

**Bebauungsplan  
10-81b G**

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

**Begründung  
zum Entwurf Stand Dezember 2018**

**Bearbeitung**

Plan und Recht GmbH Berlin

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung

Berlin, Dezember 2018

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen</b>	<b>3</b>
1.1	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	3
1.1.1	Planungserfordernis	3
1.1.2	Planungsziel	3
1.2	Beschreibung des Plangebietes	3
1.2.1	Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung	3
1.2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	4
1.2.3	Städtebauliche Situation und Bestand	6
1.2.3.1	Planungsräume	6
1.2.3.2	zentrale Versorgungsbereiche	7
1.2.4	Geltendes Planungsrecht	13
1.2.5	Verkehrerschließung	13
1.2.6	Technische Infrastruktur	13
1.2.7	Denkmalschutz	13
1.2.8	Flächen unter Fachplanungsvorbehalt	14
1.3	Planerische Ausgangssituation	14
1.3.1	Ziele der Raumordnung	14
1.3.2	Flächennutzungsplan	16
1.3.3	Landschaftsprogramm Berlin	17
1.3.4	Stadtentwicklungsplanung	17
1.3.4.1	Stadtentwicklungsplan Zentren	17
1.3.4.2	Fachmarktkonzept	18
1.3.4.3	Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe	19
1.3.4.4	Sonstige Stadtentwicklungspläne	20
1.3.5	AV Zentrenkonzepte	20
1.3.6	AV Einzelhandel	21
1.3.7	sonstige städtebauliche Planungen	22
1.3.8	Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	22
<b>2.</b>	<b>Planinhalt</b>	<b>24</b>
2.1	Entwicklung der Planungsüberlegungen	24
2.2	Einzelhandels- und Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf	24
2.3	Inhalt des Bebauungsplanes	27
2.3.1	Rechtsgrundlage	27
2.3.2	Geltungsbereich	27
2.3.3	Planungskonzept	28
2.3.4	Textliche Festsetzungen	29
2.3.5	Prüfbogen zur Gewährung von Ausnahmen	39
<b>3.</b>	<b>Abwägung der öffentlichen und privaten Belange</b>	<b>40</b>
3.1	Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB	40
3.2	Abwägung der Beteiligung der Behörden / TÖB	46
<b>4.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>47</b>
4.1	Auswirkungen auf die Umwelt	47
4.2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	48
4.3	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	49
4.4	Sonstige Hinweise	49
<b>5.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>50</b>
<b>6.</b>	<b>Anhang</b>	<b>52</b>
6.1	Sortimentsliste Berlin gemäß AV Einzelhandel	52
6.2	Einzugsbereiche und Schutzzonen der zentralen Versorgungsbereiche	53
6.3	Prüfbogen	55
	Auslegungsvermerk	63

## 1. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

### 1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

#### 1.1.1 Planungserfordernis

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf hat im Jahr 2013 ein aktualisiertes Einzelhandels- und Zentrenkonzept beschlossen. Der Beschluss des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erfolgte in der Bezirksverordnetenversammlung Marzahn-Hellersdorf am 23.01.2014 auf der Grundlage des gleichlautenden Bezirksamtsbeschlusses vom 19.11.2013. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf 2013 wird im Folgenden mit EZK abgekürzt.

In dem Kapitel des EZK „Bauleitplanung zur strategischen Steuerung der Standortfindung des zentrenrelevanten Einzelhandels in Marzahn-Hellersdorf“ wird die Aufstellung von großflächigen Bebauungsplänen zur Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels empfohlen.

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf ist dieser Empfehlung gefolgt und hat entsprechende Aufstellungsverfahren für Bebauungspläne zur Steuerung des Einzelhandels eingeleitet. Für den Ortsteil Marzahn werden die Bebauungspläne 10-81a G und 10-81 b G, für Hellersdorf und Biesdorf der Bebauungsplan 10-82 G sowie für die Ortsteile Mahlsdorf und Kaulsdorf der Bebauungsplan 10-83 G aufgestellt. Der (2017 geteilte) Bebauungsplan 10-81 G wird mit zeitlicher Priorität entwickelt.

Mit der Aufstellung der Bebauungspläne zur Steuerung des Einzelhandels, vorliegend des Bebauungsplanes 10-81b G, werden die Empfehlungen und Steuerungsgrundsätze des EZK in verbindliches Baurecht umgesetzt.

#### 1.1.2 Planungsziel

Das Planungsziel des Bebauungsplanes 10-81b G besteht in der verbindlichen Umsetzung der Steuerungsgrundsätze zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf 2013.

Durch die Formulierung von entsprechenden textlichen Festsetzungen werden diese Steuerungsgrundsätze zu materiell verbindlichem Planungsrecht. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 10-81b G gelten bei der Entscheidung über die Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben und dienen insofern auch der Lenkung bei der Standortfindung.

Die vorliegenden Planungsziele und -inhalte erfüllen die in der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes vom 30.01.2018 im Fall Visser/Appingedam genannten Maßgaben. Der EUGH hat entschieden, dass die Europäische Dienstleistungsrichtlinie (Richtlinie 2006/123/EG) auf Bebauungspläne mit Festsetzungen zur Einzelhandelssteuerung Anwendung findet. Die Vorgaben des Artikels 15 Abs. 3 der Richtlinie an Bebauungspläne sind einzuhalten. Ebenso sind die in Artikel 14 der Richtlinie genannten Verbote zu berücksichtigen. Es ist festzustellen, dass es sich vorliegend um eine städtebaulich erforderliche und begründbare Planung handelt. Die Planungsinhalte sind nicht diskriminierend. Es handelt sich um verhältnismäßige Vorgaben für die Standortfindung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Angeboten. Deren räumliche Steuerung dient zwingenden Gründen des Allgemeininteresses.

## 1.2 Beschreibung des Plangebietes

### 1.2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung

Der Bebauungsplan 10-81b G liegt im Ortsteil Marzahn und bezieht sich auf die Planungsräume Marzahn-Mitte und Marzahn-Süd.

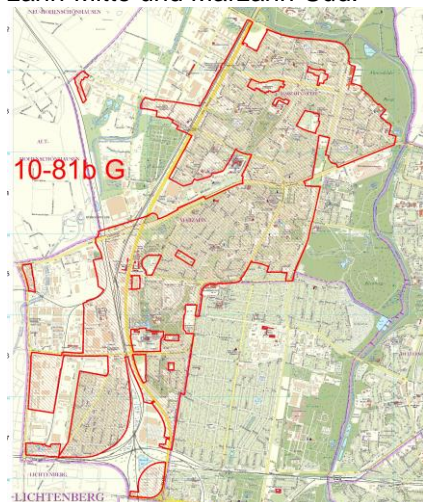


Abbildung 1  
Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
10-81b G

Quelle BA MH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-81b G wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Grünzug der neuen Wuhle,
- östlich des Geltungsbereiches liegen die Ahrensfelder Berge und der Landschaftsraum der Wuhle,
- südöstlich des Bebauungsplanes liegt das Siedlungsgebiet Oberfeldstraße im Ortsteil Biesdorf,
- südlich grenzt der Ortsteil Friedrichsfelde im Nachbarbezirk Lichtenberg an,
- die Westseite des Bebauungsplanes wird im Wesentlichen durch die Rhinstraße und die Märkische Allee begrenzt.

Der Bebauungsplan 10-81b G bezieht sich somit auf folgende Planungsräume:

- 0204 Wuhletalstraße,
- 0205 Marzahn-Ost,
- 0206 Ringkolonnaden,
- 0207 Marzahner Promenade,
- 0310 Alt-Marzahn,
- 0309 Springpfuhl,
- 0308 Marzahner Chaussee.

### 1.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-81b G teilt sich auf die Teilgebiete M2, M3 und M4 mit folgenden Größen auf:

M 2 = 793,0 ha, M 3 = 10,7 ha und M 4 = 3,7 ha. Das Gebiet M 4 besteht aus zwei Teilflächen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-81b G umfasst somit 807,3 ha.

Das Teilgebiet M2 erstreckt sich von der Neuen Wuhle bis zum Biesdorfer Kreuz. Das Teilgebiet M3 liegt zwischen Märkischer Allee und Biesdorfer Kreuz. Es wird im Wesentlichen von einer Autohandelsfirma genutzt. Das Teilgebiet M4 liegt inselartig am westlichen Rand von Marzahn.

Die inselartige Abgrenzung des Teilgebietes M4 mit seinen zwei Teilflächen entsteht infolge der Ausgliederung der umliegenden Bebauungspläne aus dem Geltungsbereich des Einzelhandels-Bebauungsplanes 10-81b G.

Bei der Abgrenzung des Geltungsbereiches ist die Rechtsgrundlage des § 9a Abs. (2) BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplanes 10-81b G zu beachten.

Nach § 9 Abs. (2a) BauGB kann für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. (1) und (2) zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Somit bezieht sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-81b G ausschließlich auf im Zusammenhang bebaute Flächen, das heißt Innenbereichsflächen. Außenbereichsflächen sind nicht Bestandteil des Geltungsbereiches.

### Ausgliederung der zentralen Versorgungsbereiche

Weiterhin ist zu beachten, dass der Bebauungsplan 10-81b G zugunsten der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche im Bezirk Marzahn-Hellersdorf aufgestellt wird. In den zentralen Versorgungsbereichen ist die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe städtebaulich erwünscht; hier bedarf es grundsätzlich keiner einschränkenden Regelungen. Regelungen können in dem Fall erforderlich sein, um eine Hierarchie zwischen den Zentren verschiedener Stufen abzubilden (z. B. zwischen Nahversorgungszentrum und Stadtteilzentrum). Die zentralen Versorgungsbereiche höherer Stufen sind somit aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-81b G auszugliedern. Das sind:

- Stadtteilzentrum Marzahner Promenade
- Ortsteilzentrum Mehrower Allee
- Ortsteilzentrum Helene-Weigel-Platz.

Nahversorgungszentren sind ebenfalls zentrale Versorgungsbereiche. Die Bebauungspläne zur Steuerung des Einzelhandels unterwerfen die Nahversorgungszentren einem Planungsvorbehalt, siehe hierzu die Erläuterungen der textlichen Festsetzungen. Aus diesem Grund werden die Nahversorgungszentren in den Geltungsbereich der Einzelhandels-Bebauungspläne aufgenommen.

Für den Bebauungsplan 10-81b G betrifft das die Nahversorgungszentren „Brodowiner Ring“ und „Am Anger“. Die Nahversorgungszentren „Brodowiner Ring“ und „Am Anger“ sind damit Bestandteil des Geltungsbereiches des 10-81b G und werden in der Planzeichnung gesondert gekennzeichnet.

### **Ausgliederung bestehender Bebauungspläne**

In dem vor Erarbeitung des vorliegenden Entwurfes durchgeführten Aufstellungsverfahren wurde nach Abwägung entschieden, dass bestehende Bebauungspläne, die im äußeren Umgriff des Geltungsbereiches des 10-81b G liegen, ebenfalls aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-81b G ausgegliedert werden. Das betrifft sowohl Bebauungspläne, die sich noch im Aufstellungsverfahren befinden, als auch Bebauungspläne, die bereits festgesetzt sind.

Folgende Bebauungspläne, die vollständig innerhalb des Umgriffs des 10-81b G liegen, werden aus dem Geltungsbereich des 10-81b G ausgegliedert:

- 10-29 VE „Talcenter“
- 10-77 „Rudolf-Leonhard-Straße“
- 10-25 „Martha-Arendsee Straße“
- XXI-VE 9 „Wohnsiedlung Kaiserkronenweg“
- 10-14 VE „Nahversorgungszentrum Poelchaustraße“
- 10-65 „Allee der Kosmonauten 73 / 79“
- 10-66 „Kita Standort Marchwizastraße“
- 10-53 „Märkische Allee“.

Darüber hinaus werden weitere Bebauungspläne aus dem Geltungsbereich des 10-81b G ausgegliedert. Die betreffenden Bebauungspläne sind nicht vollständig vom Umgriff des 10-81b G umgeben und werden deshalb hier nicht gesondert aufgeführt. Das betrifft beispielsweise den Bebauungsplan XXI-26 „nördlich Elisabethstraße“.

Die Umsetzung der Ziele und Steuerungsgrundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EZK) erfolgt in den Aufstellungsverfahren der aufgeführten Bebauungspläne.

Bei bereits festgesetzten Bebauungsplänen bzw. vorhabenbezogenen Bebauungsplänen werden die Ziele und Steuerungsgrundsätze des EZK durch gesonderten Bebauungsplan 10-89 B zur Änderung festgesetzter Bebauungspläne im Ortsteil Marzahn umgesetzt.

Durch die Ausgliederung der Einzel-Bebauungspläne wird vermieden, dass für ein bestimmtes Baugrundstück die Festsetzung über die Art der baulichen Nutzung in zwei verschiedenen Bebauungsplanverfahren erfolgt.

Im Fazit bezieht der Bebauungsplan 10-81b G nur unbeplante Innenbereichslagen in seinen Geltungsbereich ein.

Der Bebauungsplan 10-81b G setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs zeichnerisch in der Planzeichnung fest. Um die nötige Anstoßwirkung der Planzeichnung zum 10-81b G in der Öffentlichkeit zu erreichen, wird die Fläche des Geltungsbereiches in einem hellen Gelbton eingefärbt. Die Grundlage für diese Art der Darstellung ist in § 2 Abs. (2) Satz 2 der Planzeichenverordnung enthalten. Darin heißt es:

„Soweit Darstellungen des Planinhalts erforderlich sind, für die in der Anlage keine oder keine ausreichenden Planzeichen enthalten sind, können Planzeichen verwendet werden, die sinngemäß aus den angegebenen Planzeichen entwickelt worden sind.“

Die ausschließliche Verwendung des in Berlin gemäß Handbuch für die verbindliche Bauleitplanung vorgegebenen Planzeichens für den Geltungsbereich würde aufgrund der Größe des Bebauungsplanes keine ausreichende Informationswirkung für die Öffentlichkeit bewirken.

### **Bahnflächen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-81b G erstreckt sich auch auf Bahnflächen. Es besteht das Erfordernis, die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben auf Bahnflächen zu steuern. Das betrifft im 10-81b G insbesondere das Umfeld der S-Bahnhöfe Springpfuhl und Mehrower Allee. Die Einbeziehung von Bahnflächen in den Bebauungsplan 10-81b G zur Steuerung des Einzelhandels ist zulässig. In der Kommentierung heißt es hierzu:

„Die Flächen von Bahnanlagen und andere der Fachplanung unterfallenden Vorhaben können einbezogen werden, soweit dies nicht der fachplanerischen Zweckbestimmung widerspricht, BVerwG Urteil vom 15.05.2013, Az. 4 BN 1.13“<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Battis, Krautzberger, Lühr - BauGB Kommentar 13. Auflage Verlag C.H. Beck 2016, § 9 RN 175

Die Bahnflächen des Biesdorfer Kreuzes und der Bahnstrecke Lichtenberg - Küstrin werden hingegen nicht in den Geltungsbereich des 10-81b G einbezogen. Eine Einbeziehung ist nicht erforderlich, die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben auf den betreffenden Flächen ist ausgeschlossen.

## Eigentum

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-81b G besteht eine Vielzahl von öffentlichen und privaten Eigentumsformen für die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches. Die Anstoßwirkung über eine mögliche Betroffenheit durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt für den Bebauungsplan 10-81b G durch die Planzeichnung.

### 1.2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Der Bebauungsplan 10-81b G bezieht unbeplante Innenbereichslagen, d.h. im Zusammenhang bebaute Ortsteile, in Marzahn-Mitte und Marzahn-Süd in seinen Geltungsbereich ein.

Für die Festlegung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 10-81b G wird nicht analysiert, welche Baugebietsqualitäten i.S. der BauNVO zum Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens 10-81b G innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden sind.

Der Grund dafür liegt in der Tatsache, dass Baugebietsqualitäten veränderlich sind. Der Bebauungsplan 10-81b G setzt keine Baugebiete bzw. Baugebietsqualitäten nach Baunutzungsverordnung fest. Damit hat der Bebauungsplan 10-81b G keine Regelungsmöglichkeit und keinen Zugriff für den Fall, dass eine Baugebietsqualität beispielsweise von einem allgemeinen Wohngebiet in ein Mischgebiet umschlägt.

Zu beachten ist ferner, dass der Bebauungsplan 10-81b G ein spezifisches Planungskonzept zur Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in verbindliches Planungsrecht umsetzt. Dieses Planungskonzept ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept und dort insbesondere in dem integrierten Prüfbogen niedergelegt. Das Planungskonzept steuert die Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben anhand der Entfernung zu den zentralen Versorgungsbereichen in Form von Schutzzonen um zentrale Versorgungsbereiche. Die Differenzierung der Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben ist in dem zugrunde liegenden Planungsprinzip insofern nicht von der Baugebietsqualität des Vorhabengrundstücks abhängig.

In der Kommentierung zum BauGB von Battis, Krautzberger, Löhr heißt es hierzu:

*„Die Planungsmöglichkeit gemäß Abs. (2a) ist auf im Zusammenhang bebaute Ortsteile beschränkt. Dabei ist es unerheblich, ob sich die Art der baulichen Nutzung nach § 34 Abs. (1) oder Abs. (2) „faktisches Baugebiet“ richtet oder ob eine Satzung nach § 34 Abs. (4) S. 1 Nr. 1-3 existiert.“<sup>2</sup>*

Das differenzierte Planungsprinzip des Bebauungsplanes 10-81b G sieht vor, dass innerhalb der festzusetzenden Schutzzonen um zentrale Versorgungsbereiche eine Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten generell nicht statthaft ist. Das betrifft somit auch die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten. Die Schutzzonen werden in einem Abstand von 500 m zum äußeren Rand der zentralen Versorgungsbereiche festgelegt.

Diese Regelung gilt unabhängig von der Frage, ob innerhalb der Schutzzonen faktische allgemeine Wohngebiete bestehen, in denen nur die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden allgemein zulässig wären.

Für die Bezeichnung der Flächen um die zentralen Versorgungsbereiche mit bestimmten Restriktionen für Einzelhandelsbetriebe gemäß Prüfbogen ist sowohl die Bezeichnung Schutzzone als auch Schutzbereich statthaft.

#### 1.2.3.1 Planungsräume

Der Bebauungsplan 10-81b G betrifft folgende Planungsräume:

- 0204 Wuhletalstraße
- 0205 Marzahn-Ost
- 0206 Ringkolonnaden
- 0207 Marzahner Promenade
- 0310 Alt-Marzahn
- 0309 Springpfuhl
- 0308 Marzahner Chaussee.

<sup>2</sup> Battis, Krautzberger, Löhr - BauGB Kommentar 13. Auflage Verlag C.H. Beck 2016, § 9 RN 175

### 1.2.3.2 zentrale Versorgungsbereiche

Der Bebauungsplan 10-81b G wird im Wesentlichen zur Erhaltung und Entwicklung derjenigen zentralen Versorgungsbereiche aufgestellt, deren Verflechtungsbereiche im Bebauungsplan 10-81b G liegen. § 9 Abs. (2a) Satz 3 BauGB enthält hierzu folgende Anforderung:

*„In den zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die diesen Versorgungsbereichen dienen, nach § 30 oder § 34 vorhanden oder durch einen Bebauungsplan, dessen Aufstellung förmlich eingeleitet ist, vorgeesehen sein.“*

Die für den Bebauungsplan 10-81b G relevanten zentralen Versorgungsbereiche sind:

- Stadtteilzentrum Marzahner Promenade,
- Ortsteilzentrum Mehrower Allee,
- Ortsteilzentrum Helene-Weigel-Platz,
- Nahversorgungszentrum Brodowiner Ring,
- Nahversorgungszentrum Am Anger.

Auch Nahversorgungszentren gelten als zentrale Versorgungsbereiche. In dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 17.12.2009, Az. 4 C 2.08 heißt es im Leitsatz:

*„Auch Grund- und Nahversorgungszentren können zentrale Versorgungsbereiche i.S.d. § 34 Abs. 3 BauGB sein.“*

Das Planungsziel des Bebauungsplanes 10-81b G besteht somit auch in der Erhaltung und Entwicklung der Nahversorgungszentren.

Die zentralen Versorgungsbereiche werden nachfolgend unter Zitierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts kurz charakterisiert.

#### Stadtteilzentrum Marzahner Promenade

Der quantitative Einzelhandelsschwerpunkt liegt im Ortsteil Marzahn. Hier befindet sich die Marzahner Promenade, der größte Einzelhandelsstandort im Bezirk. Rund die Hälfte der Betriebe sowie der Verkaufsfläche (rund 167.300 m<sup>2</sup>) sind hier anzutreffen. Der Wert der Verkaufsflächenausstattung von 1,6 m<sup>2</sup> / Einwohner liegt über dem bezirklichen Durchschnitt von 1,3. (EZK Seite 35)

Das Stadtteilzentrum Marzahner Promenade bildet das Zentrum der Großwohnsiedlung Marzahn. Es ist das größte und bedeutendste Zentrum im Bezirk. Aushängeschild des Zentrums ist das Einkaufszentrum Eastgate in „spektakulärer“ Architektur und einem Center-typischen Angebotsmix. Größte Anbieter sind die Textilkaufläden C&A und P&C. Ein modernes Freizeitzentrum (mit Großkino und Bowling-Center), die Fußgängerachse Marzahner Promenade und das Freizeitforum sind weitere prägende Bestandteile des Zentrums. Das Einkaufszentrum Eastgate entwickelt eine überörtliche Bedeutung und stellt in der Struktur des Zentrums einen prägenden, stabilen Pol dar.

Innerhalb des Zentrums besteht eine Potenzialfläche (Marzahner Promenade 30). (EZK Seite 63)

#### Steckbrief Stadtteilzentrum Marzahner Promenade

Verkaufsfläche / Anzahl der Betriebe

Verkaufsfläche	28.070 m <sup>2</sup>
Anzahl der Betriebe	147 Einzelhandelsbetriebe
Großflächiger Einzelhandel (> 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)	sechs großflächige Betriebe mit einer Verkaufsfläche von 14.010 m <sup>2</sup>
Angebotsstruktur	typischer Shopping-Center-Mix im Eastgate, in der Promenade hoher Anteil Dienstleistungen und Kultur
Sortimentsschwerpunkte	in den Warengruppen Bekleidung / Textilien, Nahrungs- und Genussmittel und Unterhaltungselektronik
Sortimentsstruktur	28 % zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung 71 % übrige zentrenrelevante Sortimente 0 nicht-zentrenrelevante Sortimente 1 % sonstiges
Einkaufszentren mit Ankerbetrieben (> 800 m <sup>2</sup> VK)	Einkaufszentrum Eastgate mit 24.510 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche Ankerbetriebe: C&A, P&C, Saturn, Rewe und H&M
Magnetbetriebe	Rewe, Netto
Wochenmärkte	privater Wochenmarkt Marzahner Promenade (3x wöchentlich)

Dienstleister im EG	Schwerpunkte: Gastronomie, Büro, Handwerk, kommunale Galerie, Bürgeramt, Stadtteilzentrum
Funktionsrelevante Einrichtungen	Freizeitforum mit Kegelbahn, Schwimmbad, Veranstaltungssaal, Bücherei und weiteren Freizeit- und Kulturangeboten großflächige Freizeitzentren, Freizeitforum (u. a. Bowling-Center), Großkino Le Prom, Post
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Hauptverkehrsstraßen Märkische Allee, Landsberger Allee
Parkmöglichkeiten	Parkhaus, Sammelparkplätze und straßenbegleitende Stellflächen Marzahner Promenade
ÖPNV	Anschluss an S-Bahn-, Straßenbahn- und Buslinien
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Zentrum mit Polausbildungen
Einzelhandelslagen / prägende Bausteine	westlicher Pol Einkaufszentrum Eastgate, moderne, „spektakuläre“ Architektur mit betriebstypischer Angebotsstruktur sowie Freizeitzentrum „Le Prom“ mit Bowling-Center und Großkino und kleinteiligen, dienstleistungsgeprägten Anbietern, Freizeitforum als östlicher Pol
Identifikationspunkte	Eastgate, Platzanlagen vor dem Freizeitforum
Gesamteindruck	Das markante Einkaufszentrum Eastgate bildet einen starken Einzelhandelsbaustein, der eine überörtliche Bedeutung entwickelt hat. Die Marzahner Promenade (Fußgängerzone) und ein umfangreiches Freizeitangebot ergänzen die Einkaufsmöglichkeiten.
<b>Stärken - Schwächen</b>	
Stärken	Einkaufszentrum Eastgate, Marzahner Promenade, Freizeitangebote, gute Verkehrsanbindungen
Schwächen	Synergien mit der Umgebung nur teilweise vorhanden, Randlage zum Ortsteil, der östliche Pol wirkt schwach
Dynamik	modernes Einkaufszentrum, stabile Situation, hohe Anziehungskraft
Versorgungsfunktion	Versorgungsbedeutung für den Bezirk sowie Nahversorgung angrenzender Wohnviertel

### Fazit / Handlungsempfehlungen

- Das Stadtteilzentrum wurde als zentraler Versorgungs- und Freizeit- sowie Kulturstandort für die Großsiedlung Marzahn konzipiert und errichtet. Im Bereich des ehemaligen Kaufhauses wurde im Jahr 2000 mit dem Bau des Shopping-Centers Eastgate begonnen. Insbesondere die weiter entfernt davon liegenden Bereiche haben Funktionsverluste trotz steter Bemühungen hinnehmen müssen.
- Das Einkaufszentrum Eastgate stellt den Schwerpunkt des Einzelhandelsangebotes im Zentrum dar und wird ergänzt durch die Nutzungen im Bereich der Marzahner Promenade.
- Seit 2008 im Förderprogramm Aktive Zentren belegen erste Maßnahmen, insbesondere die Aufwertung des öffentlichen Raumes (barrierefreies Promenadenband, Umgestaltung des Busbahnhofs u.a.), die bauliche Ertüchtigung des Freizeitforums, einschließlich des Schwimmbades, ein eigenes Logo, die Ausprägung als Atelier- und Kunststandort sowie vielfältige Veranstaltungen eine spürbar stärkere Wahrnehmung und Wertung seitens der Bürgerinnen und Bürger.
- Die Sicherung und Stärkung des Zentrums Marzahner Promenade in ihrer Funktion als Stadtteilzentrum im Bezirk ist als stadtentwicklungsplanerisches Ziel weiter zu verfolgen. Dazu gehört auch die Sicherung und Stärkung der Multifunktionalität des Zentrums unter besonderer Berücksichtigung der Marzahner Promenade.

An der Marzahner Promenade 30 ist auf einer Grundfläche von ca. 5.000 m<sup>2</sup> ist die Ansiedlung von Einzelhandel möglich. Eigentümer ist die TLG, eine Aktivierung wurde als unwahrscheinlich eingestuft.



## Ortsteilzentrum Mehrower Allee

Das Ortsteilzentrum Mehrower Allee ist das Zentrum in einer verdichteten Großwohnsiedlung in Marzahn. Es wird durch ein modernes Einkaufszentrum gebildet, um das sich weitere Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen, u.a. ein Ärztehaus, gruppieren. Größter Anbieter ist der Rewe Supermarkt, das Angebot ist grundversorgungsorientiert. Umliegende solitäre Anbieter ergänzen die Grundversorgung. Im Randbereich (gegenüber der rückgebauten Ringkolonnaden) stehen kleinere Ladenlokale (Funktionsunterlagerung) leer. (EZK Seite 77)

## Steckbrief Ortsteilzentrum Mehrower Allee

Verkaufsfläche / Anzahl der Betriebe	
Verkaufsfläche	4.420 m <sup>2</sup>
Anzahl der Betriebe	31 Einzelhandelsbetriebe
Großflächiger Einzelhandel (> 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)	ein großflächiger Betrieb mit einer Verkaufsfläche von 1.500 m <sup>2</sup>
Angebotsstruktur	grundversorgungsorientierte Angebotsstruktur
Sortimentsschwerpunkte	in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung, Drogeriewaren und Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren
Sortimentsstruktur	68 % zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung 32 % übrige zentrenrelevante Sortimente 0 nicht-zentrenrelevante Sortimente 0 sonstiges
Einkaufszentren mit Ankerbetrieben (> 800 m <sup>2</sup> VK)	Plaza Marzahn mit 3.000 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche, Ankerbetrieb: Rewe
Magnetbetriebe	-
Wochenmärkte	-
Dienstleister im EG	Schwerpunkte: Ärzte, Handwerk, Büro und Bildung / Soziales
Funktionsrelevante Einrichtungen	Ärztehaus
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Hauptverkehrsstraße Märkische Allee
Parkmöglichkeiten	Tiefgarage, Sammelparkplätze und straßenbegleitende Stellflächen
ÖPNV	Anschluss an S-Bahn- und Buslinien
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Einkaufszentrum und weitere Anbieter
Einzelhandelslagen / prägende Bausteine	Einkaufszentrum Plaza Marzahn Ärztehaus, Dienstleistungsanbieter und Einzelhandel entlang einer Fußgängerachse teilweise leerstehende Ring-Kolonnaden
Identifikationspunkte	EKZ Plaza Marzahn
Gesamteindruck	Durch das Einkaufszentrum Plaza Marzahn besteht ein stabiler Einzelhandelsbaustein. Teilbereiche des Zentrums wirken - insbesondere aufgrund der Leerstände - unattraktiv.
Stärken - Schwächen	
Stärken	gute Verkehrsanbindungen, Einkaufszentrum Plaza Marzahn
Schwächen	wenig Synergien mit der Umgebung, Leerstände
Dynamik	stabiler Einzelhandelsbaustein Einkaufszentrum, Entwicklungspotenziale vorhanden
Versorgungsfunktion	Nahversorgung der umliegenden Wohnviertel

## Fazit / Handlungsempfehlungen

- Das Ortsteilzentrum weist ein differenziertes Einzelhandelsangebot mit einem Schwerpunkt im Bereich der kurzfristigen Bedarfsdeckung auf. Die Funktion des Ortsteilzentrums ist vor dem Hintergrund der Ziele des Einzelhandelskonzeptes zu sichern und zu stärken.
- Mit dem Teilrückbau der Ringkolonnaden hat eine positive städtebauliche Entwicklung stattgefunden. Bei der Nutzung der leerstehenden Ladenlokale im Erdgeschoss sollten insbesondere auch ergänzende Nutzungen (Dienstleistung, Gastronomie) in Erwägung gezogen werden.

## Ungenutzte und untergenutzte Grundstücke innerhalb des Ortsteilzentrums Mehrower Allee

Standort	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Gegenwärtige Nutzung	Bemerkungen
Mehrower Allee 28	ca. 2.300 m <sup>2</sup>		
Mehrower Allee / Sella-Hasse-Straße	ca. 2.700 m <sup>2</sup>		Brachfläche

## Ortsteilzentrum Helene-Weigel-Platz

Das Ortsteilzentrum Helene-Weigel-Platz ist ein Einkaufs- und Verwaltungszentrum in einem durch Wohnhochhäuser stark verdichteten Bereich von Marzahn. Das Zentrum wird durch Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Verwaltungseinrichtungen um den Helene-Weigel-Platz gebildet. Dabei ist erkennbar, dass zum S-Bahnhof hin der westlich Platzbereich als Einzelhandelsstandort, ergänzt um Sparkasse, Post und Verwaltung (ehemaliges Rathaus Marzahn), den „Kern“ bildet, obwohl der östliche Teilbereich mit den beiden Gesundheitszentren und der modernisierten Schwimmhalle sowie zentralen Pkw-Stellplätzen wichtige frequenzstarke Nutzungen enthält.

## Steckbrief Ortsteilzentrum Helene-Weigel-Platz

Verkaufsfläche / Anzahl der Betriebe	
Verkaufsfläche	5.020 m <sup>2</sup>
Anzahl der Betriebe	29 Einzelhandelsbetriebe
Großflächiger Einzelhandel (> 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)	zwei großflächige Betriebe mit einer Verkaufsfläche von 1.980 m <sup>2</sup>
Angebotsstruktur	grundversorgungsorientierte Angebotsstruktur
Sortimentschwerpunkte	in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung und Blumen / Topfpflanzen
Sortimentsstruktur	64 % zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung 35 % übrige zentrenrelevante Sortimente 1 % nicht-zentrenrelevante Sortimente 0 sonstiges
Einkaufszentren mit Ankerbetrieben (> 800 m <sup>2</sup> VK)	Springpfuhl Passagen mit insgesamt 990 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche und einem Fitness Center
Magnetbetriebe	Rewe, Rossmann
Wochenmärkte	privater Wochenmarkt Helene Weigel Platz (wochentags ganztägig)
Dienstleister im EG	Schwerpunkte: Handwerk, Gastronomie, Bildung / Soziales
Funktionsrelevante Einrichtungen	Hallenbad, öffentliche Verwaltung, Bücherei, Gesundheits- / Ärztezentren
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Hauptverkehrsstraßen Märkische Allee, Allee der Kosmonauten
Parkmöglichkeiten	Sammelparkplätze und straßenbegleitende Stellflächen
ÖPNV	Anschluss an S-Bahn, Straßenbahn- und Buslinien
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Einkaufs-, Dienstleistungs- und öffentliche Einrichtungen auf dem Helene-Weigel-Platz
Einzelhandelslagen / prägende Bausteine	Helene-Weigel-Platz, Springpfuhl Passagen
Identifikationspunkte	Helene-Weigel-Platz mit Brunnenanlagen, Wohnhochhausbebauung, denkmalgeschütztes Rathaus
Gesamteindruck	moderne Einzelhandelsbausteine; monumentaler Helene-Weigel-Platz durch Wohnhochhäuser und Bezirksrathaus als prägende „Marke“
Stärken - Schwächen	
Stärken	Helene-Weigel-Platz, gute Verkehrsanbindungen, Potenzialfläche Kino
Schwächen	Gestaltung der Stellplätze zwischen Helene-Weigel-Platz und Allee der Kosmonauten
Dynamik	stabile Situation durch moderne Einzelhandelsbausteine und Verwaltungseinrichtungen
Versorgungsfunktion	Nahversorgung der umgebenden Wohnbevölkerung erhöhte Ausstrahlung aufgrund des Standortes des Bezirksrathauses

### Fazit / Handlungsempfehlungen

- Abriss und Neubau des Einzelhandelskomplexes (mit den Ankermietern Rewe und Rossmann) sowie Neuordnung des westlichen Stellplatzangebotes haben sowohl zu einer gestalterischen als auch einer einzelhandelsrelevanten Aufwertung geführt.
- Konzept zur Optimierung der Verkehrs- und Wegeführungen sowie attraktiver, ergänzender Nutzungsangebote für den östlichen Teilbereich unter Einbeziehung des ehemaligen Kinos ist in Erarbeitung.
- Zur Stärkung des Zentrums kann künftig eine Abrundung des zentrenrelevanten Sortimentsmixes (z.B. Schuhe / Lederwaren, Sportartikel) beitragen.

### Ungenutzte und untergenutzte Grundstücke innerhalb des Ortsteilzentrums HWP

Standort	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Gegenwärtige Nutzung	Bemerkungen
Helene-Weigel-Platz 12		Leerstand	ehemaliges Kino

### Nahversorgungszentrum Brodowiner Ring

Das Nahversorgungszentrum umfasst ein kleines Center sowie einen Lebensmittelvollsortimenter in einem eigenen, großflächigen Gebäude. Dieser sowie ein Lebensmitteldiscounter stellen die Magnetbetriebe dieses Zentrums dar. In geringem Umfang ergänzen kleinteilige Einzelhandelsbetriebe sowie Dienstleistungen und Gastronomie das Angebot. Zum Zeitpunkt der Erhebung stehen in der Passage drei Ladenlokale leer.

### Steckbrief Nahversorgungszentrum Brodowiner Ring

Verkaufsfläche / Anzahl der Betriebe	
Verkaufsfläche	3.330 m <sup>2</sup>
Anzahl der Betriebe	elf Einzelhandelsbetriebe
Großflächiger Einzelhandel (> 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)	ein großflächiger Betrieb mit einer Verkaufsfläche von 1.660 m <sup>2</sup>
Angebotsstruktur	grundversorgungsorientierte Angebotsstruktur
Sortimentssschwerpunkte	
Sortimentsstruktur	72 % zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung 28 % übrige zentrenrelevante Sortimente 0 nicht-zentrenrelevante Sortimente 0 sonstiges
Einkaufszentren mit Ankerbetrieben (> 800 m <sup>2</sup> VK)	-
Magnetbetriebe	Rewe, Penny
Wochenmärkte	-
Dienstleister im EG	Gastronomie, Ärzte, Friseur
Funktionsrelevante Einrichtungen	-
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Ringenwalder Straße
Parkmöglichkeiten	straßenbegleitende Stellflächen und Sammelparkplätze
ÖPNV	Anschluss an Bus- und Tramlinien
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	kleine in einem Neubau untergebrachte Passage und ein großflächiges Gebäude einer früheren Kaufhalle am Brodowiner Ring Lebensmittelvollsortimenter Rewe, Lebensmitteldiscounter Penny
Einzelhandelslagen / prägende Bausteine	
Identifikationspunkte	-
Gesamteindruck	Städtebauliche Einheit, kleines Center + Lebensmittelmarkt, Sammelparkplatz zugeordnet, einfacher Qualitätsstandard
Stärken - Schwächen	
Stärken	städtebaulich integriert

Schwächen	Leerstände
Dynamik	Keine Dynamik
Versorgungsfunktion	Nahversorgungsfunktion

### Fazit / Handlungsempfehlungen

- Das Nahversorgungszentrum Brodowiner Ring wird aus einzelhandelsrelevanter Sicht seiner Versorgungsfunktion tendenziell gerecht. Ergänzende Nutzungen weisen einen einfachen Standard auf. In der Passage gibt es mehrere Leerstände. Insgesamt ist das Zentrum funktional ausgerichtet und weist mit seinen Flachbauten bzw. der kleinen Passage einen einfachen Standard auf.
- Vor dem Hintergrund der Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums zu sichern und zu stärken. Dabei sollten vor allem auch konkurrenzverdrängende Entwicklungen im Umfeld des Zentrums ausgeschlossen werden. Eine Nachnutzung der Leerstände durch Einzelhandel oder auch frequenzerzeugende, ergänzende Nutzungen (Dienstleistung, Gastronomie) ist wünschenswert.

### Nahversorgungszentrum Am Anger

Das Nahversorgungszentrum (NVZ) Am Anger ist zum Zeitpunkt des vorliegenden Entwurfes zum 10-81b G (Dezember 2018) neu errichtet worden.

In den 1990er Jahren wurde an Allee der Kosmonauten 198 das Einkaufszentrum „Am Angerpark“ zur Versorgung des Wohngebiets an der Bärensteinstraße gebaut. Das bauliche Prinzip bestand in einer inneren Passage. Im weiteren Fortgang kam es zum Ladenleerstand. Ein Lidl-Discountmarkt, ein Optiker und ein Drogeriemarkt zogen Anfang 2013 aus dem Gebäude des Einkaufszentrums aus.

Das Nahversorgungszentrum Am Anger umfasst auch das Flurstück der ehemaligen Kaufhalle. In dem Kaufhallegebäude trat nach 1990 Kaisers als Mieter auf. Kaisers errichtete später an der Allee der Kosmonauten 192 ein neues Supermarktgebäude. Das nach dem Umzug leerstehende Kaufhallegebäude wurde Anfang 2016 abgerissen. Das Grundstück der ehemaligen Kaufhalle kann für neue Nutzungen im Nahversorgungszentrum (Einzelhandel, Dienstleistungen usw.) entwickelt und neu bebaut werden. Das Grundstück stellt eine Potenzialfläche zur Entwicklung des Nahversorgungszentrums dar.

Im Januar 2013 wurde das Nahversorgungszentrum Am Anger an einen neuen Investor verkauft. Das weitgehend leerstehende Gebäude des Einkaufszentrums wurde abgerissen und anschließend mit zwei Gebäuden neu aufgeführt. Das Hauptgebäude des Nahversorgungszentrums Am Anger wurde im Mai 2018 eingeweiht. In dem nördlichen, zweigeschossigen Gebäude und dem südlich gelegenen Hauptgebäude sind im Dezember 2018 (Stand des vorliegenden Entwurfes) folgende Einzelhandelsbetriebe vertreten:

Supermarkt Rewe als Ankermieter, dm Drogerie, Takko Bekleidung, McGeiz, Siemes Schuh Center, Steinecke Bäcker, Alt Marzahner Apotheke, Sparkasse SB, Nagelstudio Nails, Frisör, Physiotherapie, Lotto, Blumen.

In das Gebäude des ehemaligen Supermarktes Kaisers an der Allee der Kosmonauten 192 ist seit September 2018 ein Schnäppchenmarkt der Handelskette „Action“ vermietet. Der Markt führt folgende Sortimente:

Dekoartikel, Haushalt, Spielzeug, Garten, Fashion, Reinigung, Körperpflege, Tiere, Sport, Büro, Heimwerken, Multimedia, Essen / Trinken.

Insgesamt sind somit in dem neu gebauten Angercenter Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung als auch mit übrigen zentrenrelevanten Sortimenten vertreten. Durch den Neubau des Nahversorgungszentrums Am Anger mit einer entsprechend zeitgemäßen Organisation der Verkaufsflächen besteht kein Leerstand in den neuen Gebäuden. Die realisierte Sortimentsvielfalt führt zu einer entsprechenden Anziehungskraft im Verflechtungsbereich des Nahversorgungszentrums.

Das NVZ Am Anger umfasst weitere, komplementäre Funktionen westlich der Allee der Kosmonauten (Imbiss, Gastronomie).

Das Nahversorgungszentrum Am Anger liegt zentral und ist mit der Straßenbahn in der Allee der Kosmonauten sehr gut an den ÖPNV angeschlossen.

#### **1.2.4 Geltendes Planungsrecht**

Der Bebauungsplan 10-81b G bezieht die unbeplanten Innenbereichslagen in Marzahn-Mitte und Marzahn-Süd in seinen Geltungsbereich ein. Somit galten vor Aufstellung des Bebauungsplanes die Bestimmungen des § 34 BauGB über die Zulässigkeit von Vorhaben.

Der Bebauungsplan 10-81b G schränkt die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben nach Maßgabe des § 9 Abs. (2a) BauGB ein. Die übrigen Bestimmungen des § 34 BauGB über die Zulässigkeit von Vorhaben bleiben unberührt.

#### **1.2.5 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 10-81b G ist verkehrlich vollständig erschlossen. Übergeordnete Hauptverkehrsstraßen sind die Märkische Allee, die Landsberger Allee, die Bitterfelder Straße und der Blumberger Damm.

Der Geltungsbereich des 10-81b G ist mit den S-Bahnhöfen Springpfuhl, Poelchaustraße, Marzahn, Raoul-Wallenberg-Straße und Mehrower Allee an das Berliner S-Bahn-Netz angeschlossen. Im Plangebiet besteht außerdem ein dichtes Netz an Straßenbahnlinien der Berliner Verkehrsbetriebe BVG. Die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche im 10-81b G sind durch den ÖPNV insbesondere erschlossen, diese vorhandene Erschließung prägt die entsprechende Zentralität der zentralen Versorgungsbereiche mit.

Weiterhin bestehen im Plangebiet des Bebauungsplanes 10-81b G zwei Bahnstrecken der Deutschen Bahn-AG (Lichtenberg - Wriezen und Lichtenberg - Kostrzyn).

Aufgrund der Ausgliederung bestehender Bebauungspläne aus dem Geltungsbereich des 10-81b G sind die entsprechenden Bahnflächen nur teilweise in den Geltungsbereich 10-81b G einbezogen.

Die Bahnflächen der genannten Strecken werden teilweise in den Geltungsbereich des 10-81b G einbezogen, um im Bedarfsfall Einzelhandelsvorhaben auf Bahngrundstücken steuern zu können. Die Einbeziehung von Bahnflächen in den Bebauungsplan 10-81b G zur Steuerung des Einzelhandels ist zulässig, siehe Kapitel „Flächen unter Fachplanungsvorbehalt“.

Der Bebauungsplan 10-81b G begründet keine eigenständige Zulässigkeit von Vorhaben und widerspricht somit nicht den planfestgestellten Bahnflächen.

Bei Vorhaben, die im Vollzug des Bebauungsplanes zu Kreuzungen und Näherungen von Versorgungs-, Informations- und Verkehrsanlagen mit Bahnanlagen oder sonstigen Eisenbahngrundstücken sowie sonstigen Baumaßnahmen im unmittelbaren Näherungsbereich der Bahnanlagen führen, ist eine gesonderte Abstimmung mit der Deutschen Bahn AG erforderlich.

#### **1.2.6 Technische Infrastruktur**

Das Plangebiet ist auch hinsichtlich der technischen Infrastruktur vollständig erschlossen. Im Plangebiet befinden sich zahlreiche Leitungen von Energieversorgern und der Telekommunikationsunternehmen. Da sich die Festsetzungen des Bebauungsplans auf grundlegenden Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben beschränken, sind weitergehende Angaben zur Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen nicht erforderlich. Die Planung bereitet selbst keine planungsrechtliche Zulässigkeit eines konkreten baulichen Vorhabens vor.

Bestehende Infrastrukturanlagen werden daher nicht berührt. Auf die bestehenden Beteiligungspflichten der Versorgungsunternehmen bei konkreten Planvorhaben wird hingewiesen.

Seitens der Bundesnetzagentur wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung darauf hingewiesen, dass Richtfunkstrecken nicht durch die Planinhalte betroffen sind.

#### **1.2.7 Denkmalschutz**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-81b G sind Bau- und Bodendenkmale sowie Denkmalbereiche vorhanden, die nach dem Denkmalschutzgesetz Berlin geschützt sind. Dies geht aus der Stellungnahme der Abteilung des Landesdenkmalamtes der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung hervor. Sofern zukünftig Einzelhandelsvorhaben nach den allgemeinen Maßstäben des vorliegenden Bebauungsplans umgesetzt werden sollen, sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

Da der Einzelhandels-Bebauungsplan selbst jedoch keine konkreten baulichen Vorhaben vorbereitet, werden Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege durch die hier vorliegende Planung nicht berührt.

### 1.2.8 Flächen unter Fachplanungsvorbehalt

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-81b G liegen Flächen, die unter dem Vorbehalt einer Fachplanung stehen. Dabei handelt es sich um Bahnflächen mit und ohne Gleisanlagen.

Die Einbeziehung von Flächen unter Fachplanungsvorbehalt in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-81b G ist erforderlich, da eine (Nach-)Nutzung dieser Flächen durch Einzelhandelsbetriebe - die eine bahn- bzw. fachplanungsfremde Nutzung darstellen - nicht auszuschließen ist. Eine Inanspruchnahme dieser Flächen mit zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben könnte dem städtebaulichen Ziel der Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs zuwiderlaufen.

Soweit nach Fachplanungsrecht auf dem Gelände der Bahn Verkaufseinrichtungen zulässig sind, sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes neben dem Fachplanungsrecht gelten. Die Festsetzungen des B-Plans 10-81b G sollen auch für Flächen gelten, sofern diese zu einem späteren Zeitpunkt (ggf. teilweise) aus dem Fachplanungsvorbehalt entlassen worden sind.

Das Bundesverwaltungsgericht führt in seinem Urteil vom 16.12.1988 - 4 C 48.86 - aus: *„Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB, die nicht unter den Planfeststellungsvorbehalt des § 36 BBahnG fallen, aber auf Bahngelände verwirklicht werden sollen, unterliegen grundsätzlich in formeller und materieller Hinsicht dem allgemeinen Baurecht (...).“* Dies trifft für die planerisch zu steuernden Einzelhandelsbetriebe zu.

Weiterhin stellt das Bundesverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 16.12.1998 klar: *„Planerische Aussagen, insbesondere auch Festsetzungen eines Bebauungsplans, die inhaltlich der bestehenden Zweckbestimmung einer Fläche als Bahnanlage nicht zuwiderlaufen, sind zulässig.“* In seinem Beschluss vom 15. Mai 2013 - 4 BN 1.13 - stellte das Bundesverwaltungsgericht ausdrücklich klar, dass insbesondere auch Festsetzungen eines Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2a BauGB zulässig sind. Zu berücksichtigen ist demnach, dass eine Fläche, die den rechtlichen Charakter einer Bahnanlage hat, den planerischen Aussagen der Gemeinde nur insoweit zugänglich ist, als diese der besonderen Zweckbestimmung der Anlage, dem Betrieb der Bahn zu dienen, nicht widersprechen. Gemeindliche Bauleitplanung und bahnrechtliche Fachplanung sind aufeinander abzustimmen.

Bei der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurden die innerhalb der abgegrenzten Siedlungsflächen gelegenen Bahnflächen und -anlagen teils einbezogen. Auf eine detaillierte Prüfung, für welche Flächen derzeit ein Entwidmungsverfahren betrieben wird bzw. angestrebt ist, konnte verzichtet werden. Ansinnen des Plangebers ist es, für alle potenziellen Ansiedlungsflächen Festsetzungen zu treffen. Die Festsetzungen beschränken sich ausschließlich auf die Zulässigkeit von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben; den aufgrund des Fachplanungsrechts zulässigen Nutzungen wird dadurch nicht widersprochen.

## 1.3 Planerische Ausgangssituation

### 1.3.1 Ziele der Raumordnung

Der Bebauungsplan 10-81b G hat sich gemäß § 1 Abs. (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung werden im Landesentwicklungsprogramm Berlin sowie im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg vorgegeben.

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Bezüglich des Planungszieles des Bebauungsplanes gibt das LEPro in § 5 „Siedlungsentwicklung“ in Absatz (4) vor:

*„Der innerstädtische Einzelhandel soll gestärkt und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Grundversorgung) gesichert werden. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen den Zentralen Orten entsprechend der jeweiligen Funktionszuweisung zugeordnet werden.“*

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 wurde am 15. Mai 2009 in Berlin als Rechtsverordnung der Landesregierung in Kraft gesetzt. Der LEP B-B konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung für den Gesamttraum der beiden Länder die raumordnerischen Grundsätze des am 1. Februar 2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt damit einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

Ein neuer Plan - der LEP HR „Hauptstadtregion“ - befindet sich seit 2016 im Aufstellungsverfahren. Er enthält hinsichtlich der hier einschlägigen Ziele für den Einzelhandel keine wesentlichen Änderungen. Der Entwurf des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist im

Senat am 19.07.2016 zur Kenntnis genommen und zur Beteiligung bestimmt worden. Die Auslegung des zweiten Entwurfes erfolgte vom 05.02.2018 bis 07.05.2018.

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg gibt folgende, für den Bebauungsplan relevante Ziele der Raumordnung vor:

- 4.7 (Ziel) Abs. (1): Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind vorbehaltlich des Absatzes 6 nur in zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot).
- 4.7 Abs. (2): Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktion benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung nicht beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot).
- 4.7 Abs. (3): Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen dem zentralörtlichen Versorgungsbereich und der zentralörtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot).
- 4.7 Abs. (4): Hersteller-Direktverkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von mehr als 5.000 Quadratmeter sind nur in der Metropole Berlin und in Oberzentren zulässig.
- 4.7 Abs. (5): Vorhandene oder genehmigte großflächige Einzelhandelseinrichtungen, die im Widerspruch zu den Absätzen 1 bis 4 stehen, können verändert werden, wenn hierdurch die genehmigte Verkaufsfläche sowohl insgesamt als auch für zentrenrelevante Sortimente (Tabelle 4 Nummer 1) nicht erhöht wird. Durch die Veränderung darf keine Umwandlung zu einem Hersteller-Direktverkaufszentrum im Sinne von Absatz 4 erfolgen.
- Das Ziel der Raumordnung Nr. 4.7 Absatz (6) des LEP Berlin-Brandenburg enthält Regelungen für großflächige Einzelhandelsvorhaben außerhalb Zentraler Orte. 4.7 Abs. (6) ist somit für Planungen in Berlin und konkret für den Bebauungsplan zur Steuerung des Einzelhandels im Ortsteil Marzahn nicht relevant.

Der LEP Berlin- Brandenburg enthält folgende, für den Bebauungsplan relevante Grundsätze der Raumordnung:

- 4.8 (Grundsatz) Abs. (1): Innerhalb Zentraler Orte sollen großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle 4 Nummer 1 nur auf Standorten in Städtischen Kernbereichen entwickelt werden (Integrationsgebot).
- 4.8 Abs. (2): Städtische Kernbereiche sind gewachsene zentrale Lagen im Siedlungsbereich Zentraler Orte, die in enger räumlicher Nachbarschaft wesentliche zentrenbildende Funktionen (z. B. Einzelhandel, Verwaltung, Kultur, Dienstleistung) konzentrieren, sowie im Einzelfall die Versorgungszentren großer Wohngebiete, wenn diese eine über die Nahversorgung hinausgehende Funktion haben.
- Städtische Kernbereiche sind regelmäßig die Innenstädte oder Ortskerne sowie in der Metropole Berlin und den Oberzentren auch weitere städtische Kerne, die durch eine gute Verkehrsanbindung, insbesondere im Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), sowie die Lokalisierung weiterer privater und öffentlicher Dienstleistungen gekennzeichnet sind.
- (Absatz (3) betrifft BBI Airport City und ist für den Bebauungsplan nicht relevant)
- 4.8 Abs. (4): Vorhandene oder genehmigte großflächige Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Städtischer Kernbereiche im Sinne der Absätze 1 bis 3 können verändert werden, wenn hierdurch die genehmigte Verkaufsfläche sowohl insgesamt als auch für zentrenrelevante Sortimente (Tabelle 4 Nummer 1) nicht erhöht wird und keine Umwandlung zu einem Hersteller- Direktverkaufszentrum im Sinne von Plansatz 4.7 (Z) Absatz 4 erfolgt.
- 4.8 Abs. (5): Die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist abweichend von Absatz 1 in den Zentralen Orten auch außerhalb der Städtischen Kernbereiche zulässig, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und der Standort in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt. Vorhaben außerhalb Städtischer Kernbereiche dienen ganz überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabensbezogene Verkaufsfläche in der Metropole und in den Oberzentren 5.000 Quadratmeter sowie in den Mittelzentren 2.500 Quadratmeter nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 4 Nummer 1.1 angeboten werden.

Der LEP Berlin- Brandenburg formuliert weiterhin folgenden Grundsatz der Raumordnung:

4.9 (Grundsatz): Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment (Tabelle 4 Nummer 2) sind in Zentralen Orten auch außerhalb der Städtischen Kernbereiche zulässig, sofern die vorhabensbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente 10 Prozent nicht überschreitet.

In der Festlegungskarte 1 zum LEP B-B ist der bebaute Bereich des Bezirkes Marzahn- Hellersdorf dargestellt als Gestaltungsraum Siedlung.

In der Festlegungskarte 2 zum Landesentwicklungsplan sowie der Tabelle 3 zum LEP sind städtische Kernbereiche innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung festgelegt. In Marzahn- Hellersdorf sind das die Bereiche

- Hellersdorf Helle Mitte,
- Elsterwerdaer Platz (Biesdorf- Center) und
- Marzahner Promenade (beginnt mit dem Eastgate-Einkaufszentrum).

Für diese städtischen Kernbereiche gilt der zentrale Grundsatz 4.8 Abs. (1): Innerhalb Zentraler Orte sollen großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle 4 Nummer 1 nur auf Standorten in Städtischen Kernbereichen entwickelt werden (Integrationsgebot).

Der Bebauungsplan 10-81b G beachtet die Zielvorgabe des LEP-HR der Marzahner Promenade als städtischem Kernbereich, indem der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Umfeld des Stadtteilzentrums „Marzahner Promenade“ einschränkt. Entsprechende Impulse für neue Einzelhandelsvorhaben sollen in den zentralen Versorgungsbereich gelenkt werden.

Im Fazit beachtet der Bebauungsplan 10-81b G die Ziele der Raumordnung.

Auch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat im Schreiben vom 28.07.2015 bestätigt, dass die gesamte Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

### 1.3.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan Berlin ist wirksam in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 9. Juni 2016 (ABl. S. 1362).

Der Bebauungsplan 10-81b G bezieht sich ausschließlich auf im Zusammenhang bebaute Ortsteile. Diese sind im FNP Berlin als Bauflächen dargestellt. In dem Gebiet M2 des 10-81b G sind Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dargestellt. Das Gebiet M3 ist als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan enthält spezielle Regelungen zur Standortsteuerung von Einzelhandelsvorhaben und ändert im Übrigen nicht die Art der baulichen Nutzung. Das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan ist somit gewahrt.

Der FNP Berlin enthält darüber hinaus gesonderte Darstellungen zum Belang Einzelhandelskonzentration, die somit für den Bebauungsplan maßgeblich sind.

Der FNP berücksichtigt die Vorgabe des Landesentwicklungsplanes, dass Städtische Kernbereiche zum Beispiel in Einzelhandelskonzepten in Form einer linearen Abgrenzung entlang von Straßenzügen dargestellt werden können.

Im Bezirk Marzahn- Hellersdorf werden folgende Standorte als Einzelhandelskonzentration dargestellt:

- Marzahn-Nord Havemannstraße
- Mehrower Allee,
- Marzahner Promenade,
- Helene- Weigel- Platz,
- Elsterwerdaer Platz,
- Helle Mitte,
- Hellersdorfer Straße (Sprecenter),
- Hönower Straße (südlich S- Bahnhof Mahlsdorf) und
- Hultschiner Damm Süd.

Die Darstellung „Einzelhandelskonzentration“ erfasst gemäß Erläuterung der FNP-Darstellungen die Zentren Berlins mit übergeordneter Bedeutung. Dazu gehören die Zentrumsbereiche „City West“ und „Historische Mitte“ ebenso wie die traditionellen Hauptzentren in den Bezirken sowie die Stadtteil- und Ortsteilzentren.

Um eine wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen, sollen neue Einzelhandelsvorhaben vorrangig in diesen Zentren angesiedelt werden. Bei Projekten, die wegen ihrer spezifischen Anforderungen weniger zentrengeeignet sind (z.B. Bau- und Möbelmärkte), ist sicherzustellen, dass sie das Zentrengefüge nicht beeinträchtigen. Weitergehende Aussagen dazu enthält der Stadtentwicklungsplan Zentren.



## Fazit

Der Bebauungsplan 10-81b G berücksichtigt die im FNP Berlin dargestellten Standorte von Einzelhandelskonzentrationen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, indem die Einzelhandelskonzentrationen gemäß FNP als zentrale Versorgungsbereiche definiert werden. Die zentralen Versorgungsbereiche sind nicht Bestandteil des Geltungsbereiches des Einzelhandels-Bebauungsplanes 10-81b G.

Im Bebauungsplan 10-81b G betrifft das die im FNP dargestellten Einzelhandelskonzentrationen an der Marzahner Promenade, an der Mehrower Allee und am Helene-Weigel-Platz.

Die Ziele des FNP Berlin werden berücksichtigt, indem der Bebauungsplan 10-81b G zum Schutz der im FNP dargestellten Einzelhandelskonzentration bestimmte Nutzungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche einschränkt bzw. für unzulässig erklärt.

Der Bebauungsplan 10-81b G ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

### 1.3.3 Landschaftsprogramm Berlin

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 (6) Nr. 7e BauGB die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts insbesondere zu berücksichtigen. Die Landschaftsplanung erfolgt in Berlin mit dem Landschaftsprogramm.

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm ist ein strategisches, gesamtstädtisches Instrument der Planung, um integrative Umweltvorsorge zu betreiben. Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm besteht aus den thematischen Programmplänen:

- Naturhaushalt und Umweltschutz,
- Biotop- und Artenschutz,
- Landschaftsbild,
- Erholung und Freiraumnutzung,
- Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption.

Der Bebauungsplan 10-81b G ist ein Bebauungsplan zur Steuerung des Einzelhandels und begründet keine eigenständige Zulässigkeit von Vorhaben. Der Plan enthält keine weitergehenden Festsetzungen zum Belang Landschaft. Die planerischen Vorgaben des Landschaftsprogramms Berlin sind nicht berührt und werden daher nicht vertieft geprüft.

### 1.3.4 Stadtentwicklungsplanung

Das Land Berlin stellt Stadtentwicklungsplanungen für Planungsziele von gesamtstädtischer Bedeutung zu den Belangen Industrie und Gewerbe, Zentren, Wohnen, Klima, Verkehr sowie Ver- und Entsorgung auf. Stadtentwicklungspläne sind von der Gemeinde beschlossene sonstige städtebauliche Planungen, deren Ergebnisse bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind (§1 Abs. (6) Nr. 11 BauGB).

#### 1.3.4.1 Stadtentwicklungsplan Zentren

Aufgrund des eingeschränkten Regelungsgehalts des Bebauungsplanes 10-81b G ist von den genannten Stadtentwicklungsplanungen insbesondere der Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren von Belang.

Am 12.04.2011 hat der Senat den neuen Stadtentwicklungsplan Zentren 3 (StEP Zentren 3) beschlossen.

Gemäß den Mitteilungen auf der Homepage der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen bildet der Einzelhandel eine wesentliche Leitfunktion, denn er gibt starke Impulse auf die Besucherfrequenz und Einzugsbereiche der Zentren. Aufgabe des Stadtentwicklungsplans Zentren (StEP Zentren) ist es, die historisch gewachsene polyzentrale Struktur Berlins weiterzuentwickeln und neue (großflächige) Einzelhandelsvorhaben zentrenverträglich in das Stadtgebiet zu integrieren.

Neben dem StEP Zentren beinhaltet das Berliner Fachmarktkonzept ergänzende stadtplanerische Handlungsfelder, insbesondere für Möbelhäuser sowie Bau- und Gartenmärkte.

Der StEP Zentren und das Fachmarktkonzept formulieren Empfehlungen und Vorgaben, die bei städtebaulichen Planungen zu berücksichtigen sind. Im Flächennutzungsplan werden die Zentren als Einzelhandelskonzentrationen räumlich verortet und sind maßgeblich für die Aufstellung von Bebauungsplänen. Der StEP Zentren 3 wurde 2016 evaluiert.

Für die Bebauungsplanung in Marzahn-Hellersdorf, somit auch für den Bebauungsplan 10-81b G maßgeblich ist die Festlegung der Zentrenhierarchie im StEP Zentren.

Im StEP Zentren werden für Marzahn-Hellersdorf die Stadtteilzentren und Ortsteilzentren festgelegt. Im Plangebiet des Bebauungsplanes 10-81b G werden das Stadtteilzentrum Marzahner Promenade sowie die Ortsteilzentren Helene-Weigel-Platz und Mehrower Allee vorgegeben. Die Vorgaben des StEP Zentren werden durch die bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzepte präzisiert, vorliegend durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf.

#### 1.3.4.2 Fachmarktkonzept

Der Senat hat im November 2013 das Fachmarktkonzept Berlin beschlossen. Das Fachmarktkonzept enthält Vorgaben über die Entwicklungsspielräume für den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel. Das Fachmarktkonzept stellt eine thematische Vertiefung des Stadtentwicklungsplans StEP Zentren 3 dar.

Das Fachmarktkonzept basiert auf einer für Berlin leicht modifizierten Definition, wonach sich Fachmärkte durch folgende Kriterien auszeichnen:

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten, in denen in der Regel das Selbstbedienungsprinzip dominiert. Zu deren häufigsten Vertretern zählen Möbelfachmärkte sowie Bau- und / oder Gartenfachmärkte. Darüber hinaus existieren Fachmärkte mit einer Spezialisierung auf einzelne Sortimente (z.B. Fliesenfachmarkt, Holzfachmarkt, Küchenfachmarkt).

Hinsichtlich der Ansiedlungsprioritäten enthält das Fachmarktkonzept folgende Vorgaben:

*„Fachmärkte als Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen in Berlin mit Priorität an folgenden Standorten angesiedelt oder erweitert werden:*

1. *in den städtische Zentren*
2. *in den ausgewiesenen Fachmarkttagglomerationen (FMA)*

*Ergänzend ist die Entwicklung von Fachmärkten an weiteren Standorten stadtentwicklungsplanerisch möglich, wenn die nachstehend formulierten Standort- und Steuerungsanforderungen erfüllt werden. Solche Standorte werden als Fachmarktstandorte (FMS) bezeichnet.*

*Fachmarktstandorte, an denen ausschließlich Einzelhandelsnutzungen mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten vorgesehen sind und deren Gesamtverkaufsfläche 8.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet, führen - ebenfalls bei Einhaltung der nachfolgend aufgeführten Anforderungen - in der Regel nicht zu städtebaulich relevanten Beeinträchtigungen der Zentrenstruktur Berlins.*

*Sie können daher als sogenannte bezirkliche Fachmarktstandorte regelmäßig auf bezirklicher Steuerungsebene ausgewiesen werden. Einzelbetriebe oder Standortbereiche mit über 8.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche lassen dagegen übergeordnete Auswirkungen erwarten und machen daher eine Steuerung auf gesamtstädtischer Ebene erforderlich.*

*Für Bau- und Gartenmarktanbieter ist davon auszugehen, dass sie aufgrund der niedrigeren spezifischen Umsatzleistungen (Flächenproduktivität) in Verbindung mit den oftmals erforderlichen sehr großen Verkaufs- und Grundstücksflächen Standorte innerhalb der gewachsenen Zentren nur in seltenen Fällen (z. B. als Ansiedlung in Randlage eines bestehenden Zentrums) besetzen können. Für solche Vorhaben sind daher - dem Ziel der verbrauchernahen und leistungsfähigen Versorgung der Bevölkerung folgend - primär ergänzend die Fachmarkttagglomerationen vorgesehen. Um auch in Zukunft über ein dichtes Standortnetz an Fachmärkten zu verfügen, sind neben den Zentren und den Fachmarkttagglomerationen zusätzlich auch die den in Tab. 1 und 2 aufgeführten Anforderungen entsprechenden Fachmarktstandorte (FMS) stadtentwicklungsplanerisch möglich.“*

Im Umfeld der Planungsräume Marzahn-Mitte und Marzahn-Süd stellt das Fachmarktkonzept die Fachmarkttagglomeration (FMA) Märkische Spitze dar.

Die FMA Märkische Spitze wird durch die Bebauungspläne XXI-38 und XXI-38-1 überplant. Diese sind aus dem Geltungsbereich des 10-81b G ausgegliedert. Es besteht somit kein Erfordernis, die Zulässigkeit der Einzelhandelsbetriebe in der FMA Märkische Spitze im Bebauungsplan 10-81b G zu regeln.

Das Fachmarktkonzept eröffnet den Bezirken die Möglichkeit, Fachmarktstandorte zu planen. Diese untergliedern sich in übergeordnete Fachmarktstandorte (über 8.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und bezirkliche Fachmarktstandorte bis 8.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Im Umfeld der Planungsräume Marzahn-Mitte und Marzahn-Süd stellt das bezirkliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept folgende Standorte dar:

- Übergeordneter Fachmarktstandort Poelchaustraße/Märkische Allee (Marzahn),
- Bezirklicher Fachmarktstandort Tedox, Rheinstraße (Marzahn),
- Bezirklicher Fachmarktstandort Märkische Allee / Trusetaler Straße.

Der bezirkliche Fachmarktstandort Rhinstraße wird durch den Bebauungsplan XXI-15-1B überplant. Der bezirkliche Fachmarktstandort Märkische Allee / Trusetaler Straße wird durch den Bebauungsplan 10-60b sowie durch den Änderungsplan 10-103 überplant. Beide Fachmarktstandorte sind somit aus dem Geltungsbereich des Einzelhandelsplanes 10-81b G ausgegliedert.

Das bezirkliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept stellt weiterhin den übergeordneten Fachmarktstandort Poelchaustraße / Märkische Allee dar. Der Standort wird näher erläutert.

Der Fachmarktstandort Poelchaustraße / Märkische Allee erstreckt sich beiderseits der Märkischen Allee. In der östlichen Hälfte des Fachmarktstandortes an der Ostseite der Märkischen Allee ist der Vorhaben- und Erschließungsplan 10-14 VE aufgestellt worden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan 10-14 VE ist durch Bekanntmachung vom 22.12.2007 rechtskräftig geworden. Der Geltungsbereich des 10-14 VE ist somit aus dem Geltungsbereich des 10-81b G ausgegliedert.

Im 10-14 VE ist ein größeres Gebäude für Einzelhandel errichtet worden, welches im Wesentlichen durch die Einzelhandelskette Kaufland genutzt wird.

Auf der Westseite der Märkischen Allee umfasst der Fachmarktstandort Poelchaustraße / Märkische Allee zwei Einzelhandelsbetriebe. Für diesen Bereich des Fachmarktstandortes besteht kein gesonderter Bebauungsplan, so dass die betreffende Fläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-8b G einbezogen ist.

Der erste Einzelhandelsbetrieb wird durch einen Elektronikmarkt genutzt. Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente, ausgenommen elektrotechnische Erzeugnisse, gehören gemäß Sortimentsliste Berlin zu den übrigen zentrenrelevanten Sortimenten. Der Elektronikmarkt wäre insofern bei einer Neuansiedlung an diesem Standort unzulässig. Der bestehende Betrieb genießt Bestandsschutz.

Der zweite Einzelhandelsbetrieb wird durch einen Einrichtungsmarkt genutzt. Küchen, Farben, Tapeten, Haushaltswaren, Möbel und Bodenbeläge gehören zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Der Einrichtungsfachmarkt liegt in Übereinstimmung mit dem Fachmarkt-konzept.

### 1.3.4.3 Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe

Der Senat hat im Mai 2011 den Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe verabschiedet. Im StEP Industrie und Gewerbe sind Planungsaussagen enthalten, die Auswirkungen auf den Belang Einzelhandel haben. In der Begründung zum StEP Industrie und Gewerbe sind folgende Aussagen enthalten:

*„Sicherung von Flächen für Unternehmen des produktionsgeprägten Bereichs gegenüber konkurrierenden Nutzungen wie Einzelhandel und Vergnügungsstätten, und zwar sowohl unter dem Aspekt der Flächenvorsorge als auch hinsichtlich der Preisentwicklung.*

*Der Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe wurde weitgehend parallel zu den Stadtentwicklungsplänen Zentren 3 und Verkehr erarbeitet. Im Zuge einer integrierten Betrachtung wurden Ansätze, Ziele und Maßnahmen aufeinander abgestimmt und gemeinsame Leitvorstellungen entwickelt. Zu den gemeinsamen Zielen zählen eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, eine stadtverträgliche Gestaltung von Logistikfunktionen, eine auf die Zentrenstruktur ausgerichtete Einzelhandels- und Fachmarktentwicklung sowie eine ausgewogene Nutzungszuordnung zum Abbau von Arbeitsplatzdisparitäten (insbesondere im Stadtraum Nord-Ost).*

*Mit Blick auf Bodenpreisgefüge und Nutzungsprofil der Gebiete sind Einzelhandel und Vergnügungsstätten auf gewerblichen Bauflächen weitestgehend auszuschließen. Die Flächen sind vorrangig für produktionsgeprägte Nutzungen zu sichern. Die Nutzungsbeschränkungen unterstützen zugleich die Sicherung der Zentrenstruktur des Stadtentwicklungsplans Zentren.*

*Grundsätzlich nicht auf den Gebieten des Entwicklungskonzepts anzusiedeln sind Betriebe des großflächigen Einzelhandels ...“*

Im Fazit formuliert der StEP Industrie und Gewerbe die Anforderung, dass in Gebiete gemäß dem Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht anzusiedeln sind.

Im Umfeld des Bebauungsplanes 10-81b G weist der StEP Industrie und Gewerbe zwei Gebiete gemäß EpB aus: EpB-Gebiet 34 Marzahn Nord an der Bitterfelder Straße und EpB-Gebiet 35 Marzahn-Süd am Pyramidenring und Alter Börse.

Da die bestehenden Einzel-Bebauungspläne in Marzahn-Mitte und Marzahn-Süd aus dem Geltungsbereich des Einzelhandels-Bebauungsplanes 10-81b G ausgegliedert sind, ist der 10-81b G nur in einem geringen Maß von den EpB-Flächen betroffen. Der größere Teil der EpB-Flächen wird durch die Einzel-Bebauungspläne in den gewerblich geprägten Flächen überplant.

An der Frank-Schweitzer-Straße 3 ist eine dreiecksförmige Fläche sowohl Bestandteil des EpB-Gebietes 34 als auch des Bebauungsplanes 10-81b G. Die Fläche liegt im Wesentlichen außerhalb der 500 m-Schutzzone zum Stadtteilzentrum „Marzahner Promenade“. Somit wäre gemäß den textlichen Festsetzungen und in Anwendung des Prüfbogens auf der betreffenden Fläche eine Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben möglich. Das betreffende Grundstück wird von Alba genutzt. Da auch die gesamte Umgebung gewerblich geprägt ist, kann bei einem entsprechenden Ansiedlungswunsch von einer Nahversorgungsfunktion nicht ausgegangen werden. Diese Tatsache würde einem Ansiedlungswunsch entgegenstehen.

Des Weiteren erhebt der StEP Industrie und Gewerbe lediglich die Anforderung, dass großflächiger Einzelhandel auf der betreffenden Fläche nicht anzusiedeln ist. Im Fazit ist eine zusätzliche textliche Festsetzung über die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben auf dem Grundstück Frank-Schweitzer-Straße 3 nicht erforderlich.

An der Radebeuler Straße 135 und der Marzahner Chaussee 234 überdecken sich das EpB-Gebiet 35 und der Bebauungsplan 10-81b G. Die betreffende Fläche liegt größtenteils in der 500 m-Schutzzone zum Ortsteilzentrum Helene-Weigel-Platz. Eine Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist unzulässig. Somit ist eine gesonderte Festsetzung zur Steuerung des Einzelhandels für den betreffenden Bereich nicht erforderlich.

An der Bitterfelder Straße 7 bis 19 überdecken sich das EpB-Gebiet 35 „Marzahn-Süd“ und der Bebauungsplan 10-81b G. Die Fläche liegt außerhalb der 500 m-Schutzzone zum Stadtteilzentrum „Marzahner Promenade“. Eine Neuansiedlung von Nahversorgungsbetrieben wäre auf den betreffenden Grundstücken nach Maßgabe des Prüfbogens statthaft. Da die Umgebung an der Bitterfelder Straße ausschließlich gewerblich geprägt ist, würde im Fall einer Vorhabenanfrage keine Nahversorgungsfunktion vorliegen. Eine gesonderte textliche Festsetzung zur Umsetzung der Ziele des StEP Industrie und Gewerbe (kein großflächiger Einzelhandel) ist für die betreffende Fläche nicht erforderlich.

#### **1.3.4.4 Sonstige Stadtentwicklungspläne**

Der Bebauungsplan 10-81b G enthält als einfacher Bebauungsplan Festsetzungen über die Steuerung und Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. Der Bebauungsplan 10-81b G begründet keine eigenständige Zulässigkeit von Vorhaben. Somit sind die Belange Wohnen, Klima, Verkehr sowie Ver- und Entsorgung durch den Einzelhandelsbebauungsplan nicht betroffen. Die Planungsaussagen der jeweiligen Stadtentwicklungspläne werden deshalb nicht geprüft.

Der Bebauungsplan 10-81b G berührt ebenfalls keine sonstigen, vom Senat beschlossene städtebaulichen Planungen wie Lärminderungsplanung, Luftreinhalteplanung oder den Kleingartenentwicklungsplan.

#### **1.3.5 AV Zentrenkonzepte**

Bei der Aufstellung und Entwicklung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Marzahn-Hellersdorf bis 2013 wurde Bezug genommen auf die Ausführungsvorschriften zum Aufbau und Inhalt bezirklicher Einzelhandels- und Zentrenkonzepte (AV Zentrenkonzepte). Zum Zeitpunkt der Entwicklung des EZK Marzahn-Hellersdorf galten die AV Zentrenkonzepte 2009.

Die erste Fassung der Ausführungsvorschriften zum Aufbau und Inhalt bezirklicher Einzelhandels- und Zentrenkonzepte wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung im Juli 2009 erlassen. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 40 / 2009 auf Seite 2135.

Die Planungsvorgaben und Zielstellungen der AV Zentrenkonzepte 2009 wurden bei der Aufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Marzahn-Hellersdorf 2013 sowie bei der Ableitung der Einzelhandels-Bebauungspläne berücksichtigt.

In der AV Zentrenkonzepte 2009 heißt es unter Punkt 3. Grundsätze und Mindestanforderungen an Zentrenkonzepte:

*(1) Bezirkliche Zentrenkonzepte bauen in ihren Zielsetzungen auf den übergeordneten Leitlinien des Stadtentwicklungsplans (StEP Zentren 2020) auf, insbesondere:*

- *Sicherung einer flächendeckenden verbrauchernahen Grundversorgung*
- *Erhaltung und Stärkung der städtischen Zentren*
- *stadtverträgliche Integration großflächiger Einzelhandelseinrichtungen*

*(2) Darüber hinaus sind die folgenden gemeinsamen Leitlinien allen bezirklichen Zentrenkonzepten zugrunde zu legen:*

1. *Die Gewährleistung der Nahversorgung, vor allem die der nicht mobilen Bevölkerung, ist sicherzustellen. Nahversorgungszentren sind vor schädlichen Auswirkungen benachbarter Einzelhandelsbetriebe, insbesondere großflächiger Einzelhandelseinrichtungen, zu schützen.*
2. *Die bezirklichen Zentren (Haupt-, Stadtteil-, Ortsteil- und Nahversorgungszentren) sind in ihrer Funktion zu sichern sowie als attraktive und multifunktionale Zentrumsbereiche auszubauen.*
3. *Die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist auf die bezirklichen Zentren zu konzentrieren; dies gilt insbesondere für Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten. Die Verkaufsfläche muss in Übereinstimmung mit der Versorgungsfunktion des jeweiligen Zentrums stehen.*
4. *Neue Einzelhandelsangebote außerhalb der bestehenden Zentren sind in einer bezirklichen Gesamtbewertung in ihren Einflüssen auf die Zentrenstruktur zu untersuchen. Zentrenrelevante Sortimente sind zu vermeiden, zentrenrelevante Randsortimente strikt zu begrenzen.*
5. *Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser mit einem deutlich über die Nahversorgung hinausgehenden Einzugsbereich sollen nur in höherrangigen Zentren (vom Ortsteilzentrum aufwärts) zugelassen werden.*
6. *Nahversorgungsangebote sind vorrangig innerhalb der Zentren anzusiedeln; außerhalb von Zentren nur dann, wenn sie der Sicherung der Nahversorgung der dort wohnenden Bevölkerung dienen und keine schädlichen Auswirkungen auf die benachbarten Zentren haben.*
7. *Nahversorgungsangebote auf bestehenden oder gemäß dem Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich vorgehaltenen Gewerbeflächen sind zu vermeiden.*
8. *Bei Nahversorgungsangeboten in Streulagen soll die Anzahl der Stellplätze auf das für den Nahversorgungsbereich erforderliche Maß begrenzt werden.*
9. *Neue Einzelhandelsbetriebe müssen sich in die städtebaulichen Strukturen ihres Umfeldes einfügen.*
10. *Kommunale, kulturelle und gastronomische Einrichtungen sowie bevölkerungs- und freizeitorientierte Dienstleistungen sind vorrangig innerhalb der städtischen Zentren anzusiedeln.*

Diese Steuerungsgrundsätze sind im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf 2013 berücksichtigt und übernommen worden. Sie sind insofern auch für den Bebauungsplan 10-81b G maßgeblich.

Die AV Zentrenkonzepte sind 2015 fortgeschrieben worden, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 48 vom 27.11.2015, Seite 21. Die Erstellung von Zentrenkonzepten erfolgt seither anhand der AV Zentrenkonzepte 2015. Das betrifft nicht das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf 2013.

### **1.3.6 AV Einzelhandel**

Am 23.06.2014 hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt die Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin (AV Einzelhandel) erlassen.

Die Ausführungsvorschriften enthalten Vorgaben zur Bauleitplanung für großflächige Einzelhandelseinrichtungen sowie zur Beurteilung von Einzelvorhaben. Sie sollen als Planungs- und Entscheidungshilfen bei der Ansiedlung, Erweiterung und Umnutzung dienen und berücksichtigen die hierzu ergangene Rechtsprechung.

Sie sind ausschließlich auf städtebauliche und landesplanerische Aspekte, insbesondere auf die Erhaltung und Entwicklung der städtischen Zentren (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) sowie die Sicherung einer wohnortnahen Versorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB) ausgerichtet und verfolgen nicht das Ziel, auf den Wettbewerb der unterschiedlichen Unternehmen und Betriebsformen des Handels Einfluss zu nehmen.

Die AV Einzelhandel 2014 basiert auf den Zielen und Inhalten des StEP Zentren 3 und des Fachmarktconceptes Berlin. Die AV Einzelhandel aus dem Jahr 2007 ist nicht mehr anzuwenden.

Die AV Einzelhandel sind im Sonderdruck zur Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin Nummer 29 vom 11. Juli 2014 (ABl. S. 1334 bis 1348) bekannt gemacht worden.

Die AV Einzelhandel sind wiederum auf städtebauliche und raumordnerische Ziele, insbesondere auf die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Absatz 6 Nummer 4 BauGB) sowie die Sicherung einer ausreichenden, verbrauchernahen Versorgung (§ 1 Absatz 6 Nummer 8 Buchstabe a BauGB) ausgerichtet.

Die Planungsvorgaben und Steuerungsgrundsätze der AV Einzelhandel sind bei der Entwicklung des Einzelhandels- und Zentrenconceptes Marzahn-Hellersdorf berücksichtigt worden. Sie werden deshalb in der vorliegenden Begründung nicht erneut zitiert.

Im Anhang I zu der AV Einzelhandel wurde die Liste der zentrenrelevanten und nicht- zentrenrelevanten Sortimente im Land Berlin - Sortimentsliste Berlin - veröffentlicht. Der Bebauungsplan 10-81b G nimmt unmittelbar Bezug auf die Sortimentsliste Berlin. Sie wird deshalb im Anhang zu der vorliegenden Begründung aufgeführt.

### 1.3.7 sonstige städtebauliche Planungen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-81b G sind gemäß § 1 Abs. (6) Nr. 11 BauGB unter anderem die Ergebnisse eines von der Gemeinde, vorliegend dem Bezirk beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan 10-81b G begründet keine eigenständige Zulässigkeit von Vorhaben. Somit sind das bezirkliche Wohnungsmarktentwicklungskonzept und das Konzept zur Entwicklung der öffentlichen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Infrastrukturkonzept) durch den Bebauungsplan 10-81b G nicht betroffen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf 2013 entspricht einer sonstigen, vom Bezirk beschlossenen städtebaulichen Planung. Die Ergebnisse und Planungsziele des bezirklichen Zentrenkonzeptes sind daher bei der Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. (6) Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen.

In dem vorliegenden Fall ist die Umsetzung der Ergebnisse und Planungsziele des bezirklichen Zentrenkonzeptes das maßgebliche Planungsziel des Bebauungsplanes 10-81b G.

Die Bezirksverordnetenversammlung Marzahn-Hellersdorf hat das überarbeitete Zentrenkonzept für den Bezirk am 23.01.2014 auf der Grundlage des BA-Beschlusses vom 19.11.2013 beschlossen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf 2013 formuliert Steuerungsgrundsätze zur Standortfindung des Einzelhandels sowie der Zentrenentwicklung im Bezirk Marzahn-Hellersdorf und grenzt die zentralen Versorgungsbereiche ab.

Weiterhin werden Grundsätze zur Steuerung des Einzelhandels zu folgenden Themen aufgestellt:

- Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ohne Nahversorgungsfunktion,
- Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten,
- Steuerung der zentrenrelevanten Randsortimente von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht- zentrenrelevanten Kernsortimenten (sog. Fachmärkte),
- Zentrenrelevante Randsortimente in nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben, Kioske, Backshops,
- Tankstellenshops,
- Annexhandel / Werksverkauf,
- Fachmarktstandorte,
- Bestandsschutz, Erweiterungen und Nutzungsänderungen.

Die planungsrechtliche Umsetzung der Ziele des bezirklichen Zentrenkonzeptes wird im Kapitel Planinhalte erläutert.

### 1.3.8 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Bebauungspläne in Marzahn-Mitte und Marzahn-Süd, die vor der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-81 G eingeleitet bzw. festgesetzt wurden, werden aus dem Geltungsbereich des Einzelhandelsplanes 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.

Der Bebauungsplan 10-81b G bezieht sich somit ausschließlich auf den unbeplanten Innenbereich. Die zulässige Art der baulichen Nutzung, bezogen auf die Einzelhandelsnutzung, wird entweder in dem großflächigen Einzelhandelsplan 10-81b G oder in einem Einzel-Bebauungsplan geregelt. Die Planungsziele und Steuerungsgrundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes werden durch geeignete Festsetzungen in den Einzel-Bebauungsplänen umgesetzt. Die Sicherungsinstrumente stehen bei den eingeleiteten Einzel-Bebauungsplänen ggf. zur Verfügung.

Die aus dem 10-81b G ausgegliederten Einzel-Bebauungspläne werden nachfolgend aufgeführt.

#### 10-29 VE

Der Vorhaben- und Erschließungsplan 10-29 VE „Talcenter“ ist 2009 festgesetzt worden. Die Bekanntmachung erfolgte am 14.07.2009. Festgesetzt wurde ein Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“. Das Talcenter ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf als etablierter Nahversorgungsstandort benannt worden.

#### 10-104

Der Bebauungsplan 10-104 „Ringkolonnaden“ wird während der Aufstellung des 10-81b G eingeleitet. Der 10-104 bereitet eine Neubebauung und städtebauliche Neuordnung anstelle der ehemaligen Ringkolonnaden vor.

#### 10-77

Der Bebauungsplan 10-77 „Rudolf-Leonhard-Straße“ ist 2015 eingeleitet worden. Die Planungsziele bestehen in allgemeinen Wohngebieten für eine durchgrünte Neubebauung sowie Gemeinbedarfsflächen für Kita und Sportanlagen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im März 2017.

#### XXI-VE 9

Der Vorhaben- und Erschließungsplan XXI-VE 9 „Kaiserkronenweg“ ist durch eine entsprechende, reine Wohnbebauung am Kaiserkronenweg vollzogen worden.

#### 10-25

Der Bebauungsplan 10-25 „Martha-Arendsee-Straße“ ist 2005 eingeleitet worden. Die Planinhalte bestehen in allgemeinen Wohngebieten sowie einer Gemeinbedarfsfläche für eine Sporthalle.

#### 10-14 VE

Der Vorhaben- und Erschließungsplan 10-14 VE ist 2003 eingeleitet und durch Bekanntmachung vom 22.12.2007 rechtskräftig geworden. Der 10-14 VE setzt ein Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ fest und ist durch Errichtung eines entsprechenden, durch Kaufland genutzten Gebäudes vollzogen worden.

#### 10-65

Der Bebauungsplan „Kitastandort Am Akazienwäldchen - Allee der Kosmonauten 73/79“ ist 2015 eingeleitet worden. Das Planungsziel besteht in einer Gemeinbedarfsfläche „Kita“. Einzelhandel ist in der Gemeinbedarfsfläche unzulässig. Damit wird das Planungsziel des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EZK) umgesetzt. Der 10-65 grenzt unmittelbar an das Ortsteilzentrum „Helene-Weigel-Platz“.

#### 10-66

Der Bebauungsplan „Kita Standort Marchwitzstraße“ ist 2012 eingeleitet worden und hat ebenfalls das Planungsziel Gemeinbedarfsfläche „Kita“. Der 10-66 liegt vollständig in der Schutzzone des Ortsteilzentrums Helene-Weigel-Platz. Einzelhandel ist unzulässig, die Ziele des EZK sind berücksichtigt.

#### 10-53

Der Bebauungsplan 10-53 „Märkische Allee“ ist durch Bekanntmachung vom 27.05.2014 rechtskräftig geworden. Der wesentliche Planinhalt besteht in einem eingeschränkten Gewerbegebiet und der Sicherung von Stellplatzflächen für das benachbarte Wohngebiet.

Darüber hinaus sind eine Reihe weiterer Bebauungspläne aus dem Geltungsbereich des Einzelhandels-Bebauungsplanes 10-81b G ausgegliedert, diese werden nachfolgend aufgezählt:

- XXI-17a und XXI-17b am Blumberger Damm, im Verfahren,
- XXI-18a Landsberger Allee / Ecke Blumberger Damm, im Verfahren,
- XXI-26 an der Elisabethstraße, festgesetzt,
- 10-71 an der Allee der Kosmonauten,
- XXI-38 Märkische Spitze, festgesetzt,
- XXI-38-1 Märkische Spitze Änderungsplan, festgesetzt,
- XXI-39 „Stuna“ an der Rhinstraße, im Verfahren,
- XXI-40a „Magerviehhof“, im Verfahren,
- XXI-40ba „Magerviehhof“, im Verfahren,
- XXI-40ba „Magerviehhof“, im Verfahren,
- XXI-40ca „Magerviehhof“, im Verfahren,
- XXI-23 „IPH“, im Verfahren,
- XXI-24 „Pyramidenring“, im Verfahren,
- XXI-25a, XXI-25b, XXI-25d, XXI-25e, alle Stadtteilzentrum Marzahner Promenade,
- XXI-22 „Knorr Bremse“, festgesetzt, XXI-22-1 im Verfahren,
- XXI-13 „Schwarze Pumpe Weg“, festgesetzt,
- XXI-14 „westlich Parkfriedhof Marzahn“, im Verfahren,
- XXI-11 „südlich Bitterfelder Straße“, festgesetzt,
- XXI-12 „nördlich Marzahn - Hohenschönhauser Grenzgraben“, festgesetzt,
- 10-56 „Cleantech Businesspark Bitterfelder Straße“, festgesetzt,
- 10-57 „Schkopauer Ring“, festgesetzt,
- 10-58 „Harry Brot“, festgesetzt,
- XXI-4 „westlich Wolfener Straße“, im Verfahren,

- XXI-3 „östlich Wolfener Straße“, im Verfahren
- 10-60a „Wuhletalstraße“, im Verfahren
- 10-103 „Märkische Allee / Trusetaler Straße“, im Verfahren.

Für das Nahversorgungszentrum Brodowiner Ring wurde 2002 der Vorhaben- und Erschließungsplan 10-11 VE eingeleitet. Für den Neubau des Nahversorgungszentrums Brodowiner Ring konnte 2003 eine Genehmigung während der Planaufstellung erteilt werden.

Für den Vorhaben- und Erschließungsplan 10-11 VE wird nach Prüfung der verschiedenen Belange ein Beschluss über die Einstellung des Verfahrens (Ausleitungsbeschluss) vorbereitet. Es ist deshalb davon auszugehen, dass der 10-11 VE während der Aufstellung des 10-81b G nicht mehr zu berücksichtigen ist. Der Geltungsbereich des 10-11 VE wird aus dem Geltungsbereich des 10-81b G nicht ausgegliedert.

## **2. Planinhalt**

### **2.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen**

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf hat im Jahr 2008 das erste Zentrenkonzept als sektorale Bereichsentwicklungsplanung aufgestellt.

Mit dem ersten Zentrenkonzept bestand erstmals eine städtebauliche Entwicklungsplanung zur Steuerung der Einzelhandelseinrichtungen im Bezirk. Ein wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzeptes 2008 war neben der Darstellung der Stadtteil- und Ortsteilzentren die Ausweisung der vor 1990 bestehenden Kaufhallen und Dienstleistungskomplexe als Nahversorgungsstandorte. In der städtebaulichen Praxis erwies sich das Zentrenkonzept 2008 als zu statisch bei der planungsrechtlichen Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben, die vom Bezirk unterstützt wurden, musste abgelehnt werden, je näher das beantragte Vorhaben an den ausgewiesenen Zentren lag. Umgekehrt erstreckte sich die Schutzwirkung des § 34 Abs. (3) BauGB, der vom Bezirk für aus seiner Sicht gerechtfertigte Ablehnungen herangezogen wurde, nach der Rechtsprechung nicht auf Zentren mit funktionellen Schwächen.

Aus den genannten Gründen entstand das Erfordernis, das Einzelhandels- und Zentrenkonzept fortzuschreiben. Vor diesem Hintergrund beschloss der Bezirk im Jahr 2012, das Zentrenkonzept zu überarbeiten. Das Konzept soll einerseits mehr Flexibilität für sinnvolle Neuansiedlungen auch außerhalb des Zentrennetzes erlauben und damit die Nahversorgung verbessern helfen. Es soll andererseits aber auch den Schutz nur geplanter und zu entwickelnder zentraler Versorgungsbereiche gewährleisten. Das überarbeitete Konzept verfolgt diese beiden Ziele, indem die bisherige Zahl der Nahversorgungszentren verringert und gleichzeitig die Zulassung von zentrenrelevantem Einzelhandel für die Nahversorgung auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im Wege der Ausnahme nach Maßgabe eines Prüfbogens erlaubt wird. Die Steuerungsgrundsätze fassen die Ergebnisse des von den Gutachtern vorgelegten Konzepts zusammen. Sie bilden auch die Grundlage der Festsetzungen dieses Bebauungsplans.

### **2.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf**

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf (EZK) ist am 19.11.2013 im Bezirksamt und am 23.01.2014 in der Bezirksverordnetenversammlung beschlossen und verabschiedet worden.

Für die Entwicklung des EZK Marzahn-Hellersdorf 2013 wurde eine detaillierte Analyse der bestehenden Einzelhandelsbetriebe im Bezirk vorgenommen.

Im EZK Marzahn-Hellersdorf 2013 wurden in der Festlegungskarte Zentrengefüge die zentralen Versorgungsbereiche festgelegt. Die zentralen Versorgungsbereiche wurden in entsprechenden Steckbriefen parzellenscharf abgegrenzt.

Das EZK MH 2013 führt mit den ergänzenden Standorten des Einzelhandels mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten eine zusätzliche Kategorie der Zentrenstruktur ein. Diese werden nachfolgend als etablierte Nahversorgungsstandorte bezeichnet und werden im EZK wie folgt beschrieben:

- städtebauliche Integration des Standortes in Wohnsiedlungsbereiche mit ausreichender Mantelbevölkerung und fußläufige Erreichbarkeit,
- Vorhandensein eines strukturprägenden (ab ca. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) Lebensmittelmarktes, Randsortimente im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich,
- bereits etablierte Standorte weisen in der Regel zusätzlich ergänzende Angebote des Einzelhandels, Dienstleistungen oder Gastronomie auf.



Unter Berücksichtigung der AV Zentrenkonzepte formulierten Zielaussagen wurden bei der Entwicklung des EZK Marzahn-Hellersdorf ergänzende Leitlinien zur Zentren- und Einzelhandelsentwicklung im Bezirk Marzahn-Hellersdorf festgelegt. Aufbauend auf den Leitlinien wurden wiederum bezirkliche Grundsätze zur Steuerung des Einzelhandels abgeleitet. Diese bezirklichen Grundsätze werden durch den Bebauungsplan 10-81b G in verbindliches Planungsrecht überführt. Die Grundsätze werden deshalb nachfolgend zitiert:

### **Grundsatz 1**

#### **Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ohne Nahversorgungsfunktion**

##### 1.1

Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment, aber ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente im Sinne der Sortimentsliste gemäß AV Einzelhandel, sollen grundsätzlich in den zentralen Versorgungsbereichen höherer Stufe (Stadtteil- und Ortsteilzentren) liegen.

##### 1.2

Standorte für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment, aber ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente, sollen in den zentralen Versorgungsbereichen einschließlich der Nahversorgungszentren des Bezirks gemäß der im EZK Marzahn-Hellersdorf dargestellten „Festlegungskarte Zentrengefüge“ liegen.

##### 1.3

Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen nicht in Gewerbe- und Industriegebieten angesiedelt werden.

### **Grundsatz 2**

#### **Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten**

##### 2.1

Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment im Sinne der Sortimentsliste gemäß AV Einzelhandel sollen regelmäßig in den zentralen Versorgungsbereichen (Stadtteil-, Ortsteil- und Nahversorgungszentren) liegen.

##### 2.2

Einzelhandelsbetriebe mit mindestens 75 % nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auf bis zu 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche können ausnahmsweise auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen (insbesondere in etablierten Standorten des Einzelhandels) zulässig sein, wenn sie der Nahversorgung dienen und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen zu erwarten sind. Der Nachweis über die städtebaulichen Auswirkungen ist jedenfalls ab Großflächigkeit des Einzelhandelsbetriebs durch schriftliche gutachterliche Stellungnahme zu führen.

##### 2.3

Bei der Entscheidung über die Ausnahmen nach Ziffer 2.2 ist der am Ende des EZK Marzahn-Hellersdorf beigefügte Prüfbogen für Ausnahmen anzuwenden.

### **Grundsatz 3**

#### **Steuerung der zentrenrelevanten Randsortimente von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht- zentrenrelevanten Kernsortimenten (sog. Fachmärkte)**

##### 3.1

Zentrenrelevante Randsortimente von großflächigen Betrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment (Fachmärkten) außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, aber innerhalb eines Fachmarktstandortes dürfen bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche einnehmen.

Innerhalb dieser 10 % gelten folgende Einschränkungen:

Die nahversorgungsrelevanten Randsortimente dürfen zusammen maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche einnehmen. Jedes einzelne nicht nahversorgungsrelevante Einzelsortiment darf 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten.

### 3.2

Zwischen dem Kernsortiment und den Randsortimenten von Fachmärkten muss ein funktionaler Zusammenhang bestehen. Die Zentrenverträglichkeit des Randsortiments ist zu prüfen. Bei Bedarf sind die Randsortimente durch Bauleitplanung und Baugenehmigung so zu begrenzen, dass schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nicht zu erwarten sind. Dies ist in Abhängigkeit von der Art und dem Umfang der geplanten bzw. betriebstypischen Randsortimente und der Einzelhandelsstruktur in den umliegenden Zentren im Einzelfall zu überprüfen.

#### **Grundsatz 4**

##### **Zentrenrelevante Randsortimente in nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben, Kioske, Backshops**

#### 4.1

Zentrenrelevante Randsortimente von nicht großflächigen Betrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment (Fachgeschäfte) außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches dürfen bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche einnehmen. Diese Betriebe unterliegen unter dem Gesichtspunkt des Zentrumschutzes keiner Beschränkung bei der Standortwahl. Bei unerwünschter Agglomeration von Fachgeschäften in solitärer Lage oder in räumlichem Zusammenhang mit Fachmarktstandorten kann Planungsbedarf entstehen.

#### 4.2

Kioske, Backshops und ähnliche kleinflächige Einzelhandelsbetriebe sind zulässig, wenn sie der Nahversorgung dienen.

#### **Grundsatz 5 - Tankstellenshops**

Tankstellenshops sind zulässig, wenn die Verkaufsfläche für Waren dem Tankstellenbetrieb räumlich zugeordnet und die Größe der Verkaufsfläche in einem deutlich untergeordneten Verhältnis zur Größe der Tankstelle steht.

#### **Grundsatz 6 - Annexhandel / Werksverkauf**

Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben sind zulässig, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen, die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. (3) BauNVO nicht überschritten wird.

#### **Grundsatz 7 - Fachmarktstandorte**

#### 7.1

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten im Sinne der Sortimentsliste gemäß AV Einzelhandel (sog. Fachmärkte) sollen vorrangig auf Flächen innerhalb der ausgewiesenen Zentren gelenkt werden, sofern sie zu deren Stabilisierung beitragen, der Funktionsstufe des jeweiligen Zentrums entsprechen und städtebaulich, verkehrlich und funktional verträglich eingeordnet werden können.

#### 7.2

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten können aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs z.T. nicht in die gewachsenen Zentren integriert werden. Sie dürfen sich daher auch an eigens ausgewiesenen Fachmarktstandorten ansiedeln. Fachmarktstandorte sind Fachmarkttagglomerationen, übergeordnete Fachmarktstandorte (> 8.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche) in der gesamtstädtischen Steuerungskulisse (Fachmarkt-konzept) sowie bezirkliche Fachmarktstandorte (bis 8.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche).

#### 7.3

Für zentrenrelevante Randsortimente von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen gilt Grundsatz 3 Innerhalb der Grenzen der ausgewiesenen Fachmarktstandorte und in deren Umfeld ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment unzulässig. Dies gilt auch für Einzelhandelsbetriebe, die der Nahversorgung dienen. Die Ausnahmeregelung nach Grundsatz 2.2 ist

hier nicht anwendbar. Zur Durchsetzung dieser Grundsätze besteht häufig Bedarf nach verbindlicher Bauleitplanung, mit der die Einhaltung der vorgenannten Prinzipien abgesichert wird.

## **Grundsatz 8 - Bestandsschutz, Erweiterungen und Nutzungsänderungen**

### 8.1

Rechtmäßig bestehende Betriebe haben Bestandsschutz. Genehmigungspflichtige Erweiterungen und Nutzungsänderungen (auch Änderungen der zulässigen Sortimente), soweit sie wesentliche Auswirkungen erwarten lassen und nicht durch den Bestandsschutz erfasst werden, sind nach den gleichen Regeln zu beurteilen wie Neuansiedlungen.

### 8.2

Bei einer Verlängerung von Baugenehmigungen ist zu prüfen, ob sich zwischenzeitlich die Genehmigungsvoraussetzungen (insbesondere hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche) geändert haben.

## **2.3 Inhalt des Bebauungsplanes**

### **2.3.1 Rechtsgrundlage**

Der Bebauungsplan 10-81b G wird auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. (2a) BauGB aufgestellt, der nachfolgend zitiert wird:

§ 9 Abs. (2a) Satz 1:

*„Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) kann zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können; die Festsetzungen können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschiedlich getroffen werden.“*

§ 9 Abs. (2a) Satz 2:

*„Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält.“*

§ 9 Abs. (2a) Satz 3:

*„In den zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die diesen Versorgungsbereichen dienen, nach § 30 oder § 34 vorhanden oder durch einen Bebauungsplan, dessen Aufstellung förmlich eingeleitet ist, vorgehen sein.“*

In Anwendung dieser Rechtsgrundlage ist es möglich, mit dem Bebauungsplan 10-81b G die Zulässigkeit von Vorhaben einzuschränken, die sich ansonsten nach § 34 BauGB einfügen würden und somit im unbeplanten Innenbereich zulässig wären. Voraussetzung für eine solche Einschränkung der Zulässigkeit von Vorhaben, vorliegend von Einzelhandelsvorhaben, ist es, dass die Einschränkung zur Erhaltung und Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist.

### **2.3.2 Geltungsbereich**

Der Bebauungsplan 10-81b G ist ein einfacher Bebauungsplan. Der Bebauungsplan 10-81b G setzt gemäß § 9 Abs. (7) BauGB in Form der Planzeichnung seinen Geltungsbereich fest. Der gefüllte dargestellte Geltungsbereich ist eine zeichnerische Festsetzung. Der Geltungsbereich des 10-81b G umfasst unbeplante Innenbereichslagen in Marzahn-Mitte und Marzahn-Süd.

Der Bebauungsplan 10-81b G enthält keine Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung, das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstückflächen oder die Verkehrsflächen. Der Bebauungsplan 10-81b G ist somit ein einfacher Bebauungsplan.

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

### 2.3.3 Planungskonzept

Für die Umsetzung der Steuerungsgrundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Marzahn-Hellersdorf in den Bebauungsplänen zur Steuerung des Einzelhandels, somit auch des vorliegenden 10-81b G, wurde durch das beauftragte Büro Plan und Recht GmbH Berlin ein Planungskonzept entwickelt.

Dieses Planungskonzept besteht aus den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Umsetzung der Steuerungsgrundsätze des EZK sowie dem Prüfbogen über die Gewährung von Ausnahmen für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel außerhalb zentraler Versorgungsbereiche nach Maßgabe des Zentrenkonzeptes 2013 des Bezirks Marzahn-Hellersdorf (MH).

Bestandteil des Beschlusses des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Marzahn-Hellersdorf 2013 (EZK) war die Billigung der „Steuerungsgrundsätze zur Standortfindung des Einzelhandels und der Zentrenentwicklung im Bezirk Marzahn-Hellersdorf von Berlin“ mit Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche. Der Prüfbogen für die Zulassung von Ausnahmen für Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist somit als Anhang zu den Steuerungsgrundsätzen mit beschlossen worden.

Der zentrale Ansatz des Planungskonzeptes zur Umsetzung der Steuerungsgrundsätze des EZK besteht in der Ausweisung von Schutzzonen um die zentralen Versorgungsbereiche. Für diese Bereiche ist sowohl die Bezeichnung Schutzzone als auch Schutzbereich statthaft.

Die Schutzzonen um die zentralen Versorgungsbereiche ermöglichen eine differenzierte räumliche Steuerung bei der Standortlenkung von Einzelhandelsbetrieben.

Für die Ausweisung und Festlegung der Schutzzonen wurden von den bestehenden Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Isodistanzen abgetragen. Die Isodistanzen gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013 beschreiben fußläufige Entfernungen zu und von den betreffenden Einzelhandelsbetrieben. Die Isodistanzen wurden in zwei Kategorien abgetragen: Einzugsbereich 500 m und Einzugsbereich 800 m.

Der Einzugsbereich von 800 m wurde als Prüfkriterium für die Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben Bestandteil des Prüfbogens.

Die Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Marzahn-Hellersdorf 2013 beruhen auf einer umfangreichen Bestandsanalyse der Einzelhandels- und Zentrenstruktur im Bezirk Marzahn-Hellersdorf. Die Konzeptfortschreibung wurde durch einen Arbeitskreis in sechs Sitzungen vom 11.10.2012 bis 31.03.2013 intensiv begleitet. Vertreter folgender Institutionen nahmen daran teil bzw. wurden durch Protokolle regelmäßig über den Arbeitsstand informiert:

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt,
- Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung,
- Industrie- und Handelskammer zu Berlin,
- Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V.

Darüber hinaus wurde der Konzeptentwurf im Rahmen einer Beteiligung von ausgewählten Behörden und Nachbargemeinden den Teilnehmern des Arbeitskreises, der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, den Nachbarbezirken Lichtenberg und Treptow-Köpenick sowie den benachbarten Gemeinden Ahrensfelde und Hoppegarten mit der Bitte um Stellungnahme vorgelegt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in einer abschließenden Sitzung des Arbeitskreises ausgewertet und intensiv diskutiert und vor dem Billigungsbeschluss des Bezirks abgewogen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013 hat die gesamte Bezirksfläche hinsichtlich der Einzelhandels- und Zentrenstruktur analysiert. Die abgeleiteten Empfehlungen und Steuerungsgrundsätze beziehen auf den gesamten Bezirk Marzahn-Hellersdorf. Sie werden durch ursprünglich drei Bebauungspläne zur Steuerung des Einzelhandels in Planungsrecht überführt. Der 10-81 G ist 2017 in die Bebauungspläne 10-81a G und 10-81b G geteilt worden.

Der Bebauungsplan 10-81b G basiert somit auf einem abgewogenen Gesamtkonzept.

Während der Aufstellung der Bebauungspläne zur Steuerung des Einzelhandels ergab sich eine geringfügige Modulation hinsichtlich der Abgrenzung der Schutzzonen um die zentralen Versorgungsbereiche.

Die Einzelhandelspläne, somit der 10-81b G, werden zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche aufgestellt. Die zentralen Versorgungsbereiche sind im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013 parzellenscharf benannt und abgegrenzt worden. Es wurde deshalb entschieden, dass die Radien der Schutzzonen um die zentralen Versorgungsbereiche als Luftlinien von den äußeren Grenzen der zentralen Versorgungsbereiche abgetragen werden.

Der Radius von 500 m Abstand zu den zentralen Versorgungsbereichen wurde so festgelegt, dass er im Wesentlichen den Isodistanzen von 800 m im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013 entspricht. Der Bebauungsplan 10-81b G enthält Regelungen über die Standortlenkung von Einzelhandelsbetrieben. Der wesentliche Regelungsgehalt besteht darin, dass bestimmte Arten von Einzelhandelsnutzungen, die nach § 34 Abs. (1) oder (2) BauGB zulässig wären, außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nur ausnahmsweise oder nicht zulässig sind.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die übrigen Bestimmungen des § 34 BauGB über die Zulässigkeit von Vorhaben durch den Bebauungsplan 10-81b G unberührt bleiben und parallel auf die Beurteilung von Vorhaben anzuwenden sind.

Das dem Bebauungsplan 10-81b G zugrunde liegende Planungskonzept sieht eine differenzierte Entwicklungsmöglichkeit für bestehende Einzelhandelsbetriebe vor.

Das Stadtteilzentrum „Marzahner Promenade“ und die Ortsteilzentren „Mehrower Allee“ sowie „Helene-Weigel-Platz“ sind aus dem Geltungsbereich des 10-81b G ausgegliedert, die Beschränkungen des 10-81b G gelten für diese zentralen Versorgungsbereiche nicht. In den Nahversorgungszentren „Brodowiner Ring“ und „Am Anger“ können sich bestehende Einzelhandelsbetriebe unter vorrangiger Bezugnahme auf die Nahversorgungsfunktion und unter Beachtung der sonstigen Voraussetzungen (keine schädlichen Auswirkungen, städtebauliche Ordnung) entwickeln und baulich erweitern.

Dasselbe gilt für die bestehenden Einzelhandelsbetriebe in den etablierten Nahversorgungsstandorten Talcenter, Carrée Marzahn und Blumberger Damm. Im Gegenzug zu diesen Entwicklungsmöglichkeiten regelt der Bebauungsplan 10-81b G für die bestehenden Einzelhandelsbetriebe in den 400 m-Schutzzonen um die zentralen Versorgungsbereiche einen einfachen Bestandsschutz.

#### Pilotplan

Am 23.05.2017 wurde der Beschluss über die Teilung des Bebauungsplanes 10-81 G „Steuerung des Einzelhandels im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn“ in die Geltungsbereiche 10-81a G und 10-81b G gefasst. Der Grund für die Teilung lag hauptsächlich in einer erlassenen Veränderungssperre im Geltungsbereich des 10-81a G.

Durch die Teilung des 10-81 G in die Bebauungspläne 10-81a G und 10-81b G wurde es möglich, den Bebauungsplan 10-81a G „Steuerung des Einzelhandels im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn, Bereich M1 Nord“ mit zeitlicher Priorität zu entwickeln. Für den 10-81a G fanden vom 10.07. bis zum 11.08.2017 eine Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. (2) BauGB als auch eine Beteiligung der Behörden / TÖB gemäß § 4 Abs. (2) BauGB statt. Die Ergebnisse der entsprechenden Abwägungsbewertung werden bei der Entwicklung der übrigen Bebauungspläne zur Steuerung des Einzelhandels, somit auch des vorliegenden 10-81b G berücksichtigt. Die Planinhalte des 10-81b G beinhalten die Abwägungsergebnisse des mit zeitlicher Priorität entwickelten 10-81a G.

#### 2.3.4 Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen (nachfolgend als TF abgekürzt) des Bebauungsplanes 10-81b G werden nachfolgend im Einzelnen erläutert.

**TF 1. Einschränkung der Zulässigkeit von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben in den nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebieten außerhalb der Stadtteil-, Ortsteil- 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 unerheblichen 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 Verkaufsfläche 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 Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin (AV Einzelhandel), bekanntgemacht durch Sonderdruck im Amtsblatt für Berlin Nr. 29 vom 11. Juli 2014 (Abl. S. 1334 bis 1348), ist auszugsweise als Anlage 1 nachrichtlicher Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

### Begründung

Zu Abs. 1: Mit der TF 1 Abs. (1) wird der zentrale Steuerungsgrundsatz 1.1 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Marzahn-Hellersdorf rechtsverbindlich umgesetzt. Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment, aber ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente im Sinne der Sortimentsliste gemäß AV Einzelhandel, sollen grundsätzlich in den zentralen Versorgungsbereichen höherer Stufe (Stadtteil- und Ortsteilzentren) liegen.

Das Stadtteilzentrum „Marzahner Promenade“ und die Ortsteilzentren „Mehrower Allee“ sowie „Hele- ne-Weigel-Platz“ sind aus dem Geltungsbereich des 10-81b G ausgegliedert. Diese zentralen Versorgungsbereiche sind von den Einschränkungen des Einzelhandelsplanes 10-81b G nicht betroffen.

Im Gegenzug werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten im Geltungsbereich des 10-81b G unter Beachtung der nachfolgenden Ausnahmebestimmungen außerhalb des Stadtteil- zentrums und der Ortsteilzentren allgemein für unzulässig erklärt. Die zentrenrelevanten Einzelhand- elsbetriebe sollen auf diese Weise in die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt werden.

Zu Abs. 2: Mit TF 1 Abs. (2) wird bestimmt, welche Einzelhandelsbetriebe zentrenrelevant sind.

Zu Abs. 3: In der TF 1 Abs. (3) wird bestimmt, dass Kioske, Backshops und ähnliche kleinflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten von den Einschränkungen des Einzelhand- elsbebauungsplanes 10-81b G nicht betroffen sind.

Bei den in TF 1 Abs. (3) genannten Einzelhandelsbetrieben wird aufgrund der geringfügigen Verkaufs- fläche davon ausgegangen, dass derartige kleinflächige Betriebe keine Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben.

Die Zulässigkeit dieser kleinen Betriebe darf auch gesondert geregelt werden. Denn Kioske, Backs- hops und ähnliche kleinflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gehören zu den typisierbaren und damit festsetzungsfähigen „bestimmten Arten“ der baulicher Nutzung im Sinne des § 9 Abs. (2a) BauGB. Solche Betriebstypen gehören zu der sozialen und ökonomischen Realität und können von anderen Betriebstypen von Einzelhandelsbetrieben abgegrenzt werden.

In diesem Plan werden sie gemäß § 9 Abs. (2a) BauGB nach Maßgabe des § 34 BauGB für allgemein zulässig erklärt.

Zu Abs. 4: In der TF 1 Abs. (4) wird hinsichtlich der Sortimentsbestimmung auf die amtlich bekannt gemachte Sortimentsliste Berlin verwiesen. Die Sortimentszuordnung gemäß Sortimentsliste Berlin wird hiermit planungsrechtlich verbindlich gemacht. Die Sortimentsliste wird nachrichtlich als Anlage zu den textlichen Festsetzungen auf der Planurkunde aufgeführt.

Die in der Stadt Berlin und damit auch im Bezirk Marzahn-Hellersdorf als zentrenrelevant geltenden Sortimente sind in der „Liste der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente“ der AV Einzelhandel 2014<sup>3</sup> ausgewiesen.

Die Kategorie „1 Zentrenrelevante Sortimente“ der Liste der AV Einzelhandel gliedert sich in die Grup- pen „1.1 Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung“ und „1.2 Übrige zentrenrelevante Sorti- mente“. Diese Gliederung wird übernommen und auf der Planurkunde abgedruckt.

Hinweis: Auf die Festsetzung der nicht-zentrenrelevanten Sortimente wird hier verzichtet. Damit wird verhindert, dass ein Sortiment möglicherweise in keine der definierten Gruppen „zentrenrelevant“, „nahversorgungsrelevant“ und „nicht-zentrenrelevant“ eingeordnet werden kann. Dementsprechend gilt: Alle Sortimente, die nicht in der auf der Planurkunde auszugsweise aufgeführten Sortimentsliste aufgeführt sind, gelten als nicht-zentrenrelevant.

<sup>3</sup> Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin (AV Einzelhand- el) bekanntgemacht durch Sonderdruck im Amtsblatt für Berlin Nummer 29 vom 11. Juli 2014 (Abl. S. 1334 bis 1348).

**TF 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. (1) Satz 1 dürfen mit der Außengrenze ihres Betriebsgrundstücks nicht näher als 500 m Luftlinie an die Außengrenzen der zentralen Versorgungsbereiche heranrücken. 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 Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten.

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

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

Begründung zu TF 2, Absätze 1 und 2

Zu Abs. 1: Mit der textlichen Festsetzung TF 2 Abs. (1) werden der Steuerungsgrundsätze 2.2 und 2.3 planungsrechtlich umgesetzt, die nachfolgend zitiert werden:

„2.2 :

*Einzelhandelsbetriebe mit mindestens 75 % nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auf bis zu 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche können ausnahmsweise auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen (insbesondere in etablierten Standorten des Einzelhandels) zulässig sein, wenn sie der Nahversorgung dienen und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen zu erwarten sind. Der Nachweis über die städtebaulichen Auswirkungen ist jedenfalls ab Großflächigkeit des Einzelhandelsbetriebs durch schriftliche gutachterliche Stellungnahme zu führen.*

2.3 :

*Bei der Entscheidung über die Ausnahmen nach Ziffer 2.2 ist der am Ende des EZK Marzahn-Hellersdorf beigefügte Prüfbogen für Ausnahmen anzuwenden.“*

Mit der textlichen Festsetzung TF 2 Abs. (1) wird der zweite wesentliche Grundsatz zur Steuerung des Einzelhandels in Marzahn-Hellersdorf planungsrechtlich umgesetzt. Zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auch in Streulagen außerhalb der Zentren soll eine Neuansiedlung von Nahversorgern ausnahmsweise auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche möglich sein.

Als Voraussetzung für diese ausnahmsweise Zulässigkeit wird festgelegt, dass die betreffenden Nahversorger nur außerhalb der Schutzzonen von 500 m um die zentralen Versorgungsbereiche zulässig sind. Die in der Planzeichnung festgesetzten Schutzzonen von 500 m entsprechen räumlich den Isodistanzen von 800 m, die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013 bzw. dem zugehörigen Prüfbogen festgelegt wurden. Durch den vorgeschriebenen Abstand neuer Nahversorger zu den zentralen Versorgungsbereichen wird sichergestellt, dass sich die Einzugsbereiche der in den zentralen Versorgungsbereichen vorhandenen und der neu hinzutretenden Einzelhandelsbetriebe nicht überschneiden.

TF 2 Abs. (1) Satz 1 enthält die wichtige Bestimmung, dass von den ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelsbetrieben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen dürfen.

Mit dieser Bestimmung ist vorgegeben, dass für die Beurteilung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Nahversorgern außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche eine Wirkungsanalyse vorzulegen ist. In dieser Wirkungsanalyse (Marktgutachten) ist nachzuweisen, dass von dem Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen hervorgerufen werden.

Zu Abs. 2: Mit der TF 2 Abs. (2) wird gewährleistet, dass die ausnahmsweise Zulässigkeit bei der Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben nur für Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (Nahversorger) gilt. Übrige zentrenrelevante Sortimente werden bei diesen Betrieben auf zehn Prozent der Verkaufsfläche begrenzt.

In der TF 2 Abs. (2) Satz 3 wird bestimmt:

*„Auf einige wenige Waren spezialisierte Fachmärkte, welche die ortsübliche Größe der Verkaufsfläche von Fachgeschäften überschreiten, dienen nicht der Nahversorgung, auch wenn deren Kernsortiment nahversorgungsrelevant ist.“*

Der Grund für diese textliche Festsetzung besteht darin, dass gemäß Sortimentsliste die Sortimente Getränke, kosmetische Artikel sowie Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel zu den Zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung gehören. Wenn diese Sortimente in marktüblichen Fachgeschäften einer bestimmten Größenordnung wie Getränkemärkten oder Drogeriemärkten angeboten werden, entfalten diese Fachgeschäfte eine hohe Anziehungskraft. Da diese Sortimente zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten gehören, wären Getränkemärkte oder Drogeriemärkte von der ausnahmsweisen Zulässigkeit für Nahversorger außerhalb der Schutzzonen um die zentralen Versorgungsbereiche betroffen. Neue Getränkemärkte oder Drogeriemärkte sollen jedoch aufgrund ihrer hohen Attraktivität und Anziehungskraft in die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt werden. Diese angestrebte Lenkung wird mit TF 2 (2) Satz 3 realisiert. Ein Anwendungsbeispiel ist die Eröffnung eines großen Drogeriemarktes in dem 2018 eröffneten Einkaufszentrum „Am Anger“. Der Drogeriemarkt ist neben dem Rewe-Markt ein Ankermieter, der wesentlich zur Funktionsfähigkeit des Einkaufszentrums „Am Anger“ beiträgt.

- TF 2.** (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 Antragsstellung bestandskräftig genehmigten Einzelhandelsbetriebe innerhalb des im Bebauungsplan abgegrenzten Schutzbereiches von 500 m Luftlinie um die äußeren Grenzen des zentralen Versorgungsbereichs zu berücksichtigen.

TF 2 Abs. (3) Satz 1 gilt nicht für die im Folgenden abschließend aufgelisteten Einzelhandelsbetriebe, deren jeweiliges Betriebsgrundstück ganz oder teilweise innerhalb eines im Bebauungsplan abgegrenzten Schutzbereiches von 400 m um die zentralen Versorgungsbereiche liegt und dabei nicht zu einem etablierten Nahversorgungsstandort gehört, der vom Einzelhandels- und Zentrenkonzept des Bezirks Marzahn-Hellersdorf von Berlin i.d.F. vom 23.01.2014 (Drs.-Nr. 1203/VII) anerkannt worden ist:

- Einzelhandelsbetrieb Liebensteiner Straße 44, Flurstück 76, Flur 266, Gemarkung Marzahn,
- Einzelhandelsbetrieb Märkische Allee 276, Flurstück 226, Flur 257, Gemarkung Marzahn,
- Einzelhandelsbetrieb Raoul-Wallenberg-Straße 18, Flurstück 38, Flur 247, Gemarkung Marzahn,
- Einzelhandelsbetrieb Landsberger Allee 494, Flurstück 288, Flur 236, Gemarkung Marzahn,
- Einzelhandelsbetrieb Märkische Allee 160 A, Flurstücke 380 und 401 der Flur 218, beide Gemarkung Marzahn,
- Einzelhandelsbetrieb Märkische Allee 140 A, Flurstück 381, Flur 218, Gemarkung Marzahn und Flurstück 252, Flur 208, Gemarkung Marzahn,
- Einzelhandelsbetrieb Marzahner Chaussee 200, Flurstücke 270, 272, 96 der Flur 208, Flurstücke 13, 465, 496, 498, 501, 502, 504, 507, 510 der Flur 198, alle Gemarkung Marzahn,
- Einzelhandelsbetrieb Marzahner Chaussee 189, Flurstück 383, Flur 198, Gemarkung Marzahn und Flurstück 477, Flur 198, Gemarkung Marzahn und
- Einzelhandelsbetrieb Marchwitzastraße 29-31, Flurstück 383, Flur 197, Gemarkung Marzahn.



### Begründung zu TF 2, Absatz 3

Die textliche Festsetzung TF 2 Abs. (3) enthält Regelungen über den Umgang mit Einzelhandelsbetrieben, die vor Einleitung des Bebauungsplanes bereits bestanden haben, nachfolgend Bestandsbetriebe genannt.

Bestandsbetriebe sollen bei einer Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung in den Genuss der Ausnahmeregelung kommen, wenn sie die allgemeinen Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme erfüllen - nämlich keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben. Dabei wird davon ausgegangen dass, je dichter der Betrieb an einem zentralen Versorgungsbereich liegt und je stärker sich deren Angebote überschneiden und je umfangreicher die Änderungsabsicht ist, desto größer ist die Wahrscheinlichkeit schädlicher Auswirkungen.

Schädliche Auswirkungen werden regelmäßig vermutet, wenn der Betrieb weniger als 400 m Luftlinie von einem zentralen Versorgungsbereich entfernt ist. Dies gilt nur dann nicht, wenn sich der Betrieb in einem bereits etablierten und anerkannten Nahversorgungsstandort befindet.

In etablierten Nahversorgungsstandorten soll eine bauliche Erweiterung von ansässigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Nahversorger) prinzipiell möglich sein, um die Versorgungsfunktion der etablierten Nahversorgungsstandorte zu erhalten und zu entwickeln.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-81b G tritt die Konstellation - Lage eines Einzelhandelsbetriebs innerhalb einer Schutzzone von 400 m um einen zentralen Versorgungsbereich und zugleich Lage innerhalb eines etablierten Nahversorgungsstandortes - an drei Stellen auf:

- etablierter Nahversorgungsstandort Talcenter an der Oberweißbacher Straße,
- etablierter Nahversorgungsstandort Carrée Marzahn an der Jan-Petersen-Straße,
- etablierter Nahversorgungsstandort Blumberger Damm.

Diese etablierten Nahversorgungsstandorte werden von 400 m-Schutzbereichen um zentrale Versorgungsbereiche geschnitten. Der Bebauungsplan 10-81b G legt demgemäß fest, dass für die bestehenden Einzelhandelsbetriebe in den etablierten Nahversorgungsstandorten die Beschränkungen nicht gelten, die sonst innerhalb der 400 m-Schutzzone zum Tragen kommen.

Mit der Formulierung in TF 2 (3) Satz 1 wird klargestellt, dass für die Beurteilung einer Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung von Bestandsbetrieben im Regelfall eine Wirkungsanalyse vorzulegen ist. Diese Wirkungsanalyse soll den schlüssigen Nachweis erbringen, dass von dem Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Mit Satz 2 wird sichergestellt, dass eine Nutzungsänderung des Bestandsbetriebes nicht in jegliche Sortimentsrichtung zulässig ist. Sortimentsumstellungen von bislang nicht-zentrenrelevanten Angeboten hinzu zentrenrelevanten Waren sind außerhalb der Zentren grundsätzlich unerwünscht - Bsp. Baumarkt in Schuhmarkt. Die Änderung der Sortimente von zentrenrelevanten Angeboten in nicht-zentrenrelevante Angebote (Bsp. Schuhmarkt in Baumarkt), ist hingegen grundsätzlich unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzung 1 zulässig; derartige Änderungen bedürfen daher keiner Einbeziehung in die Bestandsschutzklausel.

In Satz 3 wird bestimmt:

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

Diese Regelung stellt eine Gleichbehandlung aller Bestandsbetriebe und bereits genehmigten Vorhaben sicher, die sich in der Schutzzone um den zentralen Versorgungsbereich befinden. Die Regelung stellt eine Direktive für die Erstellung der jeweiligen Wirkungsanalysen dar. Die Kumulationseffekte von jeweils nur kleinen Betriebsergänzungen können so im Sinne der Zentrenentwicklung angemessen erfasst werden.

Die festgesetzte kumulierende Betrachtung entspricht den Anforderungen der Rechtsprechung und der Kommentarliteratur zu § 34 Abs. 3 BauGB. Dort findet sich ausdrücklich der Hinweis, dass bei der Beurteilung der Frage, ob von dem neuen Vorhaben schädliche Auswirkungen ausgehen, auch die Auswirkungen anderer, bereits vorhandener Einzelhandelsbetriebe auf die zentralen Versorgungsbereiche berücksichtigt werden müssen. Demnach erfordert bereits der Schutzzweck des § 34 Abs. (3)

BauGB eine kumulierende Betrachtungsweise.<sup>4</sup> Der vorliegende B-Plan reicht über die Steuerungsmöglichkeiten des § 34 Abs. (3) BauGB hinaus, da auch Entwicklungsoptionen für zentrale Versorgungsbereiche städtebauliche Zielstellung sind. Für die Anwendung der Ausnahmeregelung der TF 2 Abs. (3) bedeutet dies konkret, dass bei der Beurteilung der Auswirkungen des für die Ausnahme vorgesehenen Vorhabens alle Bestandsbetriebe sowie alle bereits genehmigten neuen Betriebe oder Betriebserweiterungen (unabhängig von deren Umsetzungsstand) in die Betrachtung eingestellt werden müssen, die im Einzugsbereich des betroffenen zentralen Versorgungsbereichs liegen.

In TF 2 (3) Satz 4 wird bestimmt:

*„TF 2 Abs. (3) Satz 1 gilt nicht für die im Folgenden abschließend aufgelisteten Einzelhandelsbetriebe, deren jeweiliges Betriebsgrundstück ganz oder teilweise innerhalb eines im Bebauungsplan abgegrenzten Schutzbereiches von 400 m um die zentralen Versorgungsbereiche liegt und dabei nicht zu einem etablierten Nahversorgungsstandort gehört, der vom Einzelhandels- und Zentrenkonzept des Bezirks Marzahn-Hellersdorf von Berlin i.d.F. vom 23.01.2014 (Drs.-Nr. 1203/VII) anerkannt worden ist:*

- *Einzelhandelsbetrieb Liebensteiner Straße 44, Flurstück 76, Flur 266, Gemarkung Marzahn,*
- *Einzelhandelsbetrieb Märkische Allee 276, Flurstück 226, Flur 257, Gemarkung Marzahn,*
- *Einzelhandelsbetrieb Raoul-Wallenberg-Straße 18, Flurstück 38, Flur 247, Gemarkung Marzahn,*
- *Einzelhandelsbetrieb Landsberger Allee 494, Flurstück 288, Flur 236, Gemarkung Marzahn,*
- *Einzelhandelsbetrieb Märkische Allee 160 A, Flurstücke 380 und 401 der Flur 218, beide Gemarkung Marzahn,*
- *Einzelhandelsbetrieb Märkische Allee 140 A, Flurstück 381, Flur 218, Gemarkung Marzahn und Flurstück 252, Flur 208, Gemarkung Marzahn,*
- *Einzelhandelsbetrieb Marzahner Chaussee 200, Flurstücke 270, 272, 96 der Flur 208, Flurstücke 13, 465, 496, 498, 501, 502, 504, 507, 510 der Flur 198, alle Gemarkung Marzahn,*
- *Einzelhandelsbetrieb Marzahner Chaussee 189, Flurstück 383, Flur 198, Gemarkung Marzahn und Flurstück 477, Flur 198, Gemarkung Marzahn und*
- *Einzelhandelsbetrieb Marchwitzastraße 29-31, Flurstück 383, Flur 197, Gemarkung Marzahn.*

Mit dieser Regelung wird festgesetzt, dass für bestehende Einzelhandelsbetriebe in einer Schutzzone von 400 m Luftlinie zur äußeren Grenze des zentralen Versorgungsbereiches die Soll-Vorschrift des Satzes 1 über Weiterentwicklungsmöglichkeiten von Bestandsbetrieben nicht gilt.

Für Bestandsbetriebe, die entweder vollständig innerhalb der Schutzzone von 400 m zum zentralen Versorgungsbereich liegen oder von dieser, in der Planzeichnung festgesetzten Schutzzone geschnitten werden, gilt nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange untereinander und gegeneinander lediglich der einfache Bestandsschutz.

Die Regelung in der TF 2 Abs. (3) Satz 4 listet die betroffenen Einzelhandelsbetriebe explizit auf, die entweder vollständig innerhalb der Schutzzone von 400 m zu den zentralen Versorgungsbereichen liegen oder von dieser Schutzzone geschnitten werden und damit nicht unter den erweiterten Bestandsschutz fallen. Die Festsetzung nimmt Bezug auf die Betriebsgrundstücke. Damit wird sichergestellt, dass durch Änderungen der Grundstückszuschnitte die Bestandsschutzregelung nicht umgangen werden kann.

In der Aufzählung der TF 2 (3) Satz 4 sind die Einzelhandelsbetriebe in der Oberweißbacher Straße 2 und 4 nicht enthalten. Die beiden Einzelhandelsbetriebe liegen im etablierten Nahversorgungsstandort Talcenter und sollen durch die Beschränkungen für Bestandsbetriebe auf den einfachen Bestandsschutz nicht betroffen sein. Unabhängig davon gilt für das Talcenter der Vorhaben- und Erschließungsplan 10-29 VE, der aus dem Geltungsbereich des 10-81b G ausgegliedert ist.

Ebenfalls ist in der Aufzählung der TF 2 (3) Satz 4 der Einzelhandelsbetrieb Jan-Petersen-Straße 16 nicht aufgeführt. Dieser ist Bestandteil des etablierten Nahversorgungsstandortes Carrée Marzahn.

Weiterhin wird in der Aufzählung der TF 2 (3) Satz 4 der Einzelhandelsbetrieb Blumberger Damm 124 nicht aufgeführt. Dieser Betrieb ist Bestandteil des etablierten Nahversorgungsstandortes Blumberger Damm (Markthalle Marzahn Blumberger Damm 122 - 132). Die Einzelhandelsbetriebe im etablierten Nahversorgungsstandort Blumberger Damm sollen trotz ihrer Lage in der 400 m-Schutzzone zum Nahversorgungszentrum „Am Anger“ nicht von den entsprechenden Beschränkungen betroffen sein.

---

<sup>4</sup> Brügelmann/Dürr BauGB § 34 Rn. 106a-106e, 105. Lfg. Januar 2018, beck-online unter Verweis auf die Rechtsprechung: BVerwG 17.12.2009 - 4 C 1.08 - NVwZ 2010, 587 = BauR 2010, 732 = DVBl. 2010, 516; Reichelt BauR 2006, 38; Uechtritz NVwZ 2004, 1025.

Die Rechtsgrundlage für die Bestandsschutzregelung in der textlichen Festsetzung TF 2 Abs. (3) besteht in § 9 Abs. (2a), letzter Halbsatz BauGB. Danach „können die Festsetzungen für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschiedlich getroffen werden.“

In dem einschlägigen Urteil des OVG NRW vom 26.04.2013, Aktenzeichen 10 D 39/11.NE heißt es hierzu:

*„Die Absicherung einer über den passiven Bestandsschutz hinausgehenden Fortentwicklung der vorhandenen Nutzung kann im Anwendungsbereich des § 9 Abs. 2a BauGB nicht über § 1 Abs. 10 BauNVO erfolgen. Diese Vorschrift greift nur bei Festsetzung eines Baugebiets nach den §§ 2 bis 9 BauNVO, die § 9 Abs. 2a BauGB gerade nicht vorsieht.*

*Der einzig gangbare Weg zur planungsrechtlichen Absicherung bestehender Nutzungen ist hier, von der Möglichkeit des letzten Halbsatzes von § 9 Abs. 2a Satz 1 BauGB Gebrauch zu machen, nämlich für unterschiedliche Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschiedliche Festsetzungen zu treffen.“*

Die Regelung des Satzes 4 dient nicht nur dem Schutz des Bestands, sondern auch der Offenhaltung von Entwicklungsoptionen für den nahegelegenen zentralen Versorgungsbereich. Je näher ein Betrieb an den zentralen Versorgungsbereich heranrückt, desto stärker überschneiden sich die Einzugsbereiche von Zentrum und „dezentralem“ Standort mit der Folge, dass sich auch nur geringe Verkaufsflächenerweiterungen des nicht integrierten Betriebs nachhaltig in Richtung einer Umsatzumverteilung zu Lasten des Zentrums auswirken können. Umsatzimpulse, die infolge der Erweiterung von Bestandsbetrieben im Schutzbereich generiert würden, sollen jedoch in die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt werden.

Die Festsetzung entspricht grundsätzlich dem Steuerungsgrundsatz des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2013, wonach innerhalb der Schutzzone um zentrale Versorgungsbereiche eine Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben (mit Ausnahme von Kiosken, Backshops und ähnlichen kleinflächigen Betrieben) generell ausgeschlossen ist. Weiterhin wird folgender Steuerungsgrundsatz 8.1 des EZK berücksichtigt:

*„Rechtmäßig bestehende Betriebe haben Bestandsschutz. Erweiterungen und Nutzungsänderungen, soweit sie wesentliche Auswirkungen erwarten lassen und nicht durch den Bestandsschutz erfasst werden, sind nach den gleichen Regeln zu beurteilen wie Neuansiedlungen.“*

Innerhalb der Schutzzonen um zentrale Versorgungsbereiche ist die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben (mit Ausnahme der besonderen Betriebstypen gemäß Prüfbogen) prinzipiell unzulässig. Die Beschränkung der Bestandsbetriebe innerhalb der Schutzzone auf den einfachen Bestandsschutz entspricht dieser Regelung.

Die für die Bestandsbetriebe geltende Schutzzone ist im Aufstellungsverfahren nach Abwägung von 500 m auf 400 m reduziert worden. Zwischen den ansässigen Betrieben und den Angeboten in den Zentralen Versorgungsbereichen bestehen bereits Wechselwirkungen, sodass diese Betriebe nicht wie eine Neuansiedlung erstmals zu Beeinflussungen der Kaufkraftströme führen. Der reduzierte Schutzradius berücksichtigt zudem die berechtigten Interessen der Anbieter (private Belange), die für ihre Betriebe mit einem gewissen Vertrauensschutz Investitionen vorgenommen haben. Nach erneuter Abwägung wurde deutlich, dass nur im unmittelbaren Umfeld der zentralen Versorgungsbereiche von 400 m Luftlinie eine Beschränkung ansässiger Betriebe auf den reinen Bestandsschutz zur Erreichung der Planungsziele erforderlich und angemessen ist.

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan 10-81a G das Prüfkriterium schädlicher Auswirkungen nicht bzw. nicht ausschließlich von Kaufkraftabzügen aus den zentralen Versorgungsbereichen abhängig macht. Insbesondere wird vielmehr die Entfernung eines Einzelhandelsvorhabens zum zentralen Versorgungsbereich zum Kriterium gemacht.

Der Bebauungsplan 10-81 G bezieht sich dabei auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes mit dem Az. 4 C 7.07 vom 11.10.2007. Unter der Randnummer 24 des Urteils 4 C 7.07 heißt es:

*„Dem Oberverwaltungsgericht ist darin beizupflichten, dass sich für den Verkaufsflächenvergleich feste Prozentsätze nicht angeben lassen, bei dessen Unterschreiten stets von unschädlichen und bei dessen Überschreiten immer von schädlichen Auswirkungen auszugehen ist.*

*Die Vorinstanz zählt selbst eine Reihe weiterer Faktoren auf, von denen es abhängt, welcher Prozentsatz beachtliche Funktionsstörungen erwarten lässt, namentlich den Abstand zwischen dem betrachteten Vorhaben und dem betroffenen zentralen Versorgungsbereich, die Konstellation der „Vorschädigung“ des zentralen Versorgungsbereichs oder die Gefährdung eines im zentralen Ver-*

sorgungsbereich vorhandenen „Magnetbetriebs“, der maßgebliche Bedeutung für die Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereichs hat.“

In dem Urteil des VG Berlin, Az. 13 A 184.08 vom 15.11.2011 heißt es im Leitsatz:

„Auswirkungen auf die "Entwicklung" zentraler Versorgungsbereichs nach § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO setzen nicht voraus, dass deren Schädigung durch weitere Kaufkraftabflüsse in Höhe von mindestens 10 % zu erwarten ist.

Die Vermutung, dass ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb in einem Gewerbegebiet unzulässig ist, greift vielmehr schon dann, wenn konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass durch die Ansiedlung dieses Betriebes an einem nicht integrierten Standort die Rückgewinnung von Kaufkraft durch den Einzelhandel innerhalb des Versorgungsbereiches unmöglich gemacht oder doch wesentlich erschwert wird.“

#### Abschließende Hinweise zur ausnahmsweisen Zulässigkeit gemäß textlicher Festsetzung 2:

Mit der Festsetzung der ausnahmsweisen Zulässigkeit bleibt die jeweilige Entscheidung einer Einzelfallprüfung in Anwendung des Prüfbogens (siehe Anhang) vorbehalten. Der Plan lässt die Entscheidung über die Zulassung des Vorhabens bewusst noch offen, um sie dem späteren Verfahren des planerischen Einvernehmens zu überlassen; es handelt sich um ein planerisches Offenlassen zugunsten eines späteren Zeitpunkts<sup>5</sup>.

Die Ausnahme-Regelung zielt auch auf eine Vermeidung von schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche des Bezirks Marzahn-Hellersdorf z.B. durch eine Kumulation von Nahversorgungsbetrieben. Auch in sich kleinflächige Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung können im Einzelfall - zum Beispiel bei räumlicher Ballung - städtebaulich unerwünschte Auswirkungen haben, sodass ein Prüfungsbedarf im Zeitpunkt der jeweiligen Beantragung besteht.

Weiterhin ist zu beachten, dass bei einer unbeschränkten Zunahme von Anzahl und Umfang der nicht großflächigen, gebietsversorgenden Betriebe auch bei gesonderten Standorten durch deren Summe Beeinträchtigungen für die zentralen Versorgungslagen hervorgerufen werden können.

Das wesentliche Prüfkriterium für eine ausnahmsweise Zulässigkeit eines neu anzusiedelnden Einzelhandelsvorhabens gemäß Prüfbogen ist die Lage des Vorhabens außerhalb einer Schutzzone von 500 m zur äußeren Grenze der zentralen Versorgungsbereiche.

Der Bebauungsplan 10-81b G macht die Vermutung von Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich von der Entfernung des zu beurteilenden Vorhabens zum zentralen Versorgungsbereich abhängig. Mit dieser Regelung nimmt der Bebauungsplan 10-81b G Bezug auf die Rechtsgrundlage des § 9 Abs. (2a) BauGB, wonach die Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels den Belangen „Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche“ als flächenhaft festgelegte Strukturelemente im Interesse der Innenentwicklung des Bezirks Marzahn-Hellersdorf dienen.

Die Lage der für Bestandsbetriebe maßgeblichen 400 m-Schutzzone und die Lage der für die ausnahmsweise Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben maßgebliche 500 m-Schutzzone werden in der Planzeichnung des Bebauungsplanes 10-81b G festgesetzt.

Die Vorschrift ist hinsichtlich der Ermessensausübung bei der Gewährung einer Ausnahme im Sinne des § 31 Abs. (1) BauGB als Ermessensdirektive im Sinne des normativ intendierten Ermessens zu lesen. Bei der Beantwortung der Frage, ob die beantragte Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben könnte, ist der Nachweis der Unschädlichkeit zu führen.

Das intendierte (also bewusst festgesetzte) Ermessen erfolgt als Soll-Vorschrift. Damit steht fest, dass die Genehmigung bei Erfüllung der genannten Voraussetzungen in aller Regel zu erteilen ist. Eine Versagung kann nur durch außergewöhnliche Umstände gerechtfertigt werden. Mit dieser Regelung wird dem Bestandsschutz und dem Eigentumsschutz, der in Artikel 14 Abs. (1) Grundgesetz (GG) niedergelegt ist, Rechnung getragen.

#### Allgemeiner Hinweis zur Ausübung des Ermessens bei Ausnahmen von Planungen<sup>6</sup>

Voraussetzung für die Erteilung einer Ausnahme ist, dass das Vorhaben

- die tatbestandlichen Voraussetzungen der Ausnahme erfüllt,
- gebietsverträglich ist (§ 1 BauNVO) und
- nicht gegen § 15 BauNVO verstößt.

<sup>5</sup> So Ziegler, in § 2 BauNVO in Kohlhammer-Kommentar zum BauGB, Brügelmann u.a. (102. Lieferung 2017).

<sup>6</sup> Nach Ziegler, in § 2 BauNVO in Kohlhammer-Kommentar zum BauGB, Brügelmann u.a. (102. Lieferung 2017).

Nur dann, wenn diese Voraussetzungen gegeben sind, kann die Erteilung der Ausnahme im Ermessen überhaupt geprüft werden, erst dann ist das Tor zum Ermessen geöffnet. Das Ermessen ist nach den allgemeinen Regeln des VwVfG (§ 40) auszuüben.

Die Ausnahme ist zu erteilen, wenn

- Ermessensgründe und
- das Gebot gerechter Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB)

nicht entgegenstehen.

Bei den genannten Ausnahmen handelt es sich um die Öffnung der planerischen Festsetzungen zugunsten der in diesen abstrakten Normen nach Auffassung des Plangebers nicht regelbaren Einzelfällen, denen aber doch (auf diese andere Weise) Rechnung getragen werden soll. Entgegenstehende Ermessensgründe können sich daher aus der planerischen Konzeption des „Offenhaltens“ ergeben, die zu den Festsetzungen mit der Möglichkeit ausnahmsweiser Zulassung geführt haben.

In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass die die Ermessensgründe „nicht ausdrücklich in der Satzung festgelegt werden (müssen); es reicht aus, dass sich aus der Satzungsbegründung des Bebauungsplans ergibt, anhand welcher Kriterien Entscheidungen über die Ausnahmeerteilung getroffen werden sollen“ (LS 1 OVG Münster 10.3.2015 - 7 D 125/14.NE - BauR 2016, 978). Hier sei auf die ausführlichen Darstellungen der vorliegenden Begründung, mit den vielfältigen Rahmenbedingungen und Zielstellungen sowie den sich gegenseitig beeinflussen Auswirkungen verwiesen.

### **TF**            Ausnahmsweise Zulässigkeit von Tankstellenshops

#### **3.**

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 Verkaufsstätte in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Tankstellenbetrieb stehen.

### Begründung

Die textliche Festsetzung TF 3 trifft eine Sonderregelung für sogenannte Tankstellenshops. Die Sonderregelung entspricht dem „Grundsatz 5: Tankstellenshops“ der bezirklichen Steuerungsgrundsätze. Grundsatz 5 lautet:

„Tankstellenshops sind zulässig, wenn die Verkaufsfläche für Waren dem Tankstellenbetrieb räumlich zugeordnet und die Größe der Verkaufsfläche in einem deutlich untergeordneten Verhältnis zur Größe der Tankstelle steht.“

Das Regelungserfordernis im 10-81b G ergibt sich durch den Ausschluss von zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen gemäß Festsetzung TF 1. Tankstellenshops heutigen Typs können nicht als dazugehörige Nebennutzung der Tankstelle betrachtet werden, die von der Zulässigkeit der Tankstelle mitumfasst wird. Der heute typische Tankstellenshop, dessen Warenangebot regelmäßig den „Reisebedarf“ bei Weitem überschreitet, ist als eigenständiger Einzelhandelsbetrieb anzusehen. Tankstellenshops unterliegen damit den einschlägigen Regelungen für Einzelhandelsbetriebe. In Anbetracht der Tatsache, dass das typische Warenangebot eines Tankstellenshops mehrheitlich zentrenrelevante Sortimente umfasst, sind sie durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben gemäß textlicher Festsetzung 1 des Bebauungsplans erfasst. Ein radikaler Ausschluss dieses Betriebstyps wäre jedoch nicht gerechtfertigt.

Im Interesse des wirtschaftlichen Betriebs von Tankstellen und im Interesse von deren Nutzern erfolgt daher die Sonderregelung gemäß Festsetzung TF 3. Der Betrieb eines Tankstellenshops kann demnach ausnahmsweise zugelassen werden, wenn eine unmittelbare funktionale und räumliche Verbindung mit dem Tankstellenbetrieb besteht. Auf die Festsetzung einer Verkaufsflächenbegrenzung wird bewusst verzichtet, da diese nicht für regelungsbedürftig erachtet wird. Die Mehrheit der im Bezirk ansässigen Tankstellen, bieten in einem jeweils zugehörigen Tankstellenshop auf weniger als 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche den Kunden auch zentrenrelevante Produkte an.

Auch diese Sonderregelung ist als nur ausnahmsweise zulässig festgesetzt, sodass die endgültige Entscheidung der Einzelfallprüfung vorbehalten bleibt. Die Einzelfallentscheidung ermöglicht auch in diesem Falle die Berücksichtigung wirtschaftlicher Interessen unter Beachtung der Zentrenverträglichkeit.

**TF 4.** Ausnahmsweise Zulässigkeit von Verkaufsstätten in Zusammenhang mit Handwerksbetrieben und sonstigen Gewerbebetrieben

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-81b G können Verkaufsflächen 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.

Begründung

Die textliche Festsetzung TF 4 trifft eine Sonderregelung für den so genannten „Annex-Handel“. Die Sonderregelung entspricht dem „Grundsatz 6: Annexhandel / Werksverkauf“ der bezirklichen Steuerungsgrundsätze. Grundsatz 6 lautet:

„Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben sind zulässig, wenn

- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und
- die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen,
- die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO nicht überschritten wird.“

Das Festsetzungserfordernis im B-Plan 10-81b G ergibt sich durch den allgemein formulierten Ausschluss von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben gemäß textlicher Festsetzung 1 erfasst für sich betrachtet auch eigenständige Verkaufsstätten von Handwerks- und anderen Gewerbebetrieben, soweit diese zentrenrelevante Sortimente führen. Darin läge eine nicht gerechtfertigte Einschränkung.

Festsetzung 4 zielt daher auf eine Sonderregelung für den Verkauf selbst hergestellter oder bearbeiteter Produkte. Handwerksbetrieben und produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetrieben soll es ermöglicht werden, ihre Produkte direkt am Ort der Leistung zu verkaufen, auch wenn diese als zentrenrelevant einzustufen sind.

Um eine Einzelfallprüfung zu ermöglichen, erfolgt die Zulassung nur im Wege der Ausnahme. Die ausnahmsweise Zulässigkeit ist dabei an die Bedingung des funktionalen Zusammenhangs sowie an die Unterordnung der Verkaufsfläche geknüpft. Unter dem Begriff der funktionalen Zuordnung ist zu verstehen, dass ausschließlich solche Produkte verkauft werden dürfen, die in dem entsprechenden Betrieb selbst hergestellt oder im Rahmen eines Handwerks selbst bearbeitet worden sind. Weiterhin muss die Verkaufsfläche der Grundfläche oder der Baumasse des Betriebs untergeordnet sein. Diese Bestimmung soll vorbeugen, dass sich der so genannte „Annex-Handel“ zu einem eigenständigen Betrieb entwickelt und damit dem Anliegen der Steuerung des zentrenrelevanten Einzelhandels entgegensteht.

Auf eine prozentuale oder absolute Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche wird im Interesse der Rechtssicherheit verzichtet. Da unterschiedliche Warensortimente einen unterschiedlichen Raumanpruch haben können, würde eine gleichlautende Verkaufsflächenbegrenzung möglicherweise zu einer ungerechtfertigten bzw. ungleichen Beschränkung führen. Zudem ist mit der Beschränkung auf ausschließlich eigene Produkte nicht zu erwarten, dass eine Verkaufsstätte eine erhebliche, dem Konzept des Plans widersprechende Bedeutung erlangen kann.<sup>7</sup>

Mit der Festsetzung der ausnahmsweisen Zulässigkeit bleibt die endgültige Entscheidung der späteren Einzelfallprüfung vorbehalten. Die Regelung zielt damit auf eine Vermeidung von schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche durch o. g. Verkaufsstellen. Dem Bezirk Marzahn-Hellersdorf obliegt damit die Beurteilung eines jeden Vorhabens, auch um zu vermeiden, dass Anzahl und Umfang o. g. Verkaufsstellen ein zentrenschädliches Ausmaß annehmen.

<sup>7</sup> So auch: Kuschnerus, Ulrich (2007): a. a. O., RdNr. 539.

**TF 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 Ortsteilzentren des Bezirks Marzahn-Hellersdorf zu erwarten sind.

### Begründung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-81b G liegen die zwei Nahversorgungszentren „Brodowiner Ring“ und „Am Anger“. Im Gegensatz zu dem Stadtteilzentrum „Marzahner Promenade“ und den Ortsteilzentren „Mehrower Allee“ und „Helene-Weigel-Platz“ werden die zwei Nahversorgungszentren aus dem Geltungsbereich des 10-81b G nicht ausgegliedert. Der Grund dafür besteht darin, dass sich die Entwicklung innerhalb der Nahversorgungszentren hauptsächlich auf die Funktion Nahversorgung und die entsprechenden Sortimente fokussieren soll. Diese Planungsabsicht wird mit der textlichen Festsetzung TF 5 umgesetzt. Einzelhandelsbetriebe, die sonstige zentrenrelevante Sortimente führen, sind demnach nur ausnahmsweise zulässig. Durch die abgestufte Zulässigkeit von Sortimenten wird der Maßgabe entsprochen, wonach in einem zentralen Versorgungsbereich ergänzende und ggf. auch konkurrierende Angebote vorhanden sein sollen. Zugleich wird die Hierarchie der verschiedenen Versorgungslagen planungsrechtlich abgebildet.

### **2.3.5 Prüfbogen zur Gewährung von Ausnahmen**

Das beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf 2013 enthält einen Prüfbogen über die Gewährung von Ausnahmen für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel außerhalb zentraler Versorgungsbereiche nach Maßgabe des Zentrenkonzepts 2013 des Bezirks Marzahn-Hellersdorf. Der Prüfbogen ist gemäß Steuerungsgrundsatz 2.3 bei der Entscheidung über die ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben anzuwenden.

In dem 2013 beschlossenen Prüfbogen ist der wesentliche Steuerungsgrundsatz der Einzelhandelssteuerung vorgegeben worden. Demnach ist die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Nahversorgern) außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche unter Einhaltung eines Mindestabstandes ausnahmsweise zulässig. In dem Prüfbogen 2013 wurde dieser Mindestabstand als Isodistanz (fußläufige Entfernung) von 800 m zu bestehenden Einzelhandelsbetrieben in den zentralen Versorgungsbereichen definiert.

In dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes 10-81b G vom Dezember 2018 wird die Definition des Schutzabstandes geringfügig angepasst. Statt der Isodistanzen von 800 m setzt der Bebauungsplan 10-81b G eine Schutzzone von 500 m Luftlinie zur äußeren Grenze der zentralen Versorgungsbereiche fest. Die Schutzzone von 500 m zu den jeweiligen zentralen Versorgungsbereichen entspricht in ihrem Verlauf weitgehend dem Verlauf der Isodistanzen von 800 m. Der 2013 beschlossene Steuerungsgrundsatz 2.3, wonach der Prüfbogen mit dem Prüfkriterium des Mindestabstandes bei der Gewährung von Ausnahmen anzuwenden ist, wird durch den vorliegenden Entwurf des 10-81b G somit weiterhin umgesetzt.

Für die inhaltsgleiche Anwendung der Planzeichnung und des Prüfbogens ergab sich die Notwendigkeit, den 2013 beschlossenen Prüfbogen unter Beibehaltung des materiellen Regelungsgehaltes graphisch anzupassen. Der Prüfbogen über die Gewährung von Ausnahmen für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel außerhalb zentraler Versorgungsbereiche nach Maßgabe des Zentrenkonzepts 2013 des Bezirks Marzahn-Hellersdorf ist in der vorliegenden Begründung zum 10-81b G graphisch ausgebaut worden. Das Prüfkriterium der 800 m-Isodistanzen ist durch das Prüfkriterium 500 m-Schutzzone zur äußeren Grenze des zentralen Versorgungsbereiches ersetzt. Der übrige Regelungsgehalt und die Steuerungsgrundsätze sind gegenüber dem ursprünglichen Prüfbogen unverändert.

Die Festlegung der 500 m-Schutzzonen um die zentralen Versorgungsbereiche ist Gegenstand des Beschlusses über die Auswertung der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung zum 10-81a G vom 19.06.2018. Der Bebauungsplan 10-81b G nimmt inhaltlich Bezug auf den 10-81a G.

Unabhängig davon waren die 500 m-Schutzzonen bereits in der Planfassung des Bebauungsplanes 10-81 G für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom Stand 01.07.2015 dargestellt. Für den Gel-

tungsbereich des 10-81b G sind die 500 m-Schutzonen, die für die ausnahmsweise Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben maßgeblich sind, nicht verändert worden.

Der Prüfbogen über die Gewährung von Ausnahmen ist im Anhang zu der Begründung dargestellt.

### **3. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange**

Mit der vorliegenden Begründung wird die Planfassung des Bebauungsplanes 10-81b G in der Fassung vom Dezember 2018 für die Entwurfsbeteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. (2) BauGB bzw. der Behörden und sonstigen TÖB gemäß § 4 Abs. (2) BauGB begründet. Für den Geltungsbereich des 10-81b G fanden vorher die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen TÖB statt, jeweils zu dem Bebauungsplan 10-81 G in der räumlich ungeteilten Fassung.

Die öffentlichen Belange bestehen in der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche. Die für den Bebauungsplan 10-81b G maßgeblichen privaten Belange liegen bei den Einzelhandelsbetrieben, die entweder im Geltungsbereich bestehen oder sich als neues Vorhaben an den Regelungsgehalt des Bebauungsplanes anzupassen haben.

#### **3.1 Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan 10-81 G gemäß § 3 Abs. (1) BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung vom 08.02.2016 bis zum 08.03.2016. Die Teilnehmungsunterlagen wurden zugleich über das Internet veröffentlicht. Die Öffentlichkeit hatte die Möglichkeit, sich zu der Planung zu äußern.

Die dabei abgegebenen Stellungnahmen wurden bewertet und einer Abwägungsdiskussion unterzogen. Der Beschluss über die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. (1) BauGB des Bebauungsplanverfahrens 10-81 G „Steuerung des Einzelhandels im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn“ wurde am 23.05.2017 gefasst.

Aufgrund des spezifischen Regelungsgehaltes des Bebauungsplanes 10-81b G zur Steuerung des Einzelhandels bilden die Äußerungen der Öffentlichkeit, hier insbesondere von den Betreibern der Einzelhandelsbetriebe, das maßgebliche Abwägungsmaterial. Die Interessen der Einzelhandelsbetriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die in den Planungszielen dokumentierten öffentlichen Belange bilden den zentralen Gegenstand der Abwägung.

Eine Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde von dem Betreiber mehrerer Lebensmittelmärkte im Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes 10-81 G abgegeben.

In dieser Stellungnahme wurde darauf hingewiesen, dass sich die Einzelhandelsmärkte an steigende Kundenansprüche anpassen wollen. Bestimmte Entwicklungen wie zum Beispiel die Einrichtung von Pfandrücknahmerräumen führen dazu, dass die Verkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe erweitert werden soll. Als gängige Verkaufsflächengröße für Discount-Lebensmittelmärkte wurde in der Stellungnahme 1.200 m<sup>2</sup> bis 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche benannt. In Bezug darauf wurde in der Stellungnahme dargelegt, dass der Bebauungsplan zur Steuerung des Einzelhandels die Erweiterung von vorhandenen Discount-Lebensmittelmärkten auf die genannte Größenordnung behindern oder ausschließen würde.

In der Abwägungsbewertung dieses Sachverhaltes wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan zur Steuerung des Einzelhandels die Steuerungsabsicht jeweils nach Lage des Standortes von vorhandenen Einzelhandelsbetrieben differenziert.

Bereits das frühzeitige Plankonzept enthielt bezüglich des Bestandsschutzes vorhandener Einzelhandelsbetriebe differenzierte Regelungen. Einzelhandelseinrichtungen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind von den einschränkenden Wirkungen des Bebauungsplanes nicht betroffen und können sich demgemäß weiterentwickeln. Weiterhin haben auch die Einzelhandelsbetriebe in den etablierten Nahversorgungsstandorten gemäß dem Zentrenkonzept die Möglichkeit, sich weiterzuentwickeln. Das Plankonzept des Bebauungsplanes 10-81b G schließt insofern eine Erweiterung von vorhandenen Discountmärkten nicht pauschal aus.

Zur Bewertung des geäußerten Sachverhaltes wurde weiterhin darauf hingewiesen, dass den Gemeinden, vorliegend dem Bezirk Marzahn-Hellersdorf, mit dem 2007 in Kraft getretenen Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte der § 9 Abs. (2a) BauGB als Rechtsgrundlage zur Verfügung gestellt wurde.



In der Anwendung des § 9 Abs. (2a) BauGB ist es möglich, bestimmte bauliche Entwicklungen wie die Weiterentwicklung vorhandener Discountmärkte unter einen Planungsvorbehalt zu stellen.

Voraussetzung für einen solchen Planungsvorbehalt ist es, dass der Planungsvorbehalt zugunsten des Zentrumschutzes erforderlich ist. Die Notwendigkeit des Zentrumschutzes muss durch ein geeignetes Fachgutachten festgestellt werden. Im Bezirk Marzahn-Hellersdorf liegt mit dem bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept ein solches Gutachten mit städtebaulichem Entwicklungskonzept vor. Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf hat demzufolge die Möglichkeit, durch Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. (2a) BauGB die bauliche Weiterentwicklung von vorhandenen Einzelhandelsmärkten unter Planungsvorbehalt zu stellen. Der Bezirk hat von dieser Möglichkeit mit den Aufstellungsbeschlüssen für im Ergebnis nahezu den gesamten Bezirk umfassende Bebauungspläne zur Steuerung des Einzelhandels Gebrauch gemacht.

Die vorrangigen Planungsziele der Einzelhandels-Bebauungspläne bestehen in der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie der Sicherung der Nahversorgung im Bezirk Marzahn-Hellersdorf.

In den eingeleiteten Bebauungsplänen kann aufgrund dieser Rechtsgrundlage festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. (1) und (2) BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Es ist demnach planungsrechtlich möglich, bestimmte Nutzungen wie vorliegend Einzelhandelsbetriebe für nicht zulässig oder nur für ausnahmsweise zulässig zu erklären, wenn das zur Erreichung des Planungszieles „Zentrumschutz gemäß Zentrenkonzept“ erforderlich ist.

Mit dem beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf liegt die Planreife für den Bebauungsplan 10-81b G vor. In dem Urteil des BVerwG 4 C 21.07 heißt es hierzu in den Leitsätzen:

*„Die Stärkung der Zentren durch Konzentration von Einzelhandelsnutzungen in Stadtbezirks- und Ortsteilzentren ist ein Ziel, das den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in nicht zentralen Lagen städtebaulich rechtfertigen kann. Der Gemeinde ist es gestattet, „zentrumbildende“ Nutzungsarten, die in den Zentren bisher nicht oder nur in geringem Umfang vertreten sind, in anderen Gemeindegebieten mit dem Ziel auszuschließen, eventuelle Neuansiedlungen den Zentren zuzuführen, um deren Attraktivität zu steigern oder zu erhalten.*

*Sofern ein Gesamtkonzept in der Lage ist, die Einzelhandelsentwicklung im gesamten Stadtgebiet nachvollziehbar und widerspruchsfrei zu ordnen, bedarf es jedenfalls auf der Ebene eines Bebauungsplans, der dieses Konzept für einen bestimmten Bereich umsetzt, keiner weiteren Differenzierung unter dem Gesichtspunkt der Zentrenplanung.“*

Die Stellungnahme des Discount-Lebensmittelmarktbetreibers bezog sich weiterhin auf die Bestandsschutzregelung aus der frühzeitigen Planfassung des Bebauungsplanes 10-81 G.

Es wurde die Befürchtung geäußert, dass die Formulierung der Bestandsschutzregelung die Wahrung der grundrechtlich gewährleisteten Eigentümer- und Betreiberinteressen noch nicht hinreichend sichert. Der Wortlaut der Bestandsschutzregelung aus der frühzeitigen Planfassung sah vor, dass eine "bauliche Änderung oder Erneuerung ... einschließlich ... einer geringfügigen Erweiterung des Betriebs ausnahmsweise zugelassen werden (kann), wenn der Betrieb im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans 10-81 G bestandskräftig zugelassen gewesen ist und keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind."

Es wurde bemängelt, dass diese Formulierung nicht hinreichend in der Frage konkretisiert sei, wann eine Erweiterung noch geringfügig ist. Ebenfalls wurde in der Stellungnahme kritisiert, dass die textliche Festsetzung zur Bestandsschutzregelung als Kann-Bestimmung formuliert war. Es wurde vorgeschlagen, dem Bauwilligen (zur Erweiterung eines Einzelhandelsmarktes) in dem Bebauungsplan bei Erfüllung der entsprechenden Voraussetzung einen Anspruch auf Genehmigung zu gewähren.

Der vorgetragene Sachverhalt wurde nach entsprechender Bewertung teilweise berücksichtigt. Demnach entfällt im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes 10-81b G die ursprüngliche textliche Festsetzung TF 6, die in der frühzeitigen Planfassung Regelungen über den erweiterten Bestandsschutz enthielt.

Die Regelungen über den Bestandsschutz vorhandener Einzelhandelsbetriebe werden neu gefasst. Folgende Regelung wird zum Bestandteil des Bebauungsplanentwurfes 10-81b G:

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

*Satz 1 gilt nicht für Nutzungsänderungen, die eine Sortimentsänderung von bislang nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten hin zu sonstigen zentrenrelevanten Kernsortimenten vorsehen; dies ist unzulässig.“*

Diese Fassung der Bestandsschutzregelung ist im Sinne des vorgetragenen Sachverhaltes auf Bauanträge zur Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben eindeutig anwendbar. Die textliche Festsetzung entspricht damit der geforderten Konkretisierung.

Die neue textliche Festsetzung (TF) über die ausnahmsweise Zulässigkeit im Wege der Einzelfallprüfung wird als Soll-Vorschrift formuliert. Wenn die in der TF aufgeführten Zulässigkeitsvoraussetzungen durch ein Vorhaben erfüllt werden, besteht durch die Behörde kein Ermessensspielraum mehr. Die TF stellt somit keine Kann-Bestimmung dar. Die Anregung wird diesbezüglich berücksichtigt.

Es ist in der Abwägungsdiskussion darauf hinzuweisen, dass bestehende Einzelhandelsbetriebe planungsrechtlich kein eigenständiges Anrecht auf Erweiterungsmöglichkeiten haben. Das ggf. bestehende Erweiterungsrecht auf der Grundlage von § 34 BauGB kann mit Aufstellung des Bebauungsplanes 10-81b G in Anwendung des § 9 Abs. (2a) BauGB unter einen Planungsvorbehalt gestellt werden. Von dieser Möglichkeit macht der Bezirk Marzahn-Hellersdorf Gebrauch.

In der Stellungnahme des Discountmarktbetreibers wurde weiterhin angeregt, dass eine geringfügige Erweiterung von Lebensmittelmärkten unabhängig von der Verkaufsfläche nach der Maßnahme immer dann vorliegen soll, wenn durch eine gutachterliche Stellungnahme die Unschädlichkeit des Vorhabens nachgewiesen wurde. Denn dann steht gutachterlich bestätigt fest, dass negative Implikationen nicht zu befürchten sind. Eine Beschränkung der Eigentümerinteressen und die damit einhergehende Verhinderung des Vorhabens wären nicht zu rechtfertigen.

Des Weiteren sollte regelmäßig eine noch geringfügige Erweiterung vorliegen, wenn eine Verkaufsfläche von 1.400 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird. Mit dieser Begrenzung würde sichergestellt, dass zum einen klare Vorgaben gemacht werden, zum anderen aber auch beliebig umfangreiche Erweiterungen ausgeschlossen sind, welche eine Verbindung zum Ziel, bestandsgeschützten Betrieben einen dauerhaften Betrieb zu ermöglichen, nicht mehr erkennen lassen.

Die geäußerten Hinweise wurden wiederum differenziert bewertet.

Die Anregung, dass der Bebauungsplan zur Steuerung des Einzelhandels eindeutig anwendbare Vorgaben über die Zulässigkeit von Betriebserweiterungen enthalten soll, wird mit der Aufnahme der oben aufgeführten textlichen Festsetzung in den Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Es wird klargestellt, dass für Einzelhandelsvorhaben plausibel und zweifelsfrei nachvollziehbar zum Beispiel durch eine fachgutachterliche Stellungnahme die Unschädlichkeit nachzuweisen ist.

Es ist der Nachweis zu erbringen, dass von dem Erweiterungsvorhaben des Betriebes keine schädlichen Auswirkungen für den zutreffenden zentralen Versorgungsbereich bzw. die benachbarten zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Diese (im Sinne des Einzelhandels-Bebauungsplanes) einzige Zulässigkeitsvoraussetzung für Betriebserweiterungen gilt für alle bestehenden Einzelhandelsbetriebe außerhalb der Schutzzonen um die zentralen Versorgungsbereiche.

Die Anregung des Lebensmittelmarktbetreibers - wonach regelmäßig eine noch geringfügige Erweiterung vorliegen soll, wenn eine Verkaufsfläche von 1.400 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird - kann nicht in dem Festsetzungsinhalt aufgegriffen werden. Es erfolgt hierzu wiederum eine differenzierte Abwägungsbewertung:

Eine prinzipielle Erklärung der Zulässigkeit von Erweiterungsvorhaben auf 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist unter Berufung auf ein zentrales Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG 4 C 7.07 vom 11.10.2007) nicht möglich. In den Leitsätzen des Urteils heißt es:

*„Ein Vorhaben lässt schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche einer Standortgemeinde jedenfalls dann erwarten, wenn es deren Funktionsfähigkeit so nachhaltig stört, dass sie ihren Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substantiell wahrnehmen können. Als Maßstab zur Feststellung schädlicher Auswirkungen darf der zu erwartende Kaufkraftabfluss herangezogen werden.“*

Eine prinzipielle Erklärung der Zulässigkeit von Erweiterungsvorhaben auf 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche könnte in der Summe aller Erweiterungsvorhaben möglicherweise schädliche Auswirkungen im zentralen Versorgungsbereich hervorrufen. Unter Beachtung des Planungsziels Zentrenschutz kann deshalb eine prinzipielle Zulässigkeit von 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht erklärt werden.

Außerdem wäre die Begrenzung der Grenze der „geringfügigen Erweiterung“ eines bestehenden Betriebes bis zu einer pauschalen Größe der Verkaufsfläche nicht praxistauglich. Bei bestehenden Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Sortiment handelt es sich nicht ausschließlich um Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup>. Auch kleinere bestehende Anbieter, die ggf. den Wunsch haben, ihre Verkaufsfläche zu vergrößern, sind zukünftig von der Bestands-

schutzklausel betroffen. Demensprechend wäre es nicht sachgerecht, den Vorschlag zu übernehmen und damit für alle Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment eine Erweiterung der Verkaufsfläche bis 1.400 m<sup>2</sup> zu ermöglichen. Bei der Beurteilung, ob die Erweiterung zulässig ist, ist maßgeblich, welche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Die im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Bestandsschutzregel enthält folgenden Satz 1:  
*„Die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung bestandskräftig genehmigter Einzelhandelsbetriebe soll genehmigt werden, wenn keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.“*

Eine Erweiterung der Verkaufsfläche vorhandener Einzelhandelsbetriebe auf 1.400 m<sup>2</sup> ist außerhalb der Schutzzonen um zentrale Versorgungsbereiche somit in Anwendung des zitierten Festsetzungs-passus keineswegs ausgeschlossen, sofern der Nachweis der Unschädlichkeit geführt wird.

Eine Erweiterung von bestehenden Einzelhandelsbetrieben wird durch den Bebauungsplan nur innerhalb der Schutzzonen um zentrale Versorgungsbereiche für unzulässig erklärt. Für Betriebe innerhalb der Schutzbereiche gilt der einfache Bestandsschutz. Der entsprechende Passus der Bestandsschutzregel im Bebauungsplan 10-81b G lautet:

*„Satz 1 gilt nicht für die im Folgenden abschließend aufgelisteten Einzelhandelsbetriebe, deren jeweiliges Betriebsgrundstück ganz oder teilweise innerhalb eines im Bebauungsplan abgegrenzten Schutzbereiches von 400 m um die zentralen Versorgungsbereiche liegt und dabei nicht zu einem etablierten Nahversorgungsstandort gehört, der vom Einzelhandels- und Zentrenkonzept des Bezirks Marzahn-Hellersdorf von Berlin i.d.F. vom 23.01.2014 (Drs.-Nr. 1203/VII) anerkannt worden ist: ...“*

Diese Festsetzung ist in Anwendung des § 9 Abs. (2a) BauGB möglich:

*„Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) kann zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ... in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass ... bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen... nicht zulässig sind...“*

Mit der beabsichtigten textlichen Festsetzung zum Bestandsschutz werden sowohl der öffentliche Belang des Zentrumschutzes als auch die privaten Belange der Einzelhandelsbetriebe berücksichtigt. Innerhalb der Schutzzonen um zentrale Versorgungsbereiche gilt zugunsten der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche für Bestandsbetriebe nur der einfache Bestandsschutz. Zur Berücksichtigung der privaten Belange der bestehenden Einzelhandelsbetriebe werden wiederum die Schutzbereiche in einem Radius von nur noch 400 m abgetragen.

Mit dieser Abwägungsentscheidung erhalten im Vergleich zur frühzeitigen Planfassung mehr bestehende Einzelhandelsbetriebe die Möglichkeit einer Weiterentwicklung.

Es wird darauf hingewiesen, dass erst außerhalb der Schutzradien von 500 m die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Nahversorger) ausnahmsweise zulässig sein soll.

In der Bewertungsdiskussion der durch Lebensmittelmarktbetreiber vorgetragene Sachverhalte wurde die bestehende Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in der Bezirksfläche vertieft analysiert.

Im Ergebnis dieser Analyse ist festzustellen, dass eine deutlich überwiegende Zahl der bestehenden Einzelhandelsbetriebe innerhalb der ursprünglichen 500 m-Schutzbereiche gemäß frühzeitiger Planfassung liegt und nur eine geringere Zahl außerhalb der Schutzbereiche von 500 m.

Die Beschränkung auf den einfachen Bestandsschutz innerhalb der Schutzbereiche würde damit die überwiegende Zahl der Bestandsbetriebe in ihren Entwicklungsmöglichkeiten begrenzen. Eine solche Anwendungspraxis würde die privaten Belange der bestehenden Einzelhandelsbetriebe zu stark einschränken.

Es ist weiterhin möglich, die Distanz der fußläufigen Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich als Maß bei der Bemessung der möglichen Zentrumschädigung heranzuziehen. Unter Randnummer 24 des Urteils des BVerwG 4 C 7.07 heißt es hierzu:

*„Die Vorinstanz zählt selbst eine Reihe weiterer Faktoren auf, von denen es abhängt, welcher Prozentsatz beachtliche Funktionsstörungen erwarten lässt, namentlich den Abstand zwischen dem betrachteten Vorhaben und dem betroffenen zentralen Versorgungsbereich (...).“*

Das Kriterium des Abstandes zwischen dem Erweiterungsvorhaben und dem zentralen Versorgungsbereich wird nach entsprechender Abwägung so auf den Einzelhandels-Bebauungsplan 10-81b G übertragen, dass Schutzzonen mit 400 m Radius um die zentralen Versorgungsbereiche für Bestandsentwicklungen als ausreichend für den Zentrumschutz angesehen werden. Dabei wurden auch die im Zentrenkonzept ausgewiesenen Isodistanzen um die strukturprägenden Betriebe in einem zentralen Versorgungsbereich berücksichtigt. Die Gegenüberstellung von Isodistanz als empfohlene

Schutzzone der Fachgutachter und der im Bebauungsplan festgesetzten 400 m-Schutzradien (gemessen von den äußeren Grenzen der zentralen Versorgungsbereiche) sind in der Karte im Anhang der Begründung „Einzugsbereiche und Schutzzonen der zentralen Versorgungsbereiche“ dargestellt.

Bei der Prüfung, ob eine Verringerung der Schutzradien um zentrale Versorgungsbereiche auf 400 m für Bestandsbetriebe in der Abwägungsdiskussion möglich ist, wurden auch andere gutachterliche Aussagen herangezogen.

Zu diesem Zweck wurde insbesondere das Gutachten des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zum Thema „Nahversorgung und Nahmobilität: Verkehrsverhalten und Zufriedenheit“ vom Mai 2011 beangezogen. Im Erläuterungstext des Gutachtens heißt es:

*„Im Kontext einer nachhaltigen Stadtentwicklung spielt die Einsparung von Verkehr, insbesondere motorisiertem Individualverkehr (MIV), eine zentrale Rolle. Große Bedeutung besitzt dabei die Nahmobilität. Der Begriff Nahmobilität besitzt eine ganze Reihe von Facetten: nicht-motorisierter Verkehr zu Fuß und mit dem Fahrrad; im Wohnumfeld zurückgelegte Wege; Wege für Zwecke, für die typischerweise relativ kurze Entfernungen zurückgelegt werden (z.B. Lebensmitteleinkäufe). Wir konzentrieren uns hier auf Wege für die Versorgung. Ziel der Analysen sind (klein-) räumliche, sozial differenzierte Aussagen über das Verkehrsverhalten beim Einkauf, Erreichbarkeitsverhältnisse und die Verkehrserzeugung von Einkaufsgelegenheiten. Aus der Analyse werden Schlussfolgerungen für die räumliche Planung gezogen. Analysen der Daten von "Mobilität in Deutschland (MID) 2008" weisen auf erhebliche Potenziale zur Einsparung von Verkehr im Einkaufssektor hin - wenn das lokale Angebot "stimmt". Gleichzeitig produzieren nicht-integrierte Standorte von Einkaufsgelegenheiten wesentlich mehr Pkw-Verkehr als integrierte Standorte.“*

Das Kapitel 2.6 des Gutachtens geht der Frage nach: Wann ist die Erreichbarkeit von Einkaufsgelegenheiten gut? In diesem Kapitel sind die Tabelle 5 „Modal Split bei Einkaufswegen nach Wegelängen und PKW-Verfügbarkeit“ und die Tabelle 6 „Modal Split nach Wegelänge und Gemeindegröße - nur Personen mit ständiger Pkw-Verfügbarkeit“ enthalten.

Beiden Tabellen kann entnommen werden, dass eine Erreichbarkeit von Einkaufsgelegenheiten von der Wohnung aus zu Fuß bis zu einer Distanz von 400 m vergleichsweise hohe Akzeptanzwerte erreicht. Bei Distanzen von mehr als 400 m sinkt die Akzeptanz einer fußläufigen Erreichbarkeit deutlich ab.

Im Kapitel 3.2 „Zufriedenheit mit Nahversorgungsangeboten nach Entfernung zum nächsten Supermarkt“ heißt es:

*„In sozialer Hinsicht wäre zu vermuten, dass weniger mobile Personen besonders stark unter zu langen Entfernungen leiden. Daher ist zunächst überraschend, dass sich Personen ohne Pkw im Haushalt im Mittel überdurchschnittlich zufrieden mit den lokalen Einkaufsmöglichkeiten äußern. Dies liegt vor allem an ihren Wohnstandorten, die in der Regel gut mit nahräumlichen Angeboten ausgestattet sind. Auffallend ist aber das starke räumliche Gefälle der Zufriedenheit dieser Gruppe. Bei Entfernungen von bis zu 400 m zum nächsten Supermarkt äußern sich diese besonders zufrieden - ist die Entfernung größer, sind sie besonders unzufrieden, denn für sie ist es dann besonders schwierig, den Alltag zu organisieren. Für ältere Menschen gilt dies ähnlich, aber weniger stark ausgeprägt, und fällt insbesondere in der obersten Entfernungskategorie auf.“*

Im Kapitel 5.3 „Distanzschwellen: wie weit ist zu weit?“ heißt es:

*„Bei einer Differenzierung der Verkehrsmittelnutzung nach Wegelänge zeigt sich, dass bis zu einer Wegelänge von 200 m 90% der Wege zu Fuß unternommen werden (ohne komplexe Wegeketten). Bei Wegen ab 400 m geht der Anteil der Wege zu Fuß bereits deutlich zurück und liegt ab 800 m nur noch bei 39%. (...) Die Fußwegeanteile sind insbesondere bei Personen ohne Pkw im Haushalt besonders hoch. Selbst vier von zehn Wegen zwischen 1-2 km Länge werden noch zu Fuß unternommen, während Pkw-Besitzer bereits zu zwei Dritteln den Pkw nutzen. Ab 1 km Wegelänge erreicht das Fahrrad unter Personen ohne Pkw hohe Anteile von rund 30%. Eine markante Distanzschwelle für das Gehen zu Fuß liegt bei Pkw-Besitzern bei 400 m. Dies wird bis etwa 800 m teilweise vom Fahrrad aufgefangen. (...)“*

Die gutachterlichen Aussagen wurden in der Abwägungsdiskussion für den Bebauungsplan zur Steuerung des Einzelhandels dahingehend bewertet, dass die Festlegung einer Schutzzone von 400 m um die äußere Grenze von zentralen Versorgungsbereichen für Bestandsentwicklungen angemessen ist. Unter Anwendung der 400 m-Schutzzone für Bestandsbetriebe verringert sich - bezogen auf die gesamte Bezirksfläche und alle Bebauungspläne zur Steuerung des Einzelhandels - die Anzahl der auf den einfachen Bestandsschutz reduzierten Betriebe.

Die zentralen Versorgungsbereiche entwickeln innerhalb eines Radius von 400 m eine hohe Zentralität hinsichtlich der fußläufigen Erreichbarkeit. Diese fußläufige Erreichbarkeit entspricht dem Planungsziel des Bebauungsplanes 10-81b G zur Stärkung der Innenentwicklung durch die textlichen Festsetzungen zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche.

Außerhalb der 400 m-Luftlinie um die äußeren Grenzen der zentralen Versorgungsbereiche verringert sich somit der Grad an potenzieller Zentrenschädlichkeit im Fall einer Erweiterung bestehender Einzelhandelsmärkte.

Das Festlegen der Schutzzonen in einem Radius von 400 m um die zentralen Versorgungsbereiche ist insofern zum Erreichen des Planungszieles ausreichend. Nach entsprechender Abwägung können die Radien der Schutzzonen um die zentralen Versorgungsbereiche daher in der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes 10-81b G für Bestandbetriebe mit 400 m festgelegt werden.

Außerhalb der Schutzzonen gilt die textliche Festsetzung TF 2 Abs. (3):

*„Die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung bestandskräftig genehmigter Einzelhandelsbetriebe soll ausnahmsweise genehmigt werden, wenn keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.“*

In Anwendung dieser textlichen Festsetzung ist eine Erweiterung bestehender Einzelhandelsbetriebe außerhalb der 400 m-Schutzzonen möglich und indiziert. Mit dieser planerischen Entscheidung werden die durch den Lebensmittelmarktbetreiber vorgetragenen privaten Belange in ausreichendem Maß berücksichtigt.

Der Lebensmittelmarktbetreiber wiederholt in einem weiteren Sachverhalt die Anregung, dass im Wortlaut der textlichen Festsetzung zum Bestandsschutz auf die Ermessensanwendung infolge der Kann-Vorschrift verzichtet wird und stattdessen ein Anspruch auf Zulassung vorgesehen wird, wenn die notwendigen Voraussetzungen erfüllt sind. Die Anregung wurde wie folgt bewertet:

Der Sachverhalt wird mit folgender Begründung teilweise berücksichtigt. Folgende Voraussetzungen müssen in Anwendung der Festsetzungen der Einzelhandels-Bebauungspläne für die Genehmigung der Erweiterung oder anderweitigen Änderung eines Betriebes erfüllt werden:

- Der zu verändernde Betrieb muss bestandskräftig zulässig sein.
- Er muss grundsätzlich außerhalb der 400 m-Schutzzone um die zentralen Versorgungsbereiche oder aber innerhalb eines etablierten Nahversorgungsstandortes liegen.
- Es dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sein.

Es ist richtig, dass mit der Festsetzung der ausnahmsweisen Zulässigkeit der Genehmigungsbehörde eine Einzelfallprüfung mit jeweils offenem Ergebnis vorbehalten bleiben soll. Damit wird den unterschiedlichen Betriebsformen und Fallkonstellationen, die es in der Praxis gibt, Rechnung getragen.

Es handelt sich jedoch um ein sogenanntes intendiertes Ermessen als Soll-Vorschrift. Damit steht fest, dass die Genehmigung bei Erfüllung der genannten Voraussetzungen in aller Regel zu erteilen ist. Dies ist hiermit ausdrücklich in der Begründung zum B-Plan klargestellt. Eine Versagung kann nur durch außergewöhnliche Umstände gerechtfertigt werden.

Die Berücksichtigung der Hinweise in dem geäußerten Sachverhalt besteht darin, dass in der Entwurfsfassung des Einzelhandels-Bebauungsplanes die Regelungen über den Bestandsschutz der bestehenden Einzelhandelsbetriebe als Soll-Vorschrift gefasst werden. Die Soll-Vorschrift hat eine im Vergleich zur Kann-Vorschrift stärkere Bindungswirkung bei der Entscheidungsfindung.

In dem mit zeitlicher Priorität entwickelten Bebauungsplan 10-81a G wurde während der Beteiligungen der Öffentlichkeit deutlich, dass ein planerischer Schwerpunkt bei der Entwicklung der Einzelhandels-Bebauungspläne der Umgang mit Erweiterungsanträgen von bestehenden Einzelhandelsbetrieben in der Betriebsgröße von Discountmärkten liegt. Solche Anträge auf bauliche Erweiterung der Verkaufsfläche werden überwiegend für Einzelhandelsbetriebe gestellt, die in den 400 m-Schutzzonen um die zentralen Versorgungsbereiche liegen. Zur Begründung derartiger Erweiterungsanträge wird im Regelfall angeführt und gutachterlich nachgewiesen, dass die beantragte Erweiterung der Verkaufsfläche in dem zugehörigen zentralen Versorgungsbereich eine Umsatzumverteilung von unter zehn Prozent hervorruft.

Die Erweiterungsanträge von Discountmärkten innerhalb der Schutzbereiche werden einer Bewertung und Abwägungsdiskussion unterzogen.

In dieser Abwägungsdiskussion ist als erstes darauf hinzuweisen, dass die Bebauungspläne zur Steuerung des Einzelhandels keine Auswirkungen auf die ausgeübte Nutzung der betreffenden Grundstücke in den Schutzzonen um die zentralen Versorgungsbereiche hat. Der einfache Bestandsschutz bleibt auch nach der Rechtswirksamkeit der Einzelhandels-Bebauungspläne bestehen.

Hingegen wird durch die Einzelhandels-Bebauungspläne festgelegt, dass Bestandsbetriebe innerhalb der Schutzzonen keine Möglichkeit der (baulichen) Erweiterung haben. Eine solche Regelung ist den Gemeinden, vorliegend dem Bezirk Marzahn-Hellersdorf, unter Bezugnahme auf die Rechtsgrundlage des § 9 Abs. (2a) BauGB möglich. In § 9 Abs. (2a) Satz 1 BauGB heißt es:

*„Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) kann zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass ... bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen ... nicht zulässig sind ...“.*

In Anwendung und Bezug auf die Rechtsgrundlage des § 9 Abs. (2a) BauGB ist darauf hinzuweisen, dass die Bebauungspläne zur Steuerung des Einzelhandels nicht nur die Erhaltung, sondern auch die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche zum Ziel hat. Vor diesem Hintergrund besteht die Planungsabsicht darin, dass Erweiterungen von Verkaufsflächen und die damit verbundenen Umsatzwirkungen innerhalb der Einzugsbereiche der zentralen Versorgungsbereiche - nämlich den 400 m-Schutzzonen - verhindert werden sollen. Alle Erweiterungen von Verkaufsflächen innerhalb der Schutzzonen sollen planerisch in die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt werden. Mit dieser angestrebten Lenkung sollen die zentralen Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität aufgewertet werden. Zu beachten ist dabei, dass sich die Einzugsbereiche der zentralen Versorgungsbereiche und der Bestandsbetriebe in den Schutzbereichen zum größeren Teil überdecken.

Ein Anrecht darauf, dass die Bebauungspläne zur Steuerung des Einzelhandels prinzipiell Erweiterungsmöglichkeiten für Bestandsbetriebe innerhalb der Schutzzonen erklären, besteht nicht.

Diese planerische Steuerungsabsicht wird nicht von der Frage abhängig gemacht, wieviel Umsatzumverteilung durch die beantragte Verkaufsflächenerweiterung von Bestandsbetrieben in den Schutzbereichen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche verursacht wird.

Demgemäß lautet der Steuerungsgrundsatz 8.1 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes:

*„Rechtmäßig bestehende Betriebe haben Bestandsschutz. Genehmigungspflichtige Erweiterungen und Nutzungsänderungen (auch Änderungen der zulässigen Sortimente), soweit sie wesentliche Auswirkungen erwarten lassen und nicht durch den Bestandsschutz erfasst werden, sind nach den gleichen Regeln zu beurteilen wie Neuansiedlungen.“*

Die Bebauungspläne zur Steuerung des Einzelhandels müssen ein Planungsprinzip formulieren, welches im Sinne einer Gleichbehandlung aller beantragten Verkaufsflächenerweiterungen bei Bestandsbetrieben für die gesamte Bezirksfläche und alle beantragten Vorhaben gleichermaßen gilt.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Regelungsmöglichkeiten des § 9 Abs. (2a) BauGB über die allgemein geltende Schutzwirkung des § 34 Abs. (3) BauGB hinausgeht, wonach von sich ansonsten einfügenden Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen dürfen.

### **3.2 Abwägung der Beteiligung der Behörden / TÖB**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-81b G besteht die Besonderheit, dass der Bebauungsplan 10-81a G mit zeitlicher Priorität entwickelt wurde und wird. Die Entwicklung des Plankonzeptes und die Ergebnisse der Abwägung im Aufstellungsverfahren 10-81a G sollen in den übrigen Bebauungsplänen zur Steuerung des Einzelhandels, somit auch im 10-81b G, berücksichtigt werden.

Für den Bebauungsplan 10-81 G fand vom 06.07.2015 bis 07.08.2015 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB statt. Das Ergebnis der Abwägung fand Niederschlag in der frühzeitigen Entwurfsfassung des Bebauungsplans 10-81 G für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. (1) BauGB. Diese fand vom 08.02.2016 bis zum 08.03.2016 statt.

Aus diesem Grund wird die für den Geltungsbereich des 10-81b G maßgebliche frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB (vom 06.07.2015 bis 07.08.2015) hier nicht vertieft dargestellt.

Generell wird in den Schreiben der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange deutlich, dass sich die Bebauungspläne zur Steuerung des Einzelhandels, somit auch der Bebauungsplan 10-81b G monothematisch auf die Umsetzung der Planungsziele und Steuerungsgrundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Marzahn-Hellersdorf bezieht. Der Bebauungsplan regelt als einfacher Bebauungsplan die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. Die in qualifizierten Bebauungsplänen sonst üblichen Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche und die Verkehrserschließung sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Mehrheit der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange äußerte keine Bedenken gegen die Regelungen zur räumlichen Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten oder bestätigte, nicht in ihren Belangen berührt zu sein.

**4. Auswirkungen der Planung**  
**4.1 Auswirkungen auf die Umwelt**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-81b G sind gemäß § 1 Abs. (6) Nr. 7 BauGB prinzipiell die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dabei ist jedoch zu beachten, dass der Bebauungsplan 10-81b G ein einfacher Bebauungsplan ist, der auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. (2a) BauGB lediglich Regelungen über die Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben enthält. Im Übrigen beurteilt sich die Zulässigkeit - und damit der Eingriffsumfang - nach § 34 BauGB.

Aufgrund des eingeschränkten Regelungsgehaltes des Bebauungsplanes gilt § 13 Abs. (1) BauGB: „Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt oder ... enthält er lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a oder Absatz 2b, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. (4) BauGB abgesehen. Die Erarbeitung eines Umweltberichtes nach Anlage 1 zum BauGB ist demgemäß im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan 10-81b G nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan 10-81b G begründet keine eigenständige Zulässigkeit von Vorhaben. Es wird somit kein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt begründet, der über den zulässigen Eingriffstatbestand des § 34 BauGB hinausgehen würde.

Regelungen zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Schutzgut	Kurze Beschreibung des gegenwärtigen Zustands und der Auswirkungen der Planung
<b>Mensch und Bevölkerung</b>	Die Nahversorgung der Menschen mit den Gütern des täglichen Bedarfs wird durch Einzelhandel an nicht integrierten Standorten gefährdet. Mit Hilfe des Plans sollen Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben an ungeeigneten Standorten verhindert werden.
<b>Flora, Fauna, biologische Vielfalt, Artenschutz und Biotopschutz</b>	Da der Bebauungsplan selbst keine konkreten baulichen Vorhaben vorbereitet, ist die biologische Vielfalt und gleichfalls der Arten- und Biotopschutz durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen. Durch die Konzentration des Einzelhandels wird die Inanspruchnahme bislang unbeeinträchtigteter Lebensräume vermieden; die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird insofern nicht tangiert.
<b>Boden</b>	Die Böden im Plangebiet sind bereits mehrheitlich anthropogen überformt. Sie weisen unterschiedliche Versiegelungsgrade auf. Nicht integrierte Standorte des Einzelhandels führen zu unnötigem Flächenverbrauch und zu einer Schwächung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche. Aus diesem Grund dient die Einschränkung der Einzelhandelszulässigkeit außerhalb dieser Zentren auch dem Schutz des Bodens vor zusätzlicher Versiegelung. <u>Anmerkung zu (möglichen) Verunreinigungen des Bodens:</u> Die Belastung des Bodens durch Schadstoffe oder auch Kampfmittel ist nicht Gegenstand der vorliegenden Umweltprüfung. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie § 4 c BauGB sind nur die „einschlägigen“ Aspekte des Umweltzustands, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, zu berücksichtigen. Da die Planung selbst keine Eingriffe in den Boden vorbereitet und ihre Umsetzung trotz der bestehenden Bodenbelastungen vollziehbar ist, ist eine abwägende Beurteilung nicht erforderlich.
<b>Wasser</b>	Das Schutzgut Wasser ist von der Planung nicht betroffen.

<b>Klima/Luft</b>	Das Stadt-Klima und die lokale Luftqualität sind siedlungsbedingt beeinflusst. Die Planung trägt positiv zur Entwicklung dieses Schutzguts bei, indem zusätzliche Versiegelungen durch Einzelhandelsvorhaben auf weiteren Teilen des Ortsteils unterbunden werden. Damit dient die Planung einer Sicherung des lokalen Klimas. Die Planung zielt überdies auf eine Konzentration der Versorgungsstrukturen auf bereits bestehende Standorte in verkehrsgünstiger Lage. Die Erreichbarkeit eines jeden zentralen Standortes ist mit dem ÖPNV gewährleistet. Somit trägt die Planung zur Reduzierung der Verkehrswege und des Verkehrs insgesamt bei.
<b>Wald</b>	Der Bebauungsplan selbst bereitet keine baulichen Vorhaben vor, damit wird das Schutzgut Wald von der Planung nicht beeinträchtigt. Darüber hinaus werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplans nur Flächen einbezogen, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Waldflächen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
<b>Landschaft, Landschaftsbild, Erholungswert</b>	Die Landschaft ist bereits stark anthropogen überformt; es handelt sich um einen urbanen Raum mit überwiegend gemischten Nutzungen (Wohnen und Gewerbe), größeren Wohngebieten oder aber eindeutig gewerblich geprägten Bereichen. Besondere Flächen mit einer Eignung als Erholungsraum sind im Plangebiet nicht vorhanden. Diese Flächen wurden ausgegrenzt.
<b>Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit</b>	Die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe dienen der möglichst wohnungsnahen Versorgung der Einwohner des Ortsteils Marzahn im Bezirk Marzahn-Hellersdorf. Da der Bebauungsplan selbst keine zusätzlichen Baurechte für Einzelhandelsbetriebe schafft, sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbarbezirke und Nachbargemeinden zu erwarten.
<b>Kulturgüter und sonstige Sachgüter</b>	Kultur- und Sachgüter sind durch den B-Plan nicht unmittelbar betroffen. Die im Plangebiet bestehenden Bau- und Bodendenkmale und Denkmalbereiche werden nicht nachteilig berührt, da der Bebauungsplan selbst keine baulichen Vorhaben vorbereitet. Der Bebauungsplan soll zur Vermeidung von Leerstand im gewerblichen Bereich beitragen. Damit werden Sachgüter geschützt.
<b>Wirkungsgefüge / Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b>	Spezielle plangebietsbezogene Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht ersichtlich.

#### 4.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Der Bebauungsplan 10-81b G dient der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche. Durch die Stärkung der Funktion Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen werden die Wohngebiete im jeweiligen Verflechtungsbereich aufgewertet.

Es ist hervorzuheben, dass der Bezirk Marzahn-Hellersdorf bei der Ausweisung der zentralen Versorgungslagen durchgehend berücksichtigt hat, dass die ausgewiesenen Bereiche mit dem ÖPNV erreichbar sind. Die Planung leistet somit einen wesentlichen Beitrag zur Förderung wohnungsnaher Versorgung des nicht motorisierten Personenkreises.

Mit der räumlichen Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben nimmt die Planung keinen gezielten Einfluss auf den freien Wettbewerb. Sie enthält lediglich die städtebaulichen Rahmenbedingungen für den Wettbewerb. Dies hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) folgendermaßen verdeutlicht im Urteil 4 C 1.08 vom 17.12.2009:

*„Zentrale Versorgungsbereiche sollen erhalten werden, weil ihnen eine herausragende Bedeutung für Bestand und Entwicklung von Städten und Gemeinden zukommt. Bezweckt wird nicht der Schutz der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe um ihrer selbst willen; schon gar nicht geht es um die Verhinderung von Konkurrenz. Angestrebt wird beispielsweise auch nicht die Förderung des Mittelstands oder im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels die Bevorzugung von Vollsortimentern im Verhältnis zu Discountern. Vielmehr soll eine bestimmte städtebauliche Struktur erhalten werden, die sich durch Zentralität auszeichnet und eine diffuse Verteilung von Einrichtungen in die Fläche vermeidet.“*



### 4.3 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Der Bebauungsplan 10-81b G enthält Regelungen über die Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben in seinem Geltungsbereich. Der Bebauungsplan hat somit keine Auswirkungen auf den Haushalt sowie die Finanz- und Investitionsplanung. Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat keine öffentlichen Investitionen zur Folge.

### 4.4 Sonstige Hinweise

Für die Anwendung des Bebauungsplanes 10-81b G werden nachfolgend weitere Hinweise gegeben.

Fachmärkte sind gemäß Fachmarktkonzept Berlin Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten. Solche Fachmärkte sollen in zentrale Versorgungsbereiche oder Fachmarktstandorte gelenkt werden. Diese Lenkungswirkung wird in Marzahn-Hellersdorf durch die Aufstellung von gesonderten Bebauungsplänen gewährleistet. Für die Fachmarkttagglomeration „Märkische Spitze“ wurden die Bebauungspläne XXI-38 und XXI-38-1 aufgestellt. Für den bezirklichen Fachmarktstandort „Märkische Allee / Trusetaler Straße“ wird der Bebauungsplan 10-103 aufgestellt. Eine gesonderte Regelung zur Standortlenkung von Fachmärkten gemäß Fachmarktkonzept im Einzelhandelsbepauungsplan 10-81b G ist deshalb nicht erforderlich.

Fachmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten (zum Beispiel Drogeriemärkte) unterliegen vollständig dem Festsetzungsgerüst des 10-81b G.

Der Bebauungsplan 10-81b G hat keine Auswirkungen auf die technische Infrastruktur. Bestehende Landschaftspläne oder Gestaltungsverordnungen sind nicht betroffen.

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des 10-81b G gilt folgendes: Bei dem Bebauungsplan 10-81a G „Steuerung des Einzelhandels im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn, Bereich M1 Nord“ handelt es sich innerhalb der im Übrigen nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebiete um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. (3) BauGB, weil dieser nicht alle Voraussetzungen des § 30 Abs. (1) BauGB erfüllt. Entsprechend § 30 Abs. 3 BauGB richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben in den Teilgebieten, in denen nach Maßgabe des § 9 Abs. (2a) BauGB Festsetzungen getroffen werden, daher im Übrigen nach § 34 BauGB.

Für die weitere Änderung oder die Neuaufstellung von Bebauungsplänen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf gilt folgendes:

Wird in den Teilgebieten, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des 10-81b G nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, ein qualifizierter Bebauungsplan mit Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben aufgestellt, so gelten nach Inkrafttreten des neuen Plans allein dessen Festsetzungen.<sup>8</sup> Der Einzelhandel-Bebauungsplan wird in den betroffenen Teilbereichen verdrängt (oder ausdrücklich aufgehoben) und damit gegenstandslos.

---

<sup>8</sup> Auch wenn der rechtsverbindliche Bebauungsplan nicht aufgehoben wird, gilt der allgemeine Rechtsgrundsatz „neues Recht bricht altes Recht“. Zur Überplanung von rechtsverbindlichen B-Plänen vgl. Schwier, Volker (2002): a. a. O., Kap. 57, S. 40 ff.

## 5. Verfahren

Die im Aufstellungsverfahren zu dem vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan 10-81b G „Steuerung des Einzelhandels im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn, Bereiche M2/M3/M4 Marzahn“ maßgeblichen Verfahrensschritte werden nachfolgend tabellarisch dargestellt.

Tabelle zum Aufstellungsverfahren

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 10-100-01 „Bebauungsplan Einzelhandel für den Ortsteil Marzahn“ Beschluss Nr. 0925 / IV des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf vom	20.01.2015
ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses Amtsblatt für Berlin Nr. 5 / 2015 [Seite 167] vom	06.02.2015
Beschluss über die Korrektur der durch das Bezirksamt beschlossenen BA-Vorlage Nr. 0925/IV vom 20.01.2015 zur Einleitung des Bebauungsplanes „Steuerung des Einzelhandels“ im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn - Beschluss über die Bezeichnung des Bebauungsplanes Nr. 10-81 „Steuerung des Einzelhandels“ im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn Beschluss Nr. 0956 / IV des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf vom	17.02.2015
ortsübliche Bekanntmachung des Korrekturbeschlusses Amtsblatt für Berlin Nr. 7 / 2015 [Seite 234] vom	20.02.2015
Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AG BauGB Berlin Schreiben vom	21.01.2015
Rückäußerung von SenStadtUm zum Fall nach § 7 AGBauGB	20.03.2015
frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. (1) BauGB, mit Nachfrist	06.07.2015 - 28.08.2015
Beschluss über die Umbenennung des Bebauungsplanes 10-81 in <b>10-81 G</b> „Steuerung des Einzelhandels im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn“ sowie Änderung des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan 10-81 G Beschluss Nr. 1088 / IV des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf vom	06.10.2015
Bekanntmachung des Beschlusses über die Umbenennung des Bebauungsplanes 10-81 in 10-81 G „Steuerung des Einzelhandels im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn“ sowie Änderung des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan 10-81 G Amtsblatt für Berlin Nr. 47 / 2015 [Seiten 2520 - 2521] vom	20.11.2015
Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan 10-81 G gemäß § 3 Abs. (1) BauGB Berliner Zeitung vom Montag, 01.02.2016	01.02.2016
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan 10-81 G gemäß § 3 Abs. (1) BauGB durch öffentliche Auslage vom	08.02.2016 - 08.03.2016
Beschluss über die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. (1) BauGB für den Bebauungsplan 10-81 G „Steuerung des Einzelhandels im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn“ Beschluss Nr. 1200 / IV des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf vom	22.03.2016

Beschluss über die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. (1) BauGB des Bebauungsplanverfahrens 10-81 G „Steuerung des Einzelhandels im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn“ BA-Vorlage Nr. 0099/V - BA-Beschluss vom	23.05.2017
Bebauungsplan 10-81 G Mitteilung gemäß § 5 AGBauGB über die Anpassung des Geltungsbereiches und Mitteilung der Planungsabsicht zur Aufstellung des Bebauungsplanes 10-89 B Schreiben FB Stapl an SenSW vom	26.01.2017
Beschluss über die Teilung des Bebauungsplanes 10-81 G „Steuerung des Einzelhandels im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn“ in die Geltungsbereiche 10-81a G und 10-81b G BA-Vorlage Nr. 0100/V BA-Beschluss vom	23.05.2017
Bekanntmachung des Beschlusses über die Teilung des Bebauungsplanes 10-81 G „Steuerung des Einzelhandels im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn“ in die Geltungsbereiche 10-81a G und 10-81b G Amtsblatt Nr. 27 / 2017 vom 30.06.2017, Seite 3051	30.06.2017
Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes <b>10-89 B</b> gemäß § 1 Abs. (8) BauGB für die Änderung festgesetzter Bebauungspläne im Ortsteil Marzahn in Bezug auf die Steuerung des Einzelhandels BA-Vorlage Nr. 0107/V BA-Beschluss vom	30.05.2017
Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan 10-81b G gemäß § 3 Abs. (2) BauGB Amtsblatt Nr. _ / 2018 vom Freitag, 21.12.2018, Seite _	21.12.2018
Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan 10-81b G gemäß § 3 Abs. (2) BauGB Berliner Zeitung vom Freitag, 04.01.2019	04.01.2019
Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan 10-81b G gemäß § 3 Abs. (2) BauGB durch öffentliche Auslage und Veröffentlichung im Internet vom - bis	07.01.2019 - 08.02.2019

(wird fortgesetzt)

## 6. Anhang

### 6.1 Sortimentsliste Berlin gemäß AV Einzelhandel

#### AV Einzelhandel



#### Anhang I

#### Liste der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente<sup>1</sup>

##### 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 Büro Zwecke

###### 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
- 52.44.4 Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- 52.44.6 Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- 52.44.7 Heimtextilien
- 52.45 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, Edelmetallwaren und Schmuck
- 52.48.6 Spielwaren
- 52.49.1 aus dieser Unterklasse: Blumen, Topfpflanzen und Blumentöpfe (in Verkaufsräumen)
- 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, Computerteile, periphere Einheiten und Software
- 52.49.6 Telekommunikationsendgeräte 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 Fach Einzelhandel, ausgenommen Büromöbel, Brennstoffe, Organisationsmittel für Büro Zwecke, Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel
- 52.5 Antiquitäten und Gebrauchsgüter

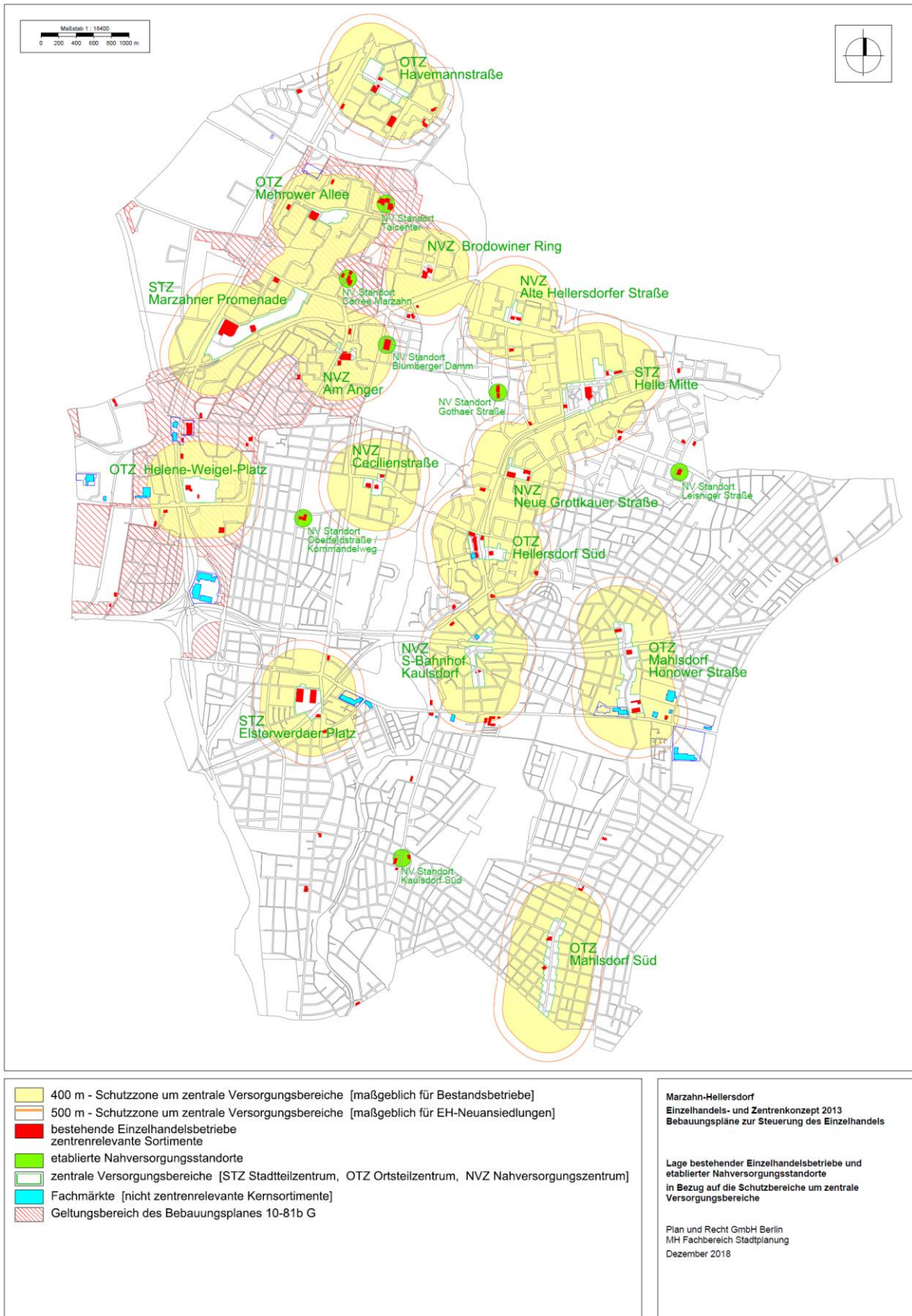
##### 2 Nicht-zentrenrelevante Sortimente

- 50.10.3 Kraftwagen
- 50.30.3 Kraftwagenteile und Zubehör
- 50.40.3 Krafträder, Kraftradteile und -zubehör
- 50.50 Tankstellen (Fahrzeugkraftstoffe an Tankstellen sowie Einzelhandel mit Schmierstoffen und Kühlmitteln für Kraftfahrzeuge)
- 52.44.1 Wohnmöbel
- 52.44.3 aus dieser Unterklasse: Bedarfsartikel für den Garten, Möbel und Grillgeräte für den Garten
- 52.45.1 aus dieser Unterklasse: elektrotechnische Erzeugnisse
- 52.46.1 Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (anderweitig nicht genannt)
- 52.46.2 Anstrichmittel
- 52.46.3 Bau- und Heimwerkerbedarf, ausgenommen Campingartikel und Fahrradzubehör
- 52.48.1 Tapeten und Bodenbeläge
- 52.49.1 Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Blumen, Topfpflanzen und Blumentöpfe (in Verkaufsräumen)
- 52.49.8 aus dieser Unterklasse: Sport- und Freizeitboote und Zubehör
- 52.49.9 aus dieser Unterklasse: Büromöbel und Brennstoffe

<sup>1</sup> Gruppen/Klassen gemäß „Klassifikation der Wirtschaftszweige“, Statistisches Bundesamt, 2003.

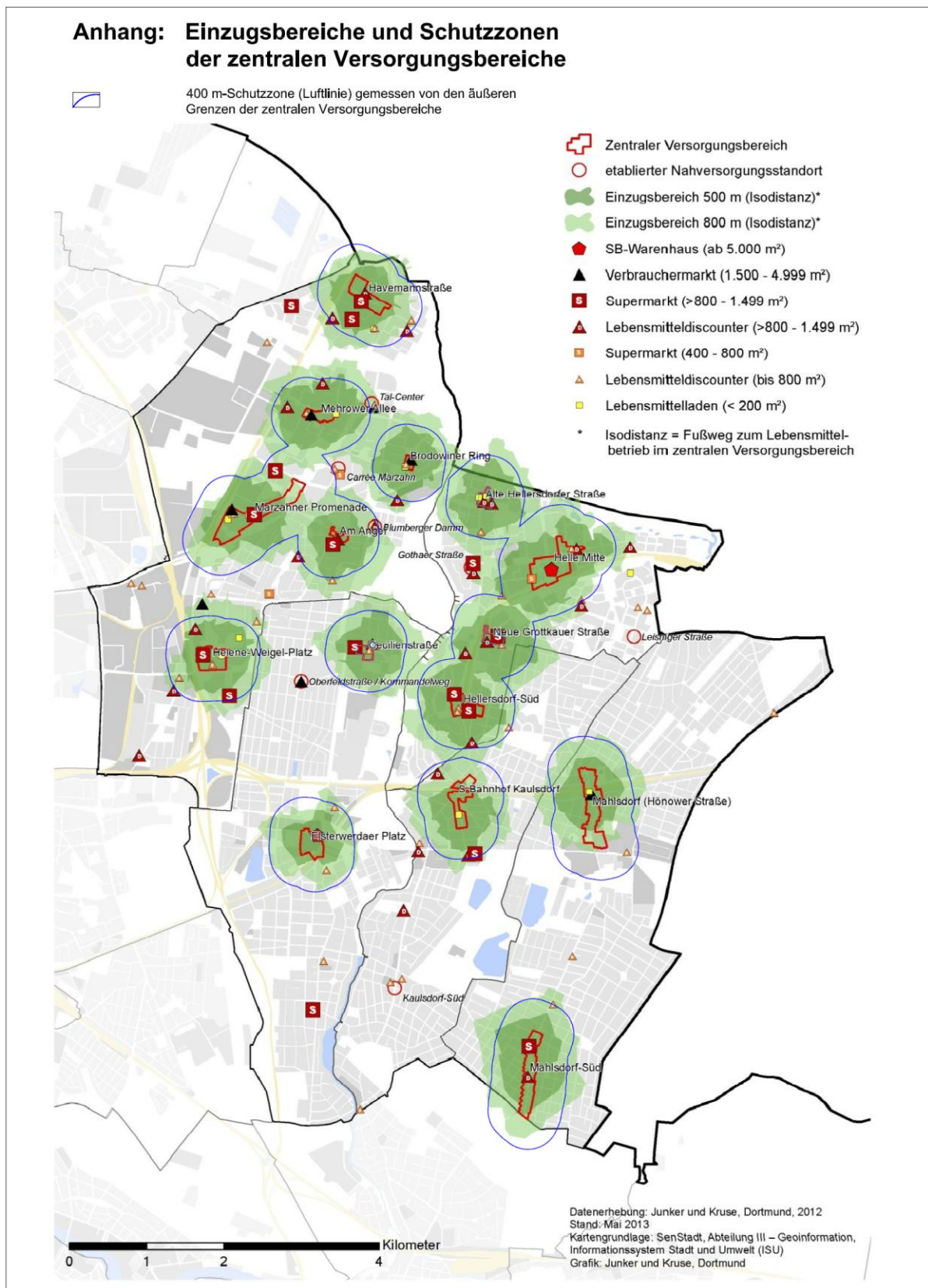
Hinweis: Die Sortimentsliste gemäß AV Einzelhandel ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen und wird nachrichtlich im Auszug auf dem Plandokument abgebildet.

## 6.2 Einzugsbereiche und Schutzzonen der zentralen Versorgungsbereiche





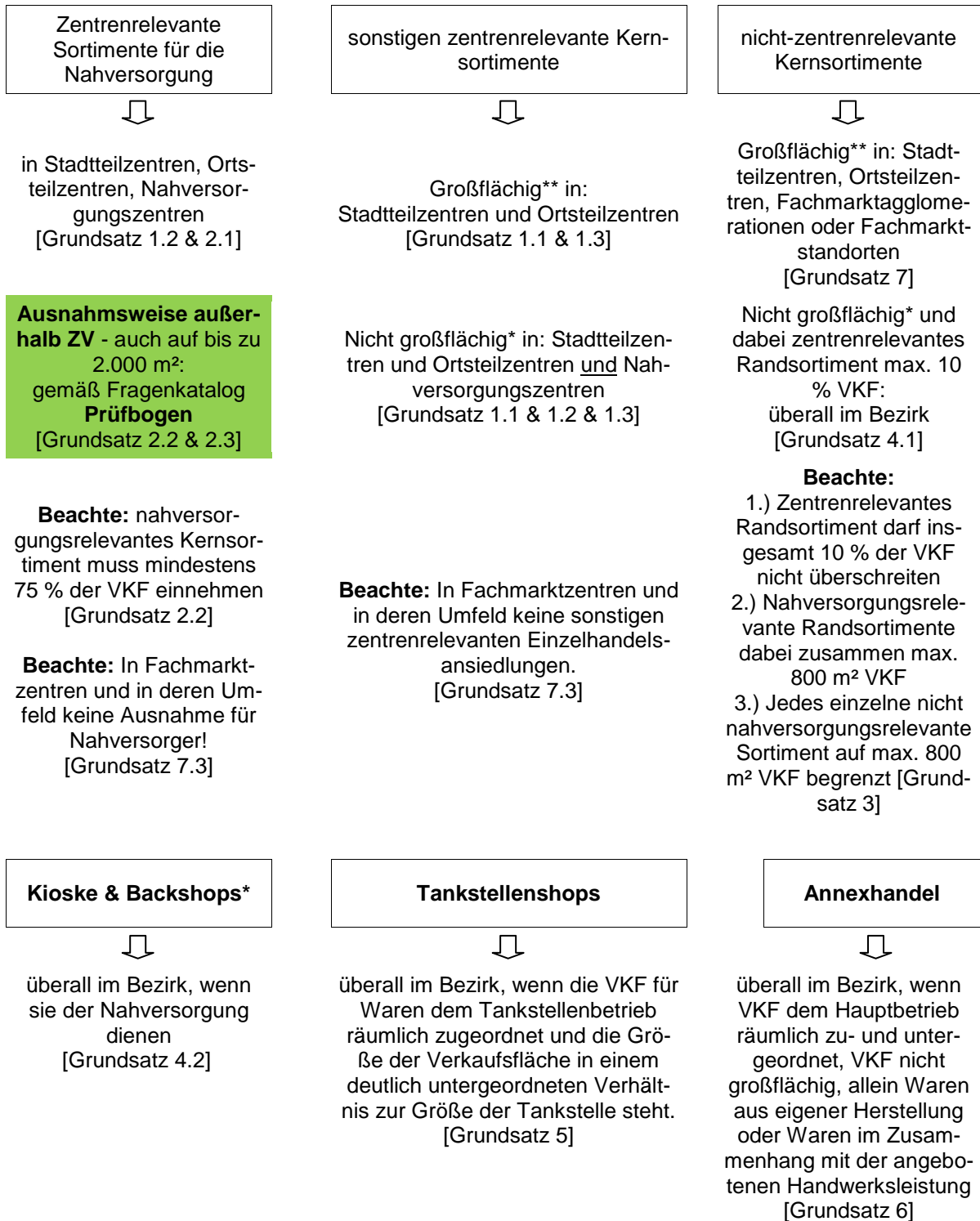
nachrichtliche Abbildung der Isodistanzen gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013



Quelle: Abbildung entnommen aus Junker+Kruse, Plan und Recht GmbH: Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013 für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Dortmund und Berlin, Stand: September 2013, S. 196

### 6.3 Prüfbogen

#### Schematische Übersicht über die Standortvorgaben für Einzelhandelsbetriebe gemäß den Steuerungsgrundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2013 für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf



**Bestandsschutz, Erweiterung & Nutzungsänderung:**

Rechtmäßig bestehende Betriebe haben Bestandsschutz. Erweiterungen und Nutzungsänderungen, soweit sie wesentliche Auswirkungen erwarten lassen und nicht durch den Bestandsschutz erfasst werden, sind nach den gleichen Regeln zu beurteilen wie Neuansiedlungen.

\* nicht großflächig = VKF kleiner 800 m<sup>2</sup> ; \*\* großflächig = VKF größer 800 m<sup>2</sup>

## Fragenkatalog Einzelhandelsvorhaben

auf der Grundlage der Steuerungsgrundsätze und des Prüfbogens des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2013 (EZK 2013) für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf

### Anwendungshinweise zum Fragenkatalog

Bei der Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben und bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in Marzahn-Hellersdorf ist die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche als öffentlicher Belang zu berücksichtigen. Für die Bewertung von Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB<sup>9</sup> wurde im EZK 2013 ein Prüfbogen entwickelt; dieser übersetzt die Steuerungsgrundsätze zur Standortfindung des Einzelhandels und der Zentrenentwicklung in leicht abzuarbeitende Prüfkriterien.

Bei der Aufstellung der bezirksweiten Bebauungspläne nach § 9 Abs. (2a) BauGB ergab sich zum Teil ein weitergehender Differenzierungsbedarf bei der Beurteilung von Vorhaben, sodass die Kriterien des Prüfbogens zu ergänzen sind. Dies geschieht durch den nachfolgenden Fragenkatalog. Die Kriterien des Fragenkatalogs sind analog zum Prüfbogen gemäß EZK 2013 sowohl bei der Beurteilung von Vorhaben in den Bebauungsplänen zur Steuerung des Einzelhandels nach § 9 Abs. (2a) BauGB als auch bei der Beurteilung von Vorhaben in Bebauungsplänen nach § 9 Abs. (1) BauGB anzuwenden.

<b>Frage 1</b> <b>Entspricht das Vorhaben dem Betriebstyp Kiosk, Backshop oder ähnlicher kleinflächiger Betrieb mit zentrenrelevanten Kernsortimenten für die Nahversorgung?</b>		
JA		<b>NEIN</b>
Vorhaben durch Prüfbogen nicht betroffen [Steuerungsgrundsatz 4.2]		weiter mit Frage 2

<b>Frage 2</b> <b>Entspricht das Vorhaben einem Tankstellenshop bei deutlicher Unterordnung der Verkaufsfläche zur Tankstellengröße?</b>		
JA		<b>NEIN</b>
Vorhaben durch Prüfbogen nicht betroffen [Steuerungsgrundsatz 5]		weiter mit Frage 3

<b>Frage 3</b> <b>Entspricht das Vorhaben dem Betriebstyp Annexhandel?</b>		
JA		<b>NEIN</b>
Vorhaben durch Prüfbogen nicht betroffen [Steuerungsgrundsatz 6]		weiter mit Frage 4

<sup>9</sup> Vorhaben im Sinne des nachfolgenden Fragenkatalogs sind gemäß § 29 BauGB die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, die dem Verkauf von Sortimenten gemäß Sortimentsliste [AV Einzelhandel] an letzte Verbraucher dient.



	<b>Frage 4</b> <b>Liegt das Vorhaben in einem zentralen Versorgungsbereich?</b>	
JA		<b>NEIN</b>
weiter mit Frage 5		weiter mit Frage 6 <b>[Vorhaben außerhalb zentraler Versorgungsbereiche]</b>

**Frage 5**  
**Welche Kernsortimente umfasst das Vorhaben im zentralen Versorgungsbereich?**

<b>Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung mit mindestens 75 % Anteil an der Verkaufsfläche</b>	<b>Übrige zentrenrelevante Kernsortimente</b>	<b>Nicht-zentrenrelevante Kernsortimente (Fachmarkt<sup>10</sup>)</b>
<p>in Stadtteilzentren, Ortsteilzentren, Nahversorgungszentren [Grundsatz 1.2 &amp; 2.1]</p> <p>nach Maßgabe § 34 BauGB oder § 30 BauGB zulässig</p>	<p>Großflächig** in: Stadtteilzentren und Ortsteilzentren [Grundsatz 1.1 &amp; 1.3]</p> <p>Nicht großflächig* in: Stadtteilzentren und Ortsteilzentren <u>und</u> Nahversorgungszentren [Grundsatz 1.1 &amp; 1.2 &amp; 1.3]</p> <p>nach Maßgabe § 34 BauGB oder § 30 BauGB zulässig</p>	<p>Großflächig** in: Stadtteilzentren, Ortsteilzentren, Fachmarkttagglomerationen oder Fachmarktstandorten [Grundsatz 7]</p> <p>gem. EZK: Nicht großflächig* und dabei zentrenrelevantes Randsortiment max. 10 % VKF: überall im Bezirk [Grundsatz 4.1]</p> <p>nach Maßgabe § 34 BauGB oder § 30 BauGB zulässig</p>

<sup>10</sup> Gemäß Definition im Fachmarktconcept Berlin 2013 wird ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment als Fachmarkt bezeichnet. Fachmärkte weisen eine Spezialisierung auf einzelne Sortimente (z. B. Fliesenfachmarkt, Holzfachmarkt, Küchenfachmarkt) auf.

[Vorhaben außerhalb  
zentraler Versorgungsbereiche]

**Frage 6**

Welche Kernsortimente umfasst das Vorhaben außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs?

Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung mit mindestens 75 % Anteil an der Verkaufsfläche	Übrige zentrenrelevante Kernsortimente	Nicht-zentrenrelevante Kernsortimente (Fachmarkt <sup>2</sup> )
Weiter mit Frage 7	<b>Vorhaben nicht zulässig</b> [Grundsatz 1.1 & 1.2 & 1.3]	Weiter mit Frage 12

[Vorhaben außerhalb  
zentraler Versorgungsbereiche]

**Frage 7**

Handelt es sich bei dem Vorhaben um einen Drogeriemarkt oder einen Getränkemarkt?

JA	NEIN
Vorhaben unzulässig  Lenkung allein in zentrale Versorgungsbereiche zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche	Weiter mit Frage 8

[Vorhaben außerhalb zentraler  
Versorgungsbereiche]

**Frage 8**

Liegt das Vorhaben innerhalb oder außerhalb einer Schutzzone von 500 m Luftlinie zur äußeren Grenze des zentralen Versorgungsbereiches?

Lage des Vorhabens <b>innerhalb</b> einer Schutzzone von 500 m
weiter mit <b>Frage 9</b>

Lage des Vorhabens <b>außerhalb</b> einer Schutzzone von 500 m
weiter mit <b>Frage 11</b>

**[Vorhaben innerhalb der 500 m Schutzzone]**

**Frage 9**

**Liegt das Vorhaben innerhalb der Schutzzone von 500 m in einem etablierten Nahversorgungsstandort?**

JA	NEIN
weiter mit <b>Frage 10</b>	<b>Vorhaben unzulässig</b> [Steuerungsgrundsatz 1.1]

**[Vorhaben in einem etablierten Nahversorgungsstandort innerhalb der 500 m Schutzzone]**

**Frage 10**

**Umfasst die Verkaufsfläche des Vorhabens auf mindestens 75 % der VKF nahversorgungsrelevante Sortimente und ist weder ein Drogerie- noch ein Getränkemarkt?**

JA	NEIN
<b>Positive Ausnahmeentscheidung gemäß Prüfbogen möglich, wenn</b> a) Nachweis über Unschädlichkeit erbracht <sup>11</sup> und b) das Vorhaben den städtebaulichen Prüfkriterien entspricht <sup>12</sup>	<b>Vorhaben unzulässig</b> [Steuerungsgrundsatz 1.1]
<b>a) &amp; b) erfüllt</b>  Vorhaben nach Maßgabe § 34 BauGB oder § 30 BauGB zulässig  [Steuerungsgrundsatz 2.2 & 2.3]	<b>a) oder b) nicht erfüllt</b>  <b>Vorhaben unzulässig</b>

<sup>11</sup> Siehe Erläuterungen zu a) Nachweis über Unschädlichkeit, S. 71.

<sup>12</sup> Siehe Erläuterungen zu b) Städtebauliche Prüfkriterien, S. 71: 11 Kriterien müssen erfüllt sein.

**[Vorhaben außerhalb der 500 m Schutzzone]**

**Frage 11**

**Umfasst die Verkaufsfläche des Vorhabens auf mindestens 75 % der VKF nahversorgungsrelevante Sortimente und ist weder ein Drogerie- noch ein Getränkemarkt?**

JA		NEIN
<b>Positive Ausnahmeentscheidung gemäß Prüfbogen möglich, wenn</b>  a) Nachweis über Unschädlichkeit erbracht <sup>3</sup> und b) das Vorhaben den städtebaulichen Prüfkriterien entspricht <sup>4</sup>		<b>Vorhaben unzulässig</b> [Steuerungsgrundsatz 1.1]
<b>a) &amp; b) erfüllt</b>  Vorhaben nach Maßgabe § 34 BauGB oder § 30 BauGB zulässig  [Steuerungsgrundsatz 2.2 & 2.3]	<b>a) oder b) <u>nicht</u> erfüllt</b>  <b>Vorhaben unzulässig</b>	

**[Vorhaben außerhalb der 500 m Schutzzone]**

**Frage 12**

**Liegt der Fachmarkt mit einem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment in einer Fachmarkttagglomeration oder einem Fachmarktstandort?**

JA
weiter mit Frage 13

NEIN
Vorhaben unzulässig

**[Vorhaben außerhalb der  
500 m Schutzzone]**

**Frage 13**

**Ist das zentrenrelevante Sortiment des Fachmarktes auf 10 % der Verkaufsfläche begrenzt?**

JA
weiter mit Frage 14

NEIN
Vorhaben unzulässig [Steuerungsgrundsatz 3.1]

**[Vorhaben außerhalb der  
500 m Schutzzone]**

**Frage 14**

**Nehmen die nahversorgungsrelevanten Randsortimente des Fachmarktes zusammen maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein?**

JA	NEIN
Vorhaben zulässig nach Maßgabe § 34 BauGB oder § 30 BauGB zulässig [Steuerungsgrundsatz 3.1]	Vorhaben unzulässig [Steuerungsgrundsatz 3.1]

## **a) Nachweis über Unschädlichkeit**

Gemäß Frage 3 des Prüfbogens (EZK 2013) ist bei der Beurteilung von Vorhaben auch der Nachweis über die Unschädlichkeit des Vorhabens in den Blick zu nehmen. Dies gilt auch hier.

Beim Nachweis über die Unschädlichkeit sind insbesondere folgende Punkte zu prüfen:

- Keine unerwünschte Agglomeration oder Nähe zu einem Fachmarktstandort,
- Keine unerwünschte Kaufkraftbindung,
- Keine Funktionsstörung, z. B. durch Auslösung von Leerstand, Wegfall von Warenangebot, Trading-Down-Effekt, zu befürchten.

Der Nachweis über die Unschädlichkeit ist jedenfalls ab Großflächigkeit durch gutachterliche Stellungnahme (Marktgutachten, Auswirkungsanalyse o.ä.) zu erbringen.

## **b) Städtebauliche Prüfkriterien**

Die nachfolgenden Prüfkriterien dienen der Projektberatung im Vorfeld von Bauanträgen oder Anträgen auf Vorbescheid sowie zur Bewertung der städtebaulichen Qualität des Vorhabens im Rahmen der Einzelfallprüfung. Mindestens 11 Punkte müssen erfüllt sein. Wenn nicht, ist das Vorhaben nicht akzeptabel, der Entwurf für den Standort muss vom Vorhabenträger überarbeitet werden (vgl. Prüfbogen EZK 2013, S. 194, Frage 5).

Wenn auch die städtebauliche Qualität überzeugt, sollte die Ausnahme rechtlich ermöglicht werden, es denn besondere Umstände des Einzelfalls sprechen dagegen, z. B. mangelnde Finanzkraft, schlechte Erfahrungen mit dem Antragssteller o. ä.

### **A Städtebauliche Einbindung**

1. Gut erreichbarer integrierter Standort, Lage im Wohngebiet
2. Auf attraktiven und direkten Wegen auch für Fußgänger gut erreichbar (Haltestellen ÖPNV, Fußgänger-Überwege, Ampeln)
3. Berücksichtigung von Grün- und Sichtbeziehungen
4. Starke Maßstabsbrüche durch Gestaltung, Gliederung, Abstand oder Begrünung vermeiden bzw. mildern
5. Bei Mehrgeschossigkeit oder Begleitvorhaben: sinnvolle Kombination mit anderen Nutzungen
6. Nutzungen von vorhandenen Immobilien (Beseitigung von Leerstand)
7. Verträgliche Anordnung der Stellplatzanlagen, möglichst im rückwärtigen oder seitlichen Bereich der Immobilien, alternativ Tiefgarage / Parkhaus
8. Begrünung / Bepflanzung der Stellplätze zur städtebaulichen Gliederung (Festlegung von Anzahl und Größe)
9. Einschränkung der Stellplätze, falls städtebaulich sinnvoll (Richtwert: 6 Stellplätze pro 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)
10. Neben-, Rückseiten, Zufahrten und Lieferzonen so gestalten, dass das Umfeld nicht belastet wird
11. Orientierung der Eingangsseite zum öffentlichen Raum

### **B Gestalterische Ansprüche an das Gebäude**

12. Ansprechende Gestaltung der Fassade (Fassadenflächen, Fassadenöffnungen zur Straße, Fassadenoberfläche)
13. Abgestimmte Farbgestaltung
14. Mit der Architektur / Umgebung harmonisierende Werbeflächen
15. Individuelle, großzügige Eingangslösung
16. Einheitliche Gestaltung der Erdgeschosszone

## **Auslegungsvermerk**

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan 10-81b G mit Stand Dezember 2018 nach § 3 Absatz (2) BauGB in der Zeit vom 07.01.2019 bis einschließlich 08.02.2019 öffentlich ausgelegen.

Berlin, den

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

.....  
Fachbereichsleiterin Stadtplanung