

Vorlage zur Kenntnisnahme

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 22.06.2017

1. Gegenstand der Vorlage:           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

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 30.05.17 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0107/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. 0107/V**

- A. Gegenstand der Vorlage:** 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
- B. Berichterstatterin:** Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle
- C.1 Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt:
1. der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-89 B für den Geltungsbereich gemäß Anlage 2 zuzustimmen.
  2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens 10-89 B ist aus dem Geltungsbereich des Einzelhandels-Bebauungsplanes 10-81 G abzutrennen.
  3. Die Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen wird mit der Durchführung der weiteren Verfahrensschritte beauftragt.
- 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 1
- E. Rechtsgrundlage:** § 1 Abs. (3) i.V.m. § 1 Abs. (8) und § 2 Abs. (1) BauGB;  
§ 6 Abs. (1) AGBauGB;  
§ 15, § 36 Abs. (2) Buchstabe b, f und Abs. (3) Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)
- F. Haushaltsmäßige 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

Anlagen

D. Begründung:

### **1. Planungserfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes 10-89 B**

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat mit Beschluss Nr. 0925/IV vom 20.01.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes 10-81 G „Steuerung des Einzelhandels im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn“ beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-81 G sollen für den Ortsteil Marzahn die Planungsgrundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Marzahn-Hellersdorf in verbindliches Planungsrecht nach Baugesetzbuch umgesetzt werden.

Die Steuerung des Einzelhandels in den weiteren Ortsteilen erfolgt durch die Aufstellung der Bebauungspläne 10-82 G und 10-83 G.

Der Bebauungsplan 10-81 G regelt als einfacher Bebauungsplan in seinem Geltungsbereich die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben.

Aufgrund des speziellen Regelungsgehaltes im Bebauungsplan 10-81 G wurden in dem ersten vorgenommenen Verfahrensschritt die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. (1) BauGB beteiligt.

Der Beschluss über die Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. (1) BauGB wurde mit BA-Beschluss Nr. 1200/IV vom 22.03.2016 gefasst.

In dem daran anschließenden Verfahrensschritt wurde die Öffentlichkeit vom 08.02.2016 bis 08.03.2016 durch öffentliche Auslegung der Beteiligungsunterlagen an der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-81 G beteiligt.

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

#### **Änderungsverfahren**

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan 10-81 G umfasste ab dem Aufstellungsbeschluss zwei Bestandteile.

Zum einen werden 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.

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf hat die Absicht, die Steuerungsgrundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes in verbindliches Planungsrecht umzusetzen. Das betrifft insbesondere die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung.

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 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.

#### Trennung der Verfahrensbestandteile

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf stellt den Bebauungsplan 10-81 G in Abstimmung mit der für die Rechtsprüfung zuständigen Senatsverwaltung auf.

Im Ergebnis der geführten Abstimmungsgespräche sollen die ursprünglich vorgesehenen Verfahrensbestandteile des Bebauungsplanes 10-81 G getrennt werden.

Der Bebauungsplan 10-81 G soll ausschließlich die unbeplanten Innenbereichsflächen des Ortsteiles Marzahn in seinen Geltungsbereich einbeziehen.

Die Änderung der rechtsverbindlichen, festgesetzten Bebauungspläne soll dagegen in einem eigenständigen Bebauungsplanverfahren erfolgen.

## **2. Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 10-89 B**

Der vorliegende Beschluss ist in zwei materielle Beschlusspunkte geteilt.

Im Beschlusspunkt 1. wird die Aufstellung des Bebauungsplanes 10-89 B beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-89 B bezieht sich auf die zu ändernden Bebauungspläne und wird in der Anlage 2 zu der Beschlussvorlage zeichnerisch dargestellt.

Die Geltungsbereiche der zu ändernden Bebauungspläne waren ursprünglich in den Geltungsbereich des Einzelhandels-Bebauungsplanes 10-81 G einbezogen.

Nach dem erfolgten Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 10-89 B, der die zu ändernden Bebauungspläne umfasst, muss daher in einem weiteren Beschlusspunkt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-89 B aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-81 G abgetrennt werden.

Dies erfolgt im Beschlusspunkt 2. mit folgendem Wortlaut:

„Das Bebauungsplanverfahren 10-89 B ist aus dem Geltungsbereich des Einzelhandels-Bebauungsplanes 10-81 G abzutrennen.“

Das Sammeländerungsverfahren wird mit der neuen Bebauungsplannummer 10-89 B benannt.

Mit der Signatur B wird darauf hingewiesen, dass die Änderung der rechtsverbindlichen, festgesetzten Bebauungspläne durch einen einfachen Textbebauungsplan erfolgt.

Mit dem vorliegenden Beschluss wird das Bebauungsplanverfahren 10-81 G in zwei eigenständige Planverfahren aufgeteilt:

- 10-81 G zur Überplanung der Innenbereichsflächen nach § 34 BauGB und
- 10-89 B zur Sammeländerung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne im Ortsteil Marzahn.

Bei dem Bebauungsplanverfahren 10-89 B handelt es sich um einen Sammelbebauungsplan für alle bereits rechtsverbindlichen Bebauungspläne im Ortsteil Marzahn, die noch keine hinreichenden Vorschriften zur Steuerung des Einzelhandels enthalten.

Der Änderungsbedarf der rechtsverbindlichen Bebauungspläne wird in der anzufertigenden Bebauungsplanbegründung jeweils einzeln für jeden einbezogenen Bebauungsplan begründet. Die hinzugefügten Festsetzungen beruhen auf der Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 5, 7, 9 und 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) (Ausschluss bestimmter Arten und Unterarten von Nutzungen unter Beachtung des Bestandsschutzes).

Der Sammelbepauungsplan 10-89 B hat keinen eigenen Geltungsbereich. Vielmehr bezieht er sich als Textbepauungsplan jeweils auf die Geltungsbereiche der zu ändernden Bebauungspläne.

Folgende rechtsverbindliche Bebauungspläne werden durch den Bebauungsplan 10-89 B geändert:

- Bebauungsplan XXI-11 in Kraft getreten am 30.06.2006,
- Bebauungsplan XXI-12 in Kraft getreten am 24.05.2006,
- Bebauungsplan XXI-13 in Kraft getreten am 24.05.2006,
- Bebauungsplan XXI-15 in Kraft getreten am 08.10.2010,
- Bebauungsplan XXI-18b in Kraft getreten am 27.04.2000,
- Bebauungsplan XXI-19 in Kraft getreten am 15.04.1999,
- Bebauungsplan XXI-22 in Kraft getreten am 24.05.2006,
- Bebauungsplan XXI-26 in Kraft getreten am 23.08.2005.

### **3. Weiteres Verfahren**

Nach erfolgter Zustimmung zu dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 10-89 B wird eine Entwurfsfassung für den Bebauungsplan 10-89 B erstellt.

Der Entwurf wird als Textbepauungsplan formuliert. Für jeden zu ändernden Bebauungsplan werden einzeln textliche Festsetzungen formuliert und aufgenommen, welche die Steuerungsgrundsätze des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die jeweiligen Inhalte des zu ändernden Bebauungsplanes umsetzen.

Die Öffentlichkeit und die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange werden zu dem Entwurf des Bebauungsplanes 10-89 B beteiligt und erhalten dabei die Möglichkeit, Stellungnahmen zu den Inhalten des Bebauungsplanes abzugeben.

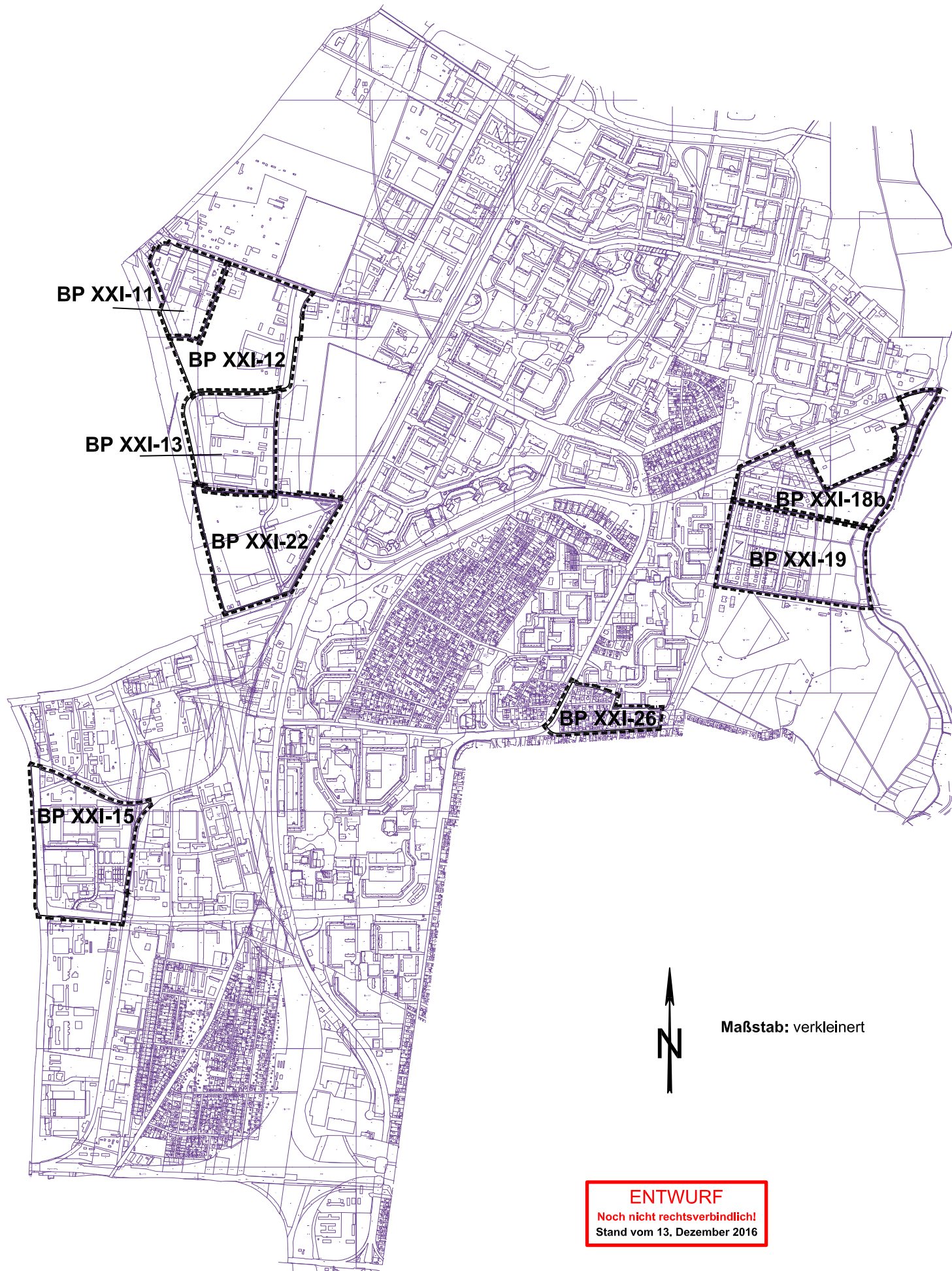
Die Öffentlichkeit und die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Absicht des Bezirks zur Änderung der einzelnen Bebauungspläne bereits mit der jeweils frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan 10-81 G informiert worden.

# Übersichtskarte

Bebauungsplan 10-89 B

„Änderungen von Bebauungsplänen zur Steuerung des Einzelhandels  
im Bezirk Marzahn-Hellersdorf,  
Ortsteil Marzahn“

Anlage 2  
zur BA-Vorlage  
Nr. 0107/V



**ENTWURF**  
Noch nicht rechtsverbindlich!  
Stand vom 13. Dezember 2016