

**Bezirksamtsvorlage Nr. 1032**

zur Beschlussfassung -  
für die Sitzung am Dienstag, dem **11.02.2020**

1. Gegenstand der Vorlage:

**Beschluss über den Bebauungsplanentwurf III-34-1 VE vom 23.09.2018 mit Deckblatt vom 06.03.2019, geändert am 10.12.2019 für das Grundstück Sellerstraße 17 im Bezirk Mitte, Ortsteil Wedding, den Entwurf des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf III-34-1 VE und die Durchführung einer erneuten Anzeige gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB bei der zuständigen Senatsverwaltung sowie die Einbringung einer Vorlage in die Bezirksverordnetenversammlung –zur Kenntnisnahme-.**

2. Berichterstatter:

Bezirksstadtrat Gothe

3. Beschlussentwurf:

I. Das Bezirksamt beschließt:

Den Bebauungsplanentwurf III-34-1 VE vom 23.09.2018 mit Deckblatt vom 06.03.2019, geändert am 10.12.2019 für das Grundstück Sellerstraße 17 im Bezirk Mitte, Ortsteil Wedding, den Entwurf des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf III-34-1 VE und die Durchführung einer erneuten Anzeige gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB bei der zuständigen Senatsverwaltung.

II. Bei der Bezirksverordnetenversammlung ist die beigelegte Vorlage zur Kenntnisnahme einzubringen.

III. Mit der Durchführung des Beschlusses wird die Abteilung Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit beauftragt.

IV. Veröffentlichung: ja, bis auf Anlage 4 (Durchführungsvertrag)

V. Beteiligung der Beschäftigtenvertretungen: nein

a) Personalrat:

b) Frauenvertretung:

c) Schwerbehindertenvertretung:

d) Jugend- und Auszubildendenvertretung:

4. Begründung, Rechtsgrundlage und Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

bitten wir, der beigefügten Vorlage an die Bezirksverordnetenversammlung zu entnehmen.

5. Gleichstellungsrelevante Auswirkungen:

keine

6. Behindertenrelevante Auswirkungen:

keine

7. Integrationsrelevante Auswirkungen:

keine

8. Sozialraumrelevante Auswirkungen:

keine

9. Mitzeichnung(en):

Keine

Bezirksstadtrat Gothe

Anlagen

- Anlage 1: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans III-34-1 VE vom 23.09.2018 mit Deckblatt vom 06.03.2019, geändert am 10.12.2019 für das Grundstück Sellerstraße 17 im Bezirk Mitte, Ortsteil Wedding (Verkleinerung auf DIN A3)
- Anlage 2: Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans vom 10.12.2019 (Verkleinerung auf DIN A3)
- Anlage 3: Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans III-34-1 VE vom 27.12.2019
- Anlage 4: Entwurf des Durchführungsvertrages zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans III-34-1 VE mit Stand vom 29.11.2019

Vorlage -zur Kenntnisnahme-

**über den Beschluss zum Bebauungsplanentwurf III-34-1 VE vom 23.09.2018 mit Deckblatt vom 06.03.2019, geändert am 10.12.2019 für das Grundstück Sellerstraße 17 im Bezirk Mitte, Ortsteil Wedding, den Entwurf des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf III-34-1 VE und die Durchführung einer erneuten Anzeige gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB bei der zuständigen Senatsverwaltung.**

Wir bitten zur Kenntnis zu nehmen:

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 2020 beschlossen.

- I. Beschluss zum Bebauungsplanentwurf III-34-1 VE vom 23.09.2018 mit Deckblatt vom 06.03.2019, geändert am 10.12.2019 für das Grundstück Sellerstraße 17 im Bezirk Mitte, Ortsteil Wedding, den Entwurf des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf III-34-1 VE und die Durchführung einer erneuten Anzeige gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB bei der zuständigen Senatsverwaltung.

**Begründung:**

- **Durchführungsvertrag mit dreiseitigem Vertragsverhältnis:**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verpflichten muss.

Im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens hat ein Grundstücksverkauf stattgefunden. Der Käufer und künftige Grundstückseigentümer übernimmt auch die Realisierung des Vorhabens. Der Besitz-Nutzen-Lasten-Wechsel ist noch nicht erfolgt. Laut Grundbuchauszug vom 24.09.2019 ist im Grundbuch eine Eigentumsübertragungsvormerkung für den Käufer und zukünftigen Grundstückseigentümer eingetragen.

Um die Realisierung des Vorhabens, wie auch der Erschließungsanlagen nach Maßgabe des Durchführungsvertrages auch nach Besitz- und Eigentumsübergang auf den Käufer sicherzustellen, wird bereits im Durchführungsvertrag die Übernahme und die Verteilung der Pflichten zwischen den Parteien für den Zeitraum ab dem Besitz-Lasten-Nutzen-Wechsel geregelt werden. Es wird ein dreiseitiger Vertrag zwischen dem Land Berlin, dem jetzigen Vorhabenträger und Grundstückseigentümer und den zukünftigen Vorhabenträger und Grundstückseigentümer geschlossen.

Die künftige Vorhabenträgerin und Eigentumsvormerkungsberechtigte hat bereits eine Bankauskunft vorgelegt aus der hervorgeht, dass die Bank zur Finanzierung des Vorhabens bereit ist.

### Hinweis:

Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen gegen dieses Vorgehen zur der Absicherung der Planungsziele und erforderlichen Durchführungsverpflichtung gemäß § 12 BauGB keine Bedenken.

- **Anlass der erneuten Änderungen/Ergänzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Durchführungsvertrages sowie erneute Anzeige bei der höheren Verwaltungsbehörde:**

Das Bezirksamt Mitte von Berlin hat den Bebauungsplanentwurf III-34-1 VE vom 23.09.2018 mit Deckblatt vom 06.03.2019 als Ergebnis der Abwägungen der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und als Ergebnis der Abwägung zu den Stellungnahmen aus der erneuten, eingeschränkten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs.2 BauGB am 16.04.2019 beschlossen. Zudem wurde mit Bezirksamtsbeschluss vom 16.04.2019 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplans III-34-1 VE gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB bei der zuständigen Senatsverwaltung zur Anzeige gebracht wird.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan III-34-1 VE vom 23.09.2018 mit Deckblatt vom 06.03.2019 wurde nach dem Bezirksamtsbeschluss gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB in Verbindung mit den Ausführungsvorschriften zu § 6 Abs. 2 AGBauGB (AV Anzeigeverfahren) mit Schreiben vom 17.04.2019 bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenStadtWohn) angezeigt.

Im Ergebnis der Anzeige hat SenStadtWohn mit Schreiben vom 07.06.2019 Beanstandungen erhoben und Hinweise gegeben. Durch die vorgetragenen Beanstandungen und Hinweise sind die Grundzüge der Planung nicht betroffen. Es ist keine erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erforderlich. Die vorgetragenen Beanstandungen und Hinweise wurden in die Planunterlagen und den Durchführungsvertrag eingearbeitet. Nach Schreiben von SenStadtWohn vom 07.06.2019 sind die überarbeiteten und ergänzten Unterlagen vor Festsetzung des Bebauungsplans erneut zur Anzeige vorzulegen.

Mit Grundstückskauf wurden zudem Modifikationen an der Vorhabenplanung vorgenommen und im Kaufvertrag vereinbart. Nunmehr sollen noch ca. 180 Kfz-Stellplätze in einer zweigeschossigen Tiefgarage zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs für das Grundstück Sellerstraße 17 anstelle von ca. 330 Kfz-Stellplätzen in einer dreigeschossigen Tiefgarage zur Verfügung gestellt werden. Der Bebauungsplanentwurf und der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Durchführungsvertrag wurden dahingehend geändert. Da in Berlin keine Stellplatzpflicht besteht und nur die Herstellung einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und für Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer für öffentlich zugängliche Anlagen nach § 49 Bauordnung Berlin (BauO Bln) verpflichtend ist, unterliegt die Herstellung ausreichender Stellplätze der Einschätzung des Vorhabenträgers. Die Größe der Tiefgarage wird jedoch auch vor dem Hintergrund der guten Anbindung des Plangebiets an den ÖPNV (insbesondere U-Bahnstation „Reinickendorfer Straße“) sowie dem in unmittelbarer Nähe entlang des Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanals verlaufenden Europaradwegs Berlin – Kopenhagen als ausreichend angesehen. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt. Es ist keine erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erforderlich.

A) Rechtsgrundlage

§ 15 i. V. m. § 36 BezVG

Baugesetzbuch

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB)

B) Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben: keine

b. Personalwirtschaftliche Auswirkungen: keine

Berlin, den

Bezirksbürgermeister von Dassel

Bezirksstadtrat Gothe