

Vorlage zur Kenntnisnahme

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 28.09.2017

1. Gegenstand der Vorlage: Änderung von Planungszielen des Bebauungsplanes XXI-29 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Biesdorf

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 11.07.2017 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0132/V der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Vorlage ist als Anlage beigefügt.

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

Anlage

**Vorlage für das Bezirksamt
- zur Beschlussfassung -
Nr. 0132/V**

- A. Gegenstand der Vorlage:** Änderung von Planungszielen des Bebauungsplanes XXI-29 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Biesdorf
- B. Berichterstatterin:** Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle
- C.1 Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt, der Änderung von Planungszielen des Bebauungsplanverfahrens XXI-29 für den o.g. räumlichen Bereich zuzustimmen.
- C.2 Weiterleitung an die BVV zugleich Veröffentlichung:** Das Bezirksamt beschließt weiterhin, diese Vorlage der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen und zu veröffentlichen.
- D. Begründung:** siehe Anlage
- E. Rechtsgrundlage:** § 1 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB;
§ 4 Abs. 1 AGBauGB;
§ 15, § 36 Abs. 2 Buchstabe b, f und Abs. 3 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)
- F. Haushaltmäßige Auswirkungen:** keine
- G. Gleichstellungsrelevante Auswirkungen** keine
- H. Behindertenrelevante Auswirkungen:** keine
- I. Migrantenrelevante Auswirkungen:** keine
- J. Kinder- und jugendrelevante Auswirkungen:** keine
- K. Senior/innenrelevante Auswirkungen:** keine

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

Anlage

Anlage
zur Beschlussvorlage
Nr. 0132/V

D. Begründung:

I. Stand des Verfahrens

Das Bezirksamt Marzahn von Berlin hat in seiner Sitzung am 02. Mai 1995, Vorlage Nr. II/850/95, die Aufstellung des Bebauungsplans XXI-29 für Biesdorf-Süd beschlossen. Der Geltungsbereich umfasst weitgehend ein Wohngebiet beiderseits der Köpenicker Straße rund um den Balzerplatz und auch eine Jugendfreizeiteinrichtung und eine Verkaufseinrichtung des täglichen Bedarfs.

Der Bebauungsplan XXI-29 wurde im Oktober 2009 gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung definiert. Da die zulässige Grundfläche nach den Festsetzungen des Bebauungsplans über 20.000 m² aber weniger als 70.000 m² zählte, musste eine Vorprüfung des Einzelfalls vorgenommen werden. Nach dieser Vorprüfung gelangte man zu dem Schluss, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Entsprechend wurde von einer Umweltprüfung in Form der Erarbeitung eines Umweltberichtes abgesehen.

Planentwürfe des Bebauungsplans XXI-29 unterschiedlichen Standes wurden im Laufe des gesamten Bebauungsplanverfahrens der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in verschiedenen Beteiligungsschritten vorgestellt. Zuletzt wurde eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 26. Oktober bis 11. November 2011 durchgeführt. Der Bebauungsplan XXI-29 wurde einschließlich seiner Begründung durch die Bezirksverordnetenversammlung Marzahn-Hellersdorf von Berlin mit Drucksachen-Nr. 0109/VII am 23.02.2012 als Entwurf einer Festsetzungsverordnung beschlossen. Diese Verordnung gelangte jedoch durch die fehlende Veröffentlichung nie zur Rechtswirksamkeit.

Grund hierfür war, dass die Rechtsprüfung bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt bei dem Bebauungsplan XXI-29 im Jahr 2012 Verstöße gegen die Gebote der Plan- und Rechtsklarheit sowie der umfassenden planerischen Bewältigung beanstandete.

II. Bisherige Planungsinhalte und Planänderungen im Rahmen der Rechtsprüfung

Bisher sollten für das Gebiet unverträgliche Nutzungen durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ausgeschlossen werden. Die bisherigen Planziele und -inhalte lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schutz des Wohnens durch Festsetzung WA (Allgemeines Wohngebiet),
- Sicherung der Jugendfreizeitstätte als Gemeinbedarfsfläche,
- Entwicklung des Balzerplatzes als Stadtplatz (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung),
- Sicherung des stark durchgrünten Gebietscharakters durch niedrigen Überbauungsgrad (geringe Grundflächenzahl), Sicherung der Vorgartenzone (Baugrenze und Festsetzungen zur nicht überbaubaren Grundstücksfläche),
- Planungsrechtliche Begrenzung der baulichen Ergänzungsmöglichkeiten durch Festsetzung von Dichtemaßen (Grundflächen- und Geschossflächenzahl, Geschossigkeit),
- Schutz der Waldbäume.

Mit Schreiben vom 26.10.2012 beanstandete die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt den Bebauungsplan XXI-29 aus folgenden Gründen:

1. Verstoß gegen § 17 Abs. 2 bzw. 3 BauNVO

Die Begründung für die Überschreitung der Obergrenze für die städtebauliche Dichte im WA 9 (Standort REWE) ist nicht ausreichend.

2. Verstöße gegen das Gebot der Planklarheit

Die Zweckbestimmung für die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist südlich des öffentlichen Platzes (Balzerplatz) zu benennen und mit einer Knotenlinie abzutrennen. Auf dem Grundstück Köpenicker Straße 207 widersprechen sich die Festsetzungen von Baugrenzen einerseits und der erweiterten Baukörperausweisung um das denkmalgeschützte Gebäude andererseits.

3. Verstoß gegen das Gebot der Rechtsklarheit und das Gebot der umfassenden planerischen Bewältigung

Die Erschließung der „Hinterliegergrundstücke“ (Bebauung ab der 2. Reihe) ist darzulegen. Die im Bebauungsplan westlich parallel zur Köpenicker Straße verlaufenden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Vgl. Punkt 7) wurden gestrichen, aber planzeichnerisch im 1. Deckblatt vom 3. November 2009 nicht durch Wohnbaufläche WA7 ersetzt.

Nach nochmaliger Prüfung machen diese Beanstandungen Planänderungen notwendig, die die Grundzüge der Planung berühren. Dadurch wäre eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit erforderlich, um den Bebauungsplan XXI-29 als Verordnung zur Rechtswirksamkeit zu führen.

III. Planweiterentwicklung und Änderung der Planungsziele

Über die zuvor beschriebenen erforderlichen Änderungen hinaus sind im Zuge der Planweiterentwicklung weitere Anpassungen der Planinhalte im Bebauungsplan XXI-29 erforderlich oder sinnvoll. Diese Änderungen können bis zum ohnehin erforderlichen Planungsschritt der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit mit Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingearbeitet werden.

Erforderlichkeit von Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm

Insbesondere hat im Zeitraum seit der Rechtsprüfung der Schutz vor Verkehrslärm für die Bebauungsplanung an Bedeutung gewonnen. Mit Rundschreiben Nr. 1/2014 von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom 26. März 2014 wurde der Stadtplanung der Berliner Bezirke wegen einer dazu vorliegenden Rechtsprechung empfohlen, abweichend von der bis dahin praktizierten Verfahrensweise die Einhaltung von passiven Schallschutzmaßnahmen nach den Anforderungen der DIN 4109 innerhalb der Bebauungspläne explizit festzusetzen, weil diese ansonsten wegen fehlender Rechtsgrundlage vom Bauherrn in der Regel nicht eingefordert werden könnten. Inzwischen wurden weitere Festsetzungsmöglichkeiten entwickelt. Eine eingehendere Auseinandersetzung mit der Lärmproblematik innerhalb des Bebauungsplanverfahrens XXI-29 ist geboten.

Reduzierter Vorgartenbereich zwischen Gemeinbedarfsfläche und öffentlichen Platz

Eine Anfrage zur Unterbringung einer Nebenanlage auf dem Gelände der Gemeinbedarfsfläche (Freizeithaus) im Bereich am geplanten öffentlichen Platz machte deutlich, dass im direkten Übergang einer öffentlichen Gemeinbedarfsanlage zum öffentlichen Platz ein nicht überbaubarer Vorgartenbereich von 5 m Breite nicht erforderlich ist. Ein Abstand von 3 m zwischen dem öffentlichen Platz und der Baugrenze auf der Gemeinbedarfsfläche wäre als nicht überbaubare Fläche ausreichend.

Aufnahme von Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels

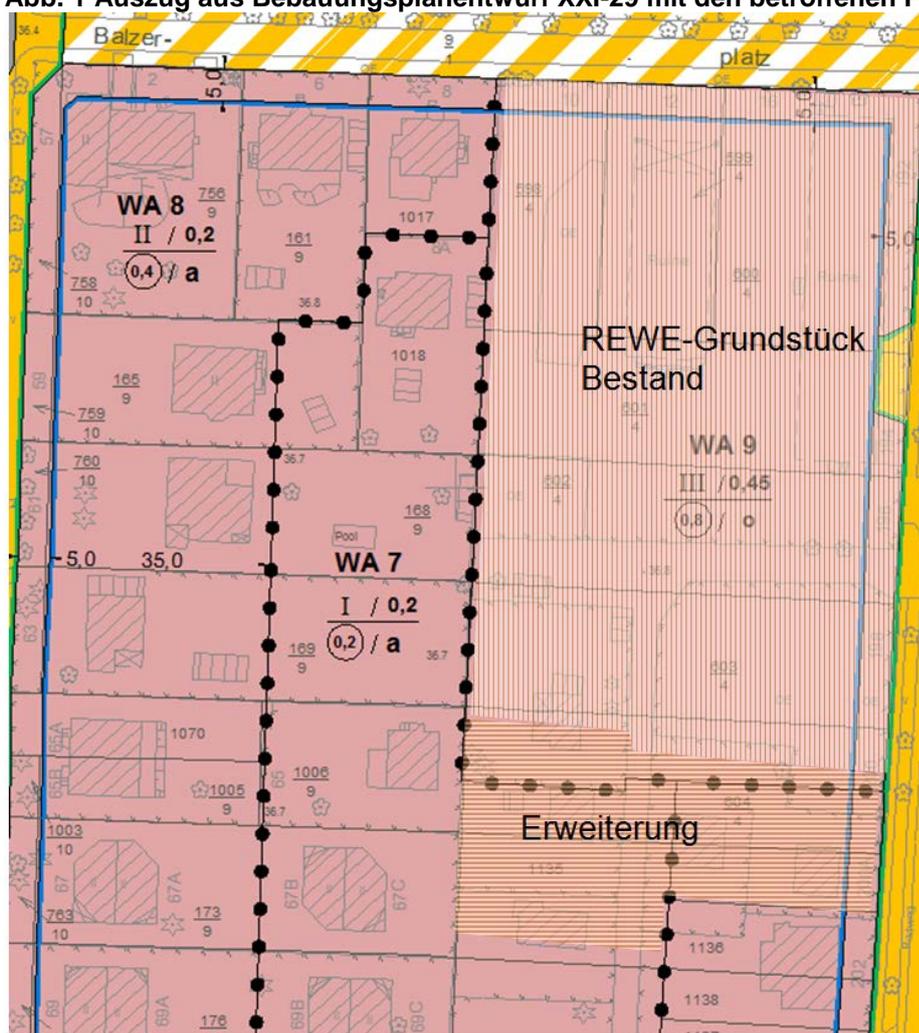
Der Bebauungsplan 10-82 G wurde aufgestellt, um die Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes umzusetzen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-82 G umfasst derzeit noch den Geltungsbereich des Bebauungsplans XXI-29. Der Bebauungsplan 10-82 G sieht generell vor, außerhalb der ausgewiesenen Versorgungszentren zentrenrelevante Einzelhandelseinrichtungen auszuschließen, jedoch zentrenrelevante Einzelhandelseinrichtungen der Nahversorgung unter bestimmten Bedingungen als Ausnahme zuzulassen. Innerhalb der Schutzzonen um die Versorgungszentren wird diese Ausnahme jedoch nicht gewährt. Backshops und ähnlich kleinflächige Betriebe mit Sortimenten der Nahversorgung sollen generell zulässig sein. Da notwendig ist, alle Bebauungsplangeltungsbereiche, egal, ob festgesetzt oder im Verfahren, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-82 G herauszunehmen, müssen die dort aufgeführten Regelungen in die jeweiligen Bebauungspläne übersetzt werden – so auch in den Bebauungsplan XXI-29.

Art der Nutzung für den REWE-Einkaufsmarkt / Planungszieländerung

Der REWE-Einkaufsmarkt in der Köpenicker Straße 192 - 200 hat südlich seines Grundstücks beräumte Grundstücksflächen aufgekauft. Perspektivisch möchte er die derzeitige Verkaufsfläche von ca. 1.300 m² auf ca. 1.800 m² erweitern.

Derzeitig ist im Bebauungsplanentwurf auf diese Flächen die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA 9 und WA 7 und 8) vorgesehen.

Abb. 1 Auszug aus Bebauungsplanentwurf XXI-29 mit den betroffenen Flächen



Einer rechtlichen Stellungnahme von 2012 zufolge kann eine über den Bestandsschutz des derzeitigen REWE-Marktes hinausgehende Nutzung in einem Allgemeinen Wohngebiet nur

als Ausnahme in Betracht kommen, indem nach Maßgabe von § 34 Abs. 2 BauGB die Erteilung einer Ausnahme für einen sonstigen, nicht störenden Gewerbebetrieb gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet gewährt wird, wenn vorhandene Versorgungslücken gedeckt werden sollen. Ein allgemeiner Zulässigkeitstatbestand für den Vorhabenträger besteht jedoch nicht.

Schon zuvor wurde im Bebauungsplanverfahren vom Vorhabenträger um die Festsetzung eines Sondergebietes gebeten, um mehr Rechtssicherheit für mögliche Änderungen zu erlangen. Der Vortrag dieses privaten Belangs ist für die nächste erneute Auslegung wiederum zu erwarten und wäre dann in der Abwägung zu behandeln. Diesem wird hier vorgegriffen, denn die Festsetzung eines Sondergebietes erfordert die Änderung der Planungsziele.

Nach Aussage der oben genannten rechtlichen Stellungnahme wäre die Festsetzung eines Sondergebietes notwendig, um den vorhandenen REWE-Markt auch im Hinblick auf bauliche Veränderungen absichern.¹

Diese Aussage geht zurück auf die sogenannte Regelvermutung im § 11 Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), nach der ein großflächiger Handelsbetrieb für den Verkauf an letzte Verbraucher bei einer Geschossfläche von über 1.200 m² (außer in Kerngebieten) in einem Sondergebiet unterzubringen ist, weil in der Regel davon auszugehen ist, dass von einem solchen Handelsbetrieb schädliche Immissionen (v.a. Lärm) ausgehen und er sich auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt auswirkt. Von dieser Regelvermutung kann jedoch bei entsprechenden Anhaltspunkten sowohl bei größeren als auch bei kleineren Einzelhandelsbetrieben abgewichen werden.

Der derzeit bestehende REWE-Einkaufsmarkt liegt mit seiner Geschossfläche von etwa 1.800 m² bereits über der Grenze der Regelvermutung. Die geplante Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets im Bebauungsplanentwurf XXI-29 wurde dem Vorhaben nicht entgegengehalten, als er nach § 34 BauGB zugelassen wurde. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche konnten bei dem Vorhaben durch ein Gutachten ausgeschlossen werden. Die zusätzlichen Lärmbelastungen des An- und Abfahrverkehrs, der Marktbelieferung sowie der Schallimmissionen der Lüftungs- und Kühlanlagen sowie Schneckenverdichter (für die Verkleinerung von Verpackungen) wurden auf Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens² durch die Anordnung von Zu- und Abfahrten, einer eingehausten Entladerampe und durch Abschirmwände in einer solchen Weise minimiert, dass sie den Anforderungen für die umgebenden allgemeinen Wohngebiete nach der TA Lärm entsprechen.

Je mehr die Geschossfläche von 1.200 m² überschritten wird, desto schwieriger ist die zuvor beschriebene Regelvermutung zu widerlegen, um eine Erweiterung des Nahversorgers in einem Allgemeinen Wohngebiet zuzulassen. Auch kann man nicht mehr davon ausgehen, dass es sich um einen nicht störenden Gewerbebetrieb handelt. In Hinblick auf die Rechtssicherheit für den Vorhabenträger ist daher eine Festsetzung eines entsprechenden Sondergebietes besser. Andererseits birgt dies die Gefahr von Einwendungen wegen Störungen seitens der angrenzenden privaten Grundstücksbesitzer.

Bislang begründete man die Belassung des großflächigen Nahversorgungsmarktes in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ damit, dass bei Festsetzung eines Sondergebietes Baugebiete

¹ Rechtliche Stellungnahme zum Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan XXI-29, Dr. Olaf Reidt, Berlin 23.04.2010, S. 9f

² Schallimmissionsprognose Verbrauchermarkt bzgl. zu erwartender Lärmbelastungen in der Nachbarschaft, Dipl.-Ing. Bernd Seckel, September 2007

unterschiedlicher Schutzwürdigkeit aufeinanderträfen. Es ist jedoch nicht der Fall, dass angrenzende Wohngebiete durch die Ausweisung eines Sondergebietes höhere Immissionen hinzunehmen hätten, da die Grenzwerte der TA Lärm des jeweilig angrenzenden Baugebiets (hier Allgemeines Wohngebiet) zur Beurteilung der Immissionen des (hier gewerblichen) Bauvorhabens herangezogen werden. Die TA Lärm wird im Baugenehmigungsverfahren bei dem Erweiterungsvorhaben für die angrenzenden Wohngebiete unabhängig davon angewendet, ob der Bebauungsplan XXI-29 für das Nahversorgungsvorhaben ein Sondergebiet oder ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Wie oben geschildert, geschah dies bereits bei der Genehmigung des Nahversorgungsvorhabens. Sowohl im Baugenehmigungsverfahren als auch im Bebauungsplanverfahren ist zu prüfen, ob die bisherigen Maßnahmen zum Schutz der angrenzenden Wohngrundstücke weiterhin ausreichen.

Nur wenn man eine Vergrößerung des Nahversorgungsmarktes aufgrund öffentlicher Belange in dem Bereich vermeiden möchte, würde dies gegen die Festsetzung eines Sondergebietes sprechen.

In der Bebauungsplanbegründung heißt es:

„Entsprechend der städtebaulichen Gliederung des Siedlungsgebietes, so auch das vorhandene Gefüge von Stadtplätzen unterschiedlicher Funktionen, soll um den Balzerplatz ein Mittelpunkt gesellschaftlichen Lebens entstehen. So ist beabsichtigt, durch die künftigen Festsetzungen einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentlicher Platz“ sowie einer Jugendfreizeitstätte den Balzerplatz sowie die südlich an diesen angrenzende, mit dem Balzerplatz im räumlichen und funktionalen Zusammenhang stehende Nahversorgungseinrichtung, zur Versorgungs- und Begegnungsstätte für die Anwohnerinnen und Anwohner von Biesdorf-Süd zu entwickeln.“

Der funktionale Zusammenhang zwischen Balzerplatz und der Nahversorgungseinrichtung wird betont und stellt einen öffentlichen Belang dar. Hiernach spricht nichts gegen die Sicherung der Nahversorgungseinrichtung inklusive möglicher Erweiterungen in einem entsprechenden Sondergebiet. Bezüglich der genannten Ausstattungsmerkmale entspricht die Beschreibung sogar der Definition eines Nahversorgungszentrums gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013³. Zu prüfen ist, welche Aussagen des Zentrenkonzepts als öffentlicher Belang der Festsetzung eines Sondergebietes für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel entgehen könnten.

Aussagen im Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Ein Nahversorgungszentrum ist im Bereich des Balzerplatzes in der Übersichtskarte der zentralen Versorgungsbereiche des Zentrenkonzepts 2013 nicht vorgesehen. Trotz der fehlenden Darstellung eines Nahversorgungszentrums würde die Ausweisung eines Sondergebietes für einen Einzelhandelsbetrieb mit einem Hauptsortiment der Nahversorgung nicht den Zielen des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2013 widersprechen (und des hierfür aufgestellten Bebauungsplans 10-82 G). Diese Ziele bestehen darin, die weitere Einzelhandelsentwicklung im Bezirk zu steuern, um einerseits die vorhandenen Zentren städtischen Lebens zu stabilisieren und zu entwickeln, aber andererseits auch darin, weiterhin eine wohnungsnah Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen zu ermöglichen.

Da der Standort nicht innerhalb eines Schutzbereichs rund um einen zentralen Versorgungsbereich liegt, können gem. dem Prüfungsbogen des Zentrenkonzepts Nahversorgungseinrichtungen bis zu 2.000 m² Verkaufsfläche ausnahmsweise zugelassen werden (soweit sie sich planungsrechtlich einpassen. Hierfür können jedoch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit geschaffen werden). Bedingungen

³ Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013 für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Tab. 43, S. 172

hierfür sind, dass die Unschädlichkeit des Vorhabens für die umgebende Versorgungsstruktur durch gutachterliche Stellungnahme nachgewiesen wird, das Vorhaben städtebaulich eingebunden ist und es gestalterischen Ansprüchen genügt.

Durch ein Sondergebiet wäre eine Nahversorgungseinrichtung nicht nur ausnahmsweise, sondern allgemein zulässig. Allerdings können die Bedingungen für die Zulässigkeit entsprechend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept und dem Bebauungsplan 10-82 G im Bebauungsplan XXI-29 formuliert werden.

Unschädlichkeit des Erweiterungsvorhabens für zentrale Versorgungsbereiche

Es liegt eine Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen eines Erweiterungsvorhabens REWE an der Köpenicker Straße vom Januar 2017 vor. Diese beschäftigt sich unter anderem mit den Umsatzverteilungswirkungen innerhalb des Einzugsgebietes; insbesondere mit Wirkung auf das Stadtteilzentrum Elsterwerdaer Platz und den etablierten Nahversorgungsstandort Kaulsdorf-Süd.

- Das für das Plangebiet prägendste zentrale Versorgungszentrum ist das ca. 2,5 km entfernte **Stadtteilzentrum „Elsterwerdaer Platz“**.
- Auch wenn über die Zimmermannstraße eine verkehrliche Anbindung nach Kaulsdorf besteht, ist die Entfernung zum **etablierten Nahversorgungsstandort Kaulsdorf-Süd** an der Chemnitzer Straße (ca. 1 km) zu groß, um eine Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs für das Plangebiet zu gewährleisten. Anders als ein Nahversorgungszentrum genießt ein etablierter Nahversorgungsstandort nicht den Schutz eines zentralen Versorgungsbereichs.

Das errechnete zusätzliche Umsatzpotenzial von 2,2 Mio € durch ein Erweiterungsvorhaben würde fast nur auf den periodischen Bedarfsbereich entfallen. Dieser auch als Grundbedarf oder kurzfristiger Bedarf bezeichnete Bedarf deckt sich weitgehend mit den Sortimenten der Nahversorgung entsprechend dem Anhang 1 der AV Einzelhandel in Berlin (Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Apotheken sowie medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf). Das Einzugsgebiet von REWE weist mit rund 73 % eine unterdurchschnittliche Einzelhandelszentralität und eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächendichte auf, was auf Nachfrageabflüsse schließen lässt. Mit der Vorhabenrealisierung wäre ein moderater Anstieg der nahversorgungsrelevanten Einzelhandelszentralität auf rd. 76 % verbunden.⁴ Mehr als unwesentliche Auswirkungen im Bereich der aperiodischen Randsortimente können angesichts der Marktanteile von max. 1 % in jedem Fall ausgeschlossen werden.

Der Umsatzzuwachs von 2,2 Mio € soll der Verträglichkeitsanalyse zufolge überwiegend auf die Zuwächse durch Bevölkerungssteigerungen zurückgehen. Der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz beträgt dabei 0,6 Mio €, was einer Umverteilungsquote von 1,9 % in der weiteren Zone des Einzugsgebiets entspricht. Da in der engeren Zone des Einzugsgebiets keine anderen Verkaufseinrichtungen existieren, kann keine Umverteilung erfolgen. Beim kurzfristigen Bedarf geht die Analyse von einer maximalen Umverteilungsquote von 1,2 % für das Stadtteilzentrum Elsterwerdaer Platz aus. Nach einer zitierten Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts Münster ist erst eine Umsatzverteilung von 10 % und mehr als wesentliche Auswirkung auf den bestehenden Einzelhandel zu bezeichnen, weil dann die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche ggf. durch Betriebsaufgaben und Funktionschwächungen beeinträchtigt sein könnte. Hiervon ist bei der maximalen Umverteilungsquote von 1,2 % nicht auszugehen. Für den etablierten Nahversorgungsstandort Kaulsdorf-Süd geht die Analyse von einer maximalen Umverteilungsquote von 2,8 % für aus. Ein etablierter Nahversorgungsstandort wird gemäß dem Zentrenkonzept zwar bezüglich der Zulässigkeit von Nahversorgungsvorhaben

⁴ Zentralitätskennziffer= (Einzelhandelsumsatz in %) / (Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in %) x 100

bevorzugt behandelt, gilt jedoch mangels anderer Ausstattungsmerkmale nicht als zu schützender zentraler Versorgungsbereich.

IV. Fazit:

Um Rechtswirksamkeit für den Bebauungsplan XXI-29 zu erlangen, sind folgende Änderungen des Bebauungsplans XX-29 notwendig:

- Die Zweckbestimmung für die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist südlich des öffentlichen Platzes (Balzerplatz) zu benennen und mit einer Knotenlinie abzutrennen.
- Die Darstellung der Baugrenzen auf dem Grundstück der Köpenicker Straße 207 ist zu korrigieren.
- In der nächsten Auslegung sind die weggefallenen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, die der Erschließung der Hinterliegergrundstücke (Bebauung ab der 2. Reihe) dienen sollten, im Deckblatt als Wohnbaufläche zu ersetzen. Die Erschließung der Hinterliegergrundstücke ist in der Begründung darzulegen.
- Eine Begründung für die Überschreitung der Obergrenze für die städtebauliche Dichte im Allgemeinen Wohngebiet WA 9 (Standort REWE) ist durch eine zwischenzeitlich erfolgte Änderung der Baunutzungsverordnung nun vereinfacht vorzunehmen. Bei Festsetzung eines Sondergebietes wäre sie gar nicht erforderlich.

Diese Änderungen erfordern eine erneute öffentliche Auslegung mit Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange. Im Zuge der Auslegung ist der Bebauungsplan XXI-29 im Rahmen der Planweiterentwicklung hinsichtlich folgender Themen anzupassen:

- **Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm,**
- **Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels und**
- **reduzierter Vorgartenbereich zwischen Gemeinbedarfsfläche und öffentlichem Platz.**

Um die bauliche Erweiterung des Nahversorgungsvorhabens zuzulassen, ist die

- **Festsetzung eines Sondergebietes für den Einzelhandel der Nahversorgung**

sinnvoll und in Hinblick auf die Vorgaben der Baunutzungsverordnung auch erforderlich.

Die Festsetzung eines solchen Sondergebietes entspricht sowohl dem privaten Belang der Rechtssicherheit für den Vorhabenträger als auch dem öffentlichen Belang, den Balzerplatz zu einem Mittelpunkt für Begegnung und Versorgung zu entwickeln. Die Schutzwürdigkeit der umgebenen Allgemeinen Wohngebiete vermindert sich nicht durch die Festsetzung eines Sondergebietes. Vielmehr muss die Erweiterung des Vorhabens hierauf Rücksicht nehmen.

Eine Erweiterung des Nahversorgungsvorhabens führt zu keiner Schädigung eines zentralen Versorgungsbereichs. Gleichzeitig kann hierdurch der Einzugsbereich des Nahversorgungsvorhabens an nahversorgungsrelevanter Einzelhandelszentralität gewinnen und damit dem Kaufkraftabfluss an weiter entfernte Standorte entgegengewirkt werden. Beides ist im Sinne der verfolgten Ziele des Zentrenkonzepts. Bei einer Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wäre die Darstellung eines Nahversorgungszentrums für die Umgebung des Balzerplatzes zu prüfen.

Die unter Punkt II genannten Planungsziele sind wie folgt zu ergänzen:

- Sicherung des Nahversorgungsstandortes als Sondergebiet für den Einzelhandel der Nahversorgung zur Stützung der Entwicklung des Balzerplatzes.

Unter der geänderten Rahmenbedingung einer Sondergebietsausweisung für großflächigen Einzelhandel der Nahversorgung wäre eine nochmalige Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, die darüber entscheidet, ob der Bebauungsplan als Bebauungsplan der

Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren mit oder ohne Erstellung eines Umweltberichtes zu führen ist. Da Einzelfallprüfungen bereits einen annähernd hohen Aufwand erfordern wie ein Umweltbericht, sie aber aufgrund der Rechtsprechung besonders hinsichtlich der Bewertung von Lärmproblematiken in ihrem Ergebnis sehr angreifbar geworden sind, empfiehlt sich die Erarbeitung des Umweltberichts.