

Vorlage zur Beschlussfassung
für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 24.01.2019

1. Gegenstand der Vorlage: Verordnung über die Veränderungssperre 10-83 G/33 für das Grundstück Alt-Kaulsdorf 64 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-83 G im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Kaulsdorf

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 08.01.19 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0521/V der BVV zur Beschlussfassung vorzulegen.
Die Vorlage ist als Anlage beigefügt.

2. Die BVV möge beschließen:

Die Bezirksverordnetenversammlung beschließt die Rechtsverordnung zur Festsetzung der Veränderungssperre 10-83 G/33 für das Grundstück Alt-Kaulsdorf 64 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Kaulsdorf gemäß § 14 BauGB (Begründung und Entwurf der Rechtsverordnung siehe Anlage 1 und Anlage 2).

Thomas Braun
Stellvertretender Bezirksbürgermeister

Juliane Witt
Bezirksstadträtin für Weiterbildung, Kultur,
Soziales und Facility Management für die
Bezirksbürgermeisterin

Anlage

**Vorlage für das Bezirksamt
- zur Beschlussfassung -
Nr. 0521/V**

- A. Gegenstand der Vorlage:** Verordnung über die Veränderungssperre 10-83 G/33 für das Grundstück Alt-Kaulsdorf 64 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-83 G im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Kaulsdorf
- B. Berichterstatterin:** Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle
- C.1 Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt
1. die Festsetzung der Veränderungssperre 10-83 G/33 für das Grundstück Alt-Kaulsdorf 64 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Kaulsdorf gemäß § 14 BauGB (Begründung und Entwurf der Rechtsverordnung siehe Anlage 1 und Anlage 2).
 2. Nach dem Beschluss der Rechtsverordnung zur Festsetzung der Veränderungssperre durch die BVV ist keine erneute Vorlage im Bezirksamt 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

Juliane Witt
Bezirksstadträtin für Weiterbildung, Kultur,
Soziales und Facility Management für die Bezirksbürgermeisterin

Anlagen

D. Begründung:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat mit dem BA-Beschluss 1193/IV vom 15.03.2016 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 10-83 G „Steuerung des Einzelhandels im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteile Mahlsdorf und Kaulsdorf“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 17 vom 29.04.2016 auf den Seiten 933, 934 bekannt gemacht.

Bauantrag

Für das Grundstück Alt-Kaulsdorf 64 wurde am 14.12.2017 ein Antrag auf Vorbescheid eingereicht. Beantragt wurde die Erweiterung des auf dem Grundstück bestehenden Lebensmittelmarktes (Rewe) durch Anbau an das bestehende Gebäude. Die beantragte Erweiterung umfasst etwa 700 m² Geschossfläche, davon sind etwa 600 m² Verkaufsfläche.

Das Grundstück Alt-Kaulsdorf 64 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-83 G. Die Entscheidung zum Antrag wurde mit Bescheid vom 27.03.2018 zurückgestellt. Die Entscheidung über die Zulässigkeit des beantragten Vorhabens kann maximal für einen Zeitraum von bis zu zwölf Monaten zurückgestellt werden. Für das Grundstück Alt-Kaulsdorf 64 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.

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

1. Aufstellungsbeschluss

Der für den Bebauungsplan 10-83 G maßgebliche Aufstellungsbeschluss ist mit dem BA-Beschluss 1193/IV vom 15.03.2016 gefasst worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 17 vom 29.04.2016 auf den Seiten 933, 934 bekannt gemacht.

2. durchgeführte Verfahrensschritte

Bereits im Aufstellungsbeschluss wurde dargelegt, dass der Bebauungsplan 10-83 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 10-83 G wurden Verfahrensschritte durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. (1) BauGB wie auch die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. (1) BauGB erfolgten vom 08.02.2016 bis zum 08.03.2016.

3. hinreichend konkretisierte Planungsziele

Im Aufstellungsbeschluss wie auch weiterführend in den Unterlagen für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit als auch der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind die Planungsziele des Bebauungsplanes 10-83 G hinreichend konkret benannt worden. Für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 10-83 G soll zur Erhaltung oder Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung des Bezirks Marzahn-Hellersdorf, festgesetzt werden, 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 10-83 G werden damit 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 Zentrenkonzepts Marzahn-Hellersdorf ist ein Prüfbogen über die Gewährung von Ausnahmen. Mit diesem Prüfbogen wurde das Planungsprinzip von Schutzbereichen bzw. Schutzzonen um die zentralen Versorgungsbereiche eingeführt. Innerhalb der Schutzbereiche gelten besondere planerische Restriktionen, um das Planungsziel Zentrenschutz umzusetzen.

Im Ortsteil Kaulsdorf ist durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept das Nahversorgungszentrum „S-Bahnhof Kaulsdorf“ als zentraler Versorgungsbereich festgelegt worden. Das Planungsziel des Bebauungsplanes 10-83 G ist auf die Erhaltung der Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums ausgerichtet. Darüber hinaus hat der Bebauungsplan 10-83 G die Planungsabsicht zur Entwicklung des Nahversorgungszentrums (NVZ) „S-Bahnhof Kaulsdorf“. Um die Funktionsfähigkeit des NVZ „S-Bahnhof Kaulsdorf“ zur Versorgung der Bevölkerung in seinem Einzugsbereich auszubauen, besteht die Absicht in einer Neuansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes unmittelbar am S-Bahnhof Kaulsdorf.

Das Grundstück Alt-Kaulsdorf 64 wird durch die Schutzzone von 400 m Luftlinie zur äußeren Grenze des Nahversorgungszentrums „S-Bahnhof Kaulsdorf“ geschnitten. In dieser Schutzzone sollen nach dem entwickelten Konzept zur Steuerung des Einzelhandels besondere Restriktionen für die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und für die Weiterentwicklung von bestehenden Einzelhandelsbetrieben gelten.

Das auf dem Grundstück Alt-Kaulsdorf 64 beantragte Vorhaben mit einer zusätzlichen Verkaufsfläche von 600 m² für zentrenrelevante Sortimente widerspricht dem entwickelten Konzept zur Steuerung des Einzelhandels. Das beantragte Erweiterungsvorhaben des Einzelhandelsbetriebes Alt-Kaulsdorf 64 würde daher die Durchführung der Bebauungsplanung mit dem beschriebenen Planungsziel des Zentrenschutzes wesentlich erschweren. Für die Sicherung und zukünftige Durchsetzung des Einzelhandels-Bebauungsplanes 10-83 G ist deshalb der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen teilte mit Schreiben vom 19.09.2018 mit, dass gegen den Erlass der Veränderungssperre 10-83 G/33 keine grundsätzlichen Bedenken aus Sicht der dringenden Gesamtinteressen Berlins bestehen.

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 10-83 G/33 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 10-83 G/33
im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Kaulsdorf**

Vom.....2019

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 Alt-Kaulsdorf 64 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Kaulsdorf, 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.

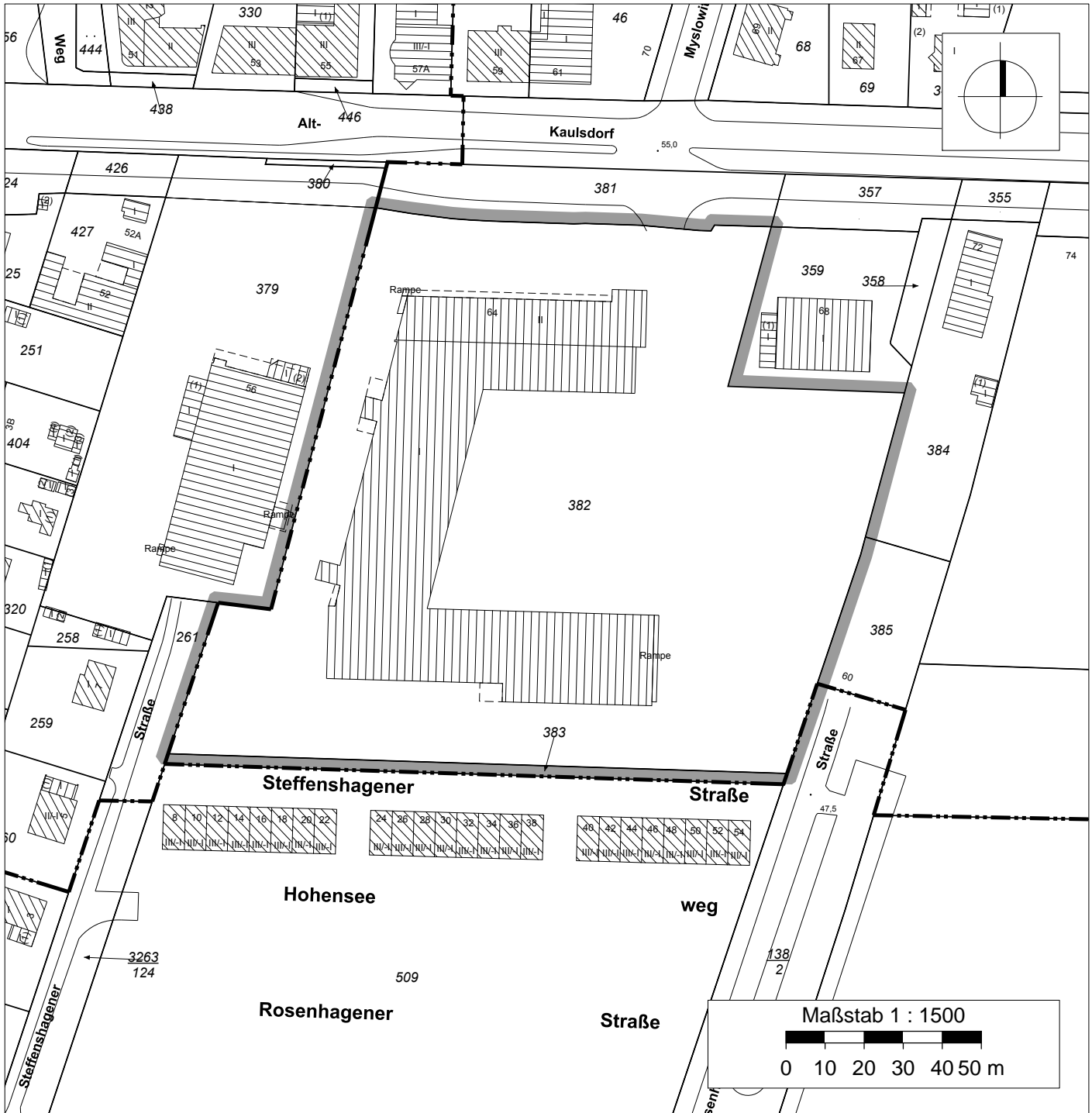
Berlin, den 2019

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

Thomas Braun
Stellvertretender Bezirksbürgermeister

Juliane Witt
Bezirksstadträtin für Weiterbildung, Kultur, Soziales und Facility Management

Anlage 3
zur BA-Vorlage
Nr. 0521/V



 Geltungsbereich der Veränderungssperre 10-83 G/33

Veränderungssperre 10-83 G/33
Übersichtsplan
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Veränderungssperre 10-83 G/33

Ortsteil Kaulsdorf • Flurstück 382 • Flur 163 • Gemarkung Hellersdorf
 Alt-Kaulsdorf 64 in 12621 Berlin

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf
 Stadtentwicklungsamt
 Fachbereich Stadtplanung

Quelle SenSW
 Liegenschaftskarte Geodatenportal

aufgestellt
 Berlin, Januar 2019