

Vorlage zur Beschlussfassung

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 25.03.2021

1. Gegenstand der Vorlage:           Verordnung über die Veränderungssperre 10-80/35 für das Flurstück 6564/63 der Flur 2 (Goldregenstraße) und die Teilfläche des Grundstücks Großmannstraße 2, 4 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-80 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 23.02.2021 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 1240/V der BVV zur Beschlussfassung vorzulegen. Die Vorlage ist als Anlage beigefügt.

2. Die BVV möge beschließen:

Für das Flurstück 6564/63 der Flur 2 (Goldregenstraße) und die Teilfläche des Grundstücks Großmannstraße 2, 4 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-80 die Verordnung über die Veränderungssperre 10-80/35 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf 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. 1240/V**

- A. Gegenstand der Vorlage:** Verordnung über die Veränderungssperre 10-80/35 für das Flurstück 6564/63 der Flur 2 (Goldregenstraße) und die Teilfläche des Grundstücks Großmannstraße 2, 4 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-80 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf
- B. Berichterstatlerin:** Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle
- C.1 Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt für das Flurstück 6564/63 der Flur 2 (Goldregenstraße) und die Teilfläche des Grundstücks Großmannstraße 2,4 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-80 die Veränderungssperre 10-80/35 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf nach § 14 BauGB zu erlassen (Begründung und Entwurf der Rechtsverordnung siehe Anlage 1 und Anlage 2).
- 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:** § 18 BauGB
- G. Zielgruppenrelevante Auswirkungen:** Keine

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

Anlage

## **D. Begründung:**

Für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 10-80 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf von Berlin soll eine Veränderungssperre zur Sicherung der künftigen Planung nach § 14 Abs. 1 BauGB mit der Bezeichnung 10-80/35 erlassen werden. Die Veränderungssperre erfasst das Flurstück 6564/63 der Flur 2 (Goldregenstraße) und die Teilfläche des Grundstücks Großmannstraße 2, 4, die begrenzt wird durch die östliche Grenze des Grundstücks Großmannstraße 2,4, die nördliche Grenze des Grundstücks Goldregenstraße 27 sowie die Verlängerung der westlichen Grenze des Grundstücks Goldregenstraße 27 mit der westlichen Grenze des Flurstückes 6564/63 bis zur westlichen Verlängerung der Großmannstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-80 (Anlage 3).

### **1. Bauvorbescheid**

Der Privateigentümer stellte für zwei Teilflächen einen Bauvorbescheidsantrag (Eingang 27.05.2020, zuletzt ergänzt 10.07.2020) zur Errichtung von Wohnhäusern hinsichtlich der planungsrechtlichen Zulässigkeit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Eine der Teilflächen liegt innerhalb des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 10-80. Diese Teilfläche besteht aus dem Flurstück 6564/63 der Flur 2 (Goldregenstraße) und beinhaltet eine Teilfläche des Grundstücks Großmannstraße 2, 4 (Flurstück 6565/63 der Flur 2). Auf der Teilfläche sollen 6 Wohnhäuser mit drei Vollgeschossen und ausgebautem Dach errichtet werden.

### **2. Sicherungserfordernis**

Das mit dem Bauvorbescheid begehrte Vorhaben widerspricht den Zielen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 10-80, der für die beantragte, die Veränderungssperre erfassende, Teilfläche die Sicherung als Grünfläche zum Ziel hat. Zur Sicherung der Planung wurde die Entscheidung über den vorliegenden Bauvorbescheidsantrag gem. § 15 Abs. 1 BauGB zurückgestellt.

Der Erlass einer Veränderungssperre zur Sicherung der Planungsabsicht ist erforderlich, da zu befürchten ist, dass das mit dem Bauvorbescheid begehrte und innerhalb des Bebauungsplanes 10-80 gelegene Vorhaben die Durchführung der Planung unmöglich macht oder wesentlich erschweren werde.

Zur Sicherung der Planung wurde die Entscheidung über den vorliegenden Bauvorbescheidsantrag gem. § 15 Abs. 1 BauGB zurückgestellt.

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

#### **Aufstellungsbeschluss**

Das Bezirksamt Marzahn Hellersdorf von Berlin hat mit BA-Beschluss Nr. 877/IV am 13.01.2015 beschlossen, einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung 10-80 aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 4 vom 30.01.2015 auf Seite 120 öffentlich bekannt gemacht.

Mit BA-Beschluss Nr. 1103/V am 13.10.2020 wurde die Erweiterung des Geltungsbereiches für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 10-80 beschlossen.

Der neue Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-80 wird wie folgt definiert:

Für das Gelände zwischen Großmannstraße, der südlichen Grenze der Grundstücke Rosa-Valetti-Straße 2 - 2B und Hultschiner Damm 253, Hultschiner Damm, der nördlichen Grenze des Grundstücks Hultschiner Damm 233 sowie deren westlicher Verlängerung bis zur Parler Straße, der nördlichen und westlichen Flurstücksgrenze des Grundstückes Parler Straße 17, den nördlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Goldregenstraße 41A / 29 und Goldregenstraße 27 sowie der Verlängerung der westlichen Grenze des Grundstücks Goldregenstraße 27 mit der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 6564/63 bis zur westlichen Verlängerung der Großmannstraße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf.

Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt für Berlin Nr. 44 vom 23.10.2020 auf Seite 5278.

#### Hinreichend konkretisierte Planungsziele

Dem Abwägungsergebnis zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde mit BA-Beschluss Nr. 1120/IV am 16.02.2016 zugestimmt. Mit BA-Beschluss Nr. 0198/V vom 29.05.2018 wurde die Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Gemäß dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB sind überwiegend allgemeine Wohngebiete einschließlich öffentlicher und privater Erschließungsflächen vorgesehen. Im zentralen Bereich des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz und im Übergang zum Elsensee eine naturnahe öffentliche Grünfläche eingeordnet. Von der Umgebungsbebauung abgeleitet und ausgehend vom Elsensee wurde eine maximal eingeschossige Bebauung bis hin zum Hultschiner Damm eine Bebauung mit maximal drei Geschossen vorgesehen. Diese städtebauliche Höhenstaffelung wird durch angepasste Nutzungsmaße, die die verfolgte städtebauliche Strukturierung des neuen Wohngebietes umsetzen, ergänzt.

Die geplante naturnahe Grünfläche im Übergang zum Elsensee wirkt zusammen mit dem westlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet „Kaulsdorfer Seen“ und dem nördlich gelegenen Landschaftsschutzgebiet „Barnimhang“ als wichtiger klimatisch wirksamer Freiraum und bildet ein Kaltluftentstehungsgebiet für die stadtnahen Bereiche. Der übergreifende Biotopverbund für wildlebende Tier- und Pflanzenarten wird wirksam unterstützt. Daneben spielt der unversiegelte Boden eine bedeutende Rolle als Wasserspeicher- und Reinigungsmedium und als Ausgleichshabitat für die im Plangebiet vorgefundenen Arten. Nicht zuletzt hat das Gebiet aufgrund seiner Lage und naturräumlichen Qualitäten erhebliche Bedeutung für die Naherholung.

Das mit dem Bebauungsplan 10-80 verfolgte Planungsziel einer durchgehenden Grünvernetzung zwischen der bereits geplanten naturnahen Grünfläche im Westen, dem freien Landschaftsraum Elsensee und zu den Landschaftsschutzgebieten wird mit dem geplanten Vorhaben konterkariert.

#### Unterrichtung der Senatsverwaltung

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wurde über die Absicht, die Veränderungssperre 10-80/35 zu erlassen, gem. § 13 Abs. 1 Satz 2 AGBauGB unterrichtet.

### **3. Fristen**

Nach erfolgter Beschlussfassung durch die BVV wird das Bezirksamt die Veränderungssperre 10-80/35 als Rechtsverordnung erlassen. Die BVV wird über den Beschluss in Kenntnis gesetzt. Die Rechtsverordnung wird im Gesetz- und Verordnungsblatt von Berlin verkündet und tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Gemäß § 17 Abs. 1 S. 1 BauGB tritt die Veränderungssperre 10-80/35 nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Die Zeitspanne von der Zurückstellung bis zum Inkrafttreten der Rechtsverordnung der Veränderungssperre ist auf die Zweijahresfrist der Veränderungssperre anzurechnen, § 17 Abs. 1 S. 2 BauGB. Die Veränderungssperre kann um ein Jahr verlängert werden, wenn der Bebauungsplan 10-80 noch nicht festgesetzt ist und das Erfordernis für das Aufrechterhalten der Veränderungssperre fortbesteht.

## Verordnung

### über die Veränderungssperre 10-80/35 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf

Vom.....2021

Auf Grund des § 16 Absatz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, in Verbindung mit § 13 Absatz 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 22 des Gesetzes vom 12. Oktober 2020 (GVBl. S. 807) geändert worden ist, verordnet das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin:

#### § 1

Für das Flurstück 6564/63 der Flur 2 (Goldregenstraße) und eine Teilfläche des Grundstücks Großmannstraße 2,4, die begrenzt wird durch die östliche Grenze des Grundstücks Großmannstraße 2,4, die nördliche Grenze des Grundstücks Goldregenstraße 27 sowie die Verlängerung der westlichen Grenze des Grundstücks Goldregenstraße 27 mit der westlichen Grenze des Flurstückes 6564/63 bis zur westlichen Verlängerung der Großmannstraße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf, für die 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 bei den für die Stadtplanung sowie die Bau- und Wohnungsaufsicht zuständigen Ämtern des Bezirksamtes aus.

#### § 3

Auf die Vorschriften über

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

wird hingewiesen.

#### § 4

Es wird darauf hingewiesen, dass die 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 zu machen ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Nach § 32 Absatz 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.

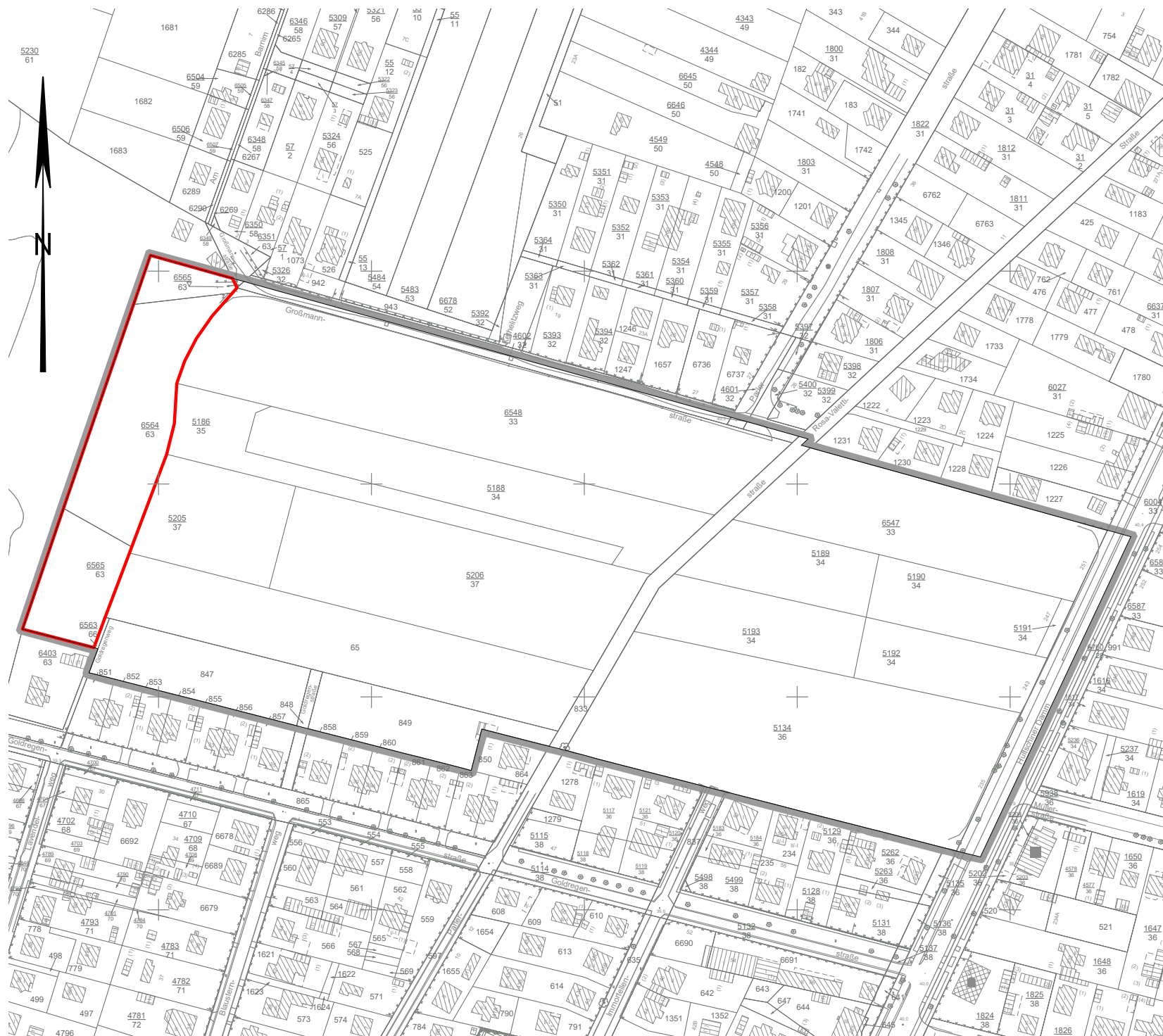
§ 5

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

Berlin, den                      2021

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



# Übersichtsplan

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der Veränderungssperre 10-80/35

für die Grundstücke

**Großmannstraße 2, 4 (tlw.) und Flurstück 6564/63 (Goldregenstraße)**

im Bezirk Marzahn-Hellersdorf

Ortsteil Mahlsdorf

**vorl. Abzeichnung**

## Zeichenerklärung



Grenze des Geltungsbereiches der Veränderungssperre



Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Aufgestellt: Berlin, den 07.01.2021

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen

Stadtentwicklungsamt

Übersichtskarte 1:2500

Planunterlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem

Stand: Mai 2020

gez. Kersten

Fachbereichsleitung Vermessung

gez. M. Dreßler

Fachbereichsleitung Stadtplanung

| Lagebezeichnung     | GBBINr. | Fläche m <sup>2</sup> | Gemarkung | Flur | Flurst. Nr.    |
|---------------------|---------|-----------------------|-----------|------|----------------|
| Großmannstraße 2, 4 | 002311N | 2610                  | Mahlsdorf | 2    | 6565/63 (tlw.) |
| Goldregenstraße     | 002311N | 3994                  | Mahlsdorf | 2    | 6564/63        |

Die Verordnung ist am

im GVBI Nr.

für Berlin auf Seite

ve ründet worden.