Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf Berlin, den 28.10.2020

Vorlage zur Kenntnisnahme

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 19.11.2020

1. Gegenstand der Vorlage: Einstellung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 10-28 für die Grundstücke Alte Hellersdorfer Straße 102, 108 A – 108 F , 110/122, Kyritzer Straße 105/109, Zossener Straße 110/136, Flurstück 382, Havelländer Ring 32b und Flurstück 1060 an der Neuruppiner Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 27.10.2020 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 1095/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

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin 20.10.2020
Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen 5223
Stadt Stapl 313

Vorlage für das Bezirksamt
- zur Beschlussfassung -
Nr. 1095/V

A. Gegenstand der Vorlage:	Einstellung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 10-28 für die Grundstücke Alte Hellersdorfer Straße 102, 108 A – 108 F , 110/122, Kyritzer Straße 105/109, Zossener Straße 110/136, Flurstück 382, Havelländer Ring 32b und Flurstück 1060 an der Neuruppiner Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf
B. Berichterstatterin:	Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle
C.1 Beschlussentwurf:	Das Bezirksamt beschließt, der Einstellung des Verfahrens zum Aufstellen des Bebauungsplanes 10-28 für den o.g. Geltungsbereich zuzustimmen.
C.2 Weiterleitung an die BVV zugleich Veröffentlichung:	Das Bezirksamt beschließt weiterhin, diese Vorlage der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen und umgehend zu veröffentlichen.
D. Begründung:	siehe Anlage
E. Rechtsgrundlage:	§ 1 Abs. 3 i.V.m. § 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. Zielgruppenrelevante Auswirkungen:	keine

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

Anlagen

Anlage 1
zur BA-Vorlage
Nr. 1095/V

D. Begründung:

Einstellung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 10-28 für die Grundstücke Alte Hellersdorfer Straße 102, 108 A – 108 F , 110/122, Kyritzer Straße 105/109, Zossener Straße 110/136, Flurstück 382, Havelländer Ring 32b und Flurstück 1060 an der Neuruppiner Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf

Mit Beschluss des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf 1408/II vom 26.07.2005 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens 10-28 „Zossener/Alte Hellersdorfer Straße“ eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt von Berlin vom 26.08.2005, S. 3298, veröffentlicht. Entsprechend Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Ref. IB, vom 15.07.2005 sind dringende Gesamtinteressen Berlins i.S. v. § 7 Abs. 1 AGBauGB berührt.

Seit dem Beschluss des Bezirksamtes Nr. 0395/V vom 24.07.2018 zur Veränderungssperre ruht das Verfahren.

Anlass der Planung war die Absicht des Erwerbers der Teilfläche Alte Hellersdorfer Str. 102, an diesem Standort Handel zu errichten. Diese Nutzung stand im Widerspruch zum Zentrenkonzept des Bezirkes. Mittels des Bebauungsplans sollten Nahversorgungszentren, Handelseinrichtungen und dienstleistungsgewerbliche Einrichtungen vor negativen Folgen einer Erweiterung des Netto Marktes geschützt werden. Mit dem Beschluss Nr. 0395/V vom 24.07.2018 wurde eine Veränderungssperre für den Bebauungsplan 10-28 erlassen und auf dessen Grundlage die Erweiterung des Netto Markes mit Bescheid Nr. 2017/2256 vom 22.11.2018 versagt.

Nunmehr hat sich die Beurteilungsgrundlage für den Erweiterungsantrag Netto geändert. Der Bezirk hat nunmehr auch auf Grund planungsrechtlicher Erkenntnisse, die während der Aufstellung der Einzelhandelsbebauungspläne im Bezirk Marzahn-Hellersdorf gewonnen wurden, seine Strategie bei der Steuerung des Einzelhandels angepasst. Demnach erhalten auch Bestandsbetriebe in den Schutzradien eine Erweiterungsmöglichkeit unter folgender Bedingung: „Erweiterungen zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe innerhalb der 500-m-Schutzbereiche dürfen nunmehr dann im Wege der Ausnahme zugelassen werden, wenn die Erweiterung der Verkaufsfläche 1/3 der im Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses zu diesem Bebauungsplan bestandskräftig genehmigten Verkaufsfläche nicht überschreitet und keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.“

Mit den BA-Beschluss vom 03.03.2020 über die Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. (2) BauGB zum Bebauungsplanverfahren 10-81b G „Steuerung des Einzelhandels im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn, Bereiche M2/M3/M4 Marzahn“ (BA-Beschluss Nr. 0911/V) wurde diese neue Strategie das erste Mal auch planungsrechtlich umgesetzt. Mit diesem Abwägungsbeschluss tritt eine grundlegende Änderung der Abwägungsbewertung zu den Einzelhandelsplänen ein.
Für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf sind drei großflächige Bebauungspläne zur Steuerung des Einzelhandels eingeleitet worden. Der für den Ortsteil Marzahn geltende Bebauungsplan 10-81b G wird mit zeitlicher Priorität entwickelt. Die Inhalte und Abwägungsstände sind auf die anderen Bebauungspläne 10-82 G und 10-83 G für Hellersdorf adäquat anzuwenden.
Der Abwägungsstand des 10-81b G gilt somit auch für das Grundstück Alte Hellersdorfer Str. 102.

Die ursprünglich beantragte Erweiterung der Verkaufsfläche von 805 m² auf 993 m² entspricht einer Erweiterung um etwa 23 %. Somit ist die Anforderung der aktuellen Bestandsschutzregelung für Bestandsbetriebe innerhalb der Schutzradien (maximale Erweiterung der Verkaufsfläche um 33 %) erfüllt. Der Nachweis der Nicht-Schädlichkeit wurde mit der Auswirkungsanalyse der GMA vom 28.07.2017 geführt. Der Antragsteller bleibt mit der Erweiterung der Fläche ca. 80 m² unter dem zugelassenen Erweiterungsspielraum. Das Erweiterungspotenzial an diesem Standort ist damit ausgeschöpft.

Durch die Anpassung der Strategie bei der Steuerung des Einzelhandels im Bezirk und die Ausnahme von der Veränderungssperre ist das ursprüngliche Ziel des Bebauungsplans obsolet geworden. Aufgrund dieses Beschlusses ist die erforderliche städtebauliche Rechtfertigung gem. § 1 (3) BauGB für die beabsichtigten Festsetzungen zur Sicherung der Planungsziele nicht mehr gegeben. Die zukünftige Entwicklung des Planungsgebietes kann auf der Grundlage des nunmehr geltenden Planungsrechtes nach § 34 BauGB erfolgen.

Die Aufgabe zur Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche wird ohnehin nach ihrer Festsetzung von den v.g. Einzelhandelsbebauungsplänen übernommen.

Auswirkungen bei der Einstellung der Planung auf ausgeübte Nutzungen, die Umwelt, Wohnbedürfnisse sowie den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung

Die gesamte bauliche Entwicklung des Gebiets ist bereits vollzogen. Für die unbebauten Flächen liegen bereits Baugenehmigungen nach § 34 BauGB vor bzw. sind im Verfahren. Somit sind durch die Ausleitung des Bebauungsplans keine Auswirkungen zu erwarten.

Anlage 2 zur BA-Vorlage Nr. 1095/V

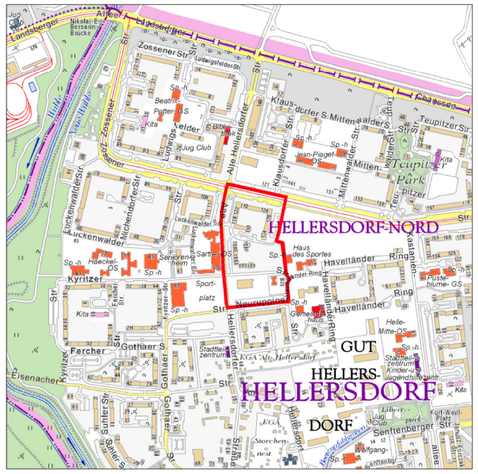
Bebauungsplan 10-28

für die Grundstücke
Alte Hellersdorfer Straße 102,108A-108F,110/122,
Kyritzer Straße 105/109, Zossener Straße 110/136, Flurstück 382,
Havelländer Ring 32b und Flurstück 1060 an der Neuruppiner Straße

im Bezirk Marzahn-Hellersdorf
Ortsteil Hellersdorf

ENTWURF
noch nicht rechtsverbindlich !
Stand vom : 16-09-2009

Übersichtskarte 1:10000



Textliche Festsetzungen

1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

2. In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nicht zulässig.

3. Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen Stellfläche und Garagen unzulässig.

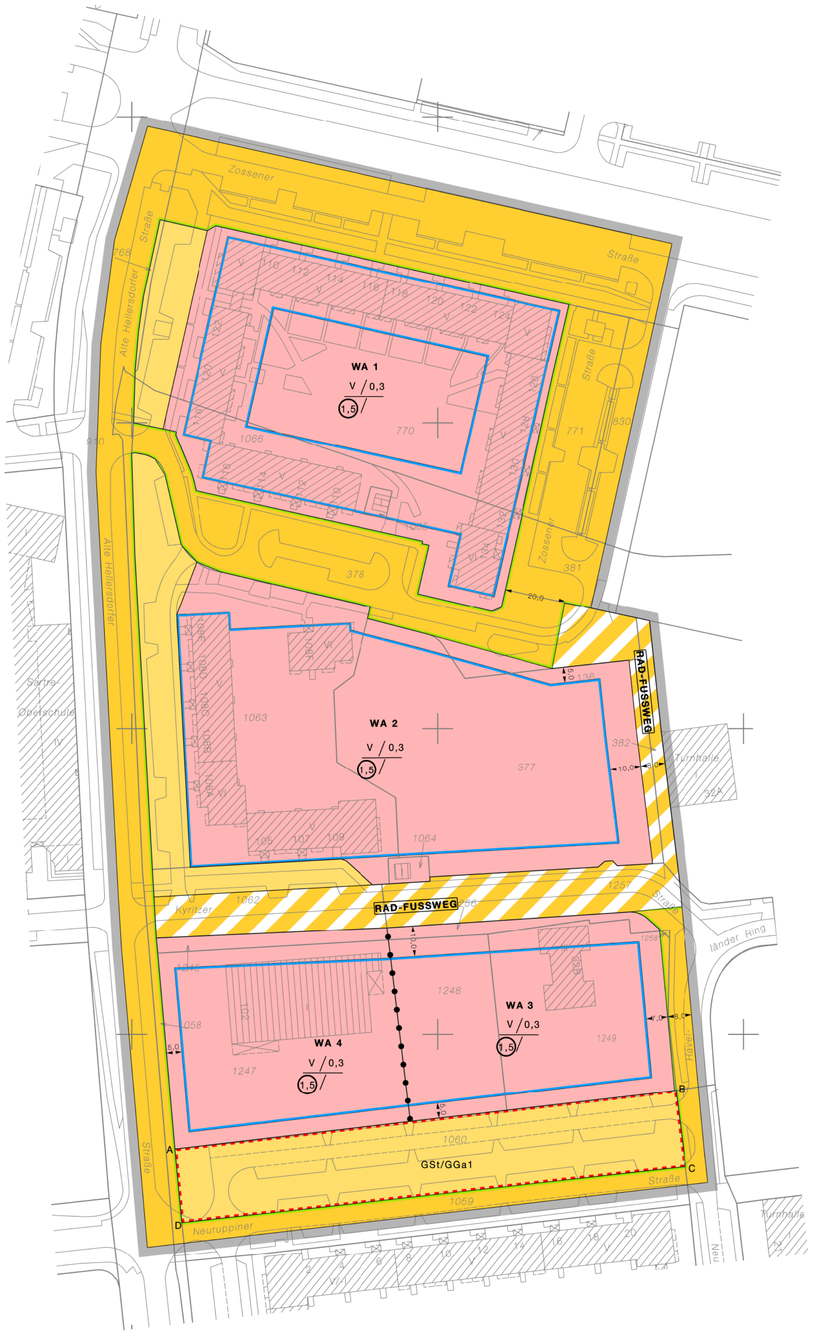
4. Im Allgemeinen Wohngebiet WA4 sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der Einzelhandelsnutzung ausnahmsweise zulässig, wenn keine schädlichen Auswirkungen auf Nahversorgungszentren zu erwarten sind.

5. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

6. Innerhalb des Planungsgebietes sind ebenerdige Stellplatzanlagen gemäß §12(1) BauNVO mit mehr als 3 Stellplätzen durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18cm, gemessen in 1,30m Höhe zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume von mindestens gleicher Qualität einzurechnen.

7. Die Fläche A,B,C,D,A ist Fläche für Stellplätze und Garagen im Sinne des §9(1) Nr.22 BauGB zugunsten des Grundstücks Neuruppiner Straße 2-20, 24,28-32, Alte Hellersdorfer Straße 74-100.

8. Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Flachdächer und Dächer mit einer Dachneigung von höchstens 10° zulässig. Dies gilt nicht für Nebenanlagen und Garagen.



Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

- Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO) WS
- Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) WR
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) WA
- Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO) WB
- Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) MD
- Mischgebiet (§ 6 BauNVO) MI
- Kerngebiet (§ 7 BauNVO) MK
- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) GE
- Industriegebiet (§ 9 BauNVO) GI
- Sondergebiet (Erholung) (§ 10 BauNVO) SO
  - z.B. WOCHENENDHAUSGEBIET
- Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) SO
  - z.B. UNIVERSITÄT
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB) z.B. WR 2Wo
- Geschossflächenzahl
  - als Höchstmaß z.B. (3)
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. (3) bis (5)
- Geschossfläche
  - als Höchstmaß z.B. GF 500m²
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. GF 400m² bis 500m²
- Baumassenzahl z.B. 10
- Baumasse z.B. BM 4000m³
- Grundflächenzahl z.B. 0,4
- Grundfläche z.B. GR 100m²
- Zahl der Vollgeschosse
  - als Höchstmaß z.B. III
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. III-V
  - zwingend z.B. (III)
- Offene Bauweise o
- Abweichende Bauweise mit Längenbeschränkungen a
  - Nur Einzelhäuser zulässig
  - Nur Doppelhäuser zulässig
  - Nur Hausgruppen zulässig
  - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Geschlossene Bauweise g
- Baulinie (§23 Abs.2 Satz 1 BauNVO)
- Baugrenze (§23 Abs.3 Satz 1 BauNVO)
- Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen (§23 Abs.3 Satz 3 BauNVO)
- Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
  - als Höchstmaß
    - Traufhöhe z.B. TH 12,4m über Gehweg
    - Firsthöhe z.B. FH 33,5m über NHN
    - Oberkante z.B. OK 124,5m über NHN
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. OK 114,0m bis 124,5m über NHN
  - zwingend z.B. (OK) 124,5m über NHN

Flächen für den Gemeinbedarf
- z.B. JUGENDFREIZEITHEIM

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - z.B. öffentliche Parkfläche P
  - z.B. FUSSGÄNGERBEREICH
- Private Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Einfahrt (Straßenseite)
- Bereich ohne Ausfahrt (Straßenseite)
- Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt (Straßenseite)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- z.B. UMSPANNWERK
- z.B. Gasdruckregler GD
- z.B. Trafostation T

Oberirdische Hauptversorgungsleitungen
- Hochspannungsleitung

Öffentliche und private Grünflächen
- z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
- z.B. PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN

Flächen für Landwirtschaft

Fläche für Wald

Wasserfläche

Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, Sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, Sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für Zuordnungen nach §9 Abs.1a Baugesetzbuch (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)

Sonstige Festsetzungen
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen z.B. HOTEL
- Sichtfläche
- Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Umgrenzung der Flächen für
  - Stellplätze St
  - Garagen (mit Angabe der Geschosse) Ga 1
  - Gemeinschaftsstellplätze GSt
  - Gemeinschaftsgaragen (mit Angabe der Geschosse) GGa 1
- Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen
- Arkade
- Höhenlage bei Festsetzungen (in Meter über NHN) z.B. 35,4
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung der Flächen für
  - Garagengebäude mit Dachstellplätzen (mit Angabe der Geschosse) Ga 3 St
  - Tiefgaragen (mit Angabe der Geschosse) TGa 1
  - Gemeinschaftstiefgaragen (mit Angabe der Geschosse) GTGa 1
  - Gemeinschaftsanlagen GAnl

Nachrichtliche Übernahmen
- Naturschutzgebiete
- Landschaftsschutzgebiete
- Naturdenkmal
- Geschützter Landschaftsbestandteil
- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt D
- Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt
- Erhaltungsbereich
- Wasserfläche
- Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Bahnanlage (auch)
- Straßenbahn

Eintragungen als Vorschlag
- Gebäude
- Stellplatz St
- Garage z.B. Ga 1
- Tiefgarage z.B. TGa
- Kinderspielplatz K
- Hochstraße
- Tiefstraße
- Brücke
- Industriebahn (in Aussicht genommen)

Planunterlage
- Wohn- oder öffentl. Gebäude (mit Geschosszahl und Durchfahrt)
- Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage
- Parkhaus
- Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage) (mit Geschosszahl)
- Brücke
- Gewässer z.B. SICK
- Geländehöhe, Straßenhöhe (in Meter über NHN) z.B. 35,4
- Laubbaum, Nadelbaum
- Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum) N.D.
- Schornstein
- Zaun, Hecke
- Hochspannungsmast
- Transformatorenhaus
- Gebäudefläche, Grünland
- Landesgrenze (Bundesland)
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurnummer, Flurstücksnummer z.B. Flur 10; 94/60
- Grundstücksnummer z.B. 49A
- Mauer, Stützmauer
- Bordkante
- Baulinie, Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Denkmalschutz, Gesamtanlage
- Straßenbahngleis
- Überdachung mit/ohne Stützen

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18. Dezember 1990.

Aufgestellt: Berlin, den
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Ökologische Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt

Fachbereichsleiter Vermessung — Fachbereichsleiter Stadtplanung

Bezirksstadtrat

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. Ökologische Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt

Amtsleiter

Der Bebauungsplan ist aufgrund § 10 Abs.1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 5 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

Bezirksbürgermeister — Bezirksstadtrat

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

N

Originalmaßstab 1:1000 — 0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m

Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000
Stand: Juli 2009

Katastergrenzen wurden (tlw.) durch Digitalisierung aus der Flurkarte 1:1000 bestimmt und in den Lageplan übertragen. Abweichungen zur Örtlichkeit sind deshalb nicht auszuschließen! Es können aber daraus keine rechtlichen Ansprüche abgeleitet werden. Notfalls ist der genaue Grenzverlauf durch eine örtliche Grenzherstellung festzustellen.

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis