

Vorlage zur Beschlussfassung
für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 24.03.2022

1. Gegenstand der Vorlage:

Verordnung über die Verlängerung der 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 22.02.2022 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0047/VI der BVV zur Beschlussfassung vorzulegen.

2. Die BVV möge beschließen:

die Verlängerung der 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 (Begründung und Entwurf der Rechtsverordnung siehe Anlage 1 und Anlage 2).

Gordon Lemm
Bezirksbürgermeister

Juliane Witt
Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung, Umwelt-
und Naturschutz, Straßen und Grünflächen

Anlage

Vorlage für das Bezirksamt

- zur Beschlussfassung -

Nr. 0047/VI

A. Gegenstand der Vorlage:

Verordnung über die Verlängerung der 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. Berichterstatterin:

Bezirksstadträtin Frau Witt

C. Beschlussfassung

C.1 Beschlussentwurf:

Das Bezirksamt beschließt die Verlängerung der 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 (Begründung und Entwurf der Rechtsverordnung siehe Anlage 1 und Anlage 2).

C.2 Weiterleitung an die BVV und zugleich Veröffentlichung:

Das Bezirksamt beschließt weiterhin, diese Vorlage der BVV zur Beschlussfassung vorzulegen und umgehend zu veröffentlichen.

D. Begründung:

siehe Anlage 1

E. Rechtsgrundlage:

§§ 14, 16 Abs. 1, 17 Abs. 2 Nr. 3, 246 Abs. 2 BauGB, § 13 Abs. 1 AGBauGB, §§ 12 Abs. 2 Nr. 4, 15, 36 Abs. 2 Buchstabe b, c, f und Abs. 3 BezVG

F. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

§ 18 BauGB

G. Zielgruppenrelevante Auswirkungen:

keine

Juliane Witt

Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung, Umwelt- und Naturschutz, Straßen und Grünflächen

Anlagen

D. Begründung:

Für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 10-80 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf von Berlin soll die erlassene Veränderungssperre zur Sicherung der künftigen Planung nach § 14 Abs. 1 BauGB mit der Bezeichnung 10-80/35 um ein Jahr verlängert 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 einen Bauvorbescheidsantrag (Eingang 27.05.2020, zuletzt ergänzt 10.07.2020) zur Errichtung von Wohnhäusern hinsichtlich der planungsrechtlichen Zulässigkeit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Die Fläche liegt innerhalb des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 10-80. Diese Fläche 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 Fläche sollen 6 Wohnhäuser mit drei Vollgeschossen und ausgebautem Dach errichtet werden.

2. Sicherungserfordernis

Das mit dem Bauvorbescheid begehrte Vorhaben widerspricht auch weiterhin den Zielen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 10-80, der für die beantragte, die Veränderungssperre erfassende Fläche 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 auch weiterhin 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.

Die Voraussetzungen für den Erlass der Veränderungssperre liegen auch weiterhin 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 Grundstückes 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. Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im September 2021. Die BA-Vorlage zur Auswertung der Beteiligung befindet sich in Vorbereitung.

Gemäß dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf 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 öffentliche Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen („naturnahe Grünflächen“ und „Vorrangfläche für den Biotop- und Artenschutz“) 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 geplanten öffentlichen Grünflächen im Übergang zum Elsensee wirken zusammen mit dem westlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet „Kaulsdorfer Seen“ und dem nördlich gelegenen Landschaftsschutzgebiet „Barnimhang“ als wichtiger klimatisch wirksamer Freiraum und bilden 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 den geplanten Grünflächen im Westen, dem freien Landschaftsraum Elsensee und zu den Landschaftsschutzgebieten wird mit dem geplanten Vorhaben konterkariert.

Geltende Veränderungssperre

Die Veränderungssperre 10-80/35 vom 22. April 2021 wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Nr. 38 vom 20. Mai 2021 (S. 454) verkündet.

3. Fristen

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.

Es ist absehbar, dass die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes 10-80 nicht bis zum Ablauf der Frist von zwei Jahren herbeigeführt werden kann. Das Erfordernis für das Aufrechterhalten der Veränderungssperre besteht weiter fort, so dass die Verlängerung der Veränderungssperre 10-80/35 um ein Jahr nach § 17 Abs. 1 S. 3 BauGB erforderlich ist.

Verordnung

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

Vom.....2022

Auf Grund des § 16 Absatz 1 und des § 17 Absatz 1 Satz 3 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) 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 2 des Gesetzes vom 27. September 2021 (GVBl. S. 1119) geändert worden ist, verordnet das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin:

§ 1

Die durch Verordnung vom 22.04.2021 (GVBl. S. 454) erlassene Veränderungssperre wird 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, um ein Jahr bis zum 26.08.2023 verlängert.

§ 2

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.

§ 3

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

Berlin, den 2022

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

G o r d o n L e m m
Bezirksbürgermeister

J u l i a n e W i t t
Bezirksstadträtin für
Stadtentwicklung, Umwelt- und Natur-
schutz, Straßen und Grünflächen

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 ²	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 rkündet worden.