

Vorlage zur Beschlussfassung

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 28.06.2018

1. Gegenstand der Vorlage: Verordnung über die Veränderungssperre 10-81b G/32 für das Grundstück Landsberger Allee 494 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-81b G im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 05.06.18 beschlossen, die BA-Vorlage Nr.0358/V der BVV zur Beschlussfassung vorzulegen.

Die Vorlage ist als Anlage beigefügt.

2. Die BVV möge beschließen:

Die Bezirksverordnetenversammlung beschließt, für das Grundstück Landsberger Allee 494 die Veränderungssperre 10-81b G/32 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn nach § 14 BauGB zu erlassen (Begründung und Entwurf der Rechtsverordnung siehe Anlage 1 und Anlage 2).

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

Anlage

**Vorlage für das Bezirksamt
- zur Beschlussfassung -
Nr. 0358/V**

- A. Gegenstand der Vorlage:** Verordnung über die Veränderungssperre 10-81b G/32 für das Grundstück Landsberger Allee 494 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-81b G im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn
- B. Berichterstatterin:** Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle
- C.1 Beschlusstentwurf:** Das Bezirksamt beschließt:
1. für das Grundstück Landsberger Allee 494 die Veränderungssperre 10-81b G/32 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn 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. Haushaltsmäßige Auswirkungen:** mögliche Entschädigung im Fall von § 18 Abs. 1 BauGB
- G. Zielgruppenrelevante Auswirkungen:** Keine

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

Anlage

D. Begründung:

Begründung zur Verordnung über die Veränderungssperre 10-81b G/32

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat mit dem BA-Beschluss 0925/IV vom 20.01.2015 den Aufstellungsbeschluss für den (mit BA-Beschluss 1088/IV vom 06.10.2015 umbenannten) Bebauungsplan 10-81 G gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 5 vom 06.02.2015 auf Seite 167 bekannt gemacht.

Weiterhin hat das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf mit BA-Beschluss 0100/V vom 23.05.2017 den Beschluss über die Teilung des Bebauungsplanes 10-81 G „Steuerung des Einzelhandels im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn“ in die Geltungsbereiche 10-81a G und 10-81b G gefasst. Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 27 vom 30.06.2017 auf Seite 3051 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 10-81b G wird seit dem Teilungsbeschluss benannt als „Steuerung des Einzelhandels im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn, Bereiche M2/M3/M4 Marzahn“.

Bauantrag

Für das Grundstück Landsberger Allee 494 wurden am 25.07.2017 der Umbau und die Erweiterung des bestehenden Aldi-Marktes beantragt.

Das Grundstück Landsberger Allee 494 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-81b G.

Die Entscheidung zum Antrag wurde mit Bescheid vom 12.09.2017 zurückgestellt.

Die Entscheidung über die Zulässigkeit des beantragten Vorhabens kann maximal für einen Zeitraum von bis zu zwölf Monaten zurückgestellt werden.

Für das Grundstück Landsberger Allee 494 ist deshalb der Erlass einer Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. (1) BauGB, § 16 Abs. (1) BauGB i.V.m. § 13 AGBauGB zur Sicherung der Planung erforderlich.

Begründung

Die Voraussetzungen für den Erlass der Veränderungssperre liegen wie folgt vor:

1. Aufstellungsbeschluss

Der für den Bebauungsplan 10-81b G maßgebliche Aufstellungsbeschluss ist mit dem BA-Beschluss 0925/IV vom 20.01.2015 gefasst worden.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 5 vom 06.02.2015 auf Seite 167 bekannt gemacht.

2. durchgeführte Verfahrensschritte

Bereits im Aufstellungsbeschluss wurde dargelegt, dass der Bebauungsplan 10-81b G auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. (2a) BauGB aufgestellt wird.

Das Planungsziel des Bebauungsplanes zur Steuerung des Einzelhandels besteht somit in der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes 10-81b G wurden Verfahrensschritte durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. (1) BauGB zum Bebauungsplan 10-81 G erfolgte vom 06.07.2015 bis 07.08.2015. Die Öffentlichkeit wurde zum Bebauungsplan 10-81 G frühzeitig durch öffentliche Auslage und Bereitstellung der Unterlagen im Internet vom 08.02.2016 bis zum 08.03.2016 beteiligt.

Der Beschluss über die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. (1) BauGB für den Bebauungsplan 10-81 G „Steuerung des Einzelhandels im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn“ erfolgte mit BA-Beschluss 1200/IV vom 22.03.2016.

Der Beschluss über die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. (1) BauGB des Bebauungsplanverfahrens 10-81 G „Steuerung des Einzelhandels im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn“ erfolgte mit BA-Beschluss 0099/V vom 23.05.2017.

Seit dem BA-Beschluss 0100/V vom 23.05.2017 über die Teilung des Geltungsbereiches in die Geltungsbereiche 10-81a G und 10-81b G gelten die vorher durchgeführten Verfahrensschritte auch für den zu sichernden Bebauungsplan 10-81b G.

3. hinreichend konkretisierte Planungsziele

In den durchgeführten Verfahrensschritten zur Aufstellung des Bebauungsplanes 10-81b G, welche dem Erlass der Veränderungssperre vorausgegangen sind, sind die Planungsziele des Bebauungsplanes 10-81b G hinreichend konkret benannt worden.

Für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) innerhalb des Geltungsbereiches des 10-81b G wird zur Erhaltung oder Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung des Bezirks Marzahn-Hellersdorf, festgesetzt, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. (1) und (2) BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

In dem Bebauungsplan 10-81b G werden zugleich die Steuerungsgrundsätze des vom Bezirk Marzahn-Hellersdorf beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes umgesetzt.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. (6) Nr. 11 BauGB dar, welches Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche des Bezirks enthält.

Bestandteil des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Marzahn-Hellersdorf ist ein Prüfbogen über die Gewährung von Ausnahmen.

Mit diesem Prüfbogen wurde das Planungsprinzip von Schutzbereichen um die zentralen Versorgungsbereiche eingeführt. Innerhalb der Schutzbereiche gelten besondere planerische Restriktionen, um das Planungsziel Zentrenschutz umzusetzen.

In dem Abwägungsbeschluss über die Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan 10-81 G mit BA-Beschluss 0099/V vom 23.05.2017 wurde niedergelegt und dokumentiert, dass für Bestandsbetriebe innerhalb der Schutzbereiche nur der einfache Bestandsschutz gelten soll. Ein erweiterter Bestandsschutz, der eine Erweiterung bestehender Einzelhandelsbetriebe ermöglicht, soll hingegen nur außerhalb der Schutzbereiche gelten. Das Planungsprinzip gilt nach der erfolgten räumlichen Teilung auch für den 10-81b G.

Das Grundstück Landsberger Allee 494 liegt vollständig innerhalb des Schutzbereiches um das Nahversorgungszentrum Am Anger als zentralem Versorgungsbereich.

Das beantragte Erweiterungsvorhaben des Einzelhandelsbetriebes in der Landsberger Allee 494 würde daher die Durchführung der Bebauungsplanung mit dem beschriebenen Planungsziel des Zentrenschutzes wesentlich erschweren. Für die Sicherung und zukünftige Durchsetzung des Einzelhandels-Bebauungsplanes 10-81b G ist deshalb der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich.

Sicherungserfordernis

Das beantragte Erweiterungsvorhaben ist nicht bereits auf anderer Rechtsgrundlage unzulässig. Vielmehr ist davon auszugehen, dass sich das angefragte Vorhaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 34 Abs. (1) BauGB in die Umgebung einfügt.

Folgen der Veränderungssperre

Nach dem Beschluss der Veränderungssperre 10-81b G/32 dürfen

1. Vorhaben im Sinne des § 29 nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden sowie
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

**Verordnung
über die Veränderungssperre 10-81b G/32
im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn**

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 Landsberger Allee 494 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn, 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.

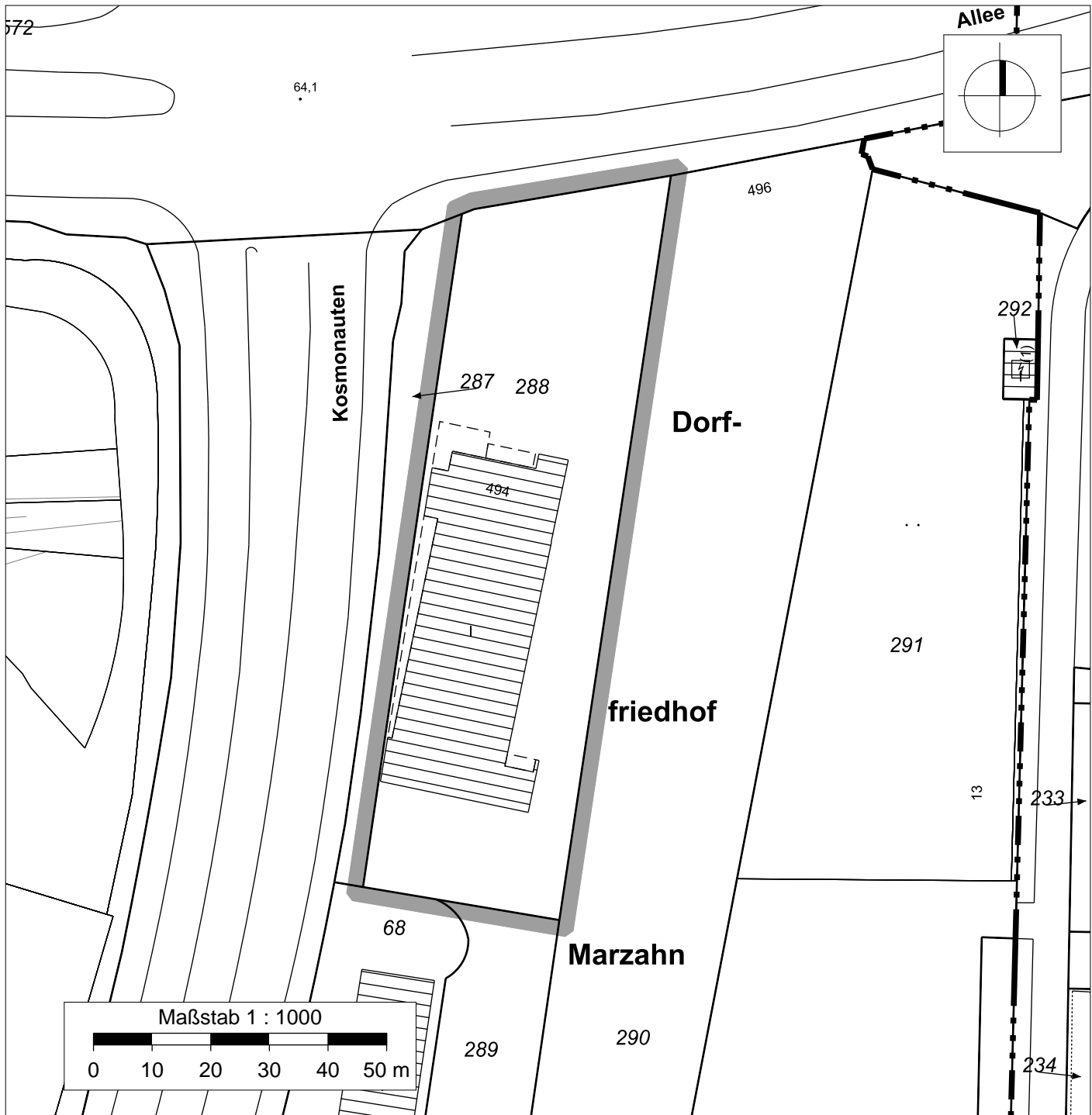
§ 5

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



 Geltungsbereich der Veränderungssperre 10-81b G/32

Veränderungssperre 10-81b G/32

Übersichtsplan

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Veränderungssperre 10-81b G/32

Ortsteil Marzahn • Flurstück 288 • Flur 236 • Gemarkung Marzahn
Landsberger Allee 494 in 12685 Berlin-Marzahn

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

aufgestellt
Berlin, Juni 2018