wachsende Frischesortimente, die nicht regaliert, sondern nur auf einer Ebene präsentiert werden können.</p> <p>Vor allem muss die stationäre Nahversorgung heute vorausschauend Vorsorge treffen, vom Online-Handel nicht gleichermaßen zur Filialaufgabe gezwungen zu werden, wie dies bei Textilien, Schuhen, Büchern und inzwischen auch bei Haushaltselektronik festzustellen ist. Zwar wurden 2016 nur rund 1,5 % der Lebensmittel online umgesetzt, dies aber mit einer Wachstumsrate von über 20 %, während der Non-Food-Online-Handel nur um 10 % pro Jahr wächst (HDE, Online-Monitor 2017, Übersichtsblatt 3). Ist die „kritische Masse“ erst einmal erreicht, werden die Kostenvorteile des Online-Handels unaufhaltbar Markt-Schließungen zur Folge haben. Die stationäre Nahversorgung muss daher ihre Kostennachteile abbauen. Größere Fläche im Markt senken den Regalierungsaufwand und somit die Personalkosten, die durchschnittlich 20 % der Kosten des deutschen Lebensmitteleinzelhandels ausmachen (EHI Handelsdaten, Kostenkennzahlen 2015). Das hauptsächlich für Kommunen tätige Forschungsinstitut Stadt + Handel hat daher bezüglich der laufenden Erweiterungswelle im Lebensmitteleinzelhandel festgestellt (Newsletter 13 vom November 2013 Seite 5 f):</p> <p><i>„Im Hinblick auf eine möglichst valide Umsatzschätzung ist ferner zu beachten, dass eine Erweiterung unter anderem zu einer Optimierung logistischer und arbeitsprozessualer Abläufe beitragen wird. Diese Effekte</i></p>	

SV NR	Inhalt		Abwägungsvorschlag
	<p><i>werden auf der Kostenseite relevant, beeinflussen den Umsatz aber nicht. Eine lineare Fortschreibung der Flächenproduktivität in Relation zur Verkaufsflächensteigerung ist fachlich demnach kaum begründbar.</i></p> <p>Der stationäre Lebensmittelhandel muss zudem seine Vorteile gegenüber Lieferdiensten wettbewerbswirksam zur Geltung bringen. Dabei geht es in quantitativer Hinsicht um das Versprechen unmittelbarer Verfügbarkeit der vom Kunden gewünschten Produkte und in qualitativer Hinsicht um die Befriedigung der ständig steigenden Frische-Erwartungen der Kunden. Alle diese Anforderungen erhöhen den Flächenbedarf und die baulichen Anforderungen auch für Nahversorger. Um die verbrauchernahe Versorgung auch zukünftig nicht zu beeinträchtigen, muss die Möglichkeit einer Neuansiedlung, baulichen Änderung oder Erweiterung auch in der Nähe von zentralen Versorgungsbereichen möglich bleiben, wenn die städtebaulichen Gegebenheiten dies erfordern.</p>		<p>Der Einwand betrifft die Festsetzungen für bestandskräftig genehmigte Einzelhandelsbetriebe und wurde unter Sachpunkt 1.2 bereits abgewogen.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen und die Begründung werden entsprechend geändert.</p>
2.16	<p>9. Der bereits gerügte schematische Zuschnitt der an pauschale Schutzzonen anknüpfenden Festsetzungen hat auch bezüglich der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung Abwägungsausfall und Abwägungsdefizit zur Folge. Selbst wenn es nicht in § 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB erwähnt wäre, ist die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung eine wesentliche Leitlinie für die städtebauliche Planung. Gerade in den Bereichen von Hochhäusern, von langen Zeilenbauten oder städtebaulichen Barrieren verlangen nicht nur die grundrechtlich geschützten Betreiber- und Eigentümerinteressen, dass die tatsächlichen Auswirkungen ermittelt und bewertet werden, sondern auch der öffentliche Belang, ob Zentrenschutz rechtfertigen kann, die Nahversorgungsfunktion eines Bestandsmarktes dadurch zu beeinträchtigen, dass er im 400-m Umkreis von jeder Entwicklung ausgeschlossen wird und im weiteren Umkreis diese nur ausnahmsweise zugelassen werden kann.</p>	B	<p>Der Einwand betrifft die Festsetzungen für bestandskräftig genehmigte Einzelhandelsbetriebe und wurde unter Sachpunkt 1.2 bereits abgewogen.</p> <p>Zudem macht der Einwender Bedenken gegen die pauschale Festsetzung von Schutzzonen/Schutzbereiche geltend. Die Abwägung zu diesem Aspekt erfolgte bereits unter Sachpunkt 2.5.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen und die Begründung werden entsprechend geändert.</p>
2.17	<p>10. Der Bebauungsplan ist abwägungsfehlerhaft, da er sich auf ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept bezieht, das hinsichtlich seiner Datengrundlage veraltet ist. Auf das Ersuchen der Bezirksverordnetenversammlung vom 24.03.2011 beschloss der Bezirk 2012 das Konzept zu überarbeiten. Diese Überarbeitung wurde durch einen Arbeitskreis von Oktober 2012 bis März 2013 begleitet, bevor den Beteiligten im Juni 2013 die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben wurde. Die Datenerhebung für die Erstellung des Konzepts muss somit Ende 2012 und Anfang 2013 stattgefunden haben. Demnach sind die Daten mindestens</p>	N	<p>Der Plangeber kann sich der Argumentation nicht anschließen, dass die Datengrundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts von 2013 überholt sei, weil der Online-Handel darin unberücksichtigt blieb.</p> <p>Onlinehandel ist zwar grundsätzlich als Einzelhandel zu qualifizieren, da es sich in der Regel um den Verkauf von Waren an den Endverbraucher handelt. Dennoch erfassen die bauplanungsrechtlichen Regelungen für Einzelhandelsbetriebe die baulichen Anlagen für den Versandhandel nicht. Merkmal</p>

SV NR	Inhalt		Abwägungsvorschlag
	<p>sechs Jahre alt.</p> <p>Die Nahversorgung unterliegt, wie bereits unter Punkt 8 ausgeführt, ohnehin einem ständigen Wandel. Zudem ist der Online-Handel mit Lebensmitteln in den letzten drei Jahren erheblich gewachsen und macht dem stationären Einzelhandel zunehmend Konkurrenz. Hiermit setzt sich das Einzelhandelskonzept von 2013 nicht auseinander, so dass eine Umsetzung dieses Konzepts durch einen Bebauungsplan auf überholter Datenermittlung beruht.</p> <p>11. Inzwischen ist aber nicht nur die Datengrundlage überholt, sondern auch die Datenbewertung. Bei Einordnung der 2012/13 ermittelten Einzelhandelsstruktur in die Sortimentsklassen und in die Zonen um zentrale Versorgungsbereiche spielte der Online-Handel mit Lebensmitteln noch keine Rolle. Das hat sich inzwischen geändert (siehe oben Punkt 8). Hinsichtlich der Einzelhandelsstruktur ist demnach zu prüfen, ob und inwieweit die Nahversorgungssortimente tatsächlich noch vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden sollen oder ob die Sicherung der Nahversorgung gerade für die Nahversorgungssortimente gegenüber früheren Zentrenschutzkonzepten Vorrang genießen sollten.</p>		<p>des Versandhandels ist nämlich, dass er nicht über ein Ladenlokal im Sinne der Rechtsprechung verfügt. Damit fehlt dem Versandhandel die Grundvoraussetzung eines Einzelhandelsbetriebs im Sinne des Bauplanungsrechts, nämlich die eigentliche Verkaufsstätte. Die Räumlichkeiten, die für die reine technische Abwicklung des Versandhandels dienen, unterliegen somit nicht den bauplanungsrechtlichen Regelungen für Einzelhandelsbetriebe. Dazu zählen u.a. Büroräume, bloße Annahmestellen für Bestellungen, Auslieferungslager aber auch Abholpunkte.</p> <p>Eine räumliche Steuerung des Online-Handels ist damit, anders als beim stationären Handel, nicht möglich.</p> <p>Gerade vor dem Hintergrund des zunehmend zum stationären Einzelhandel konkurrierenden Online-Handels ist es wichtig, die Attraktivität der zentralen Versorgungsbereiche langfristig zu sichern. Dies soll insbesondere durch eine Konzentration der Einzelhandelsnutzungen in den zentralen Versorgungsbereichen erreicht werden. Durch die im Bebauungsplan zusätzlich vorgesehenen Ausnahmen für Betriebe der Nahversorgung und bestandskräftig genehmigte Einzelhandelsbetriebe wird die Nahversorgung (siehe Sachpunkt 1.2) der Bevölkerung in ausreichendem Maße sichergestellt.</p>
2.18	<p>12. Darüber hinaus stellt die textliche Festsetzung 2. (3) unter Absatz 4, wonach Bestandsmärkte in einem Schutzbereich von 400-m auf passiven Bestandsschutz gesetzt werden, eine unverhältnismäßige Verhinderungsplanung dar. Die Festsetzung verhindert jede bauliche Anpassung selbst dann, wenn die Verkaufsfläche nicht erweitert werden soll. Das ist selbst aus der Sicht des bezweckten Zentrenschutzes nicht zu rechtfertigen. Auch insoweit besteht Abwägungsausfall, weil die Verhältnismäßigkeit des Eingriffs für den betreffenden Standort nicht ermittelt und bewertet wurde.</p>	B	<p>Der Einwand betrifft die Festsetzungen für bestandskräftig genehmigte Einzelhandelsbetriebe und wurde unter Sachpunkt 1.2 bereits abgewogen.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen und die Begründung werden entsprechend geändert.</p>
2.19	<p>13. Der Bebauungsplan 10-81b G ist nicht erforderlich, da er die im Plan angegebenen Schutzziele nicht umsetzt. In der Begründung zum Bebauungsplan wird die verbindliche Umsetzung der Steuerungsgrundsätze zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf 2013 als Planungsziel festgelegt. Der Ausschluss von Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit</p>	N	<p>Das Ziel des Bebauungsplans, die Nahversorgung der Bevölkerung sicherzustellen, wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplans erfüllt. Insofern kann sich der Plangeber nicht der Argumentation des Einwenders anschließen.</p> <p>Allein durch den Ausschluss von Neuansiedlungen im 500-m-Schutzbereich ist kein Versorgungsdefizit zu erwarten, da die</p>

SV NR	Inhalt		Abwägungsvorschlag
	<p>zentrenrelevanten Kernsortimenten steht nicht im Einklang mit den Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts. Nach diesem sollen neue Einzelhandelsvorhaben ihre Standorte zwar regelmäßig in den zentralen Versorgungsbereichen finden. Andererseits soll aber zu Recht auch die Nahversorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sichergestellt werden. Die Nahversorgung durch Angebote in den Zentren könne bei entsprechenden räumlichen Defiziten auch durch Nahversorger außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs ergänzt werden (vgl. Seite 5 des Konzepts). Diese Flexibilität ist durch den Bebauungsplan nicht gewährleistet, da dieser lediglich pauschal auf die Schutzzonen abstellt. Somit ist auch hier eine individuelle, konkrete Betrachtung jedes Standorts erforderlich, die der Bebauungsplanentwurf gerade nicht beinhaltet.</p>		<p>Versorgung durch die Betriebe im angrenzenden zentralen Versorgungsbereich (ZVB) sowie durch Bestandsbetriebe sichergestellt wird. Sollte dennoch aufgrund der speziellen räumlichen Gegebenheiten der Bedarf bestehen, einen neuen Markt im Schutzbereich zu errichten, steht es dem Bezirk frei, Befreiungen von den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans zu erteilen oder einen gesonderten Bebauungsplan zugunsten der Errichtung eines neuen Marktes aufzustellen. Die Nahversorgung wird in jedem Fall sichergestellt. Eine individuelle Betrachtung jedes Standortes ist damit nicht erforderlich.</p>
2.20	<p>14. Abwägungsausfall besteht auch bezüglich der Ermittlung und Bewertung des bestehenden Planungsrechts für die betroffenen Standorte. Ohne eine solche Ermittlung kann der Plangeber nicht beurteilen, welche Auswirkungen die geplanten Festsetzungen für das Planungsrecht des einzelnen Grundstücks haben und kann Sie demzufolge hinsichtlich ihrer Verhältnismäßigkeit auch nicht abwägen.</p>	N	<p>Der Plangeber kann keinen Abwägungsausfall hinsichtlich der Ermittlung und Bewertung des bestehenden Planungsrechts für die betroffenen Standorte erkennen. Der Bebauungsplan 10-81b G bezieht sich ausschließlich auf den unbeplanten Innenbereich, in dem die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben auf Grundlage des § 34 BauGB beurteilt wird. Bebauungspläne im Ortsteil, die vor der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-81 G bzw. 10-81b G eingeleitet bzw. festgesetzt wurden, werden aus dem Geltungsbereich des Einzelhandels-Bebauungsplanes 10-81b G ausgegliedert. Weiterhin werden diejenigen Einzel-Bebauungspläne, die während des Aufstellungsverfahrens zum 10-81b G eingeleitet werden, ebenfalls aus dem Geltungsbereich des 10-81b G ausgegliedert. Die ausgegliederten rechtsverbindlichen Bebauungspläne sind in Kapitel 1.3.8 „Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne“ thematisiert. Die zulässige Art der baulichen Nutzung, bezogen auf die Einzelhandelsnutzung, wird damit zukünftig entweder in dem großflächigen Einzelhandelsbebauungsplan 10-81b G oder in einem Einzel-Bebauungsplan geregelt. Einen Abwägungsausfall bzgl. der Ermittlung und Bewertung der planungsrechtlichen Situation kann der Plangeber nicht erkennen.</p>

SV NR	Inhalt		Abwägungsvorschlag
2.21	<p>15. Der Bebauungsplan verstößt gegen § 1 Abs. 4 BauGB, denn er ist nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst.</p> <p>Ziele der Raumordnung sind entsprechend § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben im Form von räumlich und sachlich bestimmten und bestimmbar, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegung in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes. Maßgeblich für die Betriebsgrundstücke ist der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009. Der Bebauungsplan verstößt insbesondere gegen das Ziel 4.7 Abs. 2 des LEP B-B, wonach Planungen die verbrauchernahe Versorgung nicht beeinträchtigen dürfen (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot). Eine derartige Beeinträchtigung ist vorliegend jedoch zu befürchten, da die pauschalen Festsetzungen des Bebauungsplans die tatsächliche Nahversorgungsfunktion der betroffenen Standorte nicht ermittelt haben.</p>	N	<p>Die Bestimmungen im Ziel 4.7 des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) sind für die vorliegende Abwägung nochmals geprüft worden. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen gemäß LEP B-B nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktion benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung nicht beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot). Die verbrauchernahe Versorgung erfolgt gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 10-81b G widerspricht somit nicht dem raumordnerischen Beeinträchtigungsverbot.</p> <p>Es ist darauf hinzuweisen, dass am 01.07.2019 (nach Abgabe der Stellungnahme) die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in Kraft getreten ist. Das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot gilt weiterhin.</p> <p>Es ist weiterhin darauf hinzuweisen, dass nach der vorliegenden Abwägung die in den Schutzradien liegenden Einzelhandelsbetriebe eine Möglichkeit der Erweiterung haben. Mit dieser Abwägungsentscheidung wird die Nahversorgungsfunktion der Bestandsbetriebe innerhalb der Schutzradien stärker als bisher berücksichtigt. Der im Sachverhalt 2.21 vorgetragene Einwand gegen den bisherigen Regelungsgehalt des Bebauungsplanes 10-81b G wird somit berücksichtigt.</p> <p>Dass der Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung angepasst ist, wurde im Übrigen von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung zuletzt mit Schreiben vom 13.12.2018 bestätigt. Die Behörde sieht die Ziele und Grundsätze der Raumordnung beachtet. Insofern ist kein Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB zu erkennen.</p>
2.22	<p><b>II. Standortbezogene Einwände</b></p> <p>1. <i>Märkische Allee 276</i></p> <p>Unsere Mandantin unterhält in der Märkischen Allee 276 einen</p>	B	<p>Der Einwand betrifft die Festsetzungen für bestandskräftig genehmigte Einzelhandelsbetriebe und wurde unter Sachpunkt 1.2 bereits abgewogen.</p>

SV NR	Inhalt		Abwägungsvorschlag
	<p>Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.194 m<sup>2</sup>. Nach der Planzeichnung des Bebauungsplans 10-81b G liegt das Betriebsgrundstück der betreffenden Filiale unserer Mandantin innerhalb der 400-m Schutzzone um das Ortsteilzentrum Mehrower Allee. Nach der textlichen Festsetzung 2 (3) besteht damit für den Lebensmittelmarkt lediglich passiver Bestandsschutz. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die Besonderheiten dieses Standortes nicht ermittelt, so dass insoweit ein Abwägungsausfall vorliegt.</p>		<p>Die textlichen Festsetzungen und die Begründung werden entsprechend geändert. Unter dem Sachverhalt 2.13 ist die Abwägung vorgenommen worden zu der Fragestellung der Ermittlung und Bewertung von Besonderheiten konkreter, bestehender Einzelhandelsstandorte wie dem Standort Märkische Allee 276.</p>
2.23	<p>a) Im Rahmen dieser Stellungnahme weisen wir darauf hin, dass der Lebensmittelmarkt unserer Mandantin, abweichend vom Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes des Bezirks, tatsächlich zum Ortsteilzentrum Mehrower Allee gehört. Dies haben wir zuletzt im Rahmen der Antragstellung für eine Baugenehmigung im August 2011 vorgetragen. Maßstab für die Bestimmung schützenswerter zentraler Versorgungsbereiche sind die tatsächlichen Verhältnisse und deren rechtliche Einordnung, auch wenn diese durch Einzelhandelskonzepte der Gemeinde bestätigt und gegebenenfalls präzisiert werden können (BVerwG, 17.12.2009 - 4 C 1.08, Rn. 22; 4 C 2/08, Rn. 9). Nach dieser Rechtsprechung sind zentrale Versorgungsbereiche räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzung, häufig ergänzt durch diverse Dienstleistung und gastronomische Angebote, eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Entscheidend ist, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept des Bezirks Marzahn-Hellersdorf aus 2013 beschränkt das Ortsteilzentrum Mehrower Allee nicht auf das sich dort befindliche Einkaufscenter, die sogenannte „Plaza-Marzahn“, sondern dehnt den zentralen Versorgungsbereich auch nach Osten aus. Die Gesundheitseinrichtungen sowie die weiter östlich liegenden Versorgungseinrichtungen in der Mehrower Allee 36 a werden somit in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen. Das Ortsteilzentrum wird somit von der „Plaza-Marzahn“ um rund 320 m nach Osten erweitert. Insoweit ist es nicht konsequent, dass der Einzelhandelsbetrieb unserer Mandantin nicht Teil des Ortsteilzentrums ist. Dieser liegt lediglich 220 m westlich des Plaza-Marzahn. Der Einzelhandelsbetrieb unserer Mandantin könnte das aufgrund von Leerständen eher unattraktiv wirkende Ortsteilzentrum stärken (vgl.</p>	N	<p>Die Nutzungsstruktur der westlich an das ausgewiesene Ortsteilzentrum Mehrower Allee angrenzenden Flächen hat nicht die Qualität, um den Bereich bis zum bestehenden Lebensmittelmarkt mit in den zentralen Versorgungsbereich einzubeziehen. Zwischen Ortsteilzentrum und dem in Rede stehenden Markt befindet sich lediglich großmaßstäbliche, mehrgeschossige Wohnbebauung in Zeilenbauweise; weitere Nutzungen sind nicht vorhanden. Damit fehlt die für eine Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs nach Westen erforderlich „Multifunktionalität“ (= Nutzungsmischung insbesondere von Einzelhandel, öffentlichen und privaten Dienstleistungen sowie Gastronomie), anders als den östlich der „Plaza-Marzahn“ gelegenen Flächen. Der Plangeber kann insofern nicht erkennen, dass der Lebensmittelmarkt Märkische Allee 276 tatsächlich Bestandteil des Ortsteilzentrums Mehrower Allee ist. Dem Einwand wird nicht gefolgt.</p>

SV NR	Inhalt		Abwägungsvorschlag
	Einzelhandels- und Zentrenkonzept Seite 80).		
2.24	b) Auch wenn die Filiale unserer Mandantin nicht Teil des zentralen Versorgungsbereichs ist, liegt hier ein Abwägungsausfall vor. Die privaten Belange unserer Mandantin und die öffentlichen Belange der zu versorgenden Bevölkerung sind nicht in die Abwägung eingeflossen. Der Lebensmittelmarkt hat eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die ihn umgebende Bevölkerung. Er ist an einem etablierten Standort des Einzelhandels angesiedelt. Auf dem Vorhabengrundstück wird seit vielen Jahren der großflächige Bestandsmarkt betrieben, der im Laufe der Jahre immer wieder angepasst wurde. Er übernimmt für die Einwohner der ihn umgebenden hoch verdichteten Wohnsiedlung eine wichtige Nahversorgungsfunktion. Die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs erfordert nachhaltige und positive Standortbedingungen. Diese sind nicht mehr gewährleistet, wenn der Lebensmittelmarkt auf passiven Bestandsschutz begrenzt ist.	B	Der Einwand betrifft die Festsetzungen für bestandskräftig genehmigte Einzelhandelsbetriebe und wurde unter Sachpunkt 1.2 bereits abgewogen. Die textlichen Festsetzungen und die Begründung werden entsprechend geändert.
2.25	c) Durch die pauschale Festlegung der Schutzzonen wurde nicht ermittelt, welchen tatsächlichen Einzugsbereich der Markt hat und ob er überhaupt mit dem zentralen Versorgungsbereich um Kunden konkurriert. Hier liegt ein Abwägungsausfall vor. Im direkt östlich angrenzenden Wohnblock leben allein 1.961 Menschen, die auf den Markt angewiesen sind. Obwohl der Markt in der Nähe eines zentralen Versorgungsbereichs liegt, ist er für diesen nicht schädlich, denn sein Einzugsgebiet erstreckt sich in südlicher Richtung. Hier schließt sich ein großer Bebauungsblock an. Der nächste Lebensmittelmarkt in südlicher Richtung befindet sich in der Raoul-Wallenberg-Straße 18. Dieser ist 1,2 km und rund 15 Gehminuten vom Markt unserer Mandantin entfernt und damit außerhalb des fußläufigen Einzugsbereichs. Definiert man das Gebiet zwischen dem Straßengeviert Märkische Allee, Mehrower Allee, Ludwig-Renn-Straße/Sella-Hasse-Straße, Raoul-Wallenberg-Straße als Einzugsgebiet für den Markt, so leben dort rund 6.340 Einwohner. Der nördlich der Mehrower Allee gelegene Lebensmittelmarkt in der Liebensteiner Straße 44 ist zwar nur rund 700 m und 8 Gehminuten entfernt. Die Einzugsbereiche der beiden Märkte überschneiden sich aber nicht. Die Mehrower Allee, die vierspurig ausgebaut ist, hat insoweit eine Barrierewirkung.	B	Der Einwander macht Bedenken gegen die pauschale Festsetzung von Schutzzonen/Schutzbereiche geltend. Die Abwägung zu diesem Aspekt erfolgte bereits unter Sachpunkt 2.5.
2.26	d) Die pauschale Festlegung der Schutzzonen anhand von Luftlinien von der Außengrenze des zentralen Versorgungsbereichs ist sachwidrig, denn die	B	Der Einwander macht Bedenken gegen die pauschale Festsetzung von Schutzzonen/Schutzbereiche geltend. Die

SV NR	Inhalt		Abwägungsvorschlag
	<p>tatsächlichen Fußwege zwischen den Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten vor Ort sind deutlich länger. Durch die Bebauung mit Geschosswohnungen mit hoher Bevölkerungsdichte und langen Zeilenbauten ergeben sich städtebauliche Barrieren, so dass sich die fußläufigen Entfernungen erheblich verlängern.</p> <p>Außerdem orientiert sich die Schutzzone nicht an der Lage der Einzelhandelsbetriebe im geschützten zentralen Versorgungsbereich. Das Ortsteilzentrum Mehrower Allee hat eine Ost-West-Ausdehnung von circa 460 m und eine Nord-Süd-Ausdehnung von circa 150 m. Die Rewe-Filiale befindet sich, genauso wie der Netto-Markt im Erdgeschoss der „Plaza Marzahn“. Die Schutzbereiche werden vom äußeren Rand des zentralen Versorgungsbereichs gemessen und nehmen damit keine Rücksicht auf die tatsächlichen fußläufigen Distanzen zwischen den konkurrierenden Lebensmittelbetrieben.</p>		<p>Abwägung zu diesem Aspekt erfolgte bereits unter Sachpunkt 2.5 und 2.12.</p>
2.27	<p>e) Die textliche Festsetzung 2 (3), die einen passiven Bestandsschutz für die Einzelhandelsbetriebe in der 400-m Schutzzone bestimmt, macht jede Form von Umbau oder Erweiterung unzulässig. Hier liegt ein Abwägungsdefizit vor. Durch diese Regelung wird jegliche Form der Modernisierung verhindert, unabhängig davon, ob diese sich überhaupt auf die zentralen Versorgungsbereiche auswirken können. Unsere Mandantin hat zwar seit Februar 2018 eine Baugenehmigung für einen Neubau der Filiale, diese kann aber so nicht realisiert werden, da eine Anpassung des Gebäudekörpers notwendig ist. Solche baulichen Veränderungen wären nach dem Bebauungsplan 10-81b G unzulässig und nur über eine Befreiung zu erlangen, auf die es keinen Rechtsanspruch gibt.</p>	B	<p>Der Einwand betrifft die Festsetzungen für bestandskräftig genehmigte Einzelhandelsbetriebe und wurde unter Sachpunkt 1.2 bereits abgewogen.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen und die Begründung werden entsprechend geändert.</p> <p>Eine Anpassung des Gebäudekörpers ist fortan nach Maßgabe der neugefassten Festsetzungen ausnahmsweise zulässig (siehe Abwägung unter Sachpunkt 1.2).</p>
2.28	<p><i>2. Allee der Kosmonauten 141 a</i></p> <p>Unsere Mandantin unterhält in der Allee der Kosmonauten 141 a einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 904 m<sup>2</sup>. Nach der Planzeichnung des Bebauungsplanes 10-81b G liegt das Betriebsgrundstück der betreffenden Filiale unserer Mandantin innerhalb der 500-Meter-Schutzzone um das Ortsteilzentrum Helene-Weigel-Platz. Nach der Festsetzung 2 (3) sollen die Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen bei bestandskräftig genehmigten Einzelhandelsbetrieben genehmigt werden, wenn keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten sind. Neuansiedlungen sind unzulässig. Bei der</p>	B	<p>Der Einwand betrifft die Festsetzungen für bestandskräftig genehmigte Einzelhandelsbetriebe und wurde unter Sachpunkt 1.2 bereits abgewogen.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen und die Begründung werden entsprechend geändert.</p> <p>Hinsichtlich der Ermittlung und Bewertung der Besonderheiten des Standortes bzw. situationsbezogene Ermittlung und Bewertung der Bestandssituation - siehe Abwägung unter Sachpunkt 2.13.</p>

SV NR	Inhalt		Abwägungsvorschlag
	Aufstellung des Bebauungsplans wurden die Besonderheiten dieses Standortes nicht ermittelt, so dass insoweit ein Abwägungsausfall vorliegt.		
2.29	a) Der Lebensmittelmarkt hat eine wichtige Nahversorgungsfunktion. Um dieser gerecht zu werden, müssen Anpassungen an das geänderte Verbraucherverhalten möglich bleiben. Die privaten Belange unserer Mandantin und die öffentlichen Belange der umliegenden Bevölkerung sind nicht ausreichend in die Abwägung eingeflossen. Der Lebensmittelmarkt hat eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die ihn umgebende Bevölkerung und liegt an einem etablierten Standort des Einzelhandels. Auf dem Grundstück wird seit vielen Jahren der großflächige Markt betrieben, der im Laufe der Jahre immer wieder angepasst wurde. So wurde er zuletzt um einen Bake-Off erweitert. Die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs erfordert nachhaltige und positive Standortbedingungen. Dies wird unserer Mandantin durch die Festsetzungen erschwert, wenn für jede bauliche Änderung nunmehr eine Ausnahme notwendig ist, die im Ermessen des Bezirks steht.	B	<p>Der Einwand betrifft die Festsetzungen für bestandskräftig genehmigte Einzelhandelsbetriebe und wurde unter Sachpunkt 1.2 bereits abgewogen. Die textlichen Festsetzungen und die Begründung werden entsprechend geändert.</p> <p>In der Begründung zu den neugefassten Festsetzungen für bestandskräftig genehmigte Einzelhandelsbetriebe wird klargestellt, wann die Änderung eines Betriebs ausnahmsweise zugelassen werden kann und welche Kriterien dazu erfüllt sein müssen (z.B. Stichwort: „schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche“). Eine pauschale Zulassung ist jedoch nicht möglich. Es handelt sich in jedem Fall um eine Einzelfallentscheidung, da immer auch eine kumulierende Betrachtung zusammen mit anderen bestehenden Einzelhandelsbetrieben erforderlich ist.</p>
2.30	b) Durch die pauschale Festlegung der Schutzzonen wurde nicht ermittelt, welchen tatsächlichen Einzugsbereich der Lebensmittelmarkt hat und ob dieser überhaupt mit dem zentralen Versorgungsbereich um Kunden konkurriert. Hier liegt ein Abwägungsausfall vor. Im direkt westlich angrenzenden Bebauungsblock leben allein rund 830 Menschen, die auf den Markt angewiesen sind, der den Häusern direkt vorgelagert ist. Östlich erstreckt sich ein großes Wohngebiet, das hauptsächlich mit Einfamilienhäusern mit Gärten bebaut ist. Obwohl zwischen dem Lebensmittelmarkt unserer Mandantin und diesem Gebiet die Allee der Kosmonauten liegt, deren Breite und Ausbauart eine gewisse Barrierewirkung hat, ist das östlich angrenzende Wohngebiet ohne Nahversorgung. Der nächste Lebensmittelmarkt in östlicher Richtung liegt an der Wuhlestraße 31 in circa 1,8 km Entfernung, was einem Fußweg von 22 Minuten entspricht. In südlicher Richtung befindet sich ein weiterer Lebensmittelmarkt in der Oberfeldstraße 138 in einer Entfernung von 1,4 km. Das Ortsteilzentrum Helene-Weigel-Platz ist circa 1 km entfernt, was einem Fußweg von rund 13 Minuten entspricht. Die Bewohner der Einfamilienhaussiedlung sind mithin auf den Lebensmittelmarkt unserer Mandantin als Nahversorger angewiesen.	B	Der Einwander macht Bedenken gegen die pauschale Festsetzung von Schutzzonen/Schutzbereiche geltend. Die Abwägung zu diesem Aspekt erfolgte bereits unter Sachpunkt 2.5.

SV NR	Inhalt		Abwägungsvorschlag
	<p>Direkt an dem Betriebsgrundstück ist eine gefahrlose Überquerung der Allee der Kosmonauten auch für Fußgänger und Fahrradfahrer möglich. Es gibt einen Fußgängerweg über die Tramgleise und die Allee der Kosmonauten ist hier mit Ampeln ausgestattet. Über die Annenstraße, die sich direkt gegenüber der Ausfahrt der Stellplatzanlage befindet, ist das Wohngebiet zu Fuß, mit dem Fahrrad und auch mit dem Auto zu erreichen.</p> <p>Definiert man also das Gebiet zwischen den Straßen Allee der Kosmonauten, Oberfeldstraße und Boshpöler Straße als Einzugsgebiet für den Lebensmittelmarkt unserer Mandantin, so leben dort rund 1.016 nahzuversorgende Einwohner.</p>		
2.31	<p>c) Die Festlegung der Schutzzonen fällt zu pauschal aus, denn sie sind nicht an den tatsächlich zurückzulegenden Fußwegen ausgerichtet. Dazu kommt, dass die Luftlinie jeweils von der Außengrenze des zentralen Versorgungsbereichs gemessen wird.</p> <p>Das Betriebsgrundstück unserer Mandantin wird nur an der süd-westlichen Ecke von der 500-m Schutzzone angeschnitten. Hier befindet sich lediglich die Rückseite der Filiale. Die Kunden können den Markt nur über den Eingang an der nord-östlichen Ecke des Gebäudes erreichen. Hier wird deutlich, dass die Schutzzonen nicht an den Fußwegen ausgerichtet sind, die Festlegung somit zu pauschal ausfällt und die tatsächlich zurückzulegenden Fußwege deutlich länger sind.</p> <p>Außerdem orientiert sich die Schutzzone nicht an der Lage der Einzelhandelsbetriebe im geschützten zentralen Versorgungsbereich. Das Ortsteilzentrum Helene-Weigel-Platz hat eine Ost-West-Ausdehnung von circa 450 m und eine Nord-Süd-Ausdehnung von circa 300 m. Die Rewe-Filiale befindet sich an der Märkischen Alle im westlichen Teil des zentralen Versorgungsbereichs. Der Norma-Markt liegt im Erdgeschoss der Springpfuhl Passagen relativ mittig im zentralen Versorgungsbereich. Die betreffende Filiale unserer Mandantin liegt nord-östlich des zentralen Versorgungsbereichs, die fußläufigen Distanzen sind demnach wesentlich länger.</p>	B	<p>Der Einwender macht Bedenken gegen die pauschale Festsetzung von Schutzzonen/Schutzbereiche geltend. Die Abwägung zu diesem Aspekt erfolgte bereits unter Sachpunkt 2.5.</p>
2.32	<p>d) Bei der Aufstellung des Bebauungsplans 10-81b G wurde außerdem die Angebotsstruktur in der definierten Schutzzone nicht ermittelt, so dass auch hier ein Abwägungsausfall vorliegt.</p> <p>Westlich des Lebensmittelmarktes befindet sich in einer Entfernung von circa 1,1 km eine weitere Filiale unserer Mandantin an der Märkischen Allee 140 a. Die Tatsache, dass sich in dem Bebauungsblock zwischen Märkischer Allee,</p>	B	<p>Einen Abwägungsausfall kann der Plangeber nicht erkennen. Die Einzelhandelsstruktur im Bezirk wurde im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ermittelt. Die vorhandenen Betriebe können dem Konzept entnommen werden.</p> <p>Die Ausweisung des 500-m-Schutzbereichs erfolgt pauschal und</p>

SV NR	Inhalt		Abwägungsvorschlag
	<p>Poelchaustraße und der Allee der Kosmonauten zwei Filialen unserer Mandantin befinden, spricht dafür, dass beide Filialen trotz des Ortsteilzentrums Helene-Weigel-Platz im gleichen Bebauungsblock ein eigenes Einzugsgebiet haben und wirtschaftlich betrieben werden können. Das Sortiment ist in allen Filialen unserer Mandantin weitestgehend identisch. Die Aktionsartikel wechseln zweimal wöchentlich und werden überregional beworben. Für die Kundenherkunft bedeutet dies, dass ein Standort nur aufgesucht wird, wenn er näher oder bequemer zu erreichen ist als andere Filialen im gleichen Stadtteil. In einem Gebiet mit Geschosswohnungsbau und einer daraus resultierenden besonders hohen Bevölkerungsdichte sind mehrere Nahversorgungsstandorte notwendig, um eine flächendeckende Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs zu erreichen.</p>		<p>unabhängig von den in den betroffenen Bereichen vorhandenen Betrieben. Durch die neugefassten Regelungen für bestandskräftig genehmigte Einzelhandelsbetriebe im 500-m-Schutzbereich (siehe Abwägung unter Sachpunkt 1.2) wird zudem ermöglicht, dass sich bestehende Betriebe unter bestimmten Voraussetzungen weiterentwickeln können und damit die Nahversorgungsfunktion weiterhin erfüllen können.</p>
2.33	<p><b>3. Märkische Allee 140 a</b>          Unsere Mandantin unterhält in der Märkischen Allee 140 a einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 957 m<sup>2</sup>. Nach der Planzeichnung des Bebauungsplans 10-81b G liegt das Betriebsgrundstück der betreffenden Filiale unserer Mandantin innerhalb der 400-m Schutzzone um das Ortsteilzentrum Helene-Weigel-Platz. Nach der textlichen Festsetzung 2 (3) besteht damit für den Lebensmittelmarkt lediglich passiver Bestandsschutz. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die Besonderheiten dieses Standortes nicht ermittelt, so dass insoweit ein Abwägungsausfall vorliegt.</p>	B	<p>Der Einwand betrifft die Festsetzungen für bestandskräftig genehmigte Einzelhandelsbetriebe und wurde unter Sachpunkt 1.2 bereits abgewogen.          Die textlichen Festsetzungen und die Begründung werden entsprechend geändert.          Hinsichtlich der Ermittlung und Bewertung der Besonderheiten des Standortes bzw. situationsbezogene Ermittlung und Bewertung der Bestandssituation - siehe Abwägung unter Sachpunkt 2.13.</p>
2.34	<p>a) Der Lebensmittelmarkt hat eine Nahversorgungsfunktion. Um dieser gerecht zu werden, müssen Anpassungen an das sich wandelnde Verbraucherverhalten möglich sein. Die privaten Belange unserer Mandantin und die öffentlichen Belange der zu versorgenden Bevölkerung in der Umgebung sind nicht ausreichend in die Abwägung eingeflossen. Der Lebensmittelmarkt hat eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die umliegende Bevölkerung und liegt an einem etablierten Standort des Einzelhandels. Auf dem Grundstück wird seit vielen Jahren der großflächige Bestandsmarkt betrieben, der im Laufe der Jahre immer wieder angepasst wurde. So wurde er zuletzt um einen Pfandraum und ein Bake-Off erweitert. Die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs erfordert nachhaltige und positive Standortbedingungen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden sämtliche bauliche Änderungen des bestehenden Marktes unzulässig.          Sie wären nur im Rahmen einer Befreiung zu erlangen, auf die es keinen</p>	B	<p>Der Einwand betrifft die Festsetzungen für bestandskräftig genehmigte Einzelhandelsbetriebe und wurde unter Sachpunkt 1.2 bereits abgewogen.          Die textlichen Festsetzungen und die Begründung werden entsprechend geändert.</p>

SV NR	Inhalt		Abwägungsvorschlag
	<p>Rechtsanspruch gibt. Unsere Mandantin wird bei steigendem Anpassungsdruck gezwungen sein ihren Standort aufzugeben, so dass ein Defizit in der Nahversorgung an diesem Standort entstehen wird. Gerade ältere oder in der Mobilität eingeschränkte Personen sind auf eine Versorgung angewiesen, die in möglichst geringer Distanz zu erreichen ist.</p>		
2.35	<p>b) Durch die pauschale Festlegung der Schutzzonen wurde nicht ermittelt, welchen tatsächlichen Einzugsbereich der Lebensmittelmarkt hat und ob dieser überhaupt mit dem zentralen Versorgungsbereich um Kunden konkurriert. Hier liegt ein Abwägungsausfall vor. Im direkt angrenzenden Wohnblock leben rund 1.270 Menschen. Der Lebensmittelmarkt unserer Mandantin ist an drei Seiten von insgesamt fünf zehnstöckigen Zeilenbauten an der Märkischen Allee umbaut. Obwohl er in einem 400-m Radius um das Ortsteilzentrum Helene-Weigel-Platz liegt, ist er für dieses nicht schädlich. Sein Einzugsgebiet erstreckt sich in nord-östliche Richtung. Am Murtzener Ring befinden sich zahlreiche weitere Wohnhäuser, die zwischen fünf und elf Etagen haben. Hier leben noch einmal rund 3.180 Personen. Insgesamt sind in dem so definierten Einzugsgebiet rund 4.450 Menschen auf eine Nahversorgung angewiesen. 300 m nördlich der Filiale unserer Mandantin befindet sich zwar noch ein weiterer Lebensmittelmarkt, dieser kann aber nicht die Nahversorgung für alle im Einzugsgebiet lebenden Personen sicherstellen.</p>	B	<p>Der Einwender macht Bedenken gegen die pauschale Festsetzung von Schutzzonen/Schutzbereiche geltend. Die Abwägung zu diesem Aspekt erfolgte bereits unter Sachpunkt 2.5.</p>
2.36	<p>c) Die Festlegung der Schutzzonen fällt zu pauschal aus, denn sie sind nicht an den tatsächlich zurückzulegenden Fußwegen ausgerichtet sind, die aufgrund städtebaulicher Gegebenheiten wesentlich länger sind. Dazu kommt, dass die Schutzzone von der Außengrenze des zentralen Versorgungsbereichs gemessen wird. Sie orientiert sich nicht an der Lage der Einzelhandelsbetriebe im geschützten zentralen Versorgungsbereich. Obwohl der Lebensmittelmarkt unserer Mandantin in dem 400-m Luftlinie-Radius vom äußeren Rand des Ortsteilzentrums liegt, ergeben sich durch die Bebauung mit großen Zeilenbauten und der Lage der Märkte wesentlich weitere Fußwege. Das Ortsteilzentrum Helene-Weigel-Platz hat eine Ost-West-Ausdehnung von circa 450 m und eine Nord-Süd-Ausdehnung von circa 300 m. Die Rewe-Filiale befindet sich an der Märkischen Alle im westlichen Teil des zentralen Versorgungsbereichs. Der Norma-Markt liegt im Erdgeschoss der Springpfuhl Passagen mittig im zentralen Versorgungsbereich. Die Schutzbereiche werden vom äußeren Rand des</p>	B	<p>Der Einwender macht Bedenken gegen die pauschale Festsetzung von Schutzzonen/Schutzbereiche geltend. Die Abwägung zu diesem Aspekt erfolgte bereits unter Sachpunkt 2.5 und 2.12.</p>

SV NR	Inhalt		Abwägungsvorschlag
	zentralen Versorgungsbereichs gemessen und stellen damit nicht die tatsächliche Entfernung zwischen den Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten dar. Gerade bei größeren zentralen Versorgungsbereichen verlängern sich dadurch die tatsächlich zurückzulegenden fußläufigen Entfernungen.		
2.37	d) Bei der Aufstellung des Bebauungsplans 10-81b G wurde außerdem die Angebotsstruktur in der definierten Schutzzone nicht ermittelt, so dass auch hier ein Abwägungsausfall vorliegt. Östlich des Lebensmittelmarktes befindet sich in einer Entfernung von circa 1,1 km eine weitere Filiale unserer Mandantin an der Allee der Kosmonauten 141a. Die Tatsache, dass in dem betreffenden Bebauungsblock zwei Filialen unserer Mandantin wirtschaftlich sinnvoll betrieben werden können, spricht dafür, dass jeweils ein eigenes Einzugsgebiet besteht. Das Sortiment ist in allen Filialen unserer Mandantin weitestgehend identisch. Die Aktionsartikel wechseln zweimal wöchentlich und werden überregional beworben. Für die Kundenherkunft bedeutet dies, dass ein Standort nur aufgesucht wird, wenn er näher oder bequemer zu erreichen ist als andere Filialen im gleichen Stadtteil. In einem Gebiet mit Geschosswohnungsbau und einer daraus resultierenden besonders hohen Bevölkerungsdichte sind mehrere Nahversorgungsstandorte notwendig, um eine flächendeckende Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs zu erreichen.	K N	Einen Abwägungsausfall kann der Plangeber nicht erkennen. Die Einzelhandelsstruktur im Bezirk wurde im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ermittelt. Die vorhandenen Betriebe können dem Konzept entnommen werden. Die Ausweisung des 500-m-Schutzbereichs erfolgt pauschal und unabhängig von den in den betroffenen Bereichen vorhandenen Betrieben. Durch die neugefassten Regelungen für bestandskräftig genehmigte Einzelhandelsbetriebe im 500-m-Schutzbereich (siehe Abwägung unter Sachpunkt 1.2) wird zudem ermöglicht, dass sich bestehende Betriebe unter bestimmten Voraussetzungen weiterentwickeln können und damit die Nahversorgungsfunktion weiterhin erfüllen können.
<b>3.</b>	<b>Bürger 3 Schreiben vom 07.02.2019</b>		
3.1	Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB nehmen wir namens und in Vollmacht des Eigentümers des obigen Objektes, Herrn ..., zum Bebauungsplan Nr. 10-81 b G „Steuerung des Einzelhandels im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn, Bereiche M2/M3/M4 Marzahn" wie folgt Stellung: Wir sind Eigentümer des Grundstücks Liebensteiner Straße 44 in 12687 Berlin. Auf diesem wird seit 2012 ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 823 m² betrieben. Mit Schreiben vom 07.02.2017 wurde ein Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung für einen Markt mit einer Verkaufsfläche von 1.052,08 m² gestellt, der nach § 15 BauGB zurückgestellt wurde und über den bis heute nicht entschieden worden ist.	B	Der Einwand betrifft die Festsetzungen für bestandskräftig genehmigte Einzelhandelsbetriebe und wurde unter Sachpunkt 1.2 bereits abgewogen. Die textlichen Festsetzungen und die Begründung werden entsprechend geändert.  Auf Grundlage der geänderten Festsetzungen des Bebauungsplans kann die beantragte Erweiterung der Verkaufsfläche ausnahmsweise zugelassen werden.

SV NR	Inhalt		Abwägungsvorschlag
	<p>Unser Grundstück liegt nach der Planzeichnung des Bebauungsplans 10-81 b G in der 400-m Schutzzone um das Ortsteilzentrum Mehrower Allee und ist nach der textlichen Festsetzung 2 (3) auf einen passiven Bestandsschutz begrenzt. Damit sind wir als Eigentümer des Grundstücks nicht einverstanden.</p>		
3.2	<p>1. Unsere Belange als Eigentümer sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10-81 b G nicht in die Abwägungen eingeflossen, sodass dieser abwägungsfehlerhaft ist. Im Falle der Festsetzung des Bebauungsplans kann der Lebensmittelmarkt auf unserem Grundstück nicht mehr wirtschaftlich sinnvoll betrieben werden. Infolgedessen wird der Betreiber zur Standortaufgabe gezwungen. Die textlichen Festsetzung 2 (3) stellt einen Eingriff in unsere Eigentumsfreiheit aus Art. 14 Abs. 1 GG dar. Setzt der Bezirk lediglich einen passiven Bestandsschutz für unser Grundstück fest und verhindert damit jegliche Umbauten und Anpassungen des Lebensmittelmarktes, so liegt ein Eingriff in unser Eigentum vor. Durch den Bebauungsplan wird der Betreiber des Marktes gezwungen den Standort aufzugeben und ohne Entwicklungs- und Anpassungsmöglichkeiten wird sich kein neuer Betreiber in unserem Gebäude ansiedeln.</p>	B	<p>Der Einwand betrifft die Festsetzungen für bestandskräftig genehmigte Einzelhandelsbetriebe und wurde unter Sachpunkt 1.2 bereits abgewogen. Die textlichen Festsetzungen und die Begründung werden entsprechend geändert.</p>
3.3	<p>Das Gebäude auf unserem Grundstück wurde zum ausschließlichen Zweck der Betreibung eines Lebensmittelbetriebs errichtet. Die steuerrechtliche Abschreibungsdauer einer solchen Immobilie bezieht sich auf eine Nutzungsdauer von 50 Jahren. Wir haben das Objekt am 14.06.2012 angeschafft, sodass sich eine Restnutzungszeit zum jetzigen Zeitpunkt von über 43 Jahren ergibt. Bei Anschaffungskosten von rund 1,1 Millionen Euro ergibt sich noch ein Restbuchwert von über 900.000 EUR. Diese Investitionen werden sich mit der Festsetzung des Bebauungsplans nicht mehr amortisieren können und der Restbuchwert seinen Wert verlieren.</p>	B	<p>Der Einwand betrifft die Festsetzungen für bestandskräftig genehmigte Einzelhandelsbetriebe und wurde unter Sachpunkt 1.2 bereits abgewogen. Die textlichen Festsetzungen und die Begründung werden entsprechend geändert.</p>
3.4	<p>2. Durch die Festlegung der pauschalen Schutzzone von 400-m wird die verbrauchernahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gefährdet. Der Markt dient der verbrauchernahen Versorgung der ihn umgebenden Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs. Lebensmittel wie Obst, Gemüse und Backwaren stehen deutlich im Vordergrund. Daneben nimmt nur ein geringer Teil des Sortiments Non-Food-Produkte ein (unter 10 %). Ein solches Randsortiment ist branchentypisch und Teil</p>	B	<p>Der Einwand betrifft die Festsetzungen für bestandskräftig genehmigte Einzelhandelsbetriebe und wurde unter Sachpunkt 1.2 bereits abgewogen. Die textlichen Festsetzungen und die Begründung werden entsprechend geändert.</p>

SV NR	Inhalt		Abwägungsvorschlag
	funktionsfähiger Nahversorgung (vgl. BVerwG, 22.07.2004- 4 B 29/04, Rn. 11; 24.11.2005- 4 C 10/04, Rn. 26; Bericht der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Einzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ vom 30.04.2002, ZfBR 2002, 598). Gegenwärtig wird der Markt mit einer Verkaufsfläche von 823 m <sup>2</sup> betrieben. Das entspricht schon heute nicht mehr den Anforderungen an einen modernen Nahversorger.		
3.5	Die baulichen Erfordernisse nachhaltiger Nahversorgung haben sich seit Absenkung der Regelvermutung auf 1.200 m <sup>2</sup> Geschossfläche mit der BauNVO Änderungsverordnung von 1986 erheblich geändert. Die Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel“ beim Bundesbauministerium hielt schon in ihrem Bericht vom 30.04.2002 als gemeinsames Beratungsergebnis fest, dass neu zur Eröffnung anstehende Lebensmittelmärkte eine Geschossfläche von mindestens 2.000 m <sup>2</sup> mit einer Verkaufsfläche von 1.500-m <sup>2</sup> aufweisen müssen, um wirtschaftlich betrieben werden zu können (ZfBR 2002, 598/602, Beratungsergebnis Ziffer 14). Seither haben sich diese Erfordernisse erheblich verschärft und auch die Bestandsbetriebe erreicht.	K	Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.
3.6	Für die Lebensmittelnahversorgung läuft seit einigen Jahren eine Welle qualitativer Aufwertung der Märkte. Das früher dominierende Preisparadigma wird zunehmend relativiert durch eine Verbreiterung und Vertiefung des Sortiments. Die Darstellung auf der großen Verkaufsfläche resultiert aus dem geänderten Kaufverhalten der Verbraucher. Diese erwarten einerseits ein breites Sortiment bestehend aus regionalen Produkten, Bioartikeln, frischen Waren und Convenience Produkten. Andererseits sollen die Waren komfortabler erreichbar sein, was eine geringere Regalhöhe und breitere Gänge zwischen den Regalen notwendig macht. Hiermit wird auch auf den demografischen Wandel, der besonders in dem den Markt umgebenden Wohngebiet spürbar ist, reagiert. Die Vergrößerungen der Märkte nimmt mit den niedrigeren Regalen, breiteren Gängen und mit Querungen zwischen den Regalreihen Rücksicht auf die mit dem Alterungsanstieg sinkende Flexibilität und Mobilität der Menschen.	K	Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.
3.7	Der Betrieb auf unserem Grundstück steht hinsichtlich der Verkaufsfläche und der sonstigen Einrichtungen unter beständigem Anpassungs- und Änderungsdruck, wenn er seine Wettbewerbsfähigkeit und damit den Fortbestand des Marktes nicht gefährden will. Die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs erfordert	B	Der Einwand betrifft die Festsetzungen für bestandskräftig genehmigte Einzelhandelsbetriebe und wurde unter Sachpunkt 1.2 bereits abgewogen. Die textlichen Festsetzungen und die Begründung werden entsprechend geändert.

SV NR	Inhalt		Abwägungsvorschlag
	<p>nachhaltige und positive Standortbedingungen. Durch den Bebauungsplan können solche Standortbedingungen auf gleichbleibendem und bedarfsgerechten Qualitätsniveau von uns nicht mehr gewährleistet werden. Durch die Regelungen des Bebauungsplans werden sämtliche bauliche Änderungen des bestehenden Marktes unzulässig. Ein Markt, der gehindert ist seine Verkaufsflächengröße den sich wandelnden Ansprüchen der Kunden anzupassen, kann dies nicht leisten. Der aktuelle Betreiber des Lebensmittelmarktes gezwungen sein, den Standort zugunsten eines günstigeren Standortes aufzugeben, an dem er einen größeren Markt realisieren kann. Damit bleibt uns eine Immobilie, die keinen attraktiven Standort für einen zeitgemäßen Nahversarger darstellt.</p>		
3.8	<p>3. Der Bebauungsplan 10-81 b G ist außerdem Abwägungsfehlerhaft, da er die standortspezifischen Besonderheiten unseres Grundstücks nicht berücksichtigt. Die pauschal festgelegte Schutzzone verhindert eine individuelle Betrachtung des Einzugsbereichs des Lebensmittelmarktes, der durch die umliegende Bebauung und etwaige städtebauliche Besonderheiten geprägt wird. Nur so kann ermittelt werden, ob sich negative Auswirkungen auf den zu schützenden zentralen Versorgungsbereich überhaupt ergeben können und ob etwaige Auswirkungen rechtfertigen könnten, die Nahversorgungsfunktion des Marktes auf unserem Grundstück erheblich zu gefährden.</p>	B	<p>Der Einwand betrifft die Festsetzungen für bestandskräftig genehmigte Einzelhandelsbetriebe und wurde unter Sachpunkt 1.2 bereits abgewogen. Die textlichen Festsetzungen und die Begründung werden entsprechend geändert.</p>
3.9	<p>Der Bestandsmarkt ist an einem etablierten Standort des Einzelhandels angesiedelt. Auf dem Vorhabengrundstück wird seit 2012 der großflächige Bestandsmarkt betrieben. Er übernimmt für die Einwohner der ihn umgebenden hoch verdichteten Wohnsiedlung eine wichtige Nahversorgungsfunktion. Insbesondere für die Bewohner des östlich gelegenen Seniorenwohnheims, die aufgrund ihres Alters in der Mobilität eingeschränkt sind, hat der Bestandsmarkt eine große Bedeutung. Die Senioren können den Markt nach wenigen Metern zu Fuß erreichen. Nach dem Gutachten des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung zum Thema „Nahversorgung und Nah-mobilität Verkehrsverhalten und Zufriedenheit“ vom Mai 2011 hat eine gute kleinräumliche Erreichbarkeit neben den Effekten auf das Verkehrsgeschehen auch positive Auswirkungen auf die Teilhabechancen, die Lebendigkeit und die Lebensqualität in den Quartieren. Dabei hat der tägliche Einkauf insbesondere für ältere Menschen große Bedeutung. Sie verbinden damit im starken Maße selbständige Lebensführung, Aktivität,</p>	B	<p>Der Einwand betrifft die Festsetzungen für bestandskräftig genehmigte Einzelhandelsbetriebe und wurde unter Sachpunkt 1.2 bereits abgewogen. Die textlichen Festsetzungen und die Begründung werden entsprechend geändert.</p>

SV NR	Inhalt		Abwägungsvorschlag
	<p>soziale Kontakte und Aufrechterhaltung der Gesundheit durch Bewegung. Das Fehlen von Versorgungsangeboten im Wohnumfeld stellt daher eine gravierende Einschränkung der Lebensqualität älterer Menschen da (Gutachten BNVBS, Seite 14 f.). Die nächsten Märkte sind ca. 500-m (Rewe, Netto) bzw. ca. 700 m (Lidl) entfernt und damit für diese Personengruppe fußläufig kaum mehr erreichbar.</p>		
3.10	<p>Unser Grundstück liegt inmitten einer dicht bebauten Hochhaussiedlung. Es liegt nicht direkt an einer Hauptverkehrsstraße und hat auch keine Sichtverbindung zu diesen. Das Ortsteilzentrum Mehrower Allee liegt dagegen direkt an der gut ausgebauten vierspurigen gleichnamigen Straße. Das Ortsteilzentrum verfügt außerdem im Gegensatz zu unserem Grundstück über einen sehr guten Anschluss an das ÖPNV-System. Sowohl eine S-Bahnstation als auch diverse Busstationen befinden sich in der Nähe. Unser Grundstück hat keine Sichtbeziehung zu dem zentralen Versorgungsbereich, schon deshalb werden keine Kunden umgelenkt. Der Lebensmittelmarkt auf unserem Grundstück hat einen Einzugsbereich, der nicht über die Mehrower Allee hinausgeht. Diese hat insoweit eine Barrierewirkung. Im Norden begrenzt die Wuhletalstraße, im Osten die Trusetaler Straße und im Westen die Märkische Allee das Einzugsgebiet. Hier leben insgesamt rund 7.700 Einwohner, die auf eine zeitgemäße Nahversorgung angewiesen sind.</p>	K	Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.
3.11	<p>4. Der Bebauungsplan verstößt auch gegen das Abwägungsgebot, da er die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB nicht berücksichtigt. Zu den Belangen der Wirtschaft gehören insbesondere die Interessen eines Betriebs an der Erhaltung des Bestands und das Interesse nach Betriebsausweitung sowie die im Rahmen einer normalen Betriebsentwicklung liegende und auch zur Erhaltung der Konkurrenzfähigkeit notwendige Erweiterung der Kapazitäten (BVerwG, 16.04.1971 - 4 C 66.67; OVG Münster, 05.06.1981 - 10 a NE 8. 79; OVG Lüneburg, 18.12.1984- 6 C 21/83). Abwägungsbeachtlich sind nicht nur bereits konkret ins Auge gefasste Erweiterungsvorhaben, sondern alle bei realistischer Betrachtung der Entwicklungsmöglichkeiten naheliegende Erweiterungsinteressen (Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Kommentar, § 1 Rn. 160).</p>	B	<p>Der Einwand betrifft die Festsetzungen für bestandskräftig genehmigte Einzelhandelsbetriebe und wurde unter Sachpunkt 1.2 bereits abgewogen. Die textlichen Festsetzungen und die Begründung werden entsprechend geändert.</p> <p>Auf Grundlage der geänderten Festsetzungen des Bebauungsplans kann die beantragte Erweiterung der Verkaufsfläche ausnahmsweise zugelassen werden.</p>

SV NR	Inhalt		Abwägungsvorschlag
	Wie bereits ausgeführt stehen Nahversorger unter ständigem Anpassungsdruck. Deshalb wurde auch am 07.02.2017 einen Bauantrag für die Erweiterung des Bestandsmarktes auf unserem Grundstück gestellt.		
3.12	Bitte informieren Sie uns über das Ergebnis Ihrer Abwägung. Für Rücksprachen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.	B	Keine Abwägung erforderlich. Die Bitte im Sachverhalt 3.12, über das Ergebnis der Abwägung informiert zu werden, wird berücksichtigt.

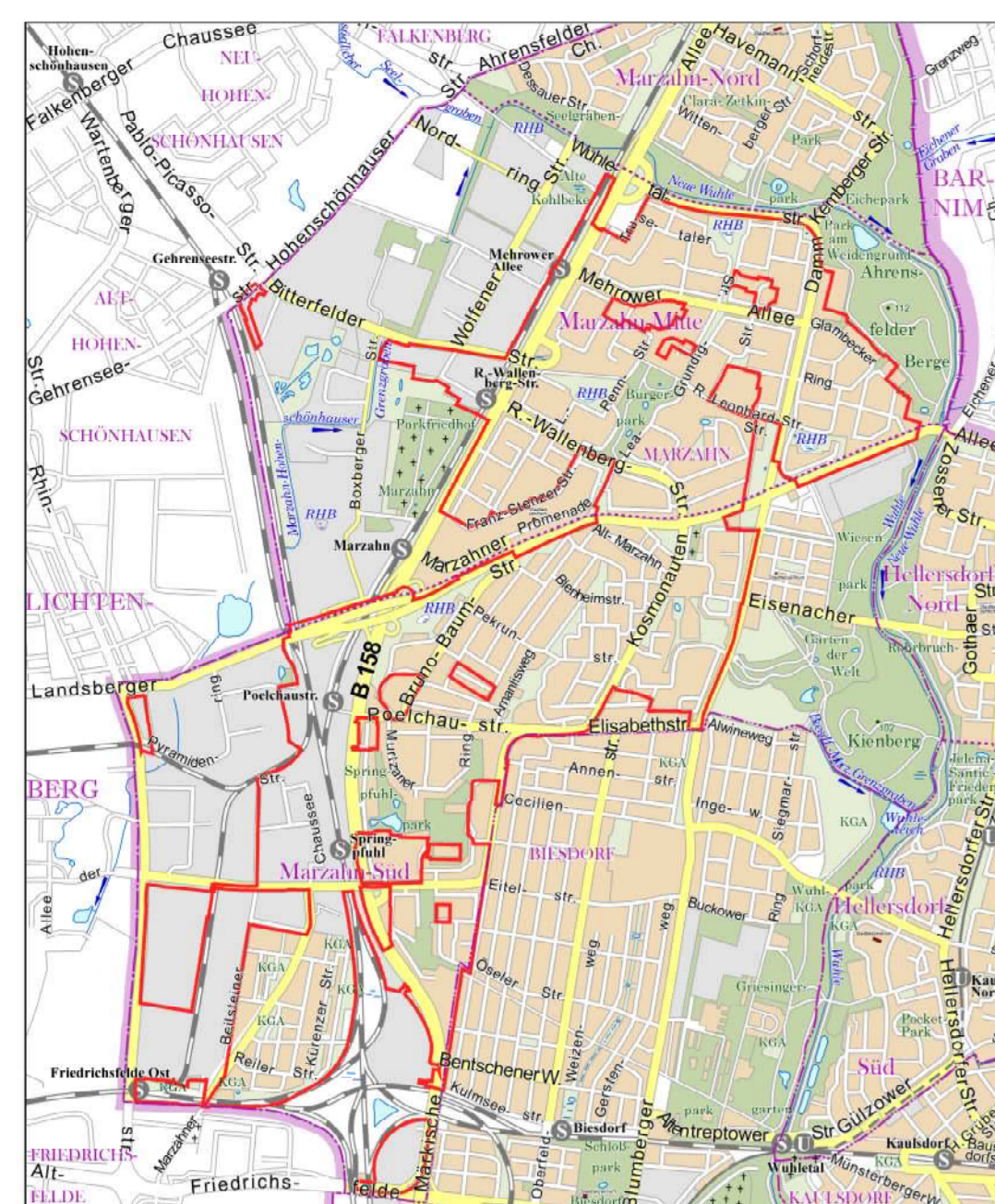
### Hinweis

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan 10-81b G gemäß § 3 Abs. (2) BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung der Beteiligungsunterlagen sowie Veröffentlichung der Beteiligungsunterlagen im Internet vom 07.01.2019 bis 08.02.2019.

# Bebauungsplan 10-81b G

Steuerung des Einzelhandels  
im Bezirk Marzahn-Hellersdorf,  
Ortsteil Marzahn,  
Bereiche M2/M3/M4 Marzahn

Übersichtskarte 1:40.000



(3) Die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung bestandskräftig genehmigter Einzelhandelsbetriebe soll genehmigt werden, wenn keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

TF 2 Abs. (3) Satz 1 gilt nicht für Nutzungsänderungen, die eine Sortimentsänderung von bislang nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten hin zu sonstigen zentrenrelevanten Kernsortimenten vorsehen; dies ist unzulässig.

Bei der Beurteilung, ob schädliche Auswirkungen zu erwarten sind, sind mindestens die Auswirkungen aller bei Antragstellung bestandskräftig genehmigten Einzelhandelsbetriebe innerhalb des im Bebauungsplan abgegrenzten Schutzbereiches von 500 m Luftlinie um die äußeren Grenzen des zentralen Versorgungsbereichs zu berücksichtigen.

- Einzelhandelsbetrieb Märkische Allee 276, Flurstück 226, Flur 257, Gemarkung Marzahn
- Einzelhandelsbetrieb Raulow-Waltherberg-Straße 18, Flurstück 38, Flur 247, Gemarkung Marzahn
- Einzelhandelsbetrieb Landsberger Allee 494, Flurstück 288, Flur 236, Gemarkung Marzahn
- Einzelhandelsbetrieb Märkische Allee 160 A, Flurstück 380 und 401 der Flur 218, beide Gemarkung Marzahn
- Einzelhandelsbetrieb Märkische Allee 140 A, Flurstück 381, Flur 218, Gemarkung Marzahn
- Einzelhandelsbetrieb Marzahner Chaussee 200, Flurstück 270, 272, 96 der Flur 208, Flurstück 13, 465, 496, 501, 502, 504, 507, 510 der Flur 198, alle Gemarkung Marzahn
- Einzelhandelsbetrieb Marzahner Chaussee 189, Flurstück 383, Flur 198, Gemarkung Marzahn
- Einzelhandelsbetrieb Flur 198, Gemarkung Marzahn
- Einzelhandelsbetrieb Marchwitzstraße 29-31, Flurstück 383, Flur 197, Gemarkung Marzahn.

### 3. Ausnahmsweise Zulässigkeit von Tankstellenshops

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-81b G können sogenannte Tankstellenshops, in denen gemäß der festgesetzten Sortimentsliste zentrenrelevante Sortimente angeboten werden, nach Maßgabe des § 34 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie als Verkaufsstelle in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Tankstellenbetriebe stehen.

### 4. Ausnahmsweise Zulässigkeit von Verkaufsstellen in Zusammenhang mit Handwerksbetrieben und sonstigen Gewerbebetrieben

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-81b G können Verkaufsstellen mit zentrenrelevanten Sortimenten für den Verkauf an letzte Verbraucher ausnahmsweise zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern.

### 5. Zulässigkeit von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im „Nahversorgungs-zentrum Brodowiner Ring“ und im „Nahversorgungs-zentrum Am Anger“

In den zentralen Versorgungsbereichen „Nahversorgungs-zentrum Brodowiner Ring“ und „Nahversorgungs-zentrum Am Anger“ sind zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe, die der Nahversorgung dienen, nach Maßgabe des § 34 BauGB allgemein zulässig.

In den zentralen Versorgungsbereichen „Nahversorgungs-zentrum Brodowiner Ring“ und „Nahversorgungs-zentrum Am Anger“ können sonstige zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe, die nicht der Nahversorgung dienen, nach Maßgabe des § 34 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden, wenn von ihnen keine schädlichen Auswirkungen auf die Stadtteil- und Ortskernzentren des Bezirks Marzahn-Hellersdorf von Berlin zu erwarten sind.

### Anlage 1 zu den textlichen Festsetzungen

Auszug aus der Liste der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente gemäß Anhang I der Ausführungsverschriften über großflächige Einzelhandelsbetriebe für das Land Berlin (AV Einzelhandel), bekannt gemacht durch Sonderdruck im Amtsblatt für Berlin Nummer 29 vom 11. Juli 2014 (Abt. S. 1334 bis 1348)

- 1. Zentrenrelevante Sortimente**
- 1.1 Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung**
- 52.11 / 52.2 Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
- 52.3 Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel
- 52.49.9 aus dieser Unterklasse: Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
- 52.47 Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf
- 52.49.9 aus dieser Unterklasse: Organisationsmittel für Bürozwecke
- 1.2 Übrige zentrenrelevante Sortimente**
- 52.41 Textilien
- 52.42 Bekleidung
- 52.43 Schuhe und Lederwaren
- 52.44.2 Beleuchtungsartikel
- 52.44.3 Haushaltsgegenstände, ausgenommen Bedarfsartikel für den Garten, Möbel und Grillgeräte für den Garten
- 52.44.6 Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- 52.44.7 Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- 52.44.7 Heimtextilien
- 52.44.7 Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente, ausgenommen elektrotechnische Erzeugnisse
- 52.48.2 Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- 52.48.5 Uhren, Edelmetallewaren und Schmuck
- 52.48.6 Spielwaren
- 52.49.1 aus dieser Unterklasse: Blumen, Topfpflanzen und Blumentöpfe (in Verkaufsstellen)
- 52.49.2 Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
- 52.49.3 Augenoptiker
- 52.49.4 Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
- 52.49.5 Computer, Computerperipherie, periphere Einheiten und Software
- 52.49.6 Telekommunikationsgeräte und Mobiltelefone
- 52.49.7 Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
- 52.49.8 Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
- 52.49.9 Sonstiger Fachhandel, ausgenommen Büromöbel, Brennstoffe, Organisationsmittel für Bürozwecke, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Antiquitäten und Gebrauchswaren
- 52.5

### Textliche Festsetzungen

#### 1. Einschränkung der Zulässigkeit von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben in den nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebieten außerhalb der Stadtteil-, Ortsteil- und Nahversorgungs-zentren (zentrale Versorgungsbereiche)

(1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-81b G sind zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe nach Maßgabe der nachfolgenden Festsetzungen allgemein unzulässig.

(2) Zentrenrelevant sind Einzelhandelsbetriebe, die in einem nicht nur unerheblichen Umfang Sortimente anbieten, die gemäß der festgesetzten Sortimentsliste zentrenrelevant sind.

- alle Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment,
- Einzelhandelsbetriebe, die zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment anbieten, sofern dafür mehr als 10 % der Verkaufsfäche benutzt werden.

(3) Die Bestimmungen des Abs. (1) und Abs. (2) gelten nicht für Kioske, Backshops und ähnliche kleinflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten. Diese kleinen Betriebe bleiben nach Maßgabe des § 34 BauGB allgemein zulässig.

(4) Die zentrenrelevanten Sortimente sind der Liste der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente im Anhang I der AV Einzelhandel 2014 zu entnehmen. Zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zählen nur die unter Nr. 1.1 genannten „Zentrenrelevanten Sortimente für die Nahversorgung“.

Die Sortimentsliste der Ausführungsverschriften über großflächige Einzelhandelsbetriebe für das Land Berlin (AV Einzelhandel), bekannt gemacht durch Sonderdruck im Amtsblatt für Berlin Nr. 29 vom 11. Juli 2014 (Abt. S. 1334 bis 1348), ist auszugswise als Anlage 1 nachrichtlicher Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

#### 2. Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, die der Nahversorgung dienen und von bestandskräftig genehmigten Einzelhandelsbetrieben

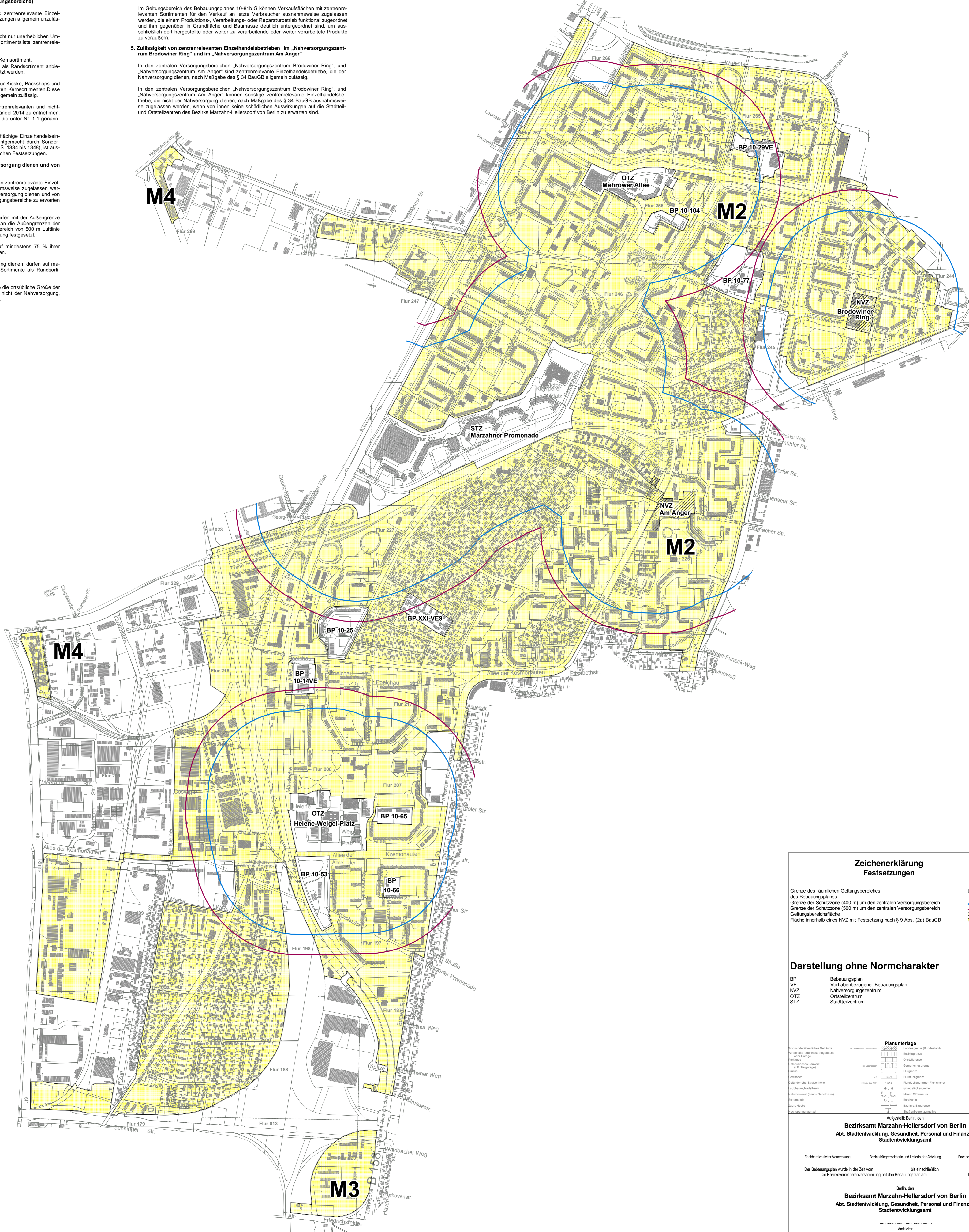
(1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-81b G können zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe nach Maßgabe des § 34 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in städtebaulich vertretbarer Weise der Nahversorgung dienen und von ihnen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Die Einzelhandelsbetriebe gemäß TF 2 Abs. (2) Satz 1 dürfen nicht für Kioske, Backshops und ähnliche kleinflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in der Außenzone der zentralen Versorgungsbereiche herankommen. Der Schutzbereich von 500 m Luftlinie um die zentralen Versorgungsbereiche ist in der Planzeichnung festgesetzt.

(2) Der Nahversorgung dienen Einzelhandelsbetriebe, die auf mindestens 75 % ihrer Verkaufsfäche nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten.

Betriebe, die gemäß TF 2 Abs. (2) Satz 1 der Nahversorgung dienen, dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfäche übrige zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment anbieten.

Auf einige wenige Waren spezialisierte Fachmärkte, welche die örtliche Größe der Verkaufsfäche von Fachgeschäften überschreiten, dienen nicht der Nahversorgung, auch wenn deren Kernsortiment nahversorgungsrelevant ist.



### Zeichenerklärung Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
Grenze der Schutzzone (400 m) um den zentralen Versorgungsbereich  
Grenze der Schutzzone (500 m) um den zentralen Versorgungsbereich  
Geltungsbereichliche Fläche innerhalb eines NVZ mit Festsetzung nach § 9 Abs. (2a) BauGB

### Darstellung ohne Normcharakter

BP Bebauungsplan  
VE Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
NVZ Nahversorgungs-zentrum  
OTZ Ortskernzentrum  
STZ Stadtteilzentrum

### Planunterlagen

Bebauungsplan  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Nahversorgungs-zentrum  
Ortskernzentrum  
Stadtteilzentrum

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin  
Abt. Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen  
Stadtentwicklungsamt

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin  
Abt. Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen  
Stadtentwicklungsamt



Planunterlagen ist teilweise durch Digitalisierung analoger Karten entstanden. In Bezug auf Katastergrenzen sind Abweichungen zur Öffentlichkeit deshalb nicht auszuschließen. Es können aus dieser Darstellung keine rechtlichen Ansprüche auf den Katastergrenzverlauf abgeleitet werden. Notfalls ist der genaue Grenzverlauf durch eine örtliche Grenzherstellung festzustellen.

Planunterlagen: Karte von Berlin 1:1000  
Stand: November 2018

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.  
Veröffentlichung nicht erlaubt.