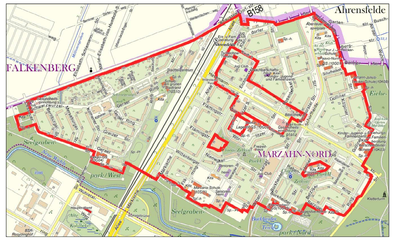
Bebauungsplan 10-81a G

Steuerung des Einzelhandels im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn, Bereich M1 Nord
Vorl. Abzeichnung
Stand September 2018

Übersichtskarte 1:10.000



Textliche Festsetzungen

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.

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 Antragstellung 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, Flurstück 356, 418, beide Flur 1, Gemarkung Falkenberg Gut

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.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-81a G können Verkaufsstätten 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.

Anlage 1 zu den textlichen Festsetzungen

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

1.	**Zentrenrelevante Sortimente**
1.1	**Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung**
52.11 / 52.2	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
52.3	Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel
52.49.9	aus dieser Unterklasse: Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel
52.47	Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf
52.49.9	aus dieser Unterklasse: Organisationsmittel für Bürozwecke
1.2	**Übrige zentrenrelevante Sortimente**
52.41	Textilien
52.42	Bekleidung
52.43	Schuhe und Lederwaren
52.44.2	Beleuchtungsartikel
52.44.3	Haushaltsgegenstände, ausgenommen Bedarfsartikel für den Garten, Möbel und Grillgeräte für den Garten
52.44.4	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 Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel, Brennstoffe, Organisationsmittel für Bürozwecke, Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel
52.5	Antiquitäten und Gebrauchtwaren

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes 10-81a G vom …… übereinstimmt.

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Deckblatt vom ……
(in die Abzeichnung eingearbeitet)

Berlin, den

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal, Finanzen
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Vermessung

Im Auftrag

Vervielfältigungen sind nicht erlaubt.

N

Maßstab 1 : 2.000

0 10 20 100 200 m

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

Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000
Stand: Mai 2017

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.
Vervielfältigung nicht erlaubt

Zeichenerklärung
Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze der Schutzzone (400 m) um den zentralen Versorgungsbereich

Grenze der Schutzzone (500 m) um den zentralen Versorgungsbereich

Geltungsbereichsfläche

Planunterlage

Wohn- oder öffentliches Gebäude
Wirtschaftsgebäude, Wohnwirtschaftsgebäude oder Garage
Parkhaus
Sonstiges Bauwerk
(z.B. Tiefgarage)
Turm
Denkmal
Gebäudeteile, Straßenbrücke
Leitungsmast, Hochspannungsmast
Radiusbogen (Lauf-, Nutzlinie)
Schornstein
Zaun, Hecke
Hochspannungsmast

Landesgrenze (Bundesland)
Bezirksgrenze
Ortsteilgrenze
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer mit Flurstücksnummer
Grundstücksnummer
Mauer, Böschung
Brückenrand
Bauliche Anlage
Straßenbegrenzungslinie

Flur 10
Flurstück 10/10

Aufgestellt: Berlin, den

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

Fachbereichsleiter Vermessung | Bezirksbürgermeisterin und Leiterin der Abteilung | Fachbereichsleiterin Stadtplanung

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am beschlossen.

Berlin, den

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

Amtsleiter

Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 3 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

Bezirksbürgermeisterin und Leiterin der Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen

Die Verordnung ist am im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. verkündet worden.