

Vorlage zur Beschlussfassung

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 23.08.2018

1. Gegenstand der Vorlage:            Verordnung über die Veränderungssperre 10-28/31 für das Grundstück Alte Hellersdorfer Straße 102 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-28 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 24.07.2018 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0395/V der BVV zur Beschlussfassung vorzulegen.

Die Vorlage ist als Anlage beigefügt.

2. Die BVV möge beschließen:

Die Bezirksverordnetenversammlung beschließt, für das Grundstück Alte Hellersdorfer Straße 102 die Veränderungssperre 10-28/31 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf nach § 14 BauGB zu erlassen.

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

Anlage

**Vorlage für das Bezirksamt  
- zur Beschlussfassung -  
Nr. 0395/V**

- A. Gegenstand der Vorlage:** Verordnung über die Veränderungssperre 10-28/31 für das Grundstück Alte Hellersdorfer Straße 102 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-28 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf
- B. Berichterstatlerin:** Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle
- C.1 Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt:  
1. für das Grundstück Alte Hellersdorfer Straße 102 die Veränderungssperre 10-28/31 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf nach § 14 BauGB zu erlassen (Begründung und Entwurf der Rechtsverordnung siehe Anlage 1 und Anlage 2).  
2. Nach dem Beschluss der Rechtsverordnung durch die BVV ist keine erneute Vorlage im BA notwendig.
- C.2 Weiterleitung an die BVV  
zugleich Veröffentlichung:** Das Bezirksamt beschließt weiterhin, diese Vorlage der BVV zur Beschlussfassung vorzulegen und zu veröffentlichen.
- D. Begründung:** siehe Anlage 1
- E. Rechtsgrundlage:** §§ 16 Abs. 1, 246 Abs. 2 BauGB  
§ 13 Abs. 1 AGBauGB  
§§ 12 Abs. 2 Nr. 4, 15, 36 Abs. 2 Buchst. b, c, f und Abs. 3 BezVG
- F. Haushaltmäßige Auswirkungen:** keine
- G. Zielgruppenrelevante Auswirkungen:** keine

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

Anlage

## **D. Begründung:**

### Planungsziel

Für die Grundstücke Alte Hellersdorfer Straße 102, 108 A – 108 F, 110/122, Kyritzer Straße 105/109, 124, Zossener Straße 110/136 und Flurstück 382 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf wurde am 26.07.2005 mit BA-Beschluss Nr. 1408/II die Einleitung des Bebauungsplanes 10-28 beschlossen.

Das Ziel des Bebauungsplanes 10-28 besteht in der Festsetzung der Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, namentlich auch von gebietsversorgenden Läden innerhalb des geplanten Allgemeinen Wohngebietes, soll zum Schutz des vorhandenen Nahversorgungszentrums festgesetzt werden.

Zur Absicherung des im Einzugsbereich bereits vorhandenen Nahversorgungszentrums soll die Zielstellung des Bebauungsplanes 10-28 unter Berücksichtigung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf (BA-Beschluss Nr. 0586/IV vom 19.11.2013) an die Ziele des im Verfahren befindlichen generellen Bebauungsplanes 10-81a G angepasst werden. Ein Bezirksamtsbeschluss Nr. 0214/V wurde am 7.11.2017 zur Änderung der Planungsziele des Bebauungsplanes 10-28 gefasst. Dementsprechend besteht das Ziel des Bebauungsplanes 10-28, Einzelhandelsbetriebe im Allgemeinen Wohngebiet auszuschließen. Ausnahmsweise zulässig sind Kioske, Backshops und ähnlich kleinflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten.

Entsprechend dieser Zielstellung ist ein erweiterter Bestandsschutz innerhalb einer Schutzzone von 400 m zum Nahversorgungszentrum Alte Hellersdorfer Straße nicht vorgesehen.

### Vorhabenplanung und planungsrechtliche Lage

Für das betreffende Grundstück Alte Hellersdorfer Straße 102 ist am 21.08.2017, eingegangen im Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Bauaufsicht, Wohnungsaufsicht und Denkmalschutz am 30.08.2017, ein Antrag auf Vorbescheid zum Umbau und Erweiterung des bestehenden Netto-Marken-Discounters gestellt worden. Es ist die Erweiterung der Verkaufsfläche von 805 m<sup>2</sup> auf 993 m<sup>2</sup> gemäß Einzelfrage zu prüfen.

Planfestsetzungen entsprechend § 9 BauGB können derzeit noch nicht zugrunde gelegt werden. Die Zulässigkeit eines Vorhabens auf dem o.g. Grundstück beurteilt sich planungsrechtlich auf der Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt werden; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Die maßgebliche Umgebung ist wesentlich durch die fünf- bis sechsgeschossige Wohnbebauung der Großsiedlung Hellersdorf und Infrastruktureinrichtungen (Schule, Sportplatz, Einzelhandel) geprägt.

Auf dieser Grundlage kann das beantragte Vorhaben gemäß § 34 Abs. 1 BauGB nicht versagt werden. Es widerspricht jedoch den Zielstellungen des laufenden Bebauungsplanverfahrens 10-28.

Zur Sicherung der Planung wurde durch den FB Bauaufsicht, Wohnungsaufsicht und Denkmalschutz des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf die Entscheidung über den vorliegenden Antrag auf Vorbescheid gem. § 15 (1) BauGB für die Dauer von 12 Monaten zurückgestellt.

Da bei Genehmigung des im Vorbescheid beantragten Vorhabens zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung unmöglich gemacht wird oder wesentlich erschwert werden würde, ist der Erlass einer Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 1 BauGB zur Sicherung der Planungsabsicht erforderlich.

Die der Umsetzung des Planungsziels dienende Veränderungssperre 10-28/31 tritt mit Ablauf des 29.11.2019 außer Kraft.

Mit einer Verlängerung der Veränderungssperre muss nach dem Stand des Bebauungsplanverfahrens gerechnet werden.

**Verordnung  
über die Veränderungssperre 10-28/31  
im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf**

Vom.....2018

Auf Grund des § 16 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in Verbindung mit § 13 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs 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), wird verordnet:

§ 1

Für das Grundstück Alte Hellersdorfer Straße 102 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf, für das das Bezirksamt neben anderen Grundstücken die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen hat, tritt eine Veränderungssperre gemäß § 14 des Baugesetzbuchs ein.

§ 2

Je ein Übersichtsplan mit den Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der Veränderungssperre liegt zur kostenfreien Einsichtnahme beim Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung und Fachbereich Bauaufsicht, Wohnungsaufsicht und Denkmalschutz, aus.

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche für eingetretene Vermögensnachteile durch die Veränderungssperre (§ 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 des Baugesetzbuchs) und
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 18 Abs. 3 des Baugesetzbuchs)

wird hingewiesen.

## § 4

Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muss eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin geltend machen; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Nach § 32 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs wird die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzes nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist unbeachtlich. Die Beschränkung des Satzes 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

## § 5

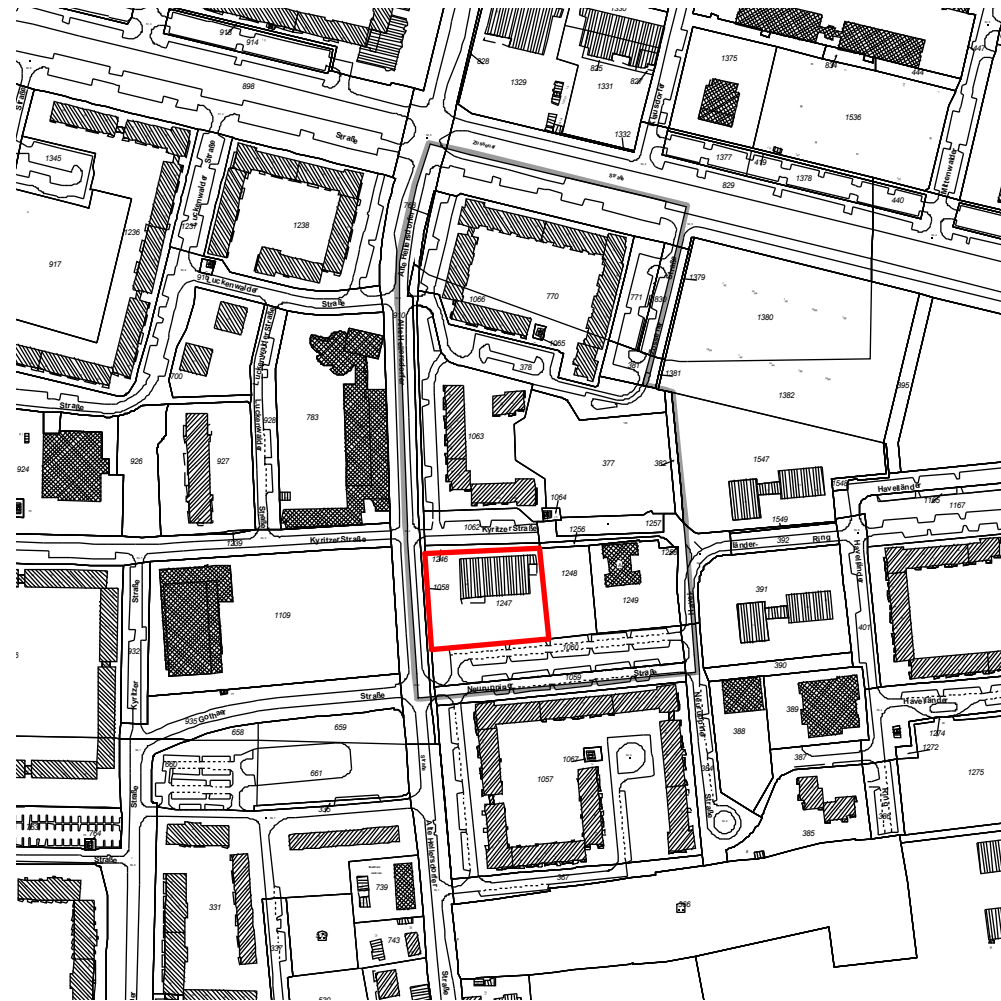
Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

Berlin, den 2018

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

D a g m a r P o h l e  
Bezirksbürgermeisterin und Leiterin der Abteilung  
Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen



Anlage zur  
Verordnung vom:



## Übersichtsplan

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches  
der Veränderungssperre 10 – 28/31  
für das Grundstück  
Alte Hellersdorfer Straße 102  
im Bezirk Marzahn – Hellersdorf  
Ortsteil Hellersdorf

### Zeichenerklärung

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Geltungsbereichsgrenze des  
Bebauungsplanes 10 – 28

### Übersichtskarte 1:5000

Planunterlage: ALKIS

Stand: April 2018

Aufgestellt: Berlin, den  
Bezirksamt Marzahn – Hellersdorf von Berlin  
Abt. Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen  
Stadtentwicklungsamt

gez. Richter  
Fachbereichsleiter Vermessung

gez. Dreßler  
Fachbereichsleiterin Stadtplanung

Die Übereinstimmung des Übersichtsplanes mit dem Inhalt der Verordnung  
über die Veränderungssperre 10 – 28/31 vom \_\_\_\_\_ wird bescheinigt.

Lage	GBI.Nr.	Fläche	Gemarkung	Flur	Flurst.Nr.
Alte Hellersdorfer Straße 102	28198N	4757m <sup>2</sup>	Hellersdorf	1	1247

Die Verordnung ist am \_\_\_\_\_ im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 587 verkündet worden.