

**BEBAUUNGSPLAN 10-81a G**

**„STEUERUNG DES EINZELHANDELS  
IM BEZIRK MARZAHN-HELLERSDORF,  
ORTSTEIL MARZAHN, BEREICH M1 NORD“**

**BEGRÜNDUNG  
ZUM 2. ENTWURF SEPTEMBER 2018**

**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT NACH § 4a ABS. (3) BAUGB  
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TÖB NACH § 4a ABS. (3) BAUGB**

**BEARBEITUNG** Büro Plan und Recht GmbH Berlin  
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung

Berlin, September 2018

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. 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	4
1.2 Beschreibung des Plangebietes	4
1.2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung	4
1.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	5
1.2.3 Städtebauliche Situation und Bestand	6
1.2.3.1 Einzelbeschreibung der einbezogenen Planungsräume	8
1.2.3.2 Der Planungsraum 0101 Marzahn-West	9
1.2.3.3 Der Planungsraum 0102 Havemannstraße	10
1.2.4 Geltendes Planungsrecht	13
1.2.5 Verkehrserschließung	13
1.2.6 Technische Infrastruktur	13
1.2.7 Denkmalschutz	14
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
1.3.5 Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen Berlin	18
1.3.6 sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	19
1.3.7 Einzelhandels- und Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf 2013	19
1.3.8 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	19
<b>2. Entwicklung der Planungsüberlegungen</b>	<b>20</b>
2.1 planerische Vorgeschichte	20
2.2 Steuerungsgrundsätze zur Standortfindung des Einzelhandels und Zentrenentwicklung	20
<b>3. Planinhalt und Abwägung</b>	<b>22</b>
3.1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	22
3.2 Begründung der Festsetzungen	24
3.2.1 Thematische Einführung und Begriffserklärungen	24
3.2.2 Die Festsetzungen im Einzelnen	26
3.3 Hinweise ohne Normcharakter	39
<b>4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange</b>	<b>39</b>
4.1 Abwägung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	39
4.2 Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zum Entwurf des Bebauungsplanes	45
<b>5. Auswirkungen der Planung</b>	<b>50</b>
5.1 Auswirkungen auf die Umwelt	50
5.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	52
5.3 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	52
5.4 Weitere Auswirkungen	53
<b>6. Verfahren</b>	<b>55</b>
6.1 bisher vollzogene Verfahrensschritte	55
6.2 frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	57
6.3 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	59
6.4 Beschluss über die Teilung in die Geltungsbereiche 10-81a G und 10-81b G	59
6.5 Abtrennung Sammeländerungsverfahren	59
6.6 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. (2) BauGB	60
6.7 Beteiligung der Behörden und TÖB gemäß § 4 Abs. (2) BauGB	60
6.8 sonstige Verfahrenshinweise	61
<b>7. Rechtsgrundlagen</b>	<b>61</b>
<b>8. Anhang</b>	<b>62</b>
8.1 Abkürzungsverzeichnis	62
8.2 Sortimentsliste gemäß AV Einzelhandel	63
8.3 Prüfbogen zur Gewährung von Ausnahmen	64
8.4 Einzugsbereiche und Schutzzonen der zentralen Versorgungsbereiche	73

# **1. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen**

## **1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung**

### **1.1.1 Planungserfordernis**

Die Bezirksverordnetenversammlung Marzahn-Hellersdorf hat am 22.05.2008 auf der Grundlage des Bezirksamtsbeschlusses vom 14.04.2008 (BA-Vorlage 0507/III) das erste bezirkliche Zentrenkonzept als sektorale Bereichsentwicklungsplanung beschlossen (Drs. Nr. 0896/VI).

Ziel des Konzepts war es, dem Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten eine verlässliche Grundlage für die Standortsuche, Standortbestätigung und Standorterweiterung zu bieten und zugleich die zentralen Versorgungsbereiche im Bezirk zu stützen und städtebaulich weiterzuentwickeln. Mit Hilfe des Konzepts war es möglich, Standortgesuche des Einzelhandels auf einheitlicher Grundlage zu beurteilen.

Das erste bezirkliche Zentrenkonzept 2008 entsprach als Bereichsentwicklungsplanung einer sonstigen städtebaulichen Planung gemäß § 1 Abs. (6) Nr. 11 BauGB.

Damit war das erste bezirkliche Zentrenkonzept 2008 bei der Aufstellung einzelner Bebauungspläne gemäß AGBauGB in der Abwägung zu berücksichtigen, hatte jedoch keine unmittelbare rechtliche Bindungswirkung bei der Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben.

In dem ersten bezirklichen Zentrenkonzept 2008 wurde eine Reihe von Nahversorgungsstandorten ausgewiesen.

In der Planungspraxis wurde deutlich, dass die Steuerungswirkung des ersten Zentrenkonzeptes 2008 nicht ausreichend war.

Einerseits mussten Erweiterungsvorhaben von Einzelhandelsbetrieben genehmigt werden, trotzdem sie im Widerspruch zu den Zielen des bezirklichen Konzepts standen, da sie sich nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügten. Die Versagung auf der Grundlage § 34 Abs. (3) BauGB war nur möglich, wenn für das Vorhaben nachweislich schädliche Auswirkungen auf bereits bestehende zentrale Versorgungsbereiche belegt werden konnten. Gesamtbezirkliche Entwicklungsziele mussten bei der Beurteilung außer Acht bleiben.

Andererseits mussten Vorhabenanträge für Einzelhandelsmärkte abgelehnt werden, weil sie außerhalb der Nahversorgungsstandorte gemäß Zentrenkonzept lagen, auch wenn der Bezirk dem beantragten Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Nahversorgung zustimmen wollte.

Aus den genannten Gründen bestanden der Bedarf zur Überarbeitung des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und das Bedürfnis nach rechtsverbindlicher Umsetzung der Planungsziele.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf von Berlin vom Stand September 2013 wurde von den Büros Plan & Recht GmbH Berlin sowie Junker & Kruse verfasst.

Die Bezirksverordnetenversammlung Marzahn-Hellersdorf hat das überarbeitete Zentrenkonzept für den Bezirk am 23.01.2014 auf der Grundlage des Bezirksamtsbeschlusses vom 19.11.2013 (BA-Beschluss Nr. 0586/IV) beschlossen (Drs. Nr. 1203/VII).

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf 2013 hat zwei wesentliche Planungsziele. Zum einen sollen die zentralen Versorgungsbereiche im Bezirk in ihrer Funktionsfähigkeit unterstützt werden. Zum anderen soll die verbrauchernahe Nahversorgung gewährleistet werden.

Das bezirkliche Zentrenkonzept 2013 lehnte sich an die Vorgaben der zum Zeitpunkt der Aufstellung gültigen Ausführungsvorschriften zum Aufbau und Inhalt bezirklicher Einzelhandels- und Zentrenkonzepte (AV Zentrenkonzepte) an.

Damit wurden in dem bezirklichen Zentrenkonzept 2013 auch Steuerungsgrundsätze für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben formuliert.

Im Kapitel 6.5 des bezirklichen Zentrenkonzeptes 2013 wird auf die Möglichkeit hingewiesen, einen Bebauungsplan nach § 9 Abs. (2a) BauGB aufzustellen.

Mit der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes können die Steuerungsgrundsätze und Empfehlungen des bezirklichen Zentrenkonzeptes in verbindliches Planungsrecht umgesetzt werden.

Um die planerischen Inhalte des Zentrenkonzeptes 2013 in verbindliches Planungsrecht umzusetzen, hat das Bezirksamt am 20.01.2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan zur Steuerung des Einzelhandels im Ortsteil Marzahn gefasst.

Der am 20.01.2015 eingeleitete Bebauungsplan hat nach einer erfolgten Umbenennung die Nummer 10-81 G.

Die Bebauungsplanung zur Steuerung des Einzelhandels wurde für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf auf drei verschiedene Bebauungsplanverfahren aufgeteilt.

Der Grund für die Aufteilung liegt darin, dass ein Einzelhandels-Bebauungsplan für die gesamte Bezirksfläche aufgrund der unterschiedlichen Siedlungsstrukturen wenig praktikabel wäre. Deshalb wurde die Bezirksfläche in drei verschiedene Bebauungspläne aufgeteilt. Die räumliche Aufteilung gilt für folgende Ortsteile:

- 10-81a G und 10-81b G für den Ortsteil Marzahn
- 10-82 G für die Ortsteile Hellersdorf und Biesdorf
- 10-83 G für die Ortsteile Mahlsdorf und Kaulsdorf.

Die Aufstellungsbeschlüsse für die Bebauungspläne 10-82 G und 10-83 G sind 2015 bzw. 2016 ebenfalls gefasst worden.

Die Signatur G in der jeweiligen Bebauungsplannummer repräsentiert die Tatsache, dass es sich bei den Bebauungsplänen zur Steuerung des Einzelhandels um generelle Bebauungspläne handelt. Sie beinhalten ausschließlich Regelungen zum Belang Einzelhandel und sind somit im Übrigen einfache Bebauungspläne gemäß § 30 Abs. (3) BauGB.

Bei den Bebauungsplänen 10-81 G, 10-82 G und 10-83 G handelt es sich ausschließlich um Planungen für die unbeplanten im Zusammenhang bebauten Ortsteile des Bezirks Marzahn-Hellersdorf. Die Änderung von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen zur Umsetzung der Ziele des bezirklichen Zentrenkonzepts soll parallel in drei getrennten Sammelverfahren (10-89 B, 10-90 B, 10-91 B) erfolgen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-81 G für den Ortsteil Marzahn wiederum wurde aufgrund zeitlich drängender Planungserfordernisse selbst noch einmal in zwei Teilbereiche und damit zwei eigenständige Verfahren aufgeteilt. Für den Bereich Marzahn-Nord wird der hier vorliegende Bebauungsplan 10-81a G aufgestellt. Der Bebauungsplan 10-81b G umfasst die unbeplanten Innenbereichslagen im Ortsteil Marzahn südlich der Neuen Wuhle.

Das Planungserfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes 10-81a G besteht zusammenfassend darin, die Steuerungsgrundsätze und wesentlichen Planungsziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Marzahn-Hellersdorf 2013 in verbindliches Planungsrecht umzusetzen.

Die wesentlichen Planungsziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes bestehen in der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Sicherung einer verbrauchernahen Nahversorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

### 1.1.2 Planungsziel

Das Planungsziel des Bebauungsplanes 10-81a G besteht in der 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.

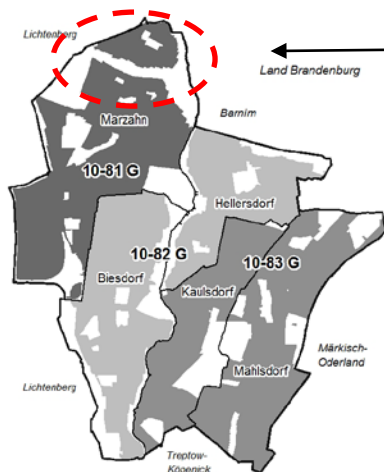
Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 10-81a G gelten bei der Entscheidung über die Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben.

## 1.2 Beschreibung des Plangebietes

### 1.2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung

Der Bebauungsplan 10-81a G liegt an der nördlichen Spitze des Bezirks Marzahn-Hellersdorf. Nördlich und östlich des Bebauungsplanes grenzt die brandenburgische Nachbargemeinde Ahrensfelde an. Westlich des Bebauungsplanes liegt der Berliner Ortsteil Wartenberg. Der Geltungsbereich wird im Süden von dem Grünzug der neuen Wuhle mit dem Seelgrabenpark begrenzt.

Der Bebauungsplan 10-81a G umfasst die beiden Planungsräume 0101 Marzahn-West und 0102 Havemannstraße, beide werden durch die Märkische Allee getrennt.



Bereich „**M1 Nord**“, für den der Bebauungsplan **10-81a G** auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt werden soll (dunkelgrau).

## 1.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Bebauungsplan 10-81a G besteht aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie der vorliegenden Begründung.

Der Bebauungsplan 10-81a G wird auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. (2a) BauGB aufgestellt. Nach § 9 Abs. (2a) BauGB kann innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB) festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Er unterscheidet sich somit von Bebauungsplänen, welche Festsetzungen nach § 9 Abs. (1) BauGB enthalten.

Der Bebauungsplan 10-81a G enthält in der Planzeichnung nur zwei Festsetzungen. Zum einen setzt der Bebauungsplan seinen Geltungsbereich fest.

Zum anderen wird die Grenze der Schutzzone um zentrale Versorgungsbereiche, vorliegend um das Ortsteilzentrum Havemannstraße festgesetzt.

Die Festsetzung der Schutzzone in der Planzeichnung erfolgt auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. (2a) BauGB und unter Bezugnahme auf § 2 Abs. (2) Planzeichenverordnung. Darin heißt es:

„Die in der Anlage enthaltenen Planzeichen können ergänzt werden, soweit dies zur eindeutigen Darstellung des Planinhalts erforderlich ist. 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.“

Der Bebauungsplan 10-81a ist damit ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. (3) BauGB.

### Ausgrenzung zentraler Versorgungsbereich

Der Bebauungsplan 10-81a G wird im Wesentlichen zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche aufgestellt. Zugunsten der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eingeschränkt. Die im bezirklichen Zentrenkonzept benannten und abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche sind demgemäß aus dem Geltungsbereich der Einzelhandels-Bebauungspläne auszugrenzen.

Für den Bebauungsplan 10-81a G betrifft das den zentralen Versorgungsbereich des Ortsteilzentrums Havemannstraße. Das Ortsteilzentrum Havemannstraße ist somit aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-81a G ausgegliedert.

### Einbeziehung von Innenbereichslagen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bezieht sich gemäß der in Bezug genommenen Rechtsgrundlage des § 9 Abs. (2a) BauGB auf die unbeplanten, im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB.

Damit ist eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht möglich.

Ebenso ist es nicht möglich, Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzubeziehen, für die ein vorhergehender Aufstellungsbeschluss für einen im Regelfall qualifizierten Einzel-Bebauungsplan gefasst wurde.

Die zulässige Art der baulichen Nutzung, zu der die Steuerung von Einzelhandelsbetrieben gehört, wird in jedem einzelnen Bebauungsplan geregelt. Wenn innerhalb des vorgesehenen Geltungsbereiches des Einzelhandels-Bebauungsplanes 10-81a G vorhergehend Aufstellungsbeschlüsse für einzelne Bebauungspläne mit Festlegungen zur Art der baulichen Nutzung gefasst worden sind, werden die Geltungsbereiche dieser Bebauungspläne deshalb aus dem Geltungsbereich des Einzelhandels-Bebauungsplanes ausgegliedert.

Das betrifft innerhalb des 10-81a G die Geltungsbereiche der Bebauungspläne

- 10-61 an der Wörlitzer Straße 7-9
- 10-64 an der Rabensteiner Straße 20-22
- 10-78 an der Flämingstraße 70.

Die Geltungsbereiche der aufgeführten Bebauungspläne werden aus dem Geltungsbereich des Einzelhandels-Bebauungsplanes 10-81a G ausgegliedert.

Die auszusparende Fläche für den Bebauungsplan 10-61 wird vorsorgend geringfügig gegenüber dem Aufstellungsbeschluss zum 10-61 erweitert, da dessen Geltungsbereich im Laufe des Verfahrens vergrößert werden soll.

Die Ziele des bezirklichen Zentrenkonzeptes 2013 werden in den Aufstellungsverfahren für die genannten drei Bebauungspläne berücksichtigt und umgesetzt. Im Fall der Bebauungspläne 10-61 und

10-64 werden die Ziele indirekt umgesetzt, da in den dort festzusetzenden Gemeinbedarfsflächen Einzelhandelsbetriebe unzulässig sind.

### **Teilung des Geltungsbereiches**

Während der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-81 G ergab sich - wie oben bereits erwähnt - die Notwendigkeit für eine räumliche Teilung des Geltungsbereiches.

Zu diesem Zweck wurde am 23.05.2017 der Beschluss über die Teilung des ursprünglichen Bebauungsplanes 10-81 G „Steuerung des Einzelhandels im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn“ in die Geltungsbereiche 10-81a G und 10-81b G gefasst (BA-Vorlage Nr. 0100/V).

Zur Begründung der räumlichen Teilung des ursprünglichen Bebauungsplanverfahrens 10-81 G in die Geltungsbereiche 10-81a G und 10-81b G wurde angeführt, dass dies zur Sicherung der Planung erforderlich ist.

Die Aufteilung dient dem Zweck, Bauanträgen, welche den Zielen des bezirklichen Zentrenkonzeptes widersprechen, mit Zurückstellung und Veränderungssperre entgegenzutreten zu können.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-81 G wurde deswegen in zwei räumliche getrennte Bebauungspläne geteilt.

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

Der Bebauungsplan 10-81b G umfasst die unbeplanten Innenbereichslagen im Ortsteil Marzahn südlich der Neuen Wuhle. Der Bebauungsplan 10-81b G ist demgemäß benannt als „Steuerung des Einzelhandels im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn, Bereiche M2/M3/M4 Marzahn“.

### **Größe des Geltungsbereiches**

Unter Beachtung der dargelegten Aussparungen entsteht der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-81a G, wie er in der Planzeichnung zum Entwurf dargestellt ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-81a G ist etwa 152 ha groß.

Die westliche und nördliche äußere Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 10-81a G entspricht im Wesentlichen der Grenze des Ortsteiles Marzahn. Die südliche Grenze verläuft nach der räumlichen Teilung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 10-81 G entlang des Grünzugs der Neuen Wuhle.

Es wurde geprüft, welche Flächen entlang der Außengrenze eindeutig dem nicht beplanten Außenbereich zuzuordnen sind. Diese Außenbereichsflächen sind nicht Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Es ist zu berücksichtigen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-81a G außergewöhnlich groß ist. Er umfasst alle unbeplanten Innenbereichslagen in Marzahn-Nord.

Um die nötige Anstoßwirkung der Planzeichnung 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.

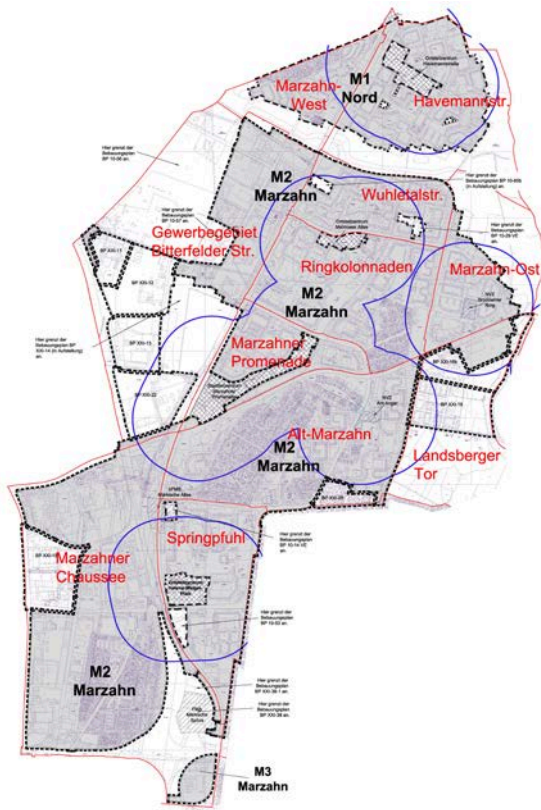
### **Eigentum**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-81a 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 10-81a G durch die Planzeichnung sowie das Grundstücksverzeichnis.

#### **1.2.3 Städtebauliche Situation und Bestand**

Zur abwägungsgerechten Begründung des mit dem Bebauungsplan 10-81a G „Steuerung des Einzelhandels im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn, Bereich M1 Nord“ verfolgten städtebaulichen Konzepts und der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist es erforderlich, die Typik der Stadtquartiere von Marzahn zu betrachten. Es folgen daher für die ver-

schiedenen Teile des Ortsteils Ausführungen zur baulichen Gestalt und ihrer Nutzung, zur jeweiligen Versorgungssituation und zum Steuerungsbedarf. Auf städtebauliche Spannungen wird ebenfalls hingewiesen. Grundlage der räumlichen Betrachtungen sind die lebensweltlich orientierten Räume (LOR) im Bezirk Marzahn-Hellersdorf (vgl. dazu die nachfolgende Abbildung). Diese bestehen aus drei Ebenen: Prognoseräumen, Bezirksregionen sowie Planungsräumen. Letztgenannte bilden aufgrund ihrer Kleinteiligkeit die städtebauliche Struktur der Quartiere am besten ab und werden daher zur Charakterisierung und Beschreibung der Versorgungssituation herangezogen.



Zum Ortsteil Marzahn gehören elf Planungsräume (rote Linien und Texte in der Abbildung), von denen zwei teilweise in die Planung 10-81a G für den Bereich M1-Nord einbezogen wurden, nämlich die Bereiche 01 Marzahn West und 02 Havemannstraße. Die restlichen neun sind Gegenstand des nachfolgenden weiteren B-Plans 10-81b G.

Tabellarische Übersicht über die Planungsräume

Planungsraum	Einbezug
<b>Bezirksregion 01 Marzahn-Nord</b>	
01 Marzahn West	10-81a G teilweise
02 Havemannstraße	10-81a G teilweise
<b>Bezirksregion 02 Marzahn-Mitte</b>	
03 Gewerbegebiet Bitterfelder Straße	10-81b G teilweise
04 Wuhletalstraße	10-81b G teilweise
05 Marzahn Ost	10-81b G teilweise
06 Ringkolonnaden	10-81b G teilweise
07 Marzahner Promenade	10-81b G teilweise
<b>Bezirksregion 03 Marzahn-Süd</b>	
08 Marzahner Chaussee	10-81b G teilweise
09 Springpfuhl	10-81b G teilweise
10 Alt-Marzahn	10-81b G teilweise
11 Landsberger Tor	10-81b G teilweise

Nachfolgend werden die Planungsräume 01 Marzahn West und 02 Havemannstraße im Einzelnen beschrieben, um den Bedarf zur Steuerung des Einzelhandels herausarbeiten zu können. Die Beschreibung der Planungsräume erfolgt nach Maßgabe einer Standardgliederung mit folgenden Punkten:

- Gebietstypik, prägende Nutzungs- und Bebauungsstruktur;
- Einwohnerzahl;
- Relevante Nutzungen;
- Planungsrechtliche Situation;
- Einzelhandels- und Nahversorgungsangebote;
- Potenzialflächen für den Einzelhandel;
- Städtebaulich ungeeignete Flächenpotenziale für den Einzelhandel;
- Sonstige städtebauliche Zielstellungen und Konzepte;
- Besondere Entwicklungsabsichten;
- Empfehlung zur Fortentwicklung der Planung.

Mit Hilfe dieser Daten und Erläuterungen können für die beiden Planungsräume konkrete Aussagen dazu gemacht werden, ob, in welchem Umfang und mit welchen Schwerpunkten eine Steuerung der Standortfindung des zentrenrelevanten Einzelhandels in dem jeweiligen Planungsraum städtebaulich erforderlich ist. Auf dieser Grundlage können abwägungsgerechte Festsetzungen getroffen werden. Die Einzelbeschreibung der übrigen neuen Planungsräume erfolgt in der Begründung zum Bebauungsplan 10-81b G.

### 1.2.3.1 Einzelbeschreibung der einbezogenen Planungsräume

Die nachfolgenden Erläuterungen zur städtebaulichen Gestalt und zum Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz in den Planungsräumen 0101 und 0102 des Ortsteils Marzahn stellen eine datengestützte Beschreibung der Situation im Zeitpunkt der Planaufstellung dar. Daten und Beschreibung gehören zum Abwägungsmaterial; sie dienen dem Nachweis, dass die Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels durch den groß geschnittenen Bebauungsplan auch auf kleinräumiger, quartiersbezogener Ebene konkret erforderlich und begründet ist.

Die Daten zum Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz stammen aus der Bestandsaufnahme zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes des Bezirks Marzahn-Hellersdorf 2013. Soweit neuere Daten bekannt sind, wurden entsprechende Aktualisierungen vorgenommen. Von einer gezielten Aktualisierung der Daten wurde abgesehen, weil sie für die Abwägung nicht erforderlich ist. Das Regelungsziel des Bebauungsplans wird durch kleinteilige Umstrukturierungen oder Änderungen von einzelnen Anbietern im Quartier nicht in Frage gestellt. Die notwendige Berücksichtigung von Änderungen in dem Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz in den einzelnen Quartieren erfolgt bei der Anwendung der Regelungen des Bebauungsplans im Rahmen von Einzelfallprüfungen unter Anwendung des Prüfbogens gemäß Zentrenkonzept.

Die Planungsräume 0101 Marzahn West und 0102 Havemannstraße gehören zur Bezirksregion Marzahn Nord. In dieser Bezirksregion befindet sich ein großer Teil der Marzahner Großsiedlungsbebauung. Die Bebauung wurde erst Ende der 1980er Jahre fertig gestellt. Weitere bauliche Ergänzungen gab es nach 1990. Damit ist die Wohnnutzung die vorherrschende Nutzungsart.

Nachdem die Bevölkerung der Bezirksregion Marzahn-Nord im Zeitraum zwischen 2007 und 2012 um etwa 5,6 % wuchs, ist die Einwohnerzahl mittlerweile stabil. Marzahn-Nord ist ein sehr junger Stadtteil, gut 20% der Einwohner sind unter 18 Jahren alt. Es leben im Stadtteil mittlerweile prozentual deutlich mehr junge und ältere Menschen mit Migrationshintergrund, als im Bezirksdurchschnitt (Quelle Bezirksregionenprofil Marzahn-Nord).

Tabelle 1:

Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung (Stand: 31.12.2012), Auszug aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013 für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf

Bezirksregion	Einwohner		Einwohneranteile nach Altersklassen		
	insgesamt	Bezirkweiter Anteil in %	< 18 Jahren	18-65 Jahre	> 65 Jahre
Marzahn-Nord	22.593	9,1	18,9	70,6	10,5



### 1.2.3.2 Der Planungsraum 0101 Marzahn-West

Der Planungsraum 0101 Marzahn West liegt im Nordwesten des Ortsteils Marzahn. Er wird im Osten von der Märkischen Allee und der S-Bahntrasse sowie nordwestlich von der Ahrensfelder Chaussee begrenzt. Der den Planungsraum im Süden prägende großräumige Grünzug des Seelgrabens wurde nicht in den Bebauungsplan 10-81a G einbezogen.

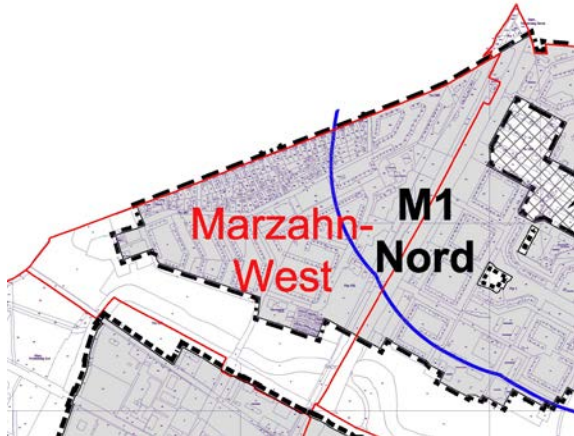


Abbildung: Lage des Planungsraumes 01 Marzahn West

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der Liegenschaftskarte von Berlin

Gebietstypik, prägende Nutzungs- und Bebauungsstruktur:

Die Wohnbebauung besteht neben dem Kleinsiedlungsgebiet an der Ahrensfelder Chaussee (Einfamilienhäuser) überwiegend aus drei- bis sechs- und elfgeschossigen Wohngebäuden in industrieller Bauweise. Die Wohngebäude im Stadtteil sind zum größten Teil voll- bzw. teilsaniert (Quelle Bezirksregionenprofil Marzahn-Nord).

Einwohnerzahl:

Im Planungsraum 0101 Marzahn-West lebten zum Sticht datum 31.12.2016 nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg 5.671 Einwohner.

Relevante Nutzungen:

Der Planungsraum hat im Wesentlichen die Funktion eines Wohnstandortes. Die Nahversorgung übernimmt der zentral im Gebiet liegende Supermarkt REWE mit dem Sortimentsschwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel.

Im Norden und Nordwesten (nahe dem S-Bhf. Ahrensfelde) gibt es Dienstleistungsangebote und Einkaufsmöglichkeiten in den Ahrensfelder Passagen. Entlang der Bahngleise hat ein Sportverein mit Sportplatz seinen Sitz. Südlich der Dessauer Straße befindet sich ein großräumiger Grünzug. Die Flächen sind nach § 35 BauGB ohne Einzelhandelsrelevanz zu bewerten und werden daher ebenso nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Planungsrechtliche Situation:

Innerhalb der in den räumlichen Geltungsbereich einbezogenen Flächen des Planungsraums 0101 beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Einzelhandels- und Nahversorgungsangebote:

Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf liegen im Planungsraum Marzahn West keine Zentren. Der nordöstliche Teil des Gebietes mit den Ahrensfelder Passagen liegt jedoch innerhalb der Schutzzone des zentralen Versorgungsbereiches Havemannstraße (Ortsteilzentrum im Planungsraum 0102 Havemannstraße). In dem 1996 eröffneten Komplex gibt es vereinzelte Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote. Außerhalb des Einzugsbereiches eines zentralen Versorgungsbereiches, aber in städtebaulich integrierter Lage, liegt der Supermarkt REWE (VKF > 800-1.400 m<sup>2</sup>), Quelle Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013 für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf.

Sonstige städtebauliche Zielstellungen und Konzepte:

Integriertes Stadtentwicklungskonzept „INSEK 2011/12“:

Bereits in den Jahren 2001/02 wurde im Rahmen des Wettbewerbs „Stadtumbau Ost“ ein „Integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept Großsiedlungen Marzahn-Hellersdorf“ erarbeitet. Dieses wurde

im Jahr 2007 fortgeschrieben und galt bis 2011. Das aktuelle „Integrierte Stadtentwicklungskonzept INSEK 2011/12“ erfasst als Aktionsraum das Gebiet Nord-Marzahn und geht räumlich über die früheren integrierten Planungen hinaus.

Das INSEK 2011/12 beschreibt auf der Grundlage der Erhebungen des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2008 die im Aktionsraum bestehende Einzelhandels- und Zentrenstruktur. Dabei werden sowohl Veränderungen im Bestand seit dem Konzeptbeschluss als auch Hinweise auf Qualifizierungspotenziale und Entwicklungsschwerpunkte gegeben. Grundsätzlich wird festgestellt, dass auf der Grundlage des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes in den Großwohnsiedlungen den aktuell immer wieder zu beobachtenden Bestrebungen der Einzelhandelsketten, sich ausschließlich an Hauptverkehrsstraßen oder in gewerblich geprägten Lagen anzusiedeln, entgegen gewirkt werden konnte. Weitere Empfehlungen für den Einzelhandel werden nicht abgegeben, Quelle Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013 für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf.

Empfehlung zur Einbeziehung in den Bebauungsplan

Die Mischung aus Einfamilienhäusern im Nordwesten und hochgeschossigem Mietwohnungsbau im Übrigen, lässt es nicht als ausgeschlossen erscheinen, dass sich zentrenrelevanter Einzelhandel an ungeeigneter Stelle zu positionieren sucht. Daher ist es ratsam, den Planungsraum 0101 mit Ausnahme des Grüngürtels im Süden in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufzunehmen.

### 1.2.3.3 Der Planungsraum 0102 Havemannstraße

Der Planungsraum 02 Havemannstraße befindet sich am nordöstlichen Stadtrand von Berlin. Er wird im Westen von der Märkischen Allee, südlich durch den Grünzug des Seelgrabens und östlich durch den Landschaftsraum des Wuhletal begrenzt. Die Außenbereichsflächen der Grünzüge sind nicht Bestandteil des Geltungsbereiches des B-Plans 10-81a G. Im Norden grenzt der Planungsraum unmittelbar an die Bebauung der Nachbargemeinde Ahrensfelde an.

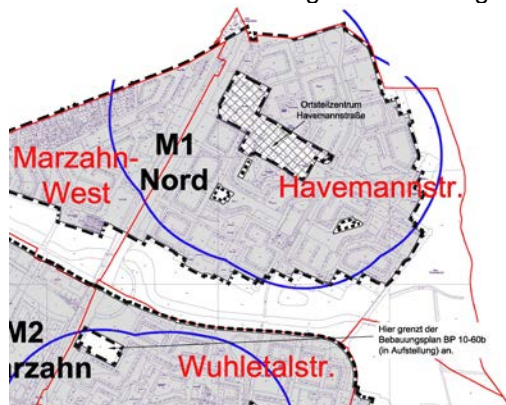


Abbildung: Lage des Planungsraumes 0102 Havemannstraße, Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der Liegenschaftskarte von Berlin

Gebietstypik, prägende Nutzungs- und Bebauungsstruktur:

Der städtebauliche Grundriss war ursprünglich überwiegend für die Höhe von fünf bis sechs Geschossen geplant. Aufgrund der damaligen Notwendigkeit, eine größere Anzahl von Wohnungen bereit zu stellen, wurde entlang der Märkischen Allee, der Havemannstraße sowie zum Landschaftsraum hin die Geschossigkeit der Wohngebäude größtenteils auf elf erhöht. Heute sind die Wohngebäude im Stadtteil zum größten Teil voll- bzw. teilsaniert. Ein Teil der elfgeschossigen Wohngebäude wurde im Rahmen des Bundesprogramms „Stadtumbau Ost“ in den Jahren 2004 und 2005 zur Leerstandsbehebung zu drei- bis sechsgeschossigen, sehr gut angenommenen Häusern umgebaut („Ahrensfelder Terrassen“). Durch Veränderung der Grundrisse und Herstellung von großzügigen Terrassen/ Mietergärten wurde eine neue Wohnqualität im Stadtteil bewirkt. Einzelne Gebäude wurden vollständig abgerissen, um den Stadtteil aufzulockern. Diese Flächen werden in den meisten Fällen als Grünflächen oder Gemeinbedarfsflächen weitergenutzt. Insgesamt wurde aber das Ziel erreicht, den ursprünglichen Stadtgrundriss weitgehend zu erhalten. In Marzahn-Nord ist der Wohnungsbestand insgesamt um 1.663 Wohnungen reduziert worden (Quelle Bezirksregionenprofil Marzahn-Nord).

Einwohnerzahl:

Im Planungsraum 0102 Havemannstraße lebten zum Stichtatum 31.12.2016 nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg 17.831 Einwohner.

Damit lebt rund Dreiviertel der Bevölkerung der Bezirksregion Marzahn-Nord in diesem Planungsraum.

#### Relevante Nutzungen:

Die relevanten Nutzungen im Planungsraum 02 werden durch Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen (z.B. Gastronomie, Handwerk, Büros, Bildung/Soziales) in den Erdgeschosszonen entlang der Havemannstraße und Eichhorster Straße bestimmt; dabei handelt es sich um den im Zentrenkonzept als „Ortsteilzentrum Havemannstraße“ ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich. Die Angebotsstruktur ist grundversorgungsorientiert, der Angebotsstandard ist weitgehend einfach. Zentrumsprägend ist das Havemann-Center mit dem Ankerbetrieb eines Vollsortimenters. Ein weiterer Magnetbetrieb des Standortes ist der ansässige Lebensmitteldiscounter Lidl Havemannstraße 1. Sortimentschwerpunkte liegen in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung und Drogeriewaren (Quelle Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013 für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf).

Aus räumlich-funktionaler Sicht gibt es insgesamt neben dem Handel kaum zentrenprägende Einrichtungen und nur geringe Dichten. Die Grundversorgung der Wohnbevölkerung wird auch von anderen Nahversorgungsanbietern, insbesondere Lebensmitteldiscountern, übernommen, die sich punktuell im Planungsraum verteilen. Zu benennen ist insbesondere das Einkaufszentrum „Zu den Eichen“ an der Wittenberger Straße 80, welcher innerhalb des Schutzbereiches um das Ortsteilzentrum Havemannstraße liegt. Dieser Bereich ist durch Leerstand geprägt.

Durch den Eigentümer des Grundstücks Wittenberger Straße 80 wurde im November 2014 ein Antrag auf Vorbescheid für den Abbruch von Teilen des Einkaufszentrums und die Errichtung neuer Einkaufsmärkte gestellt. Da dieses Vorhaben den Planungszielen des vorliegenden B-Plans widerspricht, wurde die Entscheidung über die Zulassung des Vorhabens gemäß § 15 BauGB zurückgestellt. Mit Einstellung des Bebauungsplanverfahrens XXI-VE2 wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses des vorliegenden Bebauungsplanes zur Sicherung der hier verfolgten Planungsziele eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erlassen.

Die Verkündung der Verordnung über die Veränderungssperre 10-81G/28 erfolgte im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Nr. 25 / 2015 vom 05.12.2015.

Weiterhin befinden sich rund um die Havemannstraße verschiedene Schulstandorte.

Der östliche und südliche Teil des Planungsraumes wird von großräumigen Grünzügen geprägt. Dazu gehören u.a. der Seelgrabenpark, der Park am Weidegrund sowie der Eichepark. Die Flächen sind nach § 35 BauGB ohne Einzelhandelsrelevanz zu bewerten und werden daher nicht vom Bebauungsplan erfasst.

#### Planungsrechtliche Situation:

Innerhalb des Planungsraumes befinden sich drei Bebauungspläne in Aufstellung (BP 10-61, BP 10-64, BP 10-78). Diese sind aus dem räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans 10-81a G ausgespart. Bei der Entwicklung der Entwürfe der drei B-Pläne werden die Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Marzahn-Hellersdorf durch entsprechende textliche Festsetzungen umgesetzt.

#### Einzelhandels- und Nahversorgungsangebote:

Ein Teil des Planungsraumes wurde im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Ortsteilzentrum Havemannstraße ausgewiesen (Ausdehnung: Havemann-, Eichhorster Straße zwischen Märkische Allee und Borkheider Straße). Der Standort ergänzt die Zentrenstruktur. Auf einer Verkaufsfläche von 3.780 m<sup>2</sup> gibt es 21 Einzelhandelsbetriebe, davon zwei großflächige Betriebe mit einer Verkaufsfläche von 2.530 m<sup>2</sup>. Damit liegt die Verkaufsfläche unterhalb der Orientierungsgrenze für ein Ortsteilzentrum, die Ausstrahlung ist dementsprechend gering. Es werden hauptsächlich Waren des überwiegend kurzfristigen Bedarfs und teilweise Waren des mittelfristigen (Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren) und langfristigen (Wohn Einrichtung, Elektronik/Multimedia, Medizinische und orthopädische Artikel) Bedarfs angeboten.

Tabelle 2: Einzelhandelsbesatz Ortsteilzentrum Havemannstraße  
 Auszug aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013 für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf

<b>Merkmal</b>	<b>Absolute Zahlen</b>
Anzahl EZH-Betriebe	21
Verkaufsfläche (VKF) insgesamt in m <sup>2</sup>	3.780
Anzahl Großflächiger Einzelhandel (> 800 m <sup>2</sup> )	2
Großflächiger Einzelhandel (> 800 m <sup>2</sup> ) gesamt in m <sup>2</sup>	2.530

Das Ortsteilzentrum Havemannstraße ist ein zentraler Versorgungsbereich. Innerhalb dieses Bereiches befinden sich im Wesentlichen folgende Einzelhandelsansiedlungen:

- Havemann-Center (VKF 1.440 m<sup>2</sup>),
- Supermarkt (VKF > 800 - 1.499 m<sup>2</sup><),
- Lebensmitteldiscounter Lidl (VKF > 800 - 1.499 m<sup>2</sup>),
- kleinere Einzelhandelsansiedlungen.

In der Schutzzone des zentralen Versorgungsbereiches befinden sich folgende Einzelhandelsbetriebe:

- Einkaufszentrum „Zu den Eichen“ Wittenberger Straße 80 mit Netto Scottie,
- Discountmarkt Aldi Havemannstraße 33,
- Discountmarkt Netto Rabensteiner Straße 36,
- Norma Märkische Allee 344 A,
- Lebensmittelladen (VKF < 200 m<sup>2</sup>).

Vereinzelt ist im Zentralen Versorgungsbereich sowie in dessen Einzugsbereich Leerstand von Flächen zu verzeichnen.

Insgesamt weist der Standort einen geringen Verkaufsflächenbesatz, mit einem deutlichen Verkaufsflächenschwerpunkt in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten, auf. Die Randlage im Bezirk, die Einwohnerstruktur im Einzugsgebiet sowie eine Vielzahl an (z.T. solitären) Standorten im Umfeld des Zentrums haben die Entwicklung des Zentrums deutlich beeinflusst. Dabei sind es zuletzt auch die Lebensmitteldiscounter, die mit ihrem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment sowie den zentrenrelevanten Aktionswaren in einen Wettbewerb mit dem Einzelhandel im Ortsteilzentrum treten (Quelle Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013 für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf).

Sonstige städtebauliche Zielstellungen und Konzepte:

Flächennutzungsplan:

Der Standort Havemannstraße ist im Flächennutzungsplan von Berlin durch symbolische Darstellung von Einzelhandelskonzentrationen in Verbindung mit Bauflächendarstellungen als Ortsteilzentrum ausgewiesen (Quelle Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013 für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf).

Stadtentwicklungsplan „StEP Zentren 3“:

Der Bereich Havemannstraße ist auch im StEP Zentren 3 als Ortsteilzentrum ausgewiesen (Quelle Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013 für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf).

Integriertes Stadtentwicklungskonzept „INSEK 2011/12“:

Die Ausführungen zum INSEK 2011/12 für den Planungsraum 0101 Marzahn West treffen auch auf den Planungsraum 0102 Havemannstraße zu.

Empfehlung zur Einbeziehung in den Bebauungsplan:

Vor dem Hintergrund der stadtplanerischen Zielsetzungen handelt es sich bei dem Ortsteilzentrum Havemannstraße im Planungsraum 0102 um einen wohnsiedlungsräumlich integrierten - städtebaulich und versorgungsstrukturell sinnvollen - Standort, der als zentraler Versorgungsbereich weiterhin gesichert und gestärkt werden sollte. Dabei sind neben einer Stärkung des Einzelhandelsangebotes innerhalb des Zentrums vor allem die dieses Ziel konterkarierenden Entwicklungen außerhalb des Zentrums künftig auszuschließen (Quelle Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013 für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf). Daher wird der Planungsraum 0102 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-81a G einbezogen.

#### 1.2.4 Geltendes Planungsrecht

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

Der Bebauungsplan 10-81a 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 ist verkehrstechnisch vollständig erschlossen. Der Ortsteil Marzahn, Teilbereich Nord ist sowohl durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und den Schienenpersonennahverkehr (SPNV) als auch durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) gut erschlossen und angebunden.

Es befinden sich zahlreiche Haltestellen des ÖPNV im Ortsteil Marzahn, Teilbereich Nord. Dabei ist auch der Norden des Ortsteils sowohl an den schienengebunden Personennahverkehr in Form der Berliner S-Bahn, der Straßenbahn (Tram) als auch den nicht schienengebundenen Personennahverkehr gut erreichbar. Im Ortsteil besteht ein dichtes Haltestellennetz von Bus und Tram. Betreiber der Straßenbahn und der Stadtbusse sind die BVG (Berliner Verkehrsbetriebe), die S-Bahn wird von der Deutschen Bahn betrieben.

Laut der Stellungnahme der BVG im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. (1) BauGB sind die Berliner Verkehrsbetriebe zu beteiligen, sofern Bebauungspläne aufgestellt werden oder konkrete Bauvorhaben in der Nähe der U-Bahn- und Straßenbahntrassen oder in der Nähe von Haltestellen geplant sind. Gegen den hier vorliegenden Bebauungsplan wurden keine Einwände von den Verkehrsbetrieben vorgetragen. Der Plangeber weist ausdrücklich darauf hin, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-81a G nicht die Trasse der U-Bahnlinie U5 berührt.

Die Deutsche Bahn wies im Schreiben vom 13.07.2015 darauf hin, dass sich im Geltungsbereich des B-Plans 10-81 G Flächen befinden, die unter dem Vorbehalt der Fachplanung stehen. Diese Aussage trifft auch für den abgeteilten Geltungsbereich des B-Plans 10-81a G zu. Nähere Ausführungen hierzu sind im Kapitel Flächen unter Fachplanungsvorbehalt zu finden.

Darüber hinaus wurde seitens der Verkehrslenkung Berlin mit Schreiben vom 25.08.2015 auf folgende Sachverhalte hingewiesen:

*„Bei der Festlegung größerer Projekte im Einzelhandel ist eine gesonderte Stellungnahme der Verkehrslenkung Berlin einzuholen. In diesem Zusammenhang ist auf den Lieferverkehr und die Ladebedürfnisse Rücksicht zu nehmen, die Ladevorgänge sind möglichst auf privaten Flächen außerhalb des öffentlichen Straßenlandes abzuwickeln. Diese Hinweise sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.“*

Grundsätzlich gilt, dass der Bebauungsplan 10-81a G selbst keine konkreten baulichen Vorhaben vorbereitet, sondern nur allgemeine Regeln für die Zulässigkeit von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben aufstellt. Daher sind Anlagen der Infrastruktur nicht direkt betroffen. Bei der Ausweisung der zu erhaltenden und/oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche wurde auf die Erschließung der Standort mit dem ÖPNV als Kriterium beachtet. Die vorhandenen oder geplanten Anbindungen werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt.

#### 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 10-81a 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 10-81a G liegen Flächen, die unter dem Vorbehalt einer Fachplanung stehen. Dabei handelt es sich um Bahnflächen mit und ohne Gleisanlagen (hier die Gleistrasse mit dem S-Bahnhof Ahrensfelde).

Die Einbeziehung von Flächen unter Fachplanungsvorbehalt in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-81a 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 10-81a 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 größtenteils 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 10-81a 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 Entwurfes erfolgte vom 15.09.2016 bis zum 15.11.2016.

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).

Im Fazit beachtet der Bebauungsplan 10-81a 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 10-81a G bezieht sich ausschließlich auf im Zusammenhang bebaute Ortsteile. Diese sind im FNP Berlin als Bauflächen 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, somit im Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans 10-81a G gelegen,
- Mehrower Allee,
- Marzahner Promenade,
- Helene- Weigel- Platz,
- Elsterwerdaer Platz,
- Helle Mitte,
- Hellersdorfer Straße (Spreecenter),
- 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 wohnungsnahe 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 10-81a G berücksichtigt die im FNP Berlin dargestellten Standorte von Einzelhandelskonzentrationen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, vorliegend die im FNP dargestellte Einzelhandelskonzentration an der Havemannstraße, indem die Einzelhandelskonzentration Marzahn-Nord Havemannstraße als zentraler Versorgungsbereich definiert wird. Dieser zentrale Versorgungsbereich ist nicht Bestandteil des Geltungsbereiches des Einzelhandels-Bebauungsplanes 10-81a G.

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

Der Bebauungsplan 10-81a 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 10-81a G ist ein Bebauungsplan zur Steuerung des Einzelhandels und 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 2025, 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).

Aufgrund des eingeschränkten Regelungsgehalts des Bebauungsplanes 10-81a G ist von den genannten Stadtentwicklungsplanungen 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 Handlungsbedarfe, 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 10-81a 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 10-81a G wird das Ortsteilzentrum Havemannstraße als Standort vorgegeben.

Weiterhin werden die Fachmarkttagglomerationen in Marzahn-Hellersdorf dargestellt, diese berühren den Bebauungsplan 10-81a G nicht.

Die Vorgaben des StEP Zentren werden durch die bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzepte präzisiert, vorliegend durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf.

Der StEP Industrie und Gewerbe enthält das Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB). Das EpB Gebiet 34 „Marzahn Nord“ an der Bitterfelder Straße und das EpB Gebiet 35 „Marzahn Süd“ an Pyramidenring und Alter Börse sind durch den Bebauungsplan 10-81a G nicht berührt.

#### Fachmarktkonzept 2013

Das Fachmarktkonzept Berlin stellt Entwicklungsspielräume für den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel und eine thematische Vertiefung des Stadtentwicklungsplans Zentren 3 dar. Es wurde vom Senat 2013 beschlossen.

Das Fachmarktkonzept basiert gemäß Begründung 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).

Der Bebauungsplan 10-81a G ist von Fachmarkttagglomerationen oder Fachmarktstandorten gemäß Fachmarktkonzept nicht berührt.

#### **1.3.5 Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen Berlin**

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

Die AV Einzelhandel 2014 basiert auf den Zielen und Inhalten des StEP Zentren 3 und des Fachmarktkonzeptes Berlin.

Die Ausführungsvorschriften enthalten inhaltliche und verfahrensbezogenen Vorgaben zur Planung der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsstandorten und zur Beurteilung von sonstigen Einzelhandelsvorhaben (z.B. Erweiterung, Umnutzung). Mit der Umsetzung der formulierten Vorschriften werden insbesondere der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche sowie die Sicherung einer verbrauchernahen Versorgungsstruktur angestrebt. Als Grundlage für die „AV Einzelhandel“ dienten die Ziele, Grundsätze und sonstigen Vorhaben des Stadtentwicklungsplans „Zentren 3“ - diese wurden in der „AV Einzelhandel“ weiter konkretisiert. Dementsprechend wurden die im Stadtentwicklungsplan „Zentren 3“ ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche ebenfalls in die „AV Einzelhandel“ übernommen und weitere Zulässigkeitsmaßstäbe innerhalb und außerhalb der Versorgungsbereiche definiert.

Die Anlage 1 „AV Einzelhandel“ enthält zudem die abschließende Auflistung der zentrenrelevanten, der nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente. Die Einteilung der Warensortimente in eine der drei Kategorien ist eine wesentliche Grundlage für die Beurteilung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. Das gilt auch für den vorliegenden Bebauungsplan. Die Sortimentsliste des Anhangs I der „AV Einzelhandel“ ist Bezugspunkt für die Zuordnung in die Kategorien „zentrenrelevant“, nahversorgungsrelevant“ und „nicht zentrenrelevant“. Die Liste wird daher auf der Planurkunde des Bebauungsplans 10-81a G aufgeführt.

Im Zeitpunkt der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf 2013, welches die zentrale Grundlage auch für den Bebauungsplan 10-81a G bildet, wurden die Vorgaben des AV Einzelhandel aus dem Jahr 2007 berücksichtigt und umgesetzt. Gleichzeitig war die Sortimentsliste des AV Einzelhandel 2007 Bestandteil des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts.

Die aktuellen Ausführungsvorschriften für großflächige Einzelhandelseinrichtungen von 2014 harmonisieren inhaltlich jedoch mit den Aussagen der Vorschriften aus 2007. Zwar wurden Änderungen an der Sortimentsliste vorgenommen - im Wesentlichen stimmen die beiden Listen dennoch überein. Im Ergebnis entspricht der Bebauungsplan 10-81a G damit sowohl den Vorschriften des AV Einzelhandel

2007 als auch des AV Einzelhandel 2014. Die Sortimentsliste ist im Anhang zur Begründung enthalten.

### **1.3.6 sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen**

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

### **1.3.7 Einzelhandels- und Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf 2013**

Das Einzelhandels- und Einzelhandelskonzept 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 10-81a 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 Einzelhandelskonzept Marzahn-Hellersdorf 2013 formuliert Steuerungsgrundsätze zur Standortfindung des Einzelhandels und 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**

Innerhalb des äußeren Umrings des Bebauungsplanes 10-81a G liegen drei Bebauungspläne, deren jeweilige Geltungsbereiche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-81a G ausgegliedert werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 10-61 „Kita-Standort Wörlitzer Straße“ ist am 22.01.2011 bekannt gemacht worden. Planungsziel ist die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kita. Der Bebauungsplan 10-61 liegt in der Schutzzone um das Ortsteilzentrum Havemannstraße. Die Planungsziele des bezirklichen Zentrenkonzeptes werden indirekt berücksichtigt, da auf Gemeinbedarfsflächen Einzelhandelsbetriebe unzulässig sind. Die Anwendung von Sicherungsinstrumenten wäre im Bedarfsfall möglich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 10-64 „Kita-Standort Rabensteiner Straße“ ist am 16.11.2011 bekannt gemacht worden. Planungsziel ist die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kita. Der Bebauungsplan 10-64 liegt in der Schutzzone um das Ortsteilzentrum Havemannstraße. Die Planungsziele des bezirklichen Zentrenkonzeptes werden indirekt berücksichtigt, da auf Gemeinbedarfsflächen Einzelhandelsbetriebe unzulässig sind. Die Anwendung von Sicherungsinstrumenten wäre im Bedarfsfall möglich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 10-78 „Flämingsstraße“ ist am 16.05.2014 bekannt gemacht worden. Planungsziel ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes. Überplant wird der Standort einer ehemaligen Kaufhalle.

Der Bebauungsplan 10-78 liegt in der Schutzzone um das Ortsteilzentrum Havemannstraße. Die Planungsziele des bezirklichen Zentrenkonzeptes werden im Aufstellungsverfahren durch entsprechende textliche Festsetzungen berücksichtigt und umgesetzt. Die Anwendung von Sicherungsinstrumenten wäre im Bedarfsfall möglich.

## **2. Entwicklung der Planungsüberlegungen**

### **2.1 planerische Vorgeschichte**

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Marzahn-Hellersdorf hat am 22.05.2008 auf der Grundlage des Bezirksamtsbeschlusses vom 14.04.08 (BA-Vorlage 0507/III) das erste bezirkliche Zentrenkonzept als sektorale Bereichsentwicklungsplanung beschlossen (Drs. Nr. 0896/VI). Ziel des Konzepts war es, dem Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten eine verlässliche Grundlage für die Standortsuche, Standortbestätigung und Standorterweiterung zu bieten und zugleich die zentralen Versorgungsbereiche im Bezirk zu stützen und städtebaulich weiterzuentwickeln.

Mit Hilfe des Konzepts war es grundsätzlich möglich, Standortgesuche des Einzelhandels zielkonform zu steuern. Zentrale Versorgungsbereiche im Bezirk wurden gestärkt und weiterentwickelt. Im Zeitablauf zeigte sich allerdings, dass das vom Konzept eng gestrickte Netz von Stadtteil-, Ortsteil- und Nahversorgungszentren zwei Angriffspunkten nicht gewachsen war:

- Erstens erwies sich das Konzept mit seiner - relativ - strikten Entweder-Oder-Logik als unflexibel gegenüber sinnvollen Ansiedlungsgesuchen außerhalb der ausgewiesenen Zentren. Wenn der ganze Bezirk flächendeckend mit Zentren abgedeckt ist, müssen Baugesuche außerhalb der vorgesehenen Zentren von Rechts wegen desto strenger versagt werden, je näher sie den Zentren kommen. Innerhalb der Zentren müssen wiederum auch weniger willkommene Vorhaben genehmigt werden.
- Zweitens zeigte sich, dass einstweilen nur geplante oder nach Lage der Dinge bereits schwächelnde Zentren den Schutz des § 34 Abs. 3 BauGB nicht genießen. § 34 Abs. 3 BauGB erlaubt nur den Schutz von funktionierenden Zentren - nicht aber von nur geplanten oder funktional erheblich geschädigten bzw. bereits abgestürzten Bereichen.

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 Steuerungsgrundsätze zur Standortfindung des Einzelhandels und Zentrenentwicklung**

### **1. Zielaussagen und Grundsätze aus den übergeordneten Planungen**

Die Steuerungsgrundsätze zur Standortfindung des Einzelhandels und der Zentrenentwicklung im Bezirk Marzahn-Hellersdorf präzisieren und ergänzen die vom Senat von Berlin vorgegebenen Steuerungsgrundsätze aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und Problemlagen im Bezirk. Folgende generelle Zielaussagen und Grundsätze aus den übergeordneten Planungen sind den Steuerungsgrundsätzen voranzustellen.

- Die festgelegten Stadtteil- und Ortsteilzentren sind zu stärken und aufzuwerten. Sie sind die Zentren des urbanen Lebens. Ein wesentliches Merkmal ist die Dichte und Vielfalt des Einzelhandels- und gastronomischen, kulturellen und kommunalen Nutzungsangebotes. Dieses Nutzungsangebot ist unter Berücksichtigung der Eigenart der städtischen Zentren zu stärken.
- Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind stadtverträglich zu integrieren. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind in die zentralen Versorgungsbereiche zu integrieren, Einzelhandelsvorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind ebenfalls vorrangig in die Zentren oder an Komplementärstandorte (Fachmarkttagglomerationen oder bezirkliche Fachmarktstandorte) zu lenken.
- Die wohnungsnah Grundversorgung ist flächendeckend zu sichern. Eine möglichst engmaschige Nahversorgung soll innerhalb des hierarchisch gegliederten Zentrensystems aus Stadtteil-, Ortsteil- und Nahversorgungszentren gesichert und gestärkt werden. Etablierte Nahversorgungsstandorte ergänzen die Zentrenstruktur und gewährleisten eine weitreichende Erreichbarkeit zu Fuß, mit dem Fahrrad und öffentlichen Verkehrsmitteln.
- Bei allen Neuansiedlungen innerhalb und außerhalb der Zentren ist die urbane Qualität zu beachten und zu sichern. Bei Einzelhandelsansiedlungen sollte die städtebauliche und architektonische Qualität als Bewertungskriterium besonders in den Fokus genommen werden. Vorhandene städ-

tebauliche Qualitäten und Einzelhandelsangebote sind zu sichern und, soweit erforderlich, zu verbessern.

Diese übergeordneten Zielaussagen zur Zentren- und Einzelhandelsentwicklung waren im Zentrenkonzept des Bezirks so auszufüllen und weiter zu entwickeln, dass sie auf der Ebene der bezirklichen Zuständigkeiten in Politik und Verwaltung umgesetzt werden können. Sie mussten darüber hinaus um Aussagen zur Nahversorgung und zu Ergänzungsstandorten für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (Fachmärkten) ergänzt werden, die in der Verantwortung der Bezirke liegen.

## **2. Bezirkliche Leitlinien**

In der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wurden die Leitlinien zur Zentren- und Einzelhandelsentwicklung im Bezirk Marzahn-Hellersdorf festgelegt. Die Leitlinien basieren auf den Zielen und Grundsätzen der übergeordneten Planungen.

### **Entwicklung der Zentren nach städtebaulichen Qualitätsstandards**

1. Die im Stadtentwicklungsplan Zentren 3 der Senatsverwaltung ausgewiesenen Stadtteil- und Ortsteilzentren sowie die in im „Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf 2013“ des Bezirks festgelegten Nahversorgungszentren sind als städtebaulich attraktive zentrale Versorgungsbereiche, ihrer Versorgungsfunktion entsprechend, zu sichern und auszubauen.
2. Neue Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten sollen ihre Standorte grundsätzlich innerhalb der im Zentrenkonzept festgelegten und abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche finden. Dies gilt auch für kommunale, kulturelle und gastronomische Einrichtungen und für bevölkerungs- und freizeitorientierte Dienstleistungen, die einen Beitrag zur Stabilisierung und Aufwertung dieser Zentren leisten können (Funktionsmischung).
3. Zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe, Freizeiteinrichtungen und Dienstleistungsbetriebe mit deutlich über die Nahversorgung hinausgehenden Einzugsbereichen sollen grundsätzlich nur in den Stadtteil- und Ortsteilzentren zugelassen werden. Ein solcher Einzugsbereich ist insbesondere bei Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern mit einer Verkaufsfläche von mehr als 2.000 m<sup>2</sup> sowie bei Fachmärkten zu vermuten.

### **Gewährleistung der Nahversorgung**

4. Die Nahversorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs ist sicherzustellen. Einzelhandelsbetriebe sind vorrangig innerhalb der Zentren anzusiedeln. Nahversorgungszentren sind vor negativen Auswirkungen benachbarter Einzelhandelsbetriebe zu schützen. Die Nahversorgung durch Angebote in den Zentren kann bei entsprechenden räumlichen Defiziten auch durch Nahversorger außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs ergänzt werden. Bereits etablierte Standorte des Einzelhandels sind dafür zu nutzen und bei der Ermessensausübung über die Gewährung von Ausnahmen besonders zu berücksichtigen.
5. Bei neuen Nahversorgungsangeboten außerhalb der ausgewiesenen Stadtteil- und Ortsteilzentren soll die Anzahl der Stellplätze auf das jeweils erforderliche Maß begrenzt werden. Bei mehr als sechs Stellplätzen je 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist zu prüfen, ob an dem betreffenden Standort besondere Umstände vorliegen, die ein großes Stellplatzangebot erforderlich machen.

### **Fachmärkte und Sonderstandorte**

6. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten 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. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten können aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs z.T. nicht in die gewachsenen Zentren integriert werden, daher dienen die Fachmarkttagglomerationen und Fachmarktstandorte (> 8.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) in der gesamtstädtischen Steuerungskulisse (Fachmarktkonzept) sowie bezirkliche Fachmarktstandorte (bis 8.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) als Komplementärstandorte. Dies gilt sinngemäß auch für Dienstleistungs- und Freizeitnutzungen mit hoher Besucherfrequenz. Eine vorausschauende Prüfung von geeigneten Flächen in den genannten Lagen kann zur Umsetzung dieses Ziels beitragen.
8. Zentrenrelevante Randsortimente von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment sind 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.

### **Bestandsschutz, Erweiterungen und Nutzungsänderungen**

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

### **Einbindung in das städtebauliche Umfeld**

10. Neue Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungs- und Freizeitnutzungen müssen sich in die städtebaulichen Strukturen ihres Umfeldes einbinden, auch für Fußgänger auf attraktiven und direkten Wegen erreichbar sein und sich mindestens mit ihrer Eingangsseite - ggf. über einen gestalteten Vorbereich - auf den öffentlichen Raum beziehen. Starke Maßstabsbrüche sollen vermieden oder durch Gestaltung, Gliederung, Abstand oder Begrünung vermittelt werden. Auch Neben- und Rückseiten, Zufahrten, Lieferzonen und Stellplatzanlagen dürfen nicht zu einer Belastung für ihr Umfeld werden.
11. Großflächige Vorhaben außerhalb der Zentren sollen eine eigene städtebauliche Identität entwickeln. Wichtige stadträumliche Zusammenhänge, Wege-, Grün- und Sichtbeziehungen sind zu berücksichtigen und Nahtstellen zur städtischen oder landschaftlichen Umgebung so auszugestalten, dass eine Beeinträchtigung vermieden wird. Unterschiedliche Investitionseinheiten an einem Standort sollen in ihrer Lage, ihren Eingängen und ihrer Baukörperdisposition aufeinander bezogen werden. Parkplätze sind zu begrünen und gegenüber der Umgebung abzuschirmen.

## **3. Planinhalt und Abwägung**

### **3.1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt**

In seinem Zentrenkonzept 2013 hat der Bezirk Marzahn-Hellersdorf die im Kapitel 5.2 „Steuerungsgrundsätze zur Standortfindung des Einzelhandels und der Zentrenentwicklung im Bezirk Marzahn-Hellersdorf von Berlin“ zitierten Leitlinien zur Zentren- und Einzelhandelsentwicklung festgelegt. Für die Bauleitplanung sind dabei die folgenden vier Leitlinien zur „Entwicklung der Zentren nach städtebaulichen Qualitätsstandards“ und „Gewährleistung der Nahversorgung“ maßgeblich:

1. Die im Stadtentwicklungsplan „Zentren 3“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ausgewiesenen Stadtteil- und Ortsteilzentren sowie die in im „Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf 2013“ des Bezirks festgelegten Nahversorgungszentren sind als städtebaulich attraktive zentrale Versorgungsbereiche, ihrer Versorgungsfunktion entsprechend, zu sichern und auszubauen.
2. Neue Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten sollen ihre Standorte grundsätzlich innerhalb der im Zentrenkonzept festgelegten und abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche finden. Dies gilt auch für kommunale, kulturelle und gastronomische Einrichtungen und für bevölkerungs- und freizeitorientierte Dienstleistungen, die einen Beitrag zur Stabilisierung und Aufwertung dieser Zentren leisten können (Funktionsmischung).
3. Zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe, Freizeiteinrichtungen und Dienstleistungsbetriebe mit deutlich über die Nahversorgung hinausgehenden Einzugsbereichen sollen grundsätzlich nur in den Stadtteil- und Ortsteilzentren zugelassen werden.
4. Die Nahversorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs ist auch außerhalb der Zentren sicherzustellen.

Zur Umsetzung dieser Leitlinien ist es erforderlich, dass alle Bebauungspläne zur Steuerung des Einzelhandels im Bezirk Marzahn-Hellersdorf die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment in die zentralen Versorgungsbereiche lenken; der zentrenrelevante Einzelhandel wird grundsätzlich auf diese Bereiche beschränkt.

Im Interesse der verbrauchernahen Versorgung und unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen des Einzelhandels sollen von der Beschränkung der Zulässigkeit des zentrenrelevanten Einzel-

handels auf die zentralen Versorgungsbereiche Ausnahmetatbestände für Einzelhändler der Nahversorgung, für Verkaufsstätten von Handwerks- und anderen Gewerbebetrieben (auch Annex-Handel genannt) sowie für Tankstellenshops bestimmt werden. Die beabsichtigten Festsetzungen resultieren aus den weiteren Handlungsempfehlungen des Zentrenkonzepts.

Der nicht zentrenrelevante Einzelhandel wird nur ganz am Rande von Regelungen der Einzelhandels-Bebauungspläne betroffen - nämlich durch die flächenmäßige Begrenzung seiner das Hauptangebot ergänzenden Warenangebote (sog. Randsortimente). Im Übrigen kann er grundsätzlich im Rahmen der Gebietskategorien des öffentlichen Baurechts frei seine Standorte wählen.

Es liegt auf der Hand, dass alle diese Einzelhandelsbetriebe nicht lupenrein zu trennen sind - so verkaufen Möbelgeschäfte auch Tischdecken und Teeservice als zentrenrelevante Waren - und umgekehrt verkaufen Kaffee- und Teegeschäfte in Aktionswochen auch Zelte und viele andere nicht zentrenrelevante Güter. Auch diese Tatbestände werden berücksichtigt, indem die jeweils fremde Warengruppe als Randsortiment auf 10 % der Verkaufsfläche zugelassen wird.

Der planungsrechtliche Status der Stadtquartiere im Ortsteil Marzahn ist unterschiedlich. Teilweise gilt die Regelung des § 34 BauGB, wonach der Art nach alles zulässig ist, was sich in die vorhandene Umgebung einfügt. Teilweise gibt es Bebauungspläne mit spezifischen Festsetzungen.

Der vorliegende Bebauungsplan 10-81a G führt für seinen Geltungsbereich textliche Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels ein. Die Festsetzungen erfassen nur die unbeplanten Innenbereichslagen gemäß § 34 BauGB. Regelungen zur Änderung von festgesetzten Bebauungsplänen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens 10-81a G.

Es ergeben sich folgende Grundregeln für die Zulässigkeit von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Bezirk Marzahn-Hellersdorf:

1. In den Stadtteil- und Ortsteilzentren des Ortsteils Marzahn, Bezirks Marzahn-Hellersdorf, die durch das bezirkliche Zentrenkonzept als zentrale Versorgungsbereiche eingestuft wurden, sind zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe und nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig. In diesen Bereichen wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben durch die Bebauungspläne 10-81a G, 10-81b G und 10-89 B zur Steuerung des Einzelhandels im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn nicht eingeschränkt; die Stadtteilzentren und die Ortsteilzentren sind aus den räumlichen Geltungsbereichen des Bebauungspläne 10-81a G, 10-81b G und 10-89 B ausgegrenzt. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der Stadtteil- oder Ortsteilzentren beurteilt sich allein nach Maßgabe der dort bestehenden Rechtslage (mehrheitlich § 34 BauGB).
2. Für Nahversorgungszentren gelten besondere Regelungen über die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, die der Nahversorgung dienen. Im Geltungsbereich des B-Planes 10-81a G liegen keine Nahversorgungszentren.
3. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich (aber nicht ausnahmslos) unzulässig.
4. Bei der Entscheidung über die Gewährung von Ausnahmen für nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist der der Begründung zum Bebauungsplan beigefügte Prüfbogen für Ausnahmen anzuwenden.
5. Rechtmäßig bestehende Betriebe haben Bestandsschutz. Genehmigungspflichtige Erweiterungen und Nutzungsänderungen (auch Änderungen der zulässigen Sortimente), soweit sie schädliche Auswirkungen erwarten lassen und nicht durch den Bestandsschutz erfasst werden, sind nach den gleichen Regeln zu beurteilen wie Neuansiedlungen. Der Bebauungsplan 10-81a G enthält eine differenzierte Regelung bezüglich der Bestandsbetriebe. Erweiterungen und Nutzungsänderungen ohne schädliche Auswirkungen von bestehenden Einzelhandelsbetrieben außerhalb der Schutzzonen um zentrale Versorgungsbereiche sollen unter den erweiterten Bestandsschutz fallen.

Es sei darauf hingewiesen, dass der Festsetzungszweck des vorliegenden Bebauungsplans in mehrfacher Hinsicht über die Ausschlusswirkungen des § 34 Abs. 3 BauGB hinausreicht. Die Planung zielt nicht nur auf den Schutz des vorhandenen Bestands, sondern auch auf die Offenhaltung von Entwicklungsoptionen für die zentralen Versorgungsbereiche. Sie dient nicht nur der Vermeidung schädlicher, sondern auch lediglich nachteiliger Auswirkungen auf die zentralen Lagen des Bezirks Marzahn-Hellersdorf von Berlin sowie schließlich auch der Vermeidung von Negativauswirkungen, die der sich erst aus der Summe mehrerer Einzelhandelsvorhaben ergeben (so Bunzel, Arno, Bebauungspläne für die Erhaltung und Entwicklung „zentraler Versorgungsbereiche“, in: KommJur 12/2009, 455.)

Der Bebauungsplan 10-81a G bezieht sich insbesondere auf den § 9 Abs. (2a) BauGB. Der Paragraph lautet wie folgt:

§ 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 10-81a 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 erforderlich ist.

### **3.2 Begründung der Festsetzungen**

Die Festsetzungen des B-Plans 10-81a G wurden aus den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf von Berlin (Junker und Kruse; Plan und Recht: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf von Berlin, September 2013, Dortmund und Berlin) entwickelt. Die Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts beruhen dabei 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 Art Trägerbeteiligung 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. Der B-Plan basiert somit auf einem bereits diskutierten und abgewogenen Gesamtkonzept.

Anzumerken ist allerdings, dass es zur Entwicklung der Stadtteil-, Ortsteil und Nahversorgungszentren in Marzahn weiterführender Maßnahmen, insbesondere öffentlicher und privater Investitionen bedarf. Allein die Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in deren Umfeld und untereinander gewährleistet nicht deren positive Entwicklung.

#### **3.2.1 Thematische Einführung und Begriffserklärungen**

Gegenstand der nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind ausschließlich Aussagen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben.

Unter dem Begriff des Einzelhandelsbetriebs sind alle eigenständigen Verkaufsstätten zu verstehen, die Waren an den Endverbraucher vertreiben. Erfüllt ein Betrieb diese Eigenschaften und ist er zudem mit einer baulichen Anlage verbunden, so ist er bauplanungsrechtlich relevant.



Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans erfassen alle eigenständigen Verkaufsstätten. Die Eigenständigkeit eines Betriebs bestimmt sich dabei allein nach baulichen und betrieblich-funktionellen Kriterien. Eine eigenständige Verkaufsstätte setzt voraus, dass diese über einen eigenen Eingang, eine eigene Anlieferung und eigene Personalräume verfügt. Zudem muss die Möglichkeit bestehen, die Verkaufsstätte unabhängig von anderen Betrieben zu öffnen und zu schließen (Kuschnerus, Ulrich (2007): Der standortgerechte Einzelhandel. Bonn: vhw, RdNr. 1ff.).

Nicht als Einzelhandelsbetrieb zu betrachten sind hingegen unselbständige Verkaufsstätten. Unselbständige Verkaufsstätten zeichnen sich dadurch aus, dass ihr Warenangebot im inneren Zusammenhang einer anderen Nutzung steht, die Hauptleistung nur abrundet und dabei nur eine untergeordnete Bedeutung besitzt. Unselbständige Verkaufsstätten können beispielsweise Anlagen für Gemeinbedarfszwecke, Sport und Kultur, gewerblichen Dienstleistungen oder auch Produktionsbetrieben für ihre eigenen Produkte zugeordnet sein. Auch innerhalb eines Einzelhandelsbetriebs können unselbständige Verkaufsstätten vorhanden sein.

Typische unselbständige Verkaufsstätten sind Nebenangebote eines Einzelhandelsbetriebs, die als kleinere Verkaufsbereiche abgetrennt vom eigentlichen Verkaufsbereich liegen. Beispiele dafür sind u. a.: Backshops, kleinere Blumenstände sowie kleine Verkaufsstellen für Zeitschriften und Tabakwaren. Kuschnerus, Ulrich (2007): a. a. O., RdNr. 20.

Die Zulässigkeit der unselbständigen Verkaufsstätte ist bauplanungsrechtlich entsprechend der Hauptnutzung zu beurteilen. Für die vorliegende Planung bedeutet dies, dass eine unselbständige Verkaufsstätte, soweit diese noch als Nebennutzung einer zulässigen Hauptnutzung zuzuordnen ist, durchaus in Bereichen zulässig sein kann, in denen Einzelhandelsbetriebe im Übrigen ausgeschlossen sind.

Soweit in den Festsetzungen von der Verkaufsfläche die Rede ist, ist der Begriff im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zu verstehen: Zur Verkaufsfläche zählen alle Flächen eines Betriebs, auf denen Waren zum Verkauf angeboten werden und die vom Kunden betreten werden können. Die Verkaufsflächen können dabei in einem Gebäude liegen oder auch außerhalb. Weiterhin sind die Flächen folgender Bereiche eines Einzelhandelsbetriebs ebenfalls zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen:

- die Flächen der Verkaufstheken für Käse, Fleisch, Wurst etc., auch wenn diese nicht vom Kunden selbst betreten werden,
- die sog. „Kassenzone“ bestehend aus den Flächen von Kassen und Durchgängen,
- die sog. „Pack- und Entsorgungszone“, d. h. die Bereiche zum Einpacken der Ware und der Entsorgung des Verpackungsmaterials als auch
- die Flächen des Windfangs.<sup>1</sup>
- Ebenso zählen die Verkaufsflächen der unselbständigen Verkaufsstätten, die das Warenangebot des Einzelhandelsbetriebs ergänzen und mit diesem eine „betriebliche Einheit“<sup>2</sup> bilden, zur Verkaufsfläche eines Betriebs (s. o.).

Lagerflächen, die dem Kunden zugänglich sind und wo der Kunde Waren selbst auswählen sowie sich selbst bedienen kann, gelten ebenfalls als Verkaufsfläche. Nicht zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen sind hingegen reine Lagerflächen, die nur dem Personal zugänglich sind und zum Auffüllen des eigentlichen Verkaufsraums dienen.

Die Abstellflächen für Einkaufswagen sind der Verkaufsfläche hinzuzurechnen, wenn sie sich im Gebäude befinden. Liegt die Abstellfläche für Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes<sup>3</sup> und grenzt nicht unmittelbar an das Gebäude an<sup>4</sup>, so ist diese nicht der Verkaufsfläche zuzurechnen.

Ebenfalls differenziert zu bewerten sind Flächen, die nur temporär für den Verkauf genutzt werden. Handelt es sich um Flächen, die dem Betrieb vorgelagert sind, so ist dies zumeist eine sonderrechtli-

<sup>1</sup> BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 - 4 C 10.04 -. In: *Baurecht (BauR)*. Jg. 37 (2006), S. 639 (643).; BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 - 4 C 14.04. - In: *Baurecht (BauR)*. Jg. 37 (2006), S. 644 (645).

<sup>2</sup> Urteil vom 24.11.2005 - 4 C 14.04. - In: *Baurecht (BauR)*. Jg. 37 (2006), S. 644 (645).

<sup>3</sup> Kuschnerus, Ulrich (2007): a. a. O., RdNr. 40.

<sup>4</sup> Die klare räumliche Trennung von Gebäude und Abstellfläche muss dauerhaft bestehen und darf nicht durch ein nachträgliches Heranrücken der Abstellflächen an das Gebäude übergangen werden. Anderenfalls führt dies zu einer Erhöhung der Verkaufsfläche. Damit soll Erfahrungen aus der Praxis vorgebeugt werden: So ist im Bauantrag eines Vorhabens die räumliche Trennung der Anlagen vorgesehen und wird auch realisiert. Nachträglich erfolgt jedoch sukzessive ein „Heranwandern“ der Abstellflächen an den Betrieb.

che Straßennutzung. Typisches Beispiel hierfür ist der Bürgersteig, der in Teilen durch Kisten, Ständer, Regale o. ä. während der Öffnungszeiten genutzt wird. Diese Angebote sind regelmäßig nicht der Verkaufsfläche zuzurechnen. Anders zu betrachten ist der Sachverhalt aber, wenn der temporär genutzte Bereich eine im Gebäude gelegene Verkehrsfläche darstellt - wie bei Einkaufszentren oder Geschäftspassagen üblich. Ist die ergänzend genutzte Verkehrsfläche regelmäßig oder gar dauerhaft als erweiterte Verkaufsfläche des Betriebs genutzt, so ist diese ebenfalls zur Verkaufsfläche zu addieren.<sup>5</sup>

### 3.2.2 Die Festsetzungen im Einzelnen

Die auf der Planurkunde abgedruckten Festsetzungen 1 bis 4 beziehen sich auf Flächen des unbeplanten Innenbereichs gemäß § 34 BauGB, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-81a G liegen. Nach Maßgabe des § 9 Abs. 2a BauGB treffen die Festsetzungen 1 bis 4 ausschließlich Aussagen zur Zulässigkeit von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass von vornherein nur solche Einzelhandelsbetriebe von den einschränkenden Regelungen dieses Plans erfasst werden können, die ohne diesen Plan nach Maßgabe des § 34 BauGB zulässig wären. Mit anderen Worten: Was bereits nach § 34 BauGB unzulässig ist, wird von den Regeln dieses Plans nicht erfasst. Denn auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 2a BauGB kann die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB nur eingeschränkt, aber nicht erweitert werden.

**TF**  
**1. Einschränkung der Zulässigkeit von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben in den nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebieten außerhalb der Stadtteil- und Ortsteilzentren (zentrale Versorgungsbereiche)**

- (1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-81a 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 Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

<sup>5</sup> Kuschnerus, Ulrich (2007): a. a. O., RdNr. 41.

## Begründung

### Zu Absatz 1:

Die textliche Festsetzung 1 dient der rechtsverbindlichen Umsetzung der Steuerungsgrundsätze zur Standortfindung des Einzelhandels und der Zentrenentwicklung gemäß „Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2013 für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf“.

Das Hauptziel besteht darin, den zentrenrelevanten Einzelhandel grundsätzlich - aber nicht ausnahmslos - in den zentralen Versorgungsbereichen des Bezirks anzusiedeln (so Grundsatz 1 der Steuerungsgrundsätze). Die zentralen Versorgungsbereiche wurden im Rahmen Fortschreibung des Zentrenkonzepts überprüft, teilweise angepasst und zur Ausweisung vorgeschlagen. Die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Marzahn-Hellersdorf von Berlin hat das überarbeitete Zentrenkonzept für den Bezirk am 23.01.2014 schließlich beschlossen (Drs.-Nr. 1203/VII). Die Empfehlungen des fortgeschriebenen Zentrenkonzepts wurden dem Bebauungsplan 10-81a G „Steuerung des Einzelhandels im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn, Bereich M1 Nord“ zu Grunde gelegt<sup>6</sup>.

Folgerichtig wird nunmehr festgesetzt, dass zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe in den nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebieten außerhalb der Stadtteil- und Ortsteilzentren (zentrale Versorgungsbereiche) - unter Beachtung der nachfolgend festgesetzten Sonderregelungen zugunsten von Nahversorgern und kleinen Einzelhandelsbetrieben - unzulässig sind.

### Hinweis:

Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin (AV Einzelhandel) bekanntgemacht durch Sonderdruck im Amtsblatt für Berlin Nummer 29 vom 11. Juli 2014 (Abl. S. 1334 bis 1348). Die Sortimentsliste der AV Einzelhandel ist dem Dokument der textlichen Festsetzungen als Anlage 1 beigefügt und wird auszugsweise auf der Planurkunde des Bebauungsplans 10-81a G abgedruckt.

Es wird darauf hingewiesen, dass Ausschluss nach § 9 Abs. 2a BauGB nicht voraussetzt, dass von dem Einzelhandel im Plangebiet schädliche Auswirkungen für vorhandene oder zu entwickelnde zentrale Versorgungsbereiche ausgehen<sup>7</sup>.

### Zu Absatz 2:

In Absatz 2 wird definiert, was unter zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben zu verstehen ist.

Auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 2a BauGB dürfen nur „bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen“ in ihrer Zulässigkeit geregelt werden. Als „bestimmte Arten“ dürfen nur objektiv bestimmbare Anlagentypen verwendet werden, die marktüblichen Gegebenheiten entsprechen; die planerische Steuerung einzelner, jeweils konkret beschriebener Anlagen ist über § 9 Abs. 2a BauGB ebenso wenig möglich wie über § 1 Abs. 9 BauNVO. Wie die allseits anerkannte Unterscheidung zwischen großflächigem und nicht großflächigem Einzelhandel als Anlagentypus des Einzelhandels zeigt, dürfen bei der Bezeichnung der „bestimmten Arten“ auch vom Markt anerkannte Gattungsbezeichnungen verwendet werden, nicht nur auf ein einzelnes Sortiment (z.B. Blumenhandel) oder auf ein bestimmtes Geschäftsmodell (z.B. Spielhalle) bezogene weitere Untergliederungen. Dementsprechend wird für die Regelung in TF 2 bis 6 die Gattungsbezeichnung „zentrenrelevanter Einzelhandel“ als Unterscheidungskriterium zum „nicht zentrenrelevanten Einzelhandel“ verwendet.

Zahlreiche Beispiele aus der kommunalen Praxis zeigen, dass diese Unterscheidung als marktübliche Gegebenheit anerkannt ist<sup>8</sup>. Ebenfalls in der Praxis anerkannt ist, dass diese Unterscheidung daran

---

<sup>6</sup> Dies wurde von der Rechtsprechung für zulässig anerkannt. So lautet Satz 3 des amtlichen Leitsatzes zum Urteil des BVerwG vom 26.03.2009 - BVerwG 4 C 21.07: „*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.*“

<sup>7</sup> So urteilte das BVerwG, Beschl. vom 15. Mai 2013 - 4 BN 1.13 ebenso Beschluss vom 06.08.2013 - 4 BN 8.13 -.

<sup>8</sup> Beispielhaft zu benennen sind: Berlin - Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, *Stadtentwicklungsplan Zentren 3*, 2011, Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren - Sachgebiet Städtebauförderung, *Interkommunales Entwicklungskonzept*, 2011; Vaihingen an der Enz, *Bebauungsplan Einzelhandel Vaihingen*, 2007; Kreisstadt Alzey, Stadtverwaltung, *Einzelhandelskonzept der Stadt Alzey*, 2011;

anknüpft, in welchem Umfang der einzuordnende Betrieb zentrenrelevante Sortimente anbietet. Es liegt auf der Hand, dass ein Einzelhandelsbetrieb, der zentrenrelevante Sortimente als Kern- und Hauptsortiment anbietet, zentrenrelevant ist. Ebenso einleuchtend ist aber auch, dass ein Betrieb, der neben einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment in erheblichem Umfang zentrenrelevante Sortimente als Rand- oder Nebensortiment anbietet, ebenfalls zentrenrelevant sein kann. Durch den Absatz 2 der TF 1 wird im Interesse einer rechtssicheren Anwendung an Hand messbarer Kriterien geklärt, unter welchen Umständen auch ein Betrieb mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment sich als zentrenrelevanter Betrieb behandeln lassen muss. Die hier verwendete „10%-Klausel“ ist in der Praxis weithin üblich und anerkannt.

Absatz 2 leistet im Ergebnis einen wesentlichen Beitrag zur Umsetzung der städtebaulichen Zielstellungen des Bezirks Marzahn-Hellersdorf. Es soll verhindert werden, dass die städtebauliche Zielstellung - Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandels auf die zentralen Versorgungsbereiche - durch ausufernde zentrenrelevante Randsortimente unterlaufen wird.

Der nach dieser Definition nicht zentrenrelevante Einzelhandel bleibt in den unbeplanten Teilgebieten nach Maßgabe des § 34 BauGB uneingeschränkt zulässig.

In den Ausschlussgebieten bereits vorhandene zentrenrelevante Betriebe unterliegen dem Bestandschutz.

#### Anmerkung zur Zulässigkeit von großflächigen nicht zentrenrelevanten Betrieben nach § 34 BauGB:

In einzelnen Bereichen des Ortsteils Marzahn (z. B. im Umfeld von vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetrieben) können sich unter Umständen großflächige Betriebe gemäß § 34 Abs. 1 BauGB einfügen. Sie sind dort kraft § 34 Abs. 3 BauGB aber nur dann zulässig, wenn sie keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche haben können. Der Bebauungsplan 10-81a G soll und kann die Zulässigkeit des großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandels in diesen Gebieten nicht regeln, da dies zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche nicht erforderlich ist. Lediglich die Begrenzung des zentrenrelevanten Randsortiments ist gerechtfertigt.

#### Zu Absatz 3:

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment gemäß textlicher Festsetzung 1 Absatz 1 würde ohne eine zusätzliche Regelung auch Kioske und ähnliche Kleinstbetriebe erfassen. Dies wäre unverhältnismäßig und nicht gerechtfertigt. Im Interesse der wohnungsnahen Versorgung und unter Berücksichtigung der bestehenden Angebote vor Ort werden gemäß Absatz 3 solche Kleinstbetriebe von der Beschränkung ausgenommen. Deren regelmäßige Zulässigkeit führt zu keiner Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche, eine Beschränkung wäre unangemessen.

#### Zu Absatz 4:

Mit Absatz 4 erfolgt die Definition und Festsetzung der zentrenrelevanten und der nahversorgungsrelevanten Sortimente.

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>9</sup> ausgewiesen.

Die Kategorie „1 Zentrenrelevante Sortimente“ der Liste der AV Einzelhandel gliedert sich in die Gruppen „1.1 Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung“ und „1.2 Übrige zentrenrelevante Sortimente“. Diese werden auf der Planurkunde abgedruckt und damit festgesetzt.

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 ergeht folgender Hinweis:

Alle nicht in der durch den B-Plan 10-81a G festgesetzten Liste aufgeführten Sortimente sind als nicht-zentrenrelevant einzustufen.

---

Bad Homburg, Fachbereich Stadtplanung, *Zentrenkonzept für den Einzelhandel der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe*, 2005; iq-Projektgesellschaft, *Einzelhandelsentwicklungskonzept Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm*, 2008.

<sup>9</sup> Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin (AV Einzelhandel) 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 10-81a 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 Satz 1 dürfen mit der Außengrenze ihres Betriebsgrundstücks nicht näher als 500 m Luftlinie an die Außengrenze des zentralen Versorgungsbereichs heranrücken. Der Schutzbereich von 500 m Luftlinie um den zentralen Versorgungsbereich ist in der Planzeichnung festgesetzt.

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

Betriebe, die gemäß 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.

- (3) Die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung bestandskräftig genehmigter Einzelhandelsbetriebe soll ausnahmsweise 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.

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.

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 den zentralen Versorgungsbereich liegt:

- Einzelhandelsbetrieb Märkische Allee 344 A, Flurstück 147, Flur 276, Gemarkung Marzahn,
- Einzelhandelsbetrieb Wittenberger Straße 80, Flurstück 398, Flur 1, Gemarkung Falkenberg Gut,
- Einzelhandelsbetrieb Rabensteiner Straße 36, Flurstück 420, Flur 1, Gemarkung Falkenberg Gut,
- Einzelhandelsbetrieb Havemannstraße 33, Flurstücke 356, 418, beide Flur 1, Gemarkung Falkenberg Gut.

## Begründung

### Vorbemerkung

Die textliche Festsetzung TF 2 regelt die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, die der Nahversorgung der Bevölkerung dienen und setzt damit die Steuerungs-Grundsätze 2.1 und 2.2 des Zentrenkonzepts rechtsverbindlich um (vgl. auch schematische Übersicht im Kap. 8.3 Prüfbogen zur Gewährung von Ausnahmen). Es ist offensichtlich sachgerecht, dass derartige Betriebe auch außerhalb der

Stadtteil- und Ortsteilzentren (zentrale Versorgungsbereiche) zulässig sein müssen. Die Bevölkerung muss ihren täglichen Bedarf auch außerhalb dieser zentralen Versorgungsbereiche einkaufen können. In erster Linie dienen natürlich die Nahversorgungszentren (ebenfalls zentrale Versorgungsbereiche gemäß Zentrenkonzept 2013) der Unterbringung von Nahversorgungsbetrieben. Im Ortsteil Marzahn wurden die beiden Nahversorgungszentren „Am Anger“ und Brodowiner Ring“ ausgewiesen; diese liegen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-81b G. Aber auch diese Zentren gewährleisten im Zusammenspiel mit den übrigen zentralen Versorgungsbereichen noch keine flächendeckende wohnungsnaher Versorgung.

Im Interesse der verbrauchernahen Versorgung und unter Berücksichtigung der bestehenden Angebote vor Ort sollen daher außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche des Bezirks Marzahn-Hellersdorf Nahversorgungsbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden können, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen. Die Ausnahme bezieht sich auf die Regel, dass alle Einzelhändler mit zentrenrelevanten Kernsortimenten in die zentralen Versorgungsbereiche gehören. Von dieser Regel kann und soll ausnahmsweise abgewichen werden, wenn das Vorhaben im Sinne des bezirklichen Zentrenkonzepts der Nahversorgung dient und keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Im Allgemeinen gilt: Betriebe, die der Nahversorgung dienen, sind zunächst die sogenannten Nachbarschaftsläden<sup>10</sup>. Betriebe in der Form von Nachbarschaftsläden zeichnen sich dadurch aus, dass sie nur ein begrenztes Warenangebot zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs anbieten und ihre Verkaufsfläche deutlich unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (von größer als 800 m<sup>2</sup>) liegt. Betriebe zur Gebietsversorgung sind im Übrigen auch die in der TF 1 Abs. 3 benannten, allgemein zulässigen Typen: Kioske und Backshops sowie vergleichbare kleinere Läden für den kurzfristigen Bedarf. Aber auch die typischen Lebensmittelmärkte (Lebensmitteldiscounter und Vollsortimenter) können vornehmlich der Nahversorgung in ihrem unmittelbaren Umfeld dienen<sup>11</sup>. Hingegen dienen Fachmärkte, die nur bestimmte Waren in Mengen und mit großer Auswahl anbieten (z. B. Getränkemärkte, reine Drogeriemärkte) sowie Läden, die Waren des mittel- oder gar langfristigen Bedarfs vertreiben, in der Regel nicht mehr der Nahversorgung eines Gebiets.

#### Zu Absatz 1

Satz 1 bestimmt drei wesentliche Faktoren für die Erteilung der Ausnahmegenehmigung:

a) Der Betrieb muss sich grundsätzlich nach Maßgabe des § 34 BauGB einfügen; was nach § 34 BauGB nicht zulassungsfähig ist, kann ohnehin nicht genehmigt werden. Auch nicht im Wege der Ausnahme.

b) Der Betrieb muss in städtebaulich vertretbarer Weise der Nahversorgung dienen. Der Nahversorgung kann ein Betrieb überhaupt nur dienen, wenn er ein gemäß Absatz 2 ein umfangreiches Angebot an nahversorgungsrelevanten Sortimenten führt. Die „städtebaulich vertretbare Weise“ ergibt sich aus den städtebaulichen Kriterien des Prüfbogens gemäß dem bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013. Die städtebaulichen Prüfkriterien sind auch der Bebauungsplanbegründung im Kap. 8.3 - Prüfbogen zur Gewährung von Ausnahmen - zu entnehmen. Nach dem Konzept sollen mindestens 11 Prüfkriterien erfüllt sein.

c) Der Betrieb darf keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche erwarten lassen. Hinweise, wie der Nachweis der Unschädlichkeit zu erbringen ist, ergeben sich ebenfalls aus Kriterien des EZK Prüfbogens (Kap. 8.3 Prüfbogen zur Gewährung von Ausnahmen, Buchstabe a) Nachweis über Unschädlichkeit).

Satz 2 formuliert eine konkrete räumliche Maßgabe für die Ansiedlung neuer Betriebe der Nahversorgung: Ein Hineinrücken von neuen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsorti-

---

<sup>10</sup> Das Bundesverwaltungsgericht hat anerkannt, dass es nach Maßgabe der örtlichen Verhältnisse durchaus möglich ist, Einzelhandelsbetriebe, die der allgemeinen Versorgung der Bevölkerung dienen, mit Hilfe von Größenangaben von jenen „Nachbarschaftsläden“ zu unterscheiden, die der konkreten Versorgung eines Gebiets dienen, so die Entscheidung vom 8.11.2004 - 4 BN 39/04.

<sup>11</sup> Entgegen der Rechtsprechung des OVG NRW vom 19.08.03 bejahte das OVG Sachsen in seinem Beschluss vom 30.08.2004 - 1 BS 297/04 die Nahversorgereigenschaft eines Aldi-Marktes und damit die Zulässigkeit in einem allgemeinen Wohngebiet.

menten in die 500 m-Schutzzone um die zentralen Versorgungsbereiche soll nicht gestattet werden. Hier werden schädliche Auswirkungen vermutet.

Für eine Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben nach Maßgabe des EZK 2013 wird ein Schutzradius von 500 m (Luftlinie) gemessen von der äußeren Grenze der zentralen Versorgungsbereiche in der Planzeichnung des Bebauungsplans festgesetzt.

Gedanklicher Ansatz der Schutzzonen ist folgender Sachverhalt:

Je näher ein gleichgerichteter Betrieb an den zentralen Versorgungsbereich heranrückt, desto stärker überschneiden sich die Einzugsbereiche von Zentrum und „dezentralem“ Standort mit der Folge, dass sich die Verkaufsflächen des nicht integrierten Betriebs nachhaltig in Richtung einer Umsatzumverteilung zu Lasten des Zentrums auswirken können.

In dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes 10-81a G vom September 2018 wird für die ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten eine Entfernung von 500 m zum äußeren Rand der zentralen Versorgungsbereiche, vorliegend dem Ortsteilzentrum Havemannstraße, vorgegeben.

Die Festsetzung einer 500 m-Schutzzone um die zentralen Versorgungsbereiche für die ausnahmsweise Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben der Nahversorgung geht auf eine entsprechende Abwägung im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan 10-81a G zurück: Gemäß dem Beschluss über die Auswertung der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. (2) BauGB zum Bebauungsplanverfahren 10-81a G „Steuerung des Einzelhandels im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn, Bereich M1 Nord“ vom 19.06.2018 wird eine zweistufige Schutzzone um die zentralen Versorgungsbereiche festgelegt: 500 m für Neuansiedlungen, 400 m für Bestandentwicklungen.

Der Schutzradius von 500 m (Luftlinie) von der äußeren Grenze der zentralen Versorgungsbereiche war bereits Bestandteil der frühzeitigen Planfassung des Bebauungsplanes 10-81G. Die in der frühzeitigen Planfassung festgelegten Schutzzonen von 500 m, gemessen von der äußeren Grenze der zentralen Versorgungsbereiche, entsprechen den Isodistanzen (Fußwegeentfernungen) gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf (vgl. Abbildung im Kap. 8.5 Nachrichtliche Abbildung der Isodistanzen aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013).

Für die Bestandsschutzregelung zugunsten vorhandener Betriebe wird hingegen weiterhin (wie in der Entwurfsfassung Stand Juni 2017) ein Schutzzonen-Radius von 400 m (Luftlinie) gemessen von der äußeren Grenze der zentralen Versorgungsbereiche festgelegt (vgl. Abbildung im Kap. 8.4 Einzugsbereiche und Schutzzonen der zentralen Versorgungsbereiche). Zur Abwägung der Bestandsschutzregelung siehe Begründung zu Absatz 3.

#### Hinweise zum Prüfbogen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Marzahn-Hellersdorf 2013

Mit dem Beschluss des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Marzahn-Hellersdorf 2013 wurde ein abgestuftes Planungsprinzip zur Steuerung des Einzelhandels eingeführt. Im Rahmen der Fortschreibung seines Zentrenkonzeptes hat sich der Bezirk Marzahn-Hellersdorf intensiv mit der Frage, welche Nahversorgungsangebote zusätzlich außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden können, beschäftigt. Um die Bewertung neuer Vorhaben systematisch und damit auch nach gleichen Maßstäben vornehmen zu können, wurde ein Prüfbogen entwickelt.

Der Prüfbogen über die Gewährung von Ausnahmen für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel außerhalb zentraler Versorgungsbereiche nach Maßgabe des Zentrenkonzeptes 2013 des Bezirks Marzahn-Hellersdorf war Bestandteil des entsprechenden Billigungsbeschlusses. In dem Prüfbogen werden Bedingungen definiert, unter denen die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Marzahn-Hellersdorf ausnahmsweise zugelassen werden kann. Die Ausnahmeregelung des EZK-Prüfbogens ist in der textlichen Festsetzung TF 2 Abs. (1) enthalten:

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-81a 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.“

Der Prüfbogen ist bei der Anwendung der Ausnahmeprüfung gemäß TF 2 Absatz 1 heranzuziehen. In der vorliegenden Fassung der Begründung vom September 2018 ist der Prüfbogen graphisch aktualisiert worden (vgl. Kap. 8.3 Prüfbogen zur Gewährung von Ausnahmen). An den umzusetzenden Steuerungsgrundsätzen und dem Planungsprinzip zur Einzelhandelssteuerung hat sich nichts geändert.

Eine wesentliche Steuerungswirkung des Prüfbogens besteht darin, dass um die zentralen Versorgungsbereiche eine Schutzzone festgelegt wird. Innerhalb der Schutzzone ist eine Neuansiedlung von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben (lediglich mit Ausnahme von Kiosken, Backshops und ähnlichen kleinflächigen Betrieben) ausgeschlossen. Es sind die zwei Bezeichnungen „Schutzzone“ oder „Schutzbereich“ möglich.

In dem 2013 beschlossenen Prüfbogen bezogen sich die Schutzzone auf fußläufige Entfernungen von 800 m Entfernung, sogenannte Isodistanzen, zu strukturprägenden Einzelhandelsbetrieben innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Während des Aufstellungsverfahrens zu dem Einzelhandels-Bebauungsplan wurden die Schutzzone auf die äußeren Grenzen der zentralen Versorgungsbereiche ausgerichtet. Dies begründet sich wie folgt:

Die Darstellung der fußläufigen Entfernung von dem strukturprägenden Lebensmittelanbieter ist nur eine Momentaufnahme, die sich mit der Standortaufgabe oder Verlagerung des Betriebs sehr leicht erheblich verändern kann. Daher ist die Bezugnahme auf die 800 m-Isodistanz gemäß Anhang II des Prüfbogens für die Ausnahmeregelung des B-Plans 10-81a G nicht geeignet. Als weniger leicht veränderbarer Bezugspunkt für eine „Abstandsflächenregelung“ kommen die äußeren, flurstückscharfen Grenzen der zentralen Versorgungsbereiche in Betracht.

Um eine funktionelle Übereinstimmung mit den Isodistanzen des ursprünglichen Prüfbogens herbeizuführen, wurden in der Planzeichnung zum Bebauungsplan 10-81 G vom 1. Juli 2015 die Schutzzone in einer Luftlinie von 500 m zu den äußeren Grenzen der zentralen Versorgungsbereiche festgelegt. Der Radius von 500 m Luftlinie zu den äußeren Grenzen des zentralen Versorgungsbereiches im Bebauungsplan 10-81a G entspricht funktionell vollständig und räumlich weitgehend den Isodistanzen von 800 m gemäß dem ursprünglichen Prüfbogen. Der aktualisierte Prüfbogen in der vorliegenden Begründung mit Stand September 2018 bezieht sich auf die festgesetzten Schutzzone von 500 m Luftlinie.

#### Zu Absatz 2

Eingangsvoraussetzung für die Ausnahmeregelung ist das angebotene Warensortiment des zu beurteilenden Betriebs. Betriebe, die der Nahversorgung dienen, müssen nahversorgungsrelevante Sortimente als Kernsortiment anbieten. Betriebe mit einem sonstigen zentrenrelevanten Kernsortiment werden nicht von der Ausnahmeregelung erfasst.

In der TF 2 Abs. (2) wird dementsprechend festgesetzt:

„Der Nahversorgung dienen Einzelhandelsbetriebe, die auf mindestens 75 % ihrer Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten.“

Diese Regelung setzt den Steuerungsgrundsatz 2.2 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Marzahn-Hellersdorf um. Die Prozentzahl von 75 % entspricht der Definition für Nahversorger gemäß dem geltenden Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) sowie gemäß dem in Aufstellung befindlichen Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR). Im Ziel 2.12 LEP HR heißt es:

„Ein Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.500 Quadratmeter nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 1 Nummer 1.1 angeboten werden.“

Unter Berücksichtigung der heutzutage marktüblichen Angebotsformen definiert Absatz (2) Satz 2 den zulässigen Umfang von Randsortimenten bei Betrieben der Nahversorgung: 10 % der Verkaufsfläche dürfen für das Kernsortiment ergänzende übrige zentrenrelevante Randsortimente genutzt werden. TF 2 Abs. (2) Satz 2 enthält dazu folgende Regelung:

„Betriebe, die gemäß Satz 1 der Nahversorgung dienen, dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche übrige zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment anbieten.“

Die Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente auf 10 % der Verkaufsfläche wird ebenfalls als Ziel im LEP HR vorgegeben, auch die AV Einzelhandel 2014 empfiehlt eine Grenze von 10 % der vorhabenbezogenen Verkaufsfläche für Randsortimente.

Es soll verhindert werden, dass die städtebauliche Zielstellung - Konzentration zentrenrelevanter Sortimente in den zentralen Versorgungsbereichen des Bezirks Marzahn-Hellersdorf - durch ausufernde sonstige (bzw. übrige) zentrenrelevante Randsortimente bei Betrieben der Nahversorgung unterlaufen wird. Gleichzeitig wird den Einzelhändlern ein eindeutig definierter Spielraum zur Ergänzung ihres nahversorgungsrelevanten Kernsortiments eröffnet. Damit werden neben den städtebaulichen Belan-



gen auch die wirtschaftlichen Anforderungen der Einzelhändler berücksichtigt. Die Begrenzung der zulässigen Randsortimente erfolgt analog zur TF 1 Absatz (2); es sei auch auf die dortige Begründung verwiesen.

TF 2 Abs. (2) Satz 3 enthält folgende Regelung:

„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.“

Mit dieser Regelung sollen insbesondere Drogeriefachmärkte und Getränkemarkte in zentrale Versorgungsbereiche gelenkt werden. Die beabsichtigte Lenkung dient dem Belang „Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche“. Die durch derartige Fachmärkte realisierten Umsatzimpulse sollen der funktionellen Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche dienen. Zugleich soll die „Fachkompetenz“ von Betreibern mit einem spezialisierten Warensortiment der Qualifizierung der zentralen Versorgungsbereiche dienen.

Aus der Bestandserfassung für die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2013 ergibt sich, dass die typischerweise einer Betriebskette zugehörigen Drogerie- und Getränkemarkte in Marzahn-Hellersdorf Verkaufsflächengrößen ab 200 m<sup>2</sup> (bis 1.600 m<sup>2</sup> aufweisen). Die ortsübliche Verkaufsflächengröße von (meist inhabergeführten) Fachgeschäften für Getränke und Drogeriewaren (einschließlich Apotheken) liegt zwischen 20 m<sup>2</sup> und ca. 150 m<sup>2</sup>. Als ortsübliche Größe im Sinne von Satz 3 sind dementsprechend 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche anzunehmen. Sortimentspezialisierte Betriebe mit größeren Verkaufsflächen sind grundsätzlich als Fachmärkte zu bewerten.

Bereits ansässige Drogeriemärkte liegen mit deutlicher Mehrheit innerhalb zentraler Versorgungsbereiche (neun der ansässigen 11 Märkte), ebenso die Fachgeschäfte mit dem Warenangebot Körperpflege sowie Apotheken (nur vier Betriebe von insgesamt 49 ansässigen liegen außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs). Getränkemarkte hingegen sind im Bestand mehrheitlich außerhalb zentraler Versorgungsbereiche angesiedelt; nur zwei der sieben ansässigen Getränkemarkte lagen in zentralen Versorgungsbereichen. Die bislang bestehende Konzentration von Fachgeschäften und Fachmärkten innerhalb zentraler Versorgungsbereiche gilt es im Sinne der Zentrenentwicklung und -erhaltung zu sichern sowie auszubauen.

#### Zu Absatz 3, einleitend:

Die textliche Festsetzung TF 2 Abs. (3) enthält Bestimmungen über die vor Aufstellung des Bebauungsplanes bestandskräftig genehmigten Einzelhandelsbetriebe (Bestandsbetriebe) mit einem sonstigen zentrenrelevanten oder mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment.

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.

Hinweis: Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-81a G befindet sich kein etablierter Nahversorgungsstandort gemäß Zentrenkonzept. Eine darauf Bezug nehmende textliche Festsetzung ist im Bebauungsplan 10-81a G nicht erforderlich.

#### Zu den Sätzen 1 bis 4 des Absatz 3 im Einzelnen:

In Satz 1 und Satz 2 wird bestimmt:

„Die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung bestandskräftig genehmigter Einzelhandelsbetriebe soll ausnahmsweise 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.“

In Anwendung dieser Regelungen ist für die Beurteilung einer Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung von Bestandsbetrieben im Regelfall eine Auswirkungsanalyse vorzulegen. Diese Auswirkungsanalyse 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 Auswirkungsanalysen 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>12</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 Satz 4 wird bestimmt:

„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 den zentralen Versorgungsbereich liegt:

- Einzelhandelsbetrieb Märkische Allee 344 A, Flurstück 147, Flur 276, Gemarkung Marzahn,
- Einzelhandelsbetrieb Wittenberger Straße 80, Flurstück 398, Flur 1, Gemarkung Falkenberg Gut,
- Einzelhandelsbetrieb Rabensteiner Straße 36, Flurstück 420, Flur 1, Gemarkung Falkenberg Gut,
- Einzelhandelsbetrieb Havemannstraße 33, Flurstücke 356, 418, beide Flur 1, Gemarkung Falkenberg Gut.

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 zum Ortsteilzentrum Havemannstraße 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,

<sup>12</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.

dass durch Änderungen der Grundstückszuschnitte die Bestandsschutzregelung nicht umgangen werden kann.

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, Zitat:

„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.“ (Zitatende)

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 Zentrenkonzept 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 des Prüfbogens 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 400m 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 10-81a 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, Zitat:

„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 betrach-

teten Vorhaben und dem betroffenen zentralen Versorgungsbereich, die Konstellation der „Vorschädigung“ des zentralen Versorgungsbereichs oder die Gefährdung eines im zentralen Versorgungsbereich vorhandenen „Magnetbetriebs“, der maßgebliche Bedeutung für die Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereichs hat.“ (Zitatende)

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.“ (Zitatende)

#### 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 (Kap. 8.3 Prüfbogen zur Gewährung von Ausnahmen) 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>13</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 eines zentralen Versorgungsbereiches, vorliegend des Ortsteilzentrums Havemannstraße. Dieses Prüfkriterium ist in Frage 8 des Prüfbogens aufgeführt.

Der Bebauungsplan 10-81a 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 10-81a 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 10-81a 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.

<sup>13</sup> So Ziegler, in § 2 BauNVO in Kohlhammer-Kommentar zum BauGB, Brügelmann u.a. (102. Lieferung 2017).

## Allgemeiner Hinweis zur Ausübung des Ermessens bei Ausnahmen von Planungen<sup>14</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.

Nur dann, wenn diese Voraussetzungen gegeben sind, kann die Erteilung der Ausnahme im Ermessenwege 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 Ermessensgründe „nicht ausdrücklich in der Satzung festgelegt werden (müssen); es reicht aus, dass sich aus der Satzungsbeurteilung 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 beeinflussenden Auswirkungen verwiesen.

### **TF 3.                    Ausnahmsweise Zulässigkeit von Tankstellenshops**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-81a 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 so genannte 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 B-Plan 10-81a 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

<sup>14</sup> Nach Ziegler, in § 2 BauNVO in Kohlhammer-Kommentar zum BauGB, Brügelmann u.a. (102. Lieferung 2017).

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 10-81a 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.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2a BauGB)

#### 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 10-81a 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>15</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 Mar-

<sup>15</sup> So auch: Kuschnerus, Ulrich (2007): a. a. O., RdNr. 539.

zahn-Hellersdorf obliegt damit die Beurteilung eines jeden Vorhabens, auch um zu vermeiden, dass Anzahl und Umfang o. g. Verkaufsstellen ein zentrenschädliches Ausmaß annehmen.

### **3.3 Hinweise ohne Normcharakter**

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

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

Die im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan 10-81a G abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurden bewertet. Die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander wird nachfolgend zusammenfassend dargestellt.

### **4.1 Abwägung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

Die öffentlichen Belange bestehen in der Erhaltung und Entwicklung des Ortsteilzentrums Havemannstraße als zentralem Versorgungsbereich für die Bezirksregion Marzahn-Nord.

Die für den Bebauungsplan 10-81a 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.

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 Beteiligungsunterlagen 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 10-81a 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 Pfandrücknahmeräumen 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 10-81a 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 10-81 G bzw. 10-81a 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 Zentreneignung.“*

(Zitatende)

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 Entwurf des Bebauungsplanes 10-81a 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 10-81a G:



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

*Satz 1 gilt grundsätzlich nicht für Betriebe, deren Grundstücke vollständig innerhalb eines im Bebauungsplan abgegrenzten Schutzbereiches von 400 m um den zentralen Versorgungsbereich liegen.“*

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 10-81a 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 wird 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 Zentrumschutz kann deshalb eine prinzipielle Zulässigkeit von 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht erklärt werden.

Zudem 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 Bestandsschutzklausel 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 und Erneuerung bestandskräftig genehmigter Einzelhandelsbetriebe soll ausnahmsweise 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 Festsetzungspassus 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 10-81a G lautet:

„Satz 1 gilt grundsätzlich nicht für Betriebe, deren Grundstücke vollständig innerhalb eines im Bebauungsplan abgegrenzten Schutzbereiches von 400 m um den zentralen Versorgungsbereich liegen.“

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 10-81a G übertragen, dass Schutzzonen mit 400 m Radius um die zentralen Versorgungsbereiche für Be-

standsentwicklungen als ausreichend für den Zentrenschutz 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 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 beigezogen.

Im Erläuterungstext des Gutachtens heißt es, Zitat:

*„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.“* (Zitatende)

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, Zitat:

*„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.“* (Zitatende)

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

*„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. (...)“* (Zitatende)

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 die Anzahl der auf den einfachen Bestandsschutz reduzierten Betriebe.

Die zentralen Versorgungsbereiche, vorliegend das Ortsteilzentrum Havemannstraße, entwickeln innerhalb eines Radius von 400 m eine hohe Zentralität hinsichtlich der fußläufigen Erreichbarkeit. Diese fußläufige Erreichbarkeit entspricht dem Planungsziel des Bebauungsplanes 10-81a 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 Zentrumschädlichkeit 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 10-81a G für Bestandsbetriebe 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.“

Infolge der Verringerung der Schutzradien um die zentralen Versorgungsbereiche, im Fall des Bebauungsplanes 10-81a G um das Ortsteilzentrum Havemannstraße, auf 400 m ist im Vergleich zur frühzeitigen Planfassung des Bebauungsplanes 10-81 G die Zahl der Einzelhandelsbetriebe geringer, für die innerhalb der Schutzzonen nur der einfache Bestandsschutz gilt.

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.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan 10-81 G wurden weiterhin die privaten Belange des Eigentümers eines Einkaufszentrums geäußert, welches im Umfeld des Ortsteilzentrums Havemannstraße liegt.

In einem diesbezüglichen Sachverhalt im Rahmen der Äußerung wurde dargelegt, dass sich das Einkaufszentrum innerhalb der Schutzzone des zentralen Versorgungsbereichs "Ortsteilzentrum Havemannstraße" befindet. Nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan XXI -VE-2 "Zu den Eichen" sollte eine Teilfläche eigentlich als Kerngebiet nach § 7 BauNVO beplant werden, um einen Nahversorgungsschwerpunkt auf der Wittenberger Straße zu entwickeln. Die neue Planung steht dem diametral entgegen, sogar die aktuell nach § 34 BauGB zulässigen Nutzungen werden noch eingeschränkt. Für

den Grundstückseigentümer des Einkaufszentrums wäre daher eine erhebliche Verschlechterung der bauplanungsrechtlichen Situation absehbar. Die bisher getätigten Investitionen wären fehlgeschlagen.

Der geäußerte Sachverhalt wurde wie folgt bewertet:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in der Sitzung vom 06.10.2015 die Einstellung des Verfahrens zum Vorhaben- und Erschließungsplan XXI-VE-2 „Zu den Eichen“ beschlossen. Die Bekanntmachung zur Einstellung des Verfahrens erfolgte am 20.11.2015 im Amtsblatt für Berlin Nr. 47. Der Sachverhalt wird in die Begründung aufgenommen.

Die aktuelle Zulässigkeit ist durch § 34 Abs. 3 BauGB beschränkt. Danach dürfen „Von Vorhaben (...) keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.“

Der Durchführungsvertrag zum XXI-VE-2 ist vollzogen worden. Die formelle Einstellung des Verfahrens XXI-VE-2 und die nachfolgende Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-81 G greift somit nicht in die ausgeübte Nutzung und den geltenden einfachen Bestandsschutz ein.

Die ausgeübte Nutzung im Einkaufszentrum „Zu den Eichen“ bleibt mit dem „einfachen“ Bestandsschutz zulässig.

Die Einstellung des Verfahrens XXI-VE-2 und die Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-81 G entziehen dem Einkaufszentrum keine baulichen Erweiterungsrechte, die vor der Einstellung noch nicht vollzogen wurden.

Es steht dem Bezirk Marzahn-Hellersdorf frei, die Bebauungsplanung an neuere städtebauliche Entwicklungen und Erfordernisse anzupassen, wenn das erforderlich ist.

Es besteht kein Anrecht auf zeitlich unbegrenzte Aufrechterhaltung bestimmter verbindlicher Bauleitpläne. Entsprechende Regelungen des Planungsschadenrechtes sind beispielsweise auf sieben Jahre begrenzt.

Die Voraussetzung für die Einbeziehung des Vorhabengrundstücks Wittenberger Straße 80 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-81 G bzw. 10-81a G liegt vor. Diese besteht in einem schlüssigen Konzept zentraler Versorgungsbereiche und dem Erfordernis, den Schutz der zentralen Versorgungsbereiche durch Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 9 Abs. (2a) BauGB planungsrechtlich verbindlich zu machen.

Die Festsetzung des Bebauungsplanes auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. (2a) BauGB ist vielmehr zulässige Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums i.S.d. 14 Abs. 1 Satz 2 GG.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 10-81a G hat keine Auswirkungen auf den Bestandsschutz der geltenden Baugenehmigung.

Mit der Erteilung der Baugenehmigung ist der Durchführungsvertrag zu dem VEP XXI-VE-2 in Kraft gesetzt worden. Der in dem Sachverhalt angesprochene Durchführungsvertrag bezieht sich auf das durch die erteilte Baugenehmigung errichtete Einkaufszentrum in seiner vorhandenen Form.

Der Durchführungsvertrag wird somit durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 10-81a G nicht berührt.

Auf neue Planungsvorhaben, welche durch den Bestandsschutz nicht gedeckt sind, sind hingegen die Planungsziele des Bebauungsplanes 10-81a G zur Steuerung des Einzelhandels anzuwenden.

Gemäß § 1 Abs. (3) Satz 2 BauGB besteht kein Anspruch darauf, dass der Bebauungsplan 10-81a G Erneuerungsvorhaben auf dem Grundstück des Einkaufszentrums „Zu den Eichen“ für zulässig erklärt, die in ihren Auswirkungen über den geltenden Bestandsschutz hinausgehen.

Im Leitsatz des Beschlusses des BVerwG vom 09.10.1996 (Az.: 4 B 180/96) heißt es diesbezüglich: „Der Einzelne hat keinen Anspruch darauf, dass die Gemeinde eine von ihr mit dem Ziel der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans eingeleitete Planung zu Ende führt (...)“. (Zitatende)

## **4.2 Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplanes**

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. (2) BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes 10-81a G vom 10.07.2017 bis 11.08.2017 durch öffentliche Auslage und Veröffentlichung im Internet beteiligt. Die Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Berliner Zeitung vom 30.06.2017 und im Amtsblatt Nr. 27 ebenfalls vom 30.06.2017 auf Seite 3052.

Der Beschluss über die Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanverfahren 10-81a G erfolgte durch BA-Beschluss Nr. 0362/V vom 19.06.2018.

Die wesentliche und einzige Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde von einer Rechtsanwaltskanzlei für einen im Plangebiet ansässigen Einzelhandelsbetrieb abgegeben.

Die inhaltlichen Schwerpunkte der Abwägungsbewertung werden nachfolgend erläutert.

In der Stellungnahme wird angeregt, dem bestehenden Einzelhandelsbetrieb durch eine räumlich auf das Vorhabengrundstück begrenzte Sonderregelung auch für die Zukunft Entwicklungsmöglichkeiten zuzugestehen. Begründet wird die Anregung auch mit einer Entscheidung des Verwaltungsgerichtes, wonach eine Baugenehmigung für das vom Antragsteller beehrte Vorhaben zu erteilen ist.

Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Der Bebauungsplan 10-81a G trifft keine räumlich auf das Vorhabengrundstück begrenzte Sonderregelung, welche für den bestehenden Einzelhandelsbetrieb gesonderte Entwicklungsmöglichkeiten einräumt.

Der für das Vorhabengrundstück maßgebliche Verwaltungsvorgang wurde geprüft. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass eine rechtskräftige Baugenehmigung nicht zustande gekommen ist. Die nicht erfolgte Erteilung der Baugenehmigung ist nicht auf schuldhaftes Verhalten des Bezirks Marzahn-Hellersdorf zurückzuführen; der Antragssteller selbst hat den Vorgang nicht fortgeführt.

Es besteht somit bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-81a G kein Erfordernis, für den bestehenden Einzelhandelsbetrieb eine von den Festsetzungen des Bebauungsplanes 10-81a G abweichende Ausnahmeregelung aufzunehmen. Das beantragte Erweiterungsvorhaben unterliegt den textlichen Festsetzungen über die bestehenden Einzelhandelsbetriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-81a G.

In der Stellungnahme des Bestandsbetriebes wird weiterhin vorgebracht, dass der betreffende Einzelhandelsbetrieb eine reine Nahversorgungsfunktion für seinen fußläufigen Einzugsbereich hat. Durch die Gewährung der auf das Grundstück räumlich begrenzten Entwicklungsmöglichkeit soll den Eigentümerinteressen am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb Rechnung getragen werden.

In der Abwägungsbewertung wird darauf hingewiesen, dass sich die fußläufigen Einzugsbereiche des einwendenden Einzelhandelsbetriebes und des Ortsteilzentrums Havemannstraße zum größten Teil überschneiden. Das im Bebauungsplan 10-81a G entwickelte Planungsprinzip sieht vor, dass für bestehende Einzelhandelsbetriebe zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche innerhalb von 400 m-Schutzbereichen um die zentralen Versorgungsbereiche oder durch Lage in durch Schutzbereiche geschnittenen Betriebsgrundstücken nur der einfache bzw. passive Bestandsschutz gilt.

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf als Plangeber geht davon aus, dass jede Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes innerhalb der Schutzzone von 400 m Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich hat, die schädlich wirken können. Denn je dichter vergleichbare Einzelhandelsangebote beieinander liegen, desto stärker sind die Wechselwirkungen zwischen den beiden im Hinblick auf die Kaufkraftbindung und -umverteilung, die städtebaulich wirksam werden können. Zur Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches legt der Bebauungsplan 10-81a G daher fest, dass für die Bestandsbetriebe innerhalb der Schutzzone nur der einfache Bestandsschutz ohne bauliche Erweiterungsmöglichkeiten gilt. Dieses Planungsprinzip wird infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-81a G durchgesetzt, um das Planungsziel - Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche - zu erreichen.

Weiterhin wird in der Stellungnahme des einwendenden Einzelhandelsbetriebes dargestellt, dass die textliche Festsetzung TF 2 Abs. (3) der Entwurfsfassung des 10-81a G vom Juni 2017 unbestimmt und widersprüchlich wäre. Die Einwendung bezieht sich insbesondere auf das Wort „grundsätzlich“.

Der vorgebrachte Einwand wird dahingehend berücksichtigt, dass durch Umformulierung der betreffenden textlichen Festsetzung das Wort „grundsätzlich“ entfällt. Die Regelungen des Prüfbogen und der TF 2 werden eindeutig aufeinander bezogen, um eine konsistente Anwendung der textlichen Festsetzungen und des Prüfbogens über die Gewährung von Ausnahmen zu gewährleisten.

In einem weiteren Sachverhalt wird vorgebracht, dass für den Bebauungsplan 10-81a G keine ausreichende Planrechtfertigung vorliegen würde.

Nach Ansicht des Einwenders ist die pauschale Bezugnahme auf die Liste der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente gemäß Sortimentsliste Berlin nicht geeignet, den Einzelhandelsausschluss zugunsten des Ortsteilzentrums Havemannstraße zu rechtfertigen.

In der Abwägungsbewertung zu dem Einwand wird darauf hingewiesen, dass der Bezirk Marzahn-Hellersdorf für die gesamte Bezirksfläche Bebauungspläne zur Steuerung des Einzelhandels aufstellt. Der Bebauungsplan 10-81a G ist ein Bestandteil des umfänglicheren Regelwerkes, bestehend aus parallel laufenden Bebauungsplanverfahren gleicher Planinhalte.

Das beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf ist nach Ansicht des Bezirksamtes geeignet, die Erhaltung und Entwicklung sowie den Schutz der im Konzept benannten und abgegrenzten Zentren als zentrale Versorgungsbereiche als Ziel der bezirklichen Stadtentwicklungspolitik zu erklären. Dieses Entwicklungsziel gilt nach der räumlichen Trennung des Bebauungsplanes 10-81 G somit auch für die Erhaltung und Entwicklung des Ortsteilzentrums Havemannstraße im Be-

bauungsplan 10-81a G. Dieses Ziel ist als Planrechtfertigung für den Bebauungsplan 10-81a G ausreichend.

Nach weiterer Darlegung ist aus Sicht des Einwenders regelmäßig zu prüfen, ob Bestandsbetrieben im Interesse einer Erhaltung der Nutzungsmöglichkeiten des privaten Eigentums in gewissem Umfang Möglichkeiten zu ihrer weitere Entwicklung einzuräumen sind.

In der Abwägungsbewertung wird darauf hingewiesen, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-81a G ein differenziertes Planungskonzept verfolgt wird. Durch die Festsetzung von Schutzzonen um die zentralen Versorgungsbereiche, vorliegend das Ortstilzentrum Havemannstraße, wird ein differenzierter Umgang mit bestehenden Einzelhandelsbetrieben (Bestandsbetrieben) möglich und planerisch durchgesetzt. Mit der differenzierten Regelung bezüglich der Erweiterungsmöglichkeiten von Bestandsbetrieben werden sowohl die privaten Belange der Einzelhandelsbetriebe als auch der öffentliche Belang der Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches berücksichtigt.

Ein Planungsgrundsatz, nach dem die vorhandene Bebauung eines Gebiets nach Art und Maß auch bei einer Überplanung weiterhin zugelassen werden muss, besteht nicht (BVerwG Urt. v. 31.8.2000, Az. 4 CN 6.99). § 9 Abs. (2a) BauGB erlaubt es zwar, Differenzierungen der Zulässigkeit vorzunehmen (allgemein zulässig oder nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zulässig). Diese Möglichkeit führt aber nicht der Verpflichtung, zu Gunsten vorhandener Einzelhandelsbetriebe entsprechende Festsetzungen vorzunehmen. Damit gilt bei Festsetzungen nach § 9 Abs. (2a) BauGB nicht anders als bei Beschränkungen oder beim Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in festgesetzten Baugebieten nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO, wo die Möglichkeit besteht, bestandssichernde Festsetzungen zu Gunsten vorhandener Einzelhandelsbetriebe nach § 1 Abs. (10) BauNVO zu treffen.

Denn: „Ob eine Gemeinde eine Nutzung auf den passiven Bestandsschutz beschränkt oder der Nutzung Erweiterungsmöglichkeiten einräumt, richtet sich nach ihren städtebaulichen Vorstellungen. Im Grundsatz ist die Festschreibung einer vorhandenen Nutzung abwägungsfehlerfrei, wenn die Gemeinde die mit Erweiterungen (welcher Art auch immer) verbundenen städtebaulichen Auswirkungen verhindern will (BVerwG, Beschluss vom 11. Mai 1999 - 4 BN 15.99 - Buchholz 406.12 § 1 BauNVO Nr. 27).“ so ausdrücklich das BVerwG in seinem Beschluss vom 29.03.2016, Az.: 4 BN 1.16.

Die demnach zu beachtenden Grundsätze können auch hier herangezogen werden (so das BVerwG Beschluss vom 06.08.2013, Az. 4 BN 8.13 - allgemein zur Anwendung der gleichen Grundsätze wie bei Festsetzungen nach § 1 Abs. (5) BauNVO sowie § 1 Abs. (9) BauNVO). Dies bedeutet vor allem, dass es grundsätzlich auch bei einem Bebauungsplan mit Festsetzungen nach § 9 Abs. (2a) BauGB keine Verpflichtungen gibt, zu Gunsten von vorhandenen Einzelhandelsbetrieben Festsetzungen zu treffen.

Selbst das vom Einwender zitierte OVG Münster hat in seinem Urteil vom 30.10.2015, Az.: 7 A 2621/13 wörtlich ausgeführt: „Dass eine Absicherung vorhandener, künftig unzulässiger Nutzungen möglich ist, bedeutet aber nicht, dass dies auch regelmäßig zu erfolgen hat. Eine Gemeinde kann im Grundsatz die vorhandene Nutzung "festschreiben", um die mit Erweiterungen verbundenen Auswirkungen - etwa auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche - zu verhindern.“

Im Abwägungsfazit des geäußerten Sachverhaltes wird im Bebauungsplan 10-81a G für Bestandsbetriebe lediglich innerhalb der Schutzzone von 400 m um den zentralen Versorgungsbereich eine bauliche Erweiterungsmöglichkeit nicht zugelassen; Neuansiedlungen sind erst außerhalb der 500m-Schutzzone und damit weiter entfernt zulässig. Diese Regelung soll insbesondere der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche dienen. Sie verdeutlicht auch die vom Plangeber vorgenommene Abwägung und Berücksichtigung der berechtigten Interessen bereits bestehender Anbieter.

In einem weiteren Sachverhalt weist der Einwender darauf hin, dass die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen zu berücksichtigen sind. Hierunter würden kurze, überschaubare Wege von den Wohnungen zu den Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern des privaten Bedarfs fallen. Daher sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-81a G die Interessen der Verbraucher an gut erreichbaren und ihren Bedürfnissen entsprechenden privaten Einrichtungen angemessen zu berücksichtigen. Zur Berücksichtigung dieser Belange sollen aus Sicht des Einwenders bestehende Einzelhandelsbetriebe die Möglichkeit haben, die Kapazitäten zu erweitern.

In der Abwägungsbewertung des Sachverhaltes wird darauf hingewiesen, dass die zitierten privaten Belange vorhandener Einzelhandelsbetriebe und die Absicht für Betriebserweiterungen in die Abwägung eingestellt werden.

Für die Aufstellung der Bebauungspläne zur Steuerung des Einzelhandels, somit auch des Bebauungsplanes 10-81a G wurde ein Planungskonzept hinsichtlich des Umgangs mit Bestandsbetrieben entwickelt. Das Planungskonzept sieht abgestufte Erweiterungsmöglichkeiten für Bestandsbetriebe vor.

Die Bestandsschutzregelung erfasst die vorhandenen Betriebe nicht gleichermaßen. Die Erweiterungsmöglichkeiten für Bestandsbetriebe unterscheiden sich je nach Standort des Betriebes: Lage innerhalb zentraler Versorgungsbereiche, Lage in der 400 m-Schutzzone um zentrale Versorgungsbereiche, Lage außerhalb der 400 m-Schutzzone um zentrale Versorgungsbereiche, Lage in einem etablierten Nahversorgungsstandort.

Die gebotene Berücksichtigung privater Belange der Grundstückseigentümer zwingt mit der nachfolgenden Begründung nicht dazu, die vom Einwender begehrten, über den Bestandsschutz hinausgehenden Festsetzungen zu Gunsten vorhandener Einzelhandelsbetriebe auch in unmittelbarer Nähe des zentralen Versorgungsbereichs in den Plan aufzunehmen.

Vielmehr sind die im SV 31.8 geäußerten privaten Belange für Erweiterungsmöglichkeiten bestehender Einzelhandelsbetriebe mit den öffentlichen Belangen in Form der Planungsziele und Steuerungsgrundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche abzuwägen.

Der in Rede stehende Betrieb liegt (geschnitten) innerhalb der 400 m-Schutzzone um das Ortsteilzentrum Havemannstraße als zentralem Versorgungsbereich. Nach den städtebaulichen Vorstellungen des Bezirks soll innerhalb der 400 m-Schutzzone um zentrale Versorgungsbereiche kein erweiterter Bestandsschutz gelten.

Diese strenge Regelung 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 Verkaufsfächenerweiterungen des nicht integrierten Betriebs nachhaltig in Richtung einer Umsatzumverteilung zu Lasten des Zentrums auswirken können.

#### **4.3 Abwägung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes 10-81a G gemäß § 4 Abs. (2) BauGB erfolgte vom 10.07.2017 bis zum 11.08.2017.

In den Schreiben der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes 10-81a G wird deutlich, dass sich die Bebauungspläne zur Steuerung des Einzelhandels, somit auch der Bebauungsplan 10-81a 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.

Die Deutsche Bahn AG weist darauf hin, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Bahnstrecke Berlin-Lichtenberg - Ahrensfelde mit den dazugehörigen Anlagen verläuft. Diese Flächen sind planfestgestellt und dürften daher nach Auffassung der Deutschen Bahn AG nicht überplant werden.

Der Sachverhalt wurde wie folgt bewertet:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-81a G bezieht weiterhin die Bahnflächen ein, die sich zwischen den Planungsräumen Marzahn-West und Havemannstraße erstrecken.

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf stuft die betreffenden Bahnflächen nicht als Außenbereichsflächen gemäß § 35 BauGB ein, deren Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-81a G nicht statthaft wäre. Mit der Einbeziehung der Bahnflächen in den Geltungsbereich des Einzelhandels-Bebauungsplanes wird der Fall planerisch bedacht, dass Gebäude auf dem betreffenden Bahngelände für die Nutzung Einzelhandel umgenutzt oder neu errichtet werden sollen.

Der Bebauungsplan 10-81a G begründet keine eigenständige Zulässigkeit von Vorhaben. Der fachplanerisch gesicherte und gewidmete Status der Bahnanlagen wird daher durch den Bebauungsplan nicht berührt.



Im Urteil des BVerwG 4 B 43.09 vom 26.01.2010 heißt es hierzu: „Planerische Festsetzungen, die der bestehenden Zweckbestimmung einer Fläche als Bahnanlage nicht zuwiderlaufen, sind zulässig ...“ (Zitatende). Die Bahnflächen werden daher weiterhin den Bebauungsplan einbezogen, um mögliche Einzelhandelsnutzungen innerhalb der Bahnflächen unter den Planungsvorbehalt des Bebauungsplanes zu stellen.

Der Bezirk Treptow-Köpenick äußerte Hinweise bezüglich der planungsrechtlichen Anwendung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 10-81a G.

Im ersten geäußerten Sachverhalt trug Treptow-Köpenick Bedenken gegen die Tatsache vor, dass in den textlichen Festsetzungen zum 10-81a G der Betriebstyp Kioske, Backshops und ähnliche kleinflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nicht quantifiziert ist bzw. kein Größenbezug angegeben wird.

In der Abwägung des Sachverhaltes wird darauf hingewiesen, dass für die Entwicklung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Marzahn-Hellersdorf 2013 eine detaillierte Bestandserfassung der Einzelhandelsbetriebe erfolgt ist. In dieser Bestandserhebung wurde deutlich, dass die in der TF 1 (3) benannten „ähnlichen kleinflächigen Betriebe“ mehrheitlich unterhalb einer Verkaufsflächengröße von 150 m<sup>2</sup> liegen und damit von ihrem Verkaufsflächenumfang her nicht regelungsbedürftig sind.

Diese kleinflächigen Betriebe haben keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und sollen nach Maßgabe des § 34 BauGB allgemein zulässig bleiben.

Es besteht kein Erfordernis, die Verkaufsflächengröße von 150 m<sup>2</sup> zum Bestandteil der textlichen Festsetzung zu erheben.

Die Formulierung „Kioske, Backshops und ähnliche kleinflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten“ ist als Betriebstyp typisierbar und entspricht somit dem Bestimmtheitsgebot im § 9 Abs. (2a) BauGB.

In einem weiteren Sachverhalt wird darauf hingewiesen, dass in der Begründung zum Bebauungsplan der Nahversorgungsbezug von spezialisierten Fachmärkten (Getränke, Drogerie) weitgehend verneint wird. Dies würde im Widerspruch zu der Tatsache stehen, dass es sich hierbei um nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Punkt 1.1 der Sortimentsliste der Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin (AV Einzelhandel) handelt.

Der Sachverhalt wurde berücksichtigt, indem die entsprechende textliche Festsetzung in ihrem Wortlaut angepasst wurde.

Bestimmte Einzelhandelsbetriebe wie z. Bsp. Getränkemarkte oder reine Drogeriemärkte führen gemäß AV Einzelhandel nahversorgungsrelevante Sortimente; sie würden damit zum Betriebstyp „Einzelhandelsbetrieb der Nahversorgung“ gemäß Definition der vorliegenden Bebauungsplanfestsetzungen fallen und damit im Wege der Ausnahme auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zugelassen werden können. Diese speziellen Fachmärkte - Getränkemarkte oder reine Drogeriemärkte - weisen aufgrund ihrer Produktspezialisierung und der umfangreichen Angebotstiefe jedoch eine hohe Magnetwirkung auf, die in die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt werden soll.

Nach den städtebaulichen Vorstellungen des Bezirks Marzahn-Hellersdorf sollen die betreffenden Fachmärkte, wie Getränke- oder Drogeriemärkte, welche die ortsübliche Größe der Verkaufsfläche von Fachgeschäften überschreiten, aufgrund ihrer starken Attraktivität und Sogwirkung künftig nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden.

Fachmärkte, wie Getränke- oder Drogeriemärkte, sollen daher nicht von der Vergünstigung der Ausnahmeregelung der TF 2 Abs. (1) für Betriebe, die der Nahversorgung dienen, erfasst werden, auch wenn deren Kernsortiment nahversorgungsrelevant ist.

In einem weiteren Sachverhalt weist Treptow-Köpenick darauf hin, dass der (dem Entwurf vom Juni 2017 beigefügte) Prüfbogen zur Gewährung von Ausnahmen in der Frage 2 folgendes Prüfkriterium enthält: „mindestens 75 % nahversorgungsrelevante Sortimente - auch Lebensmittel, Discounter oder Vollsortimenter bis 2.000 m<sup>2</sup> Gesamt VKF“. Es wurde die Befürchtung geäußert, dass in Anwendung des Prüfbogens großflächige Einzelhandelsbetriebe mit bis zu 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auch in Streulagen zugelassen werden müssten. Der Behörde stünde kein Ermessensspielraum zu.

In der Abwägungsbewertung zu diesem Sachverhalt wurde darauf hingewiesen, dass der Prüfbogen Kriterien für die Gewährung von ausnahmsweisen Zulässigkeiten enthält. Mit den anzuwendenden textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist gewährleistet, dass von Vorhaben prinzipiell keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen zu erwarten sein dürfen.

Es ist dabei zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan 10-81a G für ansonsten unbeplante Innenbereichslagen aufgestellt. Ein Vorhaben ist demnach nur dann zulässig, wenn es den Festsetzungen

des Einzelhandels-Bebauungsplanes nicht widerspricht und sich ansonsten gemäß § 34 Abs. (1) oder Abs. (2) BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Einzelhandelsbetriebe, die zwar die Bedingung maximal 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erfüllen, welche jedoch städtebauliche Spannungen auslösen, bleiben somit unzulässig.

Nur wenn alle Kriterien des Prüfbogens von einem Vorhaben mit 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in einer Streulage erfüllt werden, ist die ausnahmsweise Zulässigkeit gegeben. Dazu gehört insbesondere das Kriterium, dass von dem Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen.

Schädliche Auswirkungen durch Vorhaben mit bis zu 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in Streulagen, wie sie im Sachverhalt 26.4 angesprochen wurden, sind somit nicht zu erwarten.

In einem weiteren Sachverhalt weist der Bezirk Treptow-Köpenick darauf hin, dass die in der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes 10-81a G vorgenommene Verringerung des Schutzbereich-Radius um zentrale Versorgungsbereiche auf 400 m Luftlinie einen neuen Ansatz darstellt, welcher in der Planungsdiskussion auf Landesebene erörtert werden sollte.

Die Abwägungsbewertung des Sachverhaltes wurde zum Anlass genommen, die Regelungen des Bebauungsplanes 10-81a G zum Zentrumschutz einer Bewertungsdiskussion zu unterziehen.

Das grundlegende Planungsprinzip der Bebauungspläne zur Steuerung des Einzelhandels im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, somit auch im Bebauungsplan 10-81a G, besteht in der Festlegung von Schutzzonen um die zentralen Versorgungsbereiche. Innerhalb dieser Schutzzonen beschränkt der Bebauungsplan 10-81a G die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in einem stärkeren Maß als außerhalb der Schutzzonen. Denn je näher ein Betrieb an einen zentralen Versorgungsbereich heranrückt, desto stärker überschneiden sich die Einzugsbereiche beider Standorte, Kaufkraftumverteilungen sind intensiver und wirksamer im Hinblick auf ihre städtebaulichen Auswirkungen als in größerer Distanz.

Nach nochmaliger Abwägung wird in dem zweiten Entwurf des Bebauungsplanes 10-81a G vom September 2018 der Radius der Schutzzonen um zentrale Versorgungsbereiche zweistufig festgelegt.

Für eine Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben nach Maßgabe des Prüfbogens wird ein Schutzradius von 500 m (Luftlinie) gemessen von der äußeren Grenze der zentralen Versorgungsbereiche festgelegt.

Der Schutzradius von 500 m (Luftlinie) von der äußeren Grenze der zentralen Versorgungsbereiche war bereits Bestandteil der frühzeitigen Planfassung des Bebauungsplanes 10-81 G. Die in der frühzeitigen Planfassung festgelegten Schutzzonen von 500 m, gemessen von der äußeren Grenze der zentralen Versorgungsbereiche, entsprechen den Isodistanzen (Fußwegeentfernungen) gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf (vgl. Abbildung Kap. 8.5 Nachrichtliche Abbildung der Isodistanzen aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013).

Für die Bestandsschutzregelung für die vorhandenen Betriebe wird hingegen ein reduzierter Schutzzonen-Radius von 400 m (Luftlinie) gemessen von der der äußeren Grenze der zentralen Versorgungsbereiche festgelegt. 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 400m Luftlinie eine Beschränkung ansässiger Betriebe auf den reinen Bestandsschutz zur Erreichung der Planungsziele erforderlich und angemessen ist.

## **5. Auswirkungen der Planung**

### **5.1 Auswirkungen auf die Umwelt**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-81a 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 10-81a 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 10-81a G nicht erforderlich. Nachfolgend werden die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Umweltschutzgüter beschrieben.

<b>Schutzgut</b>	<b>Kurze Beschreibung des gegenwärtigen Zustands und der Auswirkungen der Planung</b>
<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 unbeeinträchtiger 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.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass der Bebauungsplan 10-81a G keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter hat, da er keine eigenständige Zulässigkeit von Eingriffen in den Natur- und Landschaftshaushalt begründet. Der Bebauungsplan schränkt zugunsten der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche die Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben ein. Die damit verbundene funktionale Aufwertung des vorliegenden zentralen Versorgungsbereiches in Form des Ortsteilzentrums Havemannstraße stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Der Bebauungsplan trägt insofern indirekt zum Schutz der Umweltschutzgüter und zum Ressourcenschutz bei.

## 5.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Der Bebauungsplan 10-81a G dient der Erhaltung und Entwicklung des Ortsteilzentrums Havemannstraße als zentralem Versorgungsbereich in Marzahn-Nord.

Indem die Einzelhandelsfunktion im Ortsteilzentrum Havemannstraße in ihrer Funktionsfähigkeit unterstützt wird, werden die Wohngebiete im Verflechtungsbereich des Ortsteilzentrums aufgewertet.

Der Bebauungsplan trägt dazu bei, die in Marzahn-Nord zentral gelegenen, fußläufig erreichbaren Einzelhandelsstandorte planungsrechtlich zu sichern.

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 Discounter. Vielmehr soll eine bestimmte städtebauliche Struktur erhalten werden, die sich durch Zentralität auszeichnet und eine diffuse Verteilung von Einrichtungen in die Fläche vermeidet.“*

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

Der Bebauungsplan 10-81a 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.

## 5.4 Weitere Auswirkungen

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

Nach erfolgter Beschlussfassung über die Abtrennung des Sammeländerungsverfahrens zur Änderung festgesetzter Bebauungspläne aus dem Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan 10-81a G hat der Plan keine Auswirkungen auf bestehende Bebauungspläne.

### planungsrechtliche Auswirkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 10-81a G ergeben sich sowohl für die vorliegende Planung als auch für nachfolgende Bebauungspläne vielfältige planungsrechtliche Auswirkungen. Dazu zählen insbesondere:

- spezifische Anforderungen bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich dieses B-Plans,
- die Vorgehensweise bei künftigen Änderungen oder Neuaufstellungen von B-Plänen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf.

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich dieses B-Plans 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 heute 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>16</sup> Der Einzelhandel-Bebauungsplan wird in den betroffenen Teilbereichen verdrängt (oder ausdrücklich aufgehoben) und damit gegenstandslos.

Erfolgt in den derzeit nach § 34 zu beurteilenden Teilgebieten die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans ohne Regelungen zur Art der Nutzung, dann muss entschieden werden, ob die Regelungen des vorliegenden Plans zur Steuerung des Einzelhandels ausdrücklich in den neuen einfachen Plan aufgenommen werden. Anderenfalls verdrängt der neue einfache Plan den alten einfachen Plan. Ein Nebeneinander von zwei einfachen Plänen ist - auch bei miteinander vereinbaren, unterschiedlichen Inhalten - wegen des Grundsatzes der Planeinheit nicht möglich.

### Hinweise zum EKZ „Zu den Eichen“

Im Kapitel zur Beschreibung der städtebaulichen Situation wird auf das im Planungsraum 0102 Havemannstraße bestehende Einkaufszentrum „Zu den Eichen“ an der Wittenberger Straße 80 hingewiesen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Einkaufszentrum hatte das damalige Bezirksamt Marzahn von Berlin mit Beschluss vom 14.06.1994 das Aufstellungsverfahren für den Vorhaben- und Erschließungsplan XXI-VE2 „Zu den Eichen“ eingeleitet. Das Planverfahren wurde in den Jahren von 1994 bis 1996 betrieben; der zugehörige Durchführungsvertrag wurde im April 1996 geschlossen. Die Baugenehmigung für das EKZ konnte mit Bestätigung der Planreife gemäß § 33 Abs. (1) BauGB für die Errichtung eines Nahversorgungszentrums und 50 Wohneinheiten durch die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr Berlin erteilt werden. Der VEP XXI-VE2 „Zu den Eichen“ wurde nach erteilter Baugenehmigung nicht zur Rechtskraft geführt. Formal galt der VEP XXI-VE2 „Zu den Eichen“ damit als im Verfahren befindlicher Plan.

Mit dem im Januar 2015 durch das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf gefassten Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans zur Steuerung des Einzelhandels 10-81 G hat sich die planungsrechtliche Situation in dem Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans XXI-VE2 „Zu den Eichen“ geändert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Steuerung des Einzelhandels umfasst die im Zusammenhang bebauten Flächen des Ortsteiles Marzahn und somit auch die Grundstücke des VEP XXI-VE2 an der Wittenberger Straße. Im Sinne der Normklarheit hat sich das Bezirksamt Marzahn-

<sup>16</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.

Hellersdorf daher dazu entschieden, das Aufstellungsverfahren für den VEP XXI-VE2 formell einzustellen. Der Beschluss über die Einstellung des Verfahrens XXI-VE2 wurde am 06.10.2015 gefasst und im Amtsblatt 47 / 2015 vom 20.11.2015, Seite 2522 bekannt gemacht.

Mit der Einstellung des Verfahrens erklärte der Bezirk Marzahn-Hellersdorf, dass die planungsrechtlich verbindliche Regelung der Einzelhandelszulässigkeit auf den Grundstücken an der Wittenberger Straße zukünftig auf der Rechtsgrundlage des § 34 BauGB i. V. m. dem Bebauungsplan 10-81 G (später aufgeteilt in die Verfahren 10-81a G und 10-81b G) erfolgen soll. Für die Beschlussfassung über die Einstellung des Verfahrens zum VEP XXI-VE2 hat sich das Bezirksamt die Voraussetzungen und Auswirkungen des Einstellungsbeschlusses geprüft und in der Begründung (Anlage 2) zur BA-Vorlage 1087/IV dargelegt. Auf die Ausführungen sei verwiesen. Im Hinblick auf die bestehenden Baurechte kam das Bezirksamt zu dem Schluss, dass diese mit der Einstellung des Verfahrens für den VEP XXI-VE2 nicht eingeschränkt werden.

Auch der B-Plan 10-81a G berücksichtigt soweit wie vertretbar die legitimen Interessen der genehmigten Betriebe. Bestandskräftig genehmigte Betriebe sollen sich erweitern, ändern oder erneuern können, wenn keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Das gilt grundsätzlich nicht für Betriebe, deren äußere Grenzen des Betriebsgrundstücks weniger als 400 m Luftlinie von den äußeren Grenzen eines zentralen Versorgungsbereichs entfernt sind.

Das Einkaufszentrum „Zu den Eichen“ liegt innerhalb des Schutzbereiches von 400 m um den zentralen Versorgungsbereich Ortsteilzentrum Havemannstraße. Die über die vorliegende Baugenehmigung hinaus reichende weitere Entwicklung auf dem Grundstück des EKZ „Zu den Eichen“ unterliegt somit den Planungszielen und dem Planungsvorbehalt des Einzelhandels-Bebauungsplanes. Der geltende Bestandsschutz für den im Rahmen des Durchführungsvertrages errichteten baulichen Bestand wird durch den Einzelhandels-Bebauungsplan nicht berührt.

Zur Sicherung der Bauleitplanung des Bebauungsplanes 10-81 G bzw. des räumlich getrennten Bebauungsplanes 10-81a G hat das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf die Verordnung über die Veränderungssperre 10-81G/28 zum Grundstück Wittenberger Straße 80 vom 24.11.2015 gemäß § 14 BauGB i.V.m. § 13 AGBauGB erlassen<sup>17</sup>.

---

<sup>17</sup> Bekanntmachung der Verordnung über die Veränderungssperre 10-81G/28 im Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 25 / 2015 vom 05.12.2015, Seite 436.

## 6. Verfahren

### 6.1 bisher vollzogene Verfahrensschritte

Die im Aufstellungsverfahren zu dem vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan 10-81a G vollzogenen Verfahrensschritte werden nachfolgend tabellarisch dargestellt.

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 10-100-01 „Bebauungsplan Einzelhandel für den Ortsteil Marzahn“ BA-Beschluss Nr. 0925 / IV vom	20.01.2015
ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses Amtsblatt für Berlin Nr. 5 / 2015 (Seite 167) vom	06.02.2015
Kenntnisnahme des Aufstellungsbeschlusses durch die Bezirksverordnetenversammlung Marzahn-Hellersdorf vom	18.02.2015
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 BA-Beschluss Nr. 0956 / IV 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 mit Schreiben vom	20.03.2015
frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. (1) BauGB Beteiligungsfrist der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. (1) BauGB	06.07.2015 - 07.08.2015
Nachfrist zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. (1) BauGB bis	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 BA-Beschluss Nr. 1088 / IV 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 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“ BA-Beschluss Nr. 1200 / IV 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-Beschluss Nr. 0099/V vom Dienstag, 23.05.2017	23.05.2017
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-Beschluss Nr. 0100/V vom 23.05.2017	23.05.2017
Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes 10-89 B gemäß § 1 Abs. (8) BauGB für die Änderung festgesetzter Bebauungspläne im Ortsteil Marzahn in Bezug auf die Steuerung des Einzelhandels BA-Beschluss Nr. 0107/V vom	30.05.2017
Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan 10-81a G gemäß § 3 Abs. (2) BauGB Berliner Zeitung vom Freitag, 30.06.2017	30.06.2017
Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan 10-81a G gemäß § 3 Abs. (2) BauGB Amtsblatt Nr. 27 / 2017 vom Freitag, 30.06.2017 Seite 3052	30.06.2017
Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan 10-81a G gemäß § 3 Abs. (2) BauGB durch öffentliche Auslage und Veröffentlichung im Internet vom	10.07.2017 - 11.08.2017
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. (2) BauGB zum Bebauungsplan 10-81a G durch Anschreiben des FB Stadtplanung vom	04.07.2017
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan 10-81a G gemäß § 4 Abs. (2) BauGB durch Veröffentlichung der Beteiligungsunterlagen im Internet vom	10.07.2017 - 11.08.2017
Beschluss über die Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. (2) BauGB zum Bebauungsplanverfahren 10-81a G „Steuerung des Einzelhandels im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn, Bereich M1 Nord“ BA-Beschluss Nr. 0362/V vom 19.06.2018	19.06.2018
Beschluss über die Auswertung der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. (2) BauGB zum Bebauungsplanverfahren 10-81a G „Steuerung des Einzelhandels im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn, Bereich M1 Nord“ BA-Beschluss Nr. 0359/V vom 19.06.2018	19.06.2018



## 6.2 frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes 10-81 G wurde eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Der Bebauungsplan 10-81 umfasste gemäß Aufstellungsbeschluss zwei Bestandteile mit unterschiedlichen Rechtsgrundlagen. Zum einen wurden unbeplante Innenbereichslagen mit Festsetzungen nach § 9 Abs. (2a) BauGB überplant. Zum anderen sollten Bebauungspläne, die bereits vorher in dem jeweils einbezogenen Ortsteil rechtsverbindlich geworden waren, zur Anpassung an die Ziele des Zentrenkonzeptes geändert werden. Aus diesem Grund sollte der Bebauungsplan 10-81 G zur Steuerung des Einzelhandels zunächst im Regelverfahren aufgestellt werden. Deshalb wurde mit Schreiben vom 01.07.2015 eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bis zum 28.08.2015 durchgeführt.

Insgesamt wurden 31 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aufgefordert, eine Stellungnahme zur frühzeitigen Fassung des Bebauungsplanes 10-81 G (Arbeitsstand 01.07.2015) abzugeben. 25 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben eine Stellungnahme ab.

Die informell beteiligte Rechtsprüfungsbehörde der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt gab mit Schreiben vom 11.02.2016 eine Stellungnahme zu der frühzeitigen Planfassung des Bebauungsplanes 10-81 G ab.

In dem Schreiben wurde darauf hingewiesen, dass der Anwendungsbereich des Bebauungsplanes zur Steuerung des Einzelhandels auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. (2a) BauGB nur unbeplante Innenbereichslagen umfassen darf. Rechtsverbindliche Bebauungspläne, die ursprünglich zum Zwecke der Änderung in den Geltungsbereich des Einzelhandels-Bebauungsplanes einbezogen wurden, seien aus dem Geltungsbereich des Einzelhandels-Bebauungsplanes herauszulösen.

Dieser Hinweis wurde berücksichtigt, indem am 30.05.2017 der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes 10-89 B gemäß § 1 Abs. (8) BauGB für die Änderung festgesetzter Bebauungspläne im Ortsteil Marzahn in Bezug auf die Steuerung des Einzelhandels gefasst wurde. Mit diesem Bebauungsplanverfahren werden die rechtsverbindlichen Bebauungspläne in einem Sammeländerungsverfahren geändert. Die Geltungsbereiche der betreffenden Einzel-Bebauungspläne werden aus den Geltungsbereichen der Bebauungspläne zur Steuerung des Einzelhandels herausgelöst. Der Bebauungsplan 10-81a G ist davon im Übrigen nicht betroffen.

Des Weiteren wurde in dem Schreiben der Rechtsprüfungsbehörde vom 11.02.2016 auf das Gebot der äußeren Planeinheit hingewiesen. Die städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsregelungen müssen für ein bestimmtes Gebiet stets in einem, eine rechtliche Einheit bildenden Plan niedergelegt werden. Dieser Hinweis wird im weiteren Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan 10-81a G berücksichtigt, indem die vorher eingeleiteten und im Aufstellungsverfahren befindlichen Einzel-Bebauungspläne im Umring des Bebauungsplanes 10-81a G aus dessen Geltungsbereich ausgegliedert werden. Das betrifft die in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne 10-61, 10-64 und 10-78.

### Materielle Planinhalte / Textliche Festsetzungen

In Bezug auf die materiellen Planinhalte und die Formulierung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes äußerte sich insbesondere das Referat I B der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt.

In der textlichen Festsetzung TF 2 wird festgelegt, unter welchen Bedingungen ein Einzelhandelsbetrieb als Betrieb mit zentrenrelevantem Kernsortiment gilt. Hierzu äußerte das Referat I B, dass die TF 2 eher einer Begründung statt einer planungsrechtlichen Festsetzung gleicht. Nach der Abwägung wurde entschieden, den Wortlaut der TF 2 beizubehalten und in die Begründung Hinweise aufzunehmen, dass eine planungsrechtlich verbindliche Abgrenzung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten notwendig ist.

Mit der textlichen Festsetzung TF 1 (3) wird eine Ausnahmeregelung für Kioske und Backshops und ähnliche kleinflächige Betriebe eingeführt. Das Referat I B äußert hierzu, dass die Formulierung „*ähnliche kleinflächige Betriebe*“ zu unbestimmt sein könnte. Zur Berücksichtigung der Anregung wurde die TF 1 (3) um die Formulierung „... mit zentrenrelevantem Kernsortiment“ erweitert. Dieser Zusatz dient der Bestimmtheit der textlichen Festsetzung.

Die Industrie- und Handelskammer zu Berlin (IHK) gab abwägungserhebliche Hinweise ab:

Die IHK trug vor, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans einer fußläufigen Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen bzw. einer flächendeckenden kleinteiligen Nahversorgung entgegenstünden. Weiterhin führte die IHK aus, dass eine Einschränkung von kleinflächigen Ansiedlungen

(< 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) wie in den Festsetzungen vorgesehen, § 11 (3) BauNVO widersprüche und zudem den Belangen der Wirtschaft gemäß § 1 (6) Nr. 8 BauGB entgegenstünde. Dieser Auffassung der IHK konnte sich der Plangeber nicht anschließen. Die Regelungen des Bebauungsplanes 10-81 G schränken weder das Netz der Einzelhandelsbetriebe mit Nahversorgungsfunktion ein noch bleiben die Belange der Wirtschaft unberücksichtigt. Die Belange der Nahversorgung werden in dem materiellen Regelungsgehalt des Bebauungsplanes ausreichend berücksichtigt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bleibt die Ansiedlung von neuen Einzelhandelsbetrieben zur Nahversorgung unter bestimmten Voraussetzungen und unter Anwendung des Prüfbogens gemäß Zentrenkonzept ausnahmsweise zulassungsfähig. Zur Berücksichtigung der Einwendungen der IHK wurden klarstellende Hinweise in die Begründung aufgenommen.

Weiterhin regte die IHK an, auf die Änderung von festgesetzten Bebauungsplänen innerhalb des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan 10-81 G zu verzichten. Der Anregung wurde durch Trennung der Verfahren gefolgt.

Nach Vorstellung der IHK sollten sich bestehende Einzelhandelsbetriebe uneingeschränkt und ohne Prüfung der Auswirkungen erweitern dürfen. Diesen Anregungen der IHK konnte nach Prüfung nicht gefolgt werden. Zur Erreichung der Planungsziele ist es erforderlich, den Umfang des erweiterten Bestandsschutzes bestehender Betriebe zu regeln. Eine ungesteuerte Entwicklung vorhandener Einzelhandelsbetriebe außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche stünde im Widerspruch zum bezirklichen Zentrenkonzept und zu den Zielen und Zwecken des B-Plans 10-81 G.

Schließlich äußerte die IHK Bedenken, dass die Formulierung in der TF 2 (1) "*in städtebaulich vertretbarer Weise*" zu unbestimmt ist. Diese Bedenken konnten entkräftet werden: Die Begriffe „städtebaulich vertretbar“ werden in § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch vom Bundesgesetzgeber verwendet. Die Verwendung sogenannter unbestimmter Rechtsbegriffe in den textlichen Festsetzungen ist zulässig, wenn sich ihr Regelungsgehalt anhand der örtlichen Situation und der Planungsziele ableiten lässt. Das ist hier der Fall. Zur Abwägung des Vortrags der IHK werden der Passus "*in städtebaulich vertretbarer Weise*" und seine Anwendung näher im Begründungstext beschrieben.

Der Nachbarbezirk Lichtenberg bezog sich in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf des B-Plans 10-81 G auf seine Stellungnahme vom 05.07.2013, die er im Rahmen der Beteiligung zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts abgab. Nach Auffassung des Bezirks Lichtenberg widersprüche der geplante Übergeordnete Fachmarktstandort Märkische Allee - auf Grund des bestehenden hohen und stabilen Anteils von Märkten mit zentrenrelevantem Hauptsortiment - einem Fachmarktstandort. Der Bebauungsplan 10-81 G eröffnet keine neuen Baurechte; vielmehr wird die Zulässigkeit zentrenrelevanter Sortimente eingeschränkt.

Die unbeplanten Flächen des übergeordneten Fachmarktstandorts Märkische Allee werden in das Regelungsgefüge des B-Plans 10-81b G integriert.

Diese Planung entspricht dem Ansinnen des Nachbarbezirks. Weitergehende Regelungen durch die B-Pläne 10-81b G und 10-89 B für die Fachmarktstandorte im Ortsteil Marzahn waren nach Abwägung nicht erforderlich, da diese durch eigenständige B-Pläne getroffen wurden und werden.

#### Umweltbelange

Die Behörden und sonstigen TÖB gaben nur allgemeine Hinweise zu den Umweltbelangen ab oder zeigten gar keine Betroffenheit an. Die nur allgemeinen Hinweise in den Stellungnahmen resultierten aus dem speziellen Regelungsgehalt des Bebauungsplanes 10-81 G über die einzuschränkende Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten.

#### Technische Infrastruktur

In Bezug auf die Belange der technischen Infrastruktur wurden lediglich allgemeine Hinweise abgegeben, die sich nicht speziell auf den Regelungsgehalt des Bebauungsplanes zur Einzelhandelssteuerung beziehen. So wies das Referat X PIE der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt auf den geplanten Umbau des Verkehrsknotens Marzahn (Landsberger Allee über Märkische Allee - B 158 und über Gleisanlagen der DB AG) hin. Die Träger der technischen Infrastruktur sprachen den jeweils zu beachtenden Bestandsschutz für ihre jeweiligen Anlagen hin (so: BVG, Wasserbetriebe, Gasnetz der NBB, Vattenfall, Deutsche Bahn). Die Bestandsanlagen der technischen Infrastruktur sind durch den Bebauungsplan 10-81b G nicht unmittelbar berührt, da der Bebauungsplan nur grundsätzliche Regelungen über die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und deren Sortimenten enthält. Der Knotenpunkt liegt nicht im räumlichen Geltungsbereich des hier vorliegenden abgetrennten BP 10-81a G. Die Bebauungspläne 10-81a G, 10-81b G und 10-89 B erklären keine unmittelbare, selbständige Zulässigkeit für bauliche Anlagen. Auf die vorgenannten Sachverhalte wird hingewiesen.

Als Sonstiger Hinweis wurde der Vortrag des Referats IX C 210 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin aufgenommen. Das Referat wies darauf hin, dass sich auf dem Grundstück Frank-Schweitzer-Straße 3 ein Betrieb befindet, welcher den erweiterten Pflichten der 12. BImSchV (Störfallverordnung) unterliegt. Nach Prüfung des Hinweises konnte festgestellt werden, dass die Bebauungspläne 10-81a G, 10-81b G und 10-89 B die Belange der Störfallverordnung und der entsprechenden Anforderungen nicht berühren. Die Abstandserfordernisse für Vorhaben gemäß Seveso III- Richtlinie sind durch die Bebauungspläne 10-81a G, 10-81b G und 10-89 B nicht betroffen.

### **6.3 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan 10-81 G erfolgte gemäß § 3 Abs. (1) BauGB durch öffentliche Auslage der Beteiligungsunterlagen sowie Veröffentlichung im Internet vom 08.02.2016 bis 08.03.2016.

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

In der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. (1) BauGB zum Bebauungsplan 10-81 G wurden zwei schriftliche Stellungnahmen jeweils durch Rechtsanwaltskanzleien abgegeben. Vertreten wurden die Interessen eines Betreibers von Lebensmittel-Discountmärkten in Marzahn sowie die Interessen des Eigentümers des Einkaufszentrums „Zu den Eichen“.

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.

Die Ergebnisse der Abwägungsbewertung werden im Kapitel 3.3 - Abwägung der öffentlichen und privaten Belange - dargelegt.

### **6.4 Beschluss über die Teilung in die Geltungsbereiche 10-81a G und 10-81b G**

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat am 23.05.2017 den 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.

Zur Begründung wurde angeführt, dass dies im Interesse der Sicherung der Planung erforderlich ist.

Die Aufteilung dient dem Zweck, Bauanträgen, welche den Zielen des bezirklichen Zentrenkonzeptes widersprechen, mit Zurückstellung und Veränderungssperre entgegenzutreten zu können.

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

### **6.5 Abtrennung Sammeländerungsverfahren**

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat am 30.05.2017 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes 10-89 B gemäß § 1 Abs. (8) BauGB für die Änderung festgesetzter Bebauungspläne im Ortsteil Marzahn in Bezug auf die Steuerung des Einzelhandels gefasst. Zur Begründung wurde folgendes angeführt:

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan 10-81 G umfasste ab dem Aufstellungsbeschluss zwei Bestandteile: Zum einen wurden die im Zusammenhang bebauten Flächen des Ortsteiles Marzahn in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-81 G einbezogen. Diese Flächen entsprechen dem unbeplanten Innenbereich im Ortsteil Marzahn. Zum anderen wurden gemäß Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 10-81 G auch diejenigen Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-81 G einbezogen, die Bestandteil eines eigenständigen, festgesetzten Bebauungsplanes waren.

Der Grund für die Einbeziehung von bereits festgesetzten Bebauungsplänen in den Einzelhandels-Bebauungsplan bestand in der Absicht, die Ziele des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für alle Bauflächen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf gleichermaßen umzusetzen.

Bebauungspläne im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, die vor der Entwicklung des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2013 durch Festsetzung rechtsverbindlich geworden waren, enthalten demgemäß überwiegend keine textlichen Festsetzungen, welche die Steuerungsgrundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes in verbindliches Planungsrecht umsetzen. Die betreffenden Bebauungspläne müssen deshalb zur Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes geändert werden.

Die Änderung der einzelnen Bebauungspläne besteht jeweils in der Aufnahme zusätzlicher textlicher Festsetzungen, welche die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben unter Berücksichtigung der Steuerungsgrundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes regeln. Die Planzeichnungen und sonstigen textlichen Festsetzungen der jeweiligen einzelnen Bebauungspläne bleiben durch die Änderung im Übrigen unberührt.

Die Änderung der festgesetzten Bebauungspläne soll in einem Sammeländerungsverfahren durchgeführt werden. Das Sammeländerungsverfahren für rechtsverbindliche, festgesetzte Bebauungspläne war als zweiter Bestandteil des Bebauungsplanes 10-81 G zur Steuerung des Einzelhandels im Ortsteil Marzahn vorgesehen.

Während des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan 10-81 G wurde deutlich, dass die Kombination der zwei Bestandteile - Überplanung unbeplanter Innenbereichslagen und Änderung rechtsverbindlicher Bebauungspläne - in einem Bebauungsplanverfahren nicht weitergeführt werden soll. Demgemäß sollen die ursprünglich vorgesehenen Verfahrensbestandteile des Bebauungsplanes 10-81 G getrennt werden.

Die Bebauungspläne zur Steuerung des Einzelhandels, vorliegend der Bebauungsplan 10-81a G, beziehen nunmehr unbeplante Innenbereichsflächen des Ortsteiles Marzahn in den Geltungsbereich ein.

Die Änderung der rechtsverbindlichen, festgesetzten Bebauungspläne erfolgt dagegen in einem eigenständigen Bebauungsplanverfahren. Dieses eigenständige Bebauungsplanverfahren wird mit der Bebauungsplannummer 10-89 B benannt. Mit der Signatur B wird darauf hingewiesen, dass die Änderung der rechtsverbindlichen, festgesetzten Bebauungspläne durch einen einfachen Textbepauungsplan erfolgt.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 10-81a G ist durch das zukünftige Änderungsverfahren 10-89 B nicht berührt. Innerhalb des Umrings des Bebauungsplanes 10-81a G liegen keine Einzel-Bebauungspläne, die zur Anpassung an die Ziele des bezirklichen Zentrenkonzeptes zu ändern wären.

## **6.6 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. (2) BauGB**

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. (2) BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes 10-81a G vom 10.07.2017 bis 11.08.2017 durch öffentliche Auslage und Veröffentlichung im Internet beteiligt. Die Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Berliner Zeitung vom 30.06.2017 und im Amtsblatt Nr. 27 ebenfalls vom 30.06.2017 auf Seite 3052.

Der Beschluss über die Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanverfahren 10-81a G erfolgte durch BA-Beschluss Nr. 0362/V vom 19.06.2018.

Die wesentliche und einzige Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde von einer Rechtsanwaltskanzlei für einen im Plangebiet ansässigen Einzelhandelsbetrieb abgegeben. Die Abwägungsbewertung wird im Kapitel Abwägung der öffentlichen und privaten Belange erläutert.

## **6.7 Beteiligung der Behörden und TÖB gemäß § 4 Abs. (2) BauGB**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind vom 10.07.2017 bis einschließlich 11.08.2017 zum Entwurf des Bebauungsplanes 10-81a G beteiligt worden.

Der Beschluss über die Auswertung der Beteiligung der Behörden und TÖB zum Bebauungsplanverfahren 10-81a G erfolgte durch BA-Beschluss Nr. 0359/V ebenfalls vom 19.06.2018.

In den Schreiben der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes 10-81a G wird deutlich, dass sich die Bebauungspläne zur Steuerung des Einzelhandels, somit auch der Bebauungsplan 10-81a 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 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind auf den eingeschränkten Regelungsgehalt des Bebauungsplanes ausgerichtet. 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.

Die Abwägungsbewertung der Behördenbeteiligung wird im Kapitel Abwägung der öffentlichen und privaten Belange erläutert.

## 6.8 sonstige Verfahrenshinweise

Das Bebauungsplanverfahren 10-81a G wird nach § 7 AGBauGB durchgeführt.

Gemäß Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom 20.03.2015 berührt das Bebauungsplanverfahren zur Steuerung des Einzelhandels im Ortsteil Marzahn dringende Gesamtinteressen Berlins an Bebauungsplänen gemäß § 7 Abs. (1) Nr. 2 AGBauGB.

Der Bebauungsplan 10-81a G wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens wird möglich, nachdem der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes 10-89 B gefasst wurde. Infolge der Abtrennung des Änderungsverfahrens für rechtsverbindliche Bebauungspläne bezieht der Bebauungsplan 10-81a G nur noch unbeplante Innenbereichslagen in seinen Geltungsbereich ein. Die textlichen Festsetzungen beziehen sich ausschließlich auf § 9 Abs. (2a) BauGB. Damit 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 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 keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.“*

Für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind in § 13 BauGB Anforderungen formuliert. Der Bezirk kann das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Die Anlage 1 zum UVP enthält die Liste der Vorhaben, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Unter Punkt 18.6 der Liste ist aufgeführt:

Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von 5.000 m<sup>2</sup> oder mehr (Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung) bzw. 1.200 m<sup>2</sup> bis weniger als 5.000 m<sup>2</sup> (Pflicht zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls).

Der Bebauungsplan 10-81a G bezieht nur unbeplante Innenbereichsflächen in seinen Geltungsbereich ein und schränkt hier bislang bestehende Zulässigkeiten von Einzelhandelsbetrieben ein. Er erklärt somit keine eigenständige Zulässigkeit für Vorhaben wie zum Beispiel großflächige Einzelhandelsbetriebe. Der Bebauungsplan 10-81a G berührt somit nicht die Bestimmungen des UVP.

In § 1 Abs. (6) Nr. 7 b BauGB sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes als zu berücksichtigender Belang bei der Aufstellung der Bebauungspläne benannt. Der Bebauungsplan 10-81a G berührt auch die Belange von FFH-Gebieten sowie Vogelschutzgebieten nicht, da er keine eigenständige Zulässigkeit für Vorhaben erklärt.

Die wesentliche Auswirkung durch die Anwendung des vereinfachten Verfahrens besteht darin, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-81a G von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. (4) BauGB abgesehen wird.

## 7. Rechtsgrundlagen

Für den Bebauungsplan 10-81a G gelten folgende wesentliche Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Fünften Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs vom 6. Dezember 2017 (GVBl. S. 664),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

## 8. Anhang

### 8.1 Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AGBauGB	Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs in Berlin
AV	Ausführungsvorschrift für Planungen des Landes Berlin
BA	Bezirksamt
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BBahnG	<i>Bundesbahngesetz</i>
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
B-Plan/BP	Bebauungsplan
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
BVG	Berliner Verkehrsbetriebe
BVV	Bezirksverordnetenversammlung
DB AG	Deutsche Bahn Aktiengesellschaft
EH	Einzelhandel
EpB	Entwicklungsflächen des produktionsgeprägten Bereiches
EZK	Einzelhandels- und Zentrenkonzept
FNP	Flächennutzungsplan
GE	Gewerbegebiet nach BauNVO
GF	Geschossfläche
GG	Grundgesetz
GI	Industriegebiet nach BauNVO
GVBI	Gesetz- und Verordnungsblatt
IEHK	Integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept
IHK	Industrie- und Handelskammer
INSEK	Integriertes Stadtentwicklungskonzept
LEP B-B	Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg
LEPro	Landesentwicklungsprogramm
LOR	lebensweltlich orientierte Räume
MI	Mischgebiet nach BauNVO
MIV	motorisierter Individualverkehr
NBB	Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg
NVZ	Nahversorgungszentrum
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
ROG	Raumordnungsgesetz
sog.	sogenannt
SPNV	schienengebundener Personennahverkehr
StEP	Stadtentwicklungsplan
TF	textliche Festsetzung
TÖB	Träger öffentlicher Belange
VE	Vorhaben- und Erschließungsplan
VKF	Verkaufsfläche
WA	allgemeines Wohngebiet nach BauNVO
ZV	Zentraler Versorgungsbereich

#### Hinweis:

Die Bereiche um die zentralen Versorgungsbereiche, für die besondere textliche Festsetzungen über die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben gelten, können sowohl als Schutzzonen als auch als Schutzbereiche bezeichnet werden.

## 8.2 Sortimentsliste gemäß 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 Gebrauchtwaren

##### 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 als Anlage 1 Bestandteil der textlichen Festsetzungen und wird auszugsweise auf dem Plandokument aufgenommen.

### 8.3 Prüfbogen zur Gewährung von Ausnahmen

Bestandteil der Beteiligungsunterlagen zur frühzeitigen Planfassung des Bebauungsplanes 10-81 G war der Prüfbogen zur Gewährung von Ausnahmen für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel außerhalb zentraler Versorgungsbereiche nach Maßgabe des Zentrenkonzepts 2013 des Bezirks Marzahn-Hellersdorf von Berlin.

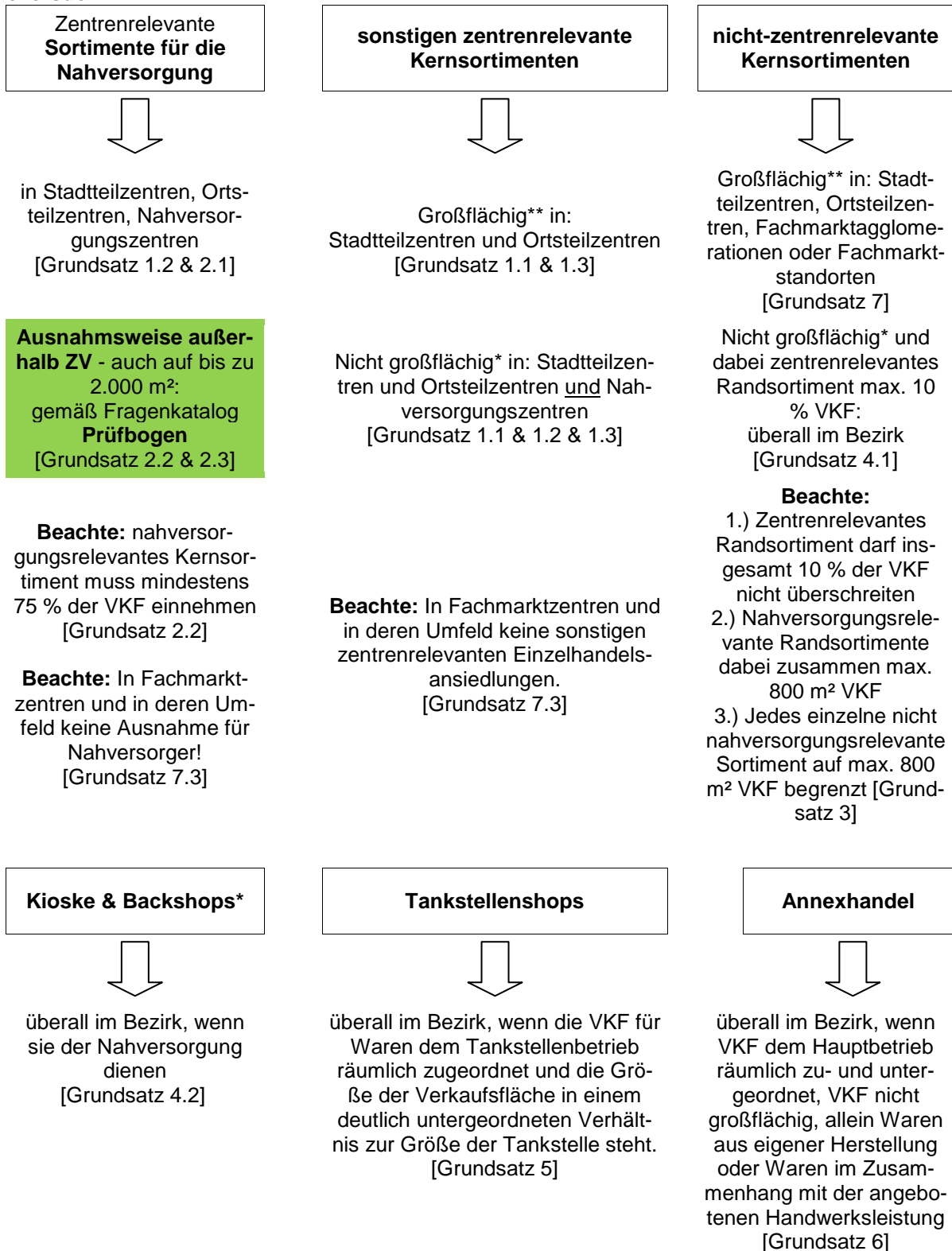
Im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan 10-81a G wurde das im Prüfbogen aufgeführte Prüfkriterium der Isodistanzen von 800 m Fußweg durch die Schutzzonen um zentrale Versorgungsbereiche ersetzt. Die Schutzzone um das Ortsteilzentrum Havemannstraße für Neuansiedlungen wird in dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes 10-81a G in einer gerundeten Distanz von 500 m zu den äußeren Grenzen des zentralen Versorgungsbereiches festgelegt. Daneben wird eine Schutzzone von 400m zu den äußeren Grenzen des zentralen Versorgungsbereiches für Bestandsbetriebe festgesetzt. Diese Breiten der Schutzzonen sind nach der erfolgten Beschlussfassung über die Abwägung der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung zum 10-81a G Bestandteil des Bebauungsplanes.

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 vom Stand September 2018 graphisch ausgebaut worden. Das Prüfkriterium der 800 m-Isodistanzen ist durch das Prüfkriterium 500m-Schutzzone zur äußeren Grenze des zentralen Versorgungsbereiches ersetzt. Der übrige Regelungsgehalt und die Steuerungsgrundsätze sind gegenüber dem ursprünglichen Prüfbogen unverändert.

Eingangs erfolgt eine schematische Übersicht über die Standort-Vorgaben für Einzelhandelsbetriebe gemäß den Steuerungsgrundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2013 für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf. Daran schließt sich ein Fragenkatalog an, der schrittweise durch den Prüfmechanismus des Einzelhandels- Zentrenkonzepts 2013 führt.



**Schematische Übersicht über die Standort-Vorgaben 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>18</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>		
<b>JA</b>		<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>		
<b>JA</b>		<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>		
<b>JA</b>		<b>NEIN</b>
Vorhaben durch Prüfbogen nicht betroffen [Steuerungsgrundsatz 6]		weiter mit Frage 4

<sup>18</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>19</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>19</sup> Gemäß Definition im Fachmarktkonzept 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 Ver- sorgungsbereiche zur Entwick- lung der zentralen Versor- gungsbereiche	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 Ver-  
sorgungsbereiches?

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>20</sup> und b) das Vorhaben den städtebaulichen Prüfkriterien entspricht <sup>21</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>20</sup> Siehe Erläuterungen zu a) Nachweis über Unschädlichkeit, S. 71.

<sup>21</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 Antragsteller o. ä.

### **A Städtebauliche Einbindung**

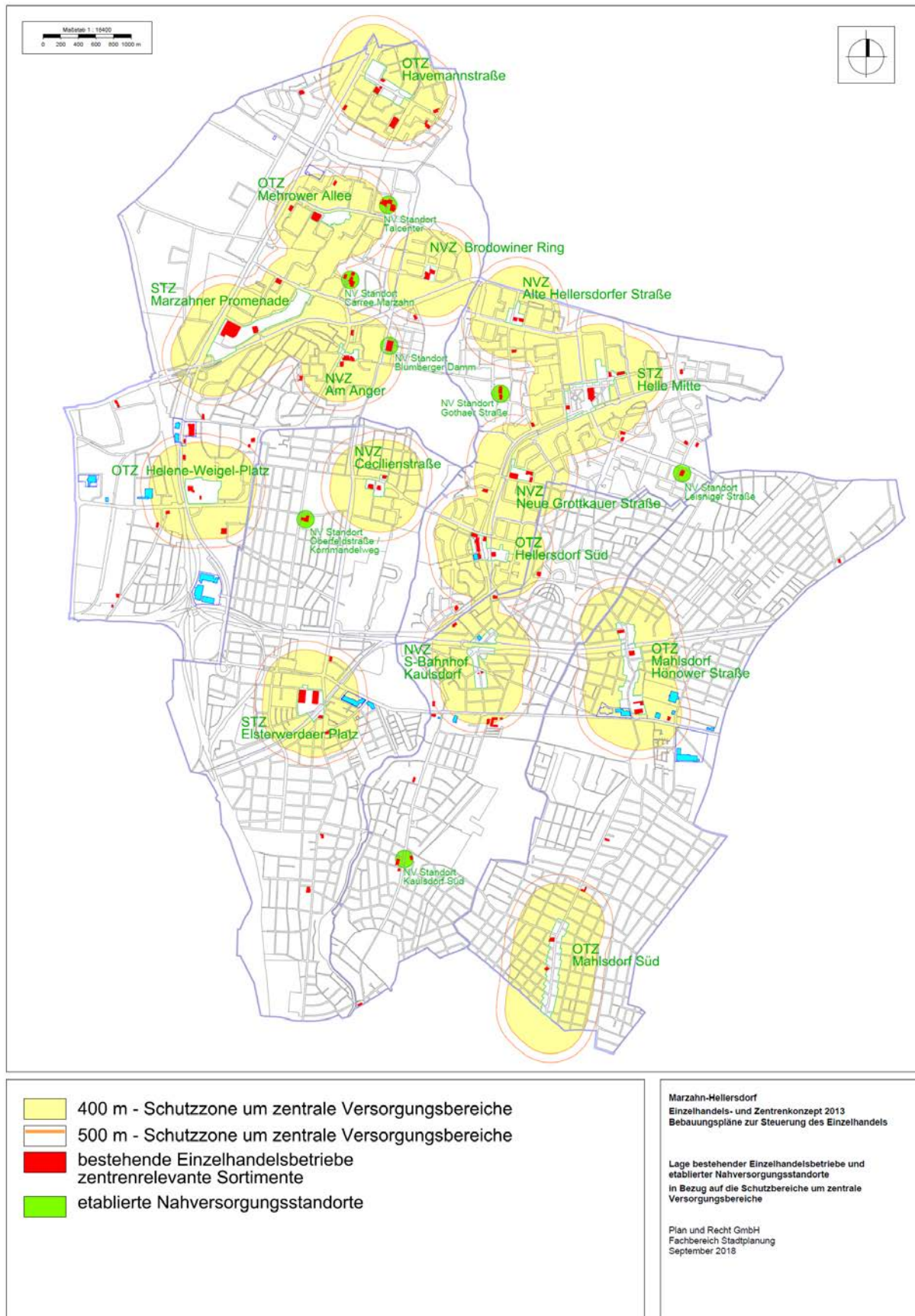
1. Gut erreichbarer integrierter Standort, Lage im Wohngebiet
2. Auf attraktiven und direkten Wegen auch für Fußgänger gut erreichbar (Haltestellen ÖPNV, Fußgänger-Überwege, Ampeln)
3. Berücksichtigung von Grün- und Sichtbeziehungen
4. Starke Maßstabsbrüche durch Gestaltung, Gliederung, Abstand oder 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



## 8.4 Einzugsbereiche und Schutzzonen der zentralen Versorgungsbereiche



8.5 Nachrichtliche Abbildung der Isodistanzen aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013

