



(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 Liebensteiner Straße 44, Flurstück 76, Flur 266, Gemarkung Marzahn
Einzelhandelsbetrieb Märkische Allee 276, Flurstück 226, Flur 257, Gemarkung Marzahn
Einzelhandelsbetrieb Rauau-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 Märkische Allee 252, Flur 208, Gemarkung Marzahn
Einzelhandelsbetrieb Marzahner Chaussee 201, 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 Tankstellenbetrieb 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 sind und im 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 Nahversorgungszentrum Brodowiner Ring und im Nahversorgungszentrum Am Anger
In den zentralen Versorgungsbereichen Nahversorgungszentrum Brodowiner Ring und Nahversorgungszentrum Am Anger sind zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe, die der Nahversorgung dienen, nach Maßgabe des § 34 BauGB allgemein zulässig.

In den zentralen Versorgungsbereichen Nahversorgungszentrum Brodowiner Ring und Nahversorgungszentrum 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 Ortszentren des Bezirks Marzahn-Hellersdorf von Berlin zu erwarten sind.

Textliche Festsetzungen

1. Einschränkung der Zulässigkeit von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben in den nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebieten außerhalb der Stadtteil-, Orts- und Nahversorgungszentren (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 unehelichen Umfang Sortimente anbieten, die gemäß der festgesetzten Sortimentsliste zentrenrelevant sind. Dazu gehören
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), bekanntgemacht 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.

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

Betriebe, die gemäß TF 2 Abs. (1) 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.

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
Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel
aus dieser Unterklasse: Wasch- und Reinigungsmittel
Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobbedarf
aus dieser Unterklasse: Organisationsmittel für Bürozwecke
1.2 Übrige zentrenrelevante Sortimente
Textilien
Bekleidung
Schuhe und Lederwaren
Belüchtungsartikel
Haushaltsgegenstände, ausgenommen Bedarfsartikel für den Garten, Möbel und Grillgeräte für den Garten
Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
Heimtextilien
Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente, ausgenommen elektronische Erzeugnisse
Kunstgegenstände, Bilden, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
Spielwaren
aus dieser Unterklasse: Blumen, Topfpflanzen und Blumentöpfe (in Verkaufsräumen)
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
Augenoptiker
Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
Telekommunikationsgeräte und Mobiltelefone
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitsport- und -zubehör
Sonderiger Fachhandel, ausgenommen Büromöbel, Brennstoffe, Organisationsmittel für Bürozwecke, Wasch- und Reinigungsmittel, Anlagenteile und Gebrauchswaren

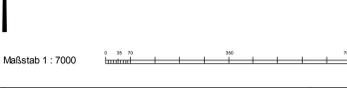


Bebauungsplan 10-81b G
Steuerung des Einzelhandels
im Bezirk Marzahn-Hellersdorf,
Ortsteil Marzahn,
Bereiche M2/M3/M4 Marzahn

Table with 2 columns: Symbol and Description. Title: Zeichenerklärung Festsetzungen. Includes symbols for boundaries and areas.

Table with 2 columns: Symbol and Description. Title: Darstellung ohne Normcharakter. Includes symbols for business plan types.

Official stamp and information block including the logo of the Berlin State Government, the name of the district (Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin), and the name of the planning authority (Abt. Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen, Stadtentwicklungsamt).



Planunterlage ist teilweise durch Digitalisierung analoger Karten entstanden. In Bezug auf Katastergrenzen sind Abweichungen zur Örtlichkeit 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.

Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000
Stand: November 2018
Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.
Vervielfältigung nicht erlaubt.

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen
Stadtentwicklungsamt
Die Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 3 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.