

Vorlage zur Beschlussfassung

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 21.03.2019

1. Gegenstand der Vorlage: Verordnung über die Verlängerung der Veränderungssperre 10-81b G/30 für das Grundstück Liebensteiner Straße 44 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-81b G im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 19.02.19 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0571/V der BVV zur Beschlussfassung vorzulegen. Die Vorlage ist als Anlage beigefügt.

2. Die BVV möge beschließen:

Die Bezirksverordnetenversammlung beschließt die Rechtsverordnung zur Verlängerung der Veränderungssperre 10-81b G/30 für das Grundstück Liebensteiner Straße 44 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-81b G im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn gemäß § 17 BauGB (Begründung und Entwurf der Rechtsverordnung siehe Anlagen 1 und 2).

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

Anlage

**Vorlage für das Bezirksamt
- zur Beschlussfassung -
Nr. 0571/V**

- A. Gegenstand der Vorlage:** Verordnung zur Verlängerung der Veränderungssperre 10-81b G/30 für das Grundstück Liebensteiner Straße 44 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-81b G im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn
- B. Berichterstatterin:** Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle
- C.1 Beschlusstentwurf:** Das Bezirksamt beschließt die Verlängerung der Veränderungssperre 10-81b G/30 für das Grundstück Liebensteiner Straße 44 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-81b G im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn gemäß § 17 BauGB (Begründung und Entwurf der Rechtsverordnung siehe Anlagen 1 und 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:** §§ 17 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:

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 Liebensteiner Straße 44 ist ein Bauantrag zur Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelbetriebes eingereicht worden. Beantragt wurden die Vergrößerung des Verkaufsraumes des SB-Marktes Norma um etwa 157 m² und des Verkaufsraumes des Bäckers um etwa 52 m².

Das Grundstück Liebensteiner Straße 44 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-81b G.

Mit Bescheid Nr. 2017 / 537 vom 09.05.2017 erfolgte die Zurückstellung der Entscheidung zum Antrag. Mit Schreiben einer Rechtsanwaltskanzlei vom 26.05.2017 und Begründung vom 03.08.2017 wurde gegen die Zurückstellung Widerspruch erhoben.

Zur Sicherung des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan 10-81b G wurde die Veränderungssperre 10-81b G/30 erlassen. Die Veränderungssperre 10-81b G/30 wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt vom 10.03.2018 (Seite 182) verkündet.

Die Berichtigung der Verordnung über die Veränderungssperre 10-81b G/30 wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt vom 7. April 2018 (Seite 197) verkündet.

Mit Bescheid vom 27.03.2018 (Bescheid Nr. 2017 / 537) wurde die bauaufsichtliche Genehmigung für die beantragte Erweiterung der Norma-Filiale auf der Grundlage der bestehenden Veränderungssperre versagt.

Verlängerung

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf entwickelt den Bebauungsplan 10-81b G mit Nachdruck. Im ersten Quartal 2019 erfolgen die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB).

Es ist absehbar, dass der Bebauungsplan 10-81b G unter Berücksichtigung der erfolgten Zurückstellung vom 09.05.2017 nicht innerhalb der Frist der geltenden Veränderungssperre zur Rechtskraft geführt werden kann. Zur Sicherung der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-81b G ist deshalb die Verlängerung der Veränderungssperre 10-81b G/30 erforderlich.

Die Voraussetzungen für die Verlängerung 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 Be-

bauungsplanes 10-81b G 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 erfolgte am 22.03.2016. Der Beschluss über die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 23.05.2017.

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

Die Öffentlichkeit wird gemäß § 3 Abs. (2) BauGB bis zum 08.02.2019 zum Entwurf des Bebauungsplanes 10-81b G beteiligt.

3. hinreichend konkretisierte Planungsziele

In den durchgeführten Verfahrensschritten zur Aufstellung des Bebauungsplanes 10-81b G, welche der Verlängerung 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 bzw. Schutzzonen 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 vom 23.05.2017 wurde niedergelegt und dokumentiert, dass für Bestandsbetriebe innerhalb der Schutzbereiche nur der passive 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 Liebensteiner Straße 44 liegt vollständig innerhalb des Schutzbereiches um das Ortsteilzentrum Mehrower Allee als zentralem Versorgungsbereich.

Das beantragte Erweiterungsvorhaben des Einzelhandelsbetriebes in der Liebensteiner Straße 44 würde daher die Durchführung der Bebauungsplanung mit dem beschriebenen Planungsziel wesentlich erschweren. Für die Sicherung und zukünftige Durchsetzung des Einzelhandels- Bebauungsplanes 10-81b G ist deshalb die Verlängerung der Veränderungssperre erforderlich.

4. geltende Veränderungssperre

Die Veränderungssperre 10-81b G/30 wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt vom 10.03.2018 (Seite 182) verkündet. Die Berichtigung der Verordnung über die Veränderungssperre 10-81b G/30 wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt vom 7. April 2018 (Seite 197) verkündet.

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.

Die beantragte Erweiterung der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes in der Liebensteiner Straße 44 widerspricht auch weiterhin den Planungszielen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 10-81b G. Für die Sicherung der Planung ist deshalb die Verlängerung der Veränderungssperre erforderlich.

bestehende Fristen

Die Entscheidung über die Zulässigkeit des beantragten Vorhabens (Erweiterung Normafiliale) wurde mit Bescheid Nr. 2017 / 537 vom 09.05.2017 zurückgestellt.

Auf die Zweijahresfrist der erlassenen Veränderungssperre 10-81b G/30 ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 Abs. (1) BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen. Unter Berücksichtigung der erfolgten Zurückstellung vom 09.05.2017 würde die Rechtswirkung der Veränderungssperre am 09.05.2019 auslaufen.

Es ist absehbar, dass die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes 10-81b G nicht bis zum 09.05.2019 herbeigeführt werden kann. Aus diesem Grund ist die Verlängerung der Veränderungssperre 10-81b G/30 erforderlich.

In der vorgesehenen Rechtsverordnung zur Verlängerung der Veränderungssperre 10-81b G/30 wird angegeben, bis zu welchem Tag die Veränderungssperre verlängert wird. Dieser Tag ermittelt sich aus dem Datum des Bescheides über die Zurückstellung des Antrages auf Vorbescheid, vorliegend der 09.05.2017. Die Verlängerung der Veränderungssperre betrifft gemäß § 17 Abs. (1) Satz 3 BauGB das dritte Jahr.

Die geplante Verlängerung der Veränderungssperre 10-81b G/30 endet somit unter Berücksichtigung der erfolgten Zurückstellung am 09.05.2020.

**Verordnung
über die Verlängerung der Veränderungssperre 10-81b G/30
im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn**

Vom.....2019

Auf Grund des § 16 Abs. 1 und des § 17 Abs. 1 Satz 3 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 Baugesetzbuches 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

Die durch Verordnung vom 1. März 2018 (GVBl. S. 182) erlassene und am 7. April 2018 berichtigte (GVBl. S. 197) Veränderungssperre wird um ein Jahr bis zum 9. Mai 2020 verlängert.

§ 2

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.

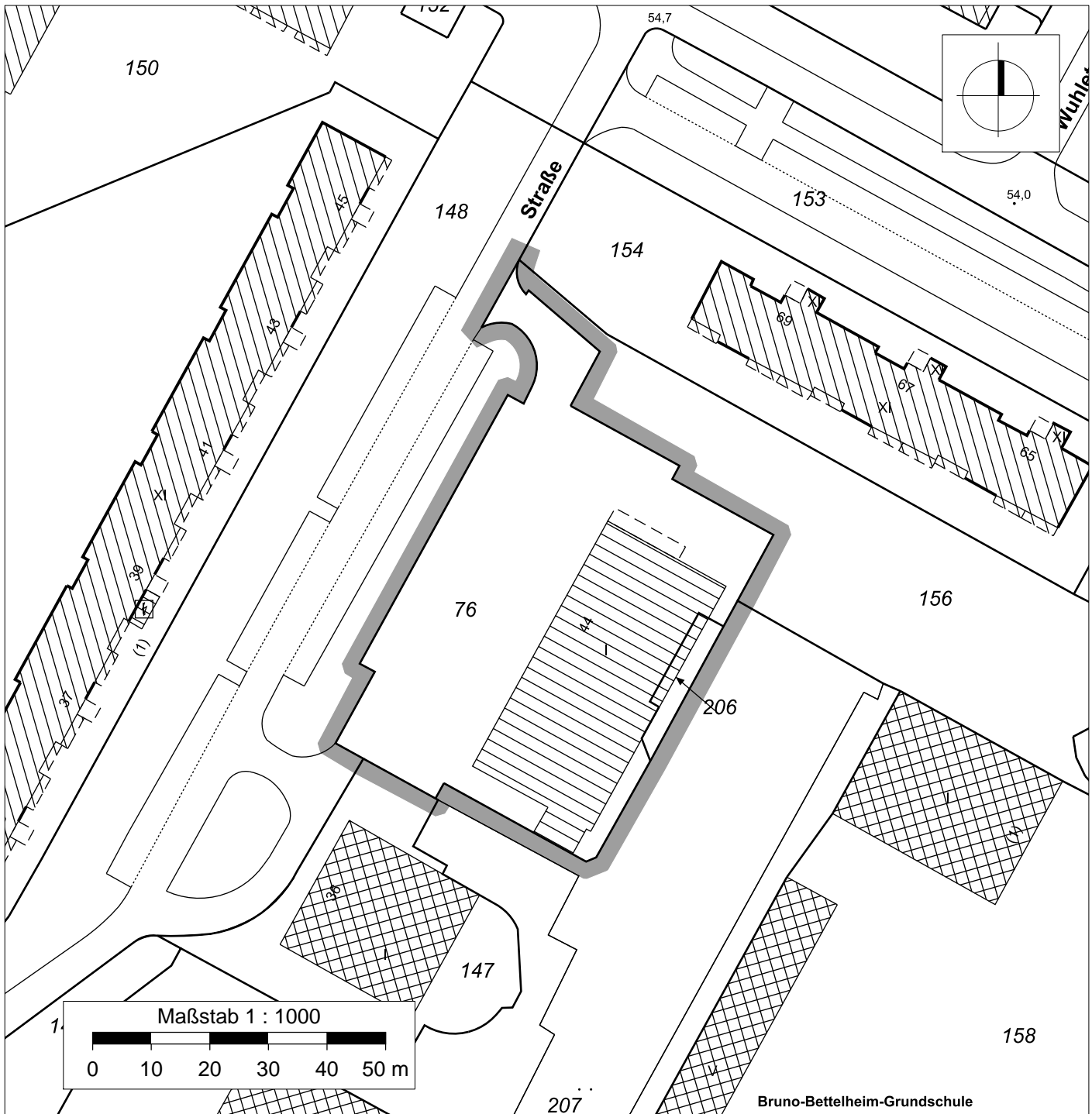
§ 3

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

Berlin, den 20..

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/30

Veränderungssperre 10-81b G/30

Übersichtsplan

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Veränderungssperre 10-81b G/30

Ortsteil Marzahn • Flurstücke 76 und 206 • Flur 266 • Gemarkung Falkenberg Gut
Liebensteiner Straße 44 in 12687 Berlin-Marzahn

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

aufgestellt Berlin, Januar 2018
verlängert Berlin, Februar 2019