

B E S C H L U S S

Bezirksamt Pankow von Berlin

Beschlussgegenstand: Verordnung über die Veränderungssperre
3-90/19 für das Grundstück Streustraße
94 im Bezirk Pankow, Ortsteil Weißensee

Beschluss-Nr.: VIII-1806/2021 Anzahl der Ausfertigungen: 8

Beschluss-T.: 16.02.2021 Verteiler:
- Bezirksbürgermeister
- Mitglieder des Bezirksamtes (4x)
- Leiter des Rechtsamtes
- Leiter des Steuerungsdienstes
- Büro des Bezirksbürgermeisters

Das Bezirksamt beschließt:

Die aus der Anlage ersichtliche Vorlage ist der Bezirksverordnetenversammlung zur Kenntnis zu geben.

Sören Benn
Bezirksbürgermeister

An die
Bezirksverordnetenversammlung

Drucksache-Nr.:

Vorlage zur Beschlussfassung für die Bezirksverordnetenversammlung gemäß § 12 BezVG

1. Gegenstand der Vorlage

Verordnung über die Veränderungssperre 3-90/19 für das Grundstück Streustraße 94 im Bezirk Pankow, Ortsteil Weißensee

2. Beschlussentwurf

Die Bezirksverordnetenversammlung wolle beschließen:

Die aus der Anlage hervorgehende Verordnung über die **Veränderungssperre 3-90/19** für das Grundstücke Streustraße 94 im Bezirk Pankow, Ortsteil Weißensee wird gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG beschlossen.

3. Begründung

Am 16.02.2021 hat das Bezirksamt Pankow von Berlin die Aufstellung des Bebauungsplanes 3-90 für das Grundstück Streustraße 94 beschlossen (Beschluss-Nr.: VIII-1805/2021). Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes 3-90 wird im Amtsblatt für Berlin bekanntgemacht. Die BVV wird den Aufstellungsbeschluss zur Kenntnis erhalten.

Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung eines öffentlichen Spielplatzes auf den Grundstück Streustraße 94.

Der Senat von Berlin hat am 25.06.2019 den Beginn der Vorbereitender Untersuchungen nach § 141 BauGB für das Gebiet Pankow – Langhansstraße beschlossen (Senatsbeschluss Nummer S-2377/2019). Mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 28 am 05.07.2019 auf Seite 4122 wurde der Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB und die damit erfolgte Festlegung des Untersuchungsgebiets verkündet.

Die seit dem 25.06.2019 für das Gebiet „Langhansstraße“ laufenden vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 1 BauGB für die Festlegung eines Sanierungsgebiets haben ein erhebliches Defizit an öffentlichen Spielplatzflächen festgestellt. Als Maßnahmen soll der Grunderwerb von unbebauten Grundstücken zur Sicherung von Standorten (öffentliche Grün- und Freifläche) vorgesehen werden. Als künftiges Handlungsfeld soll die Schaffung neuer wohnungsnaher öffentlicher Grün- und Freiflächen für alle Altersgruppen explizit als Sanierungsziel benannt werden.

Der städtebauliche Rahmenplan liegt im Entwurf zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, Stand Dezember 2020 vor. Die Aufnahme der Maßnahme „Errichtung eines Spielplatzes (Streustraße 94)“ in das Maßnahmenkonzept sowie in die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist vorgesehen.

Das Grundstück liegt zudem im Geltungsbereich des sozialen Erhaltungsgebiets „Langhansstraße“. Gegenstand der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB vom 14.11.2017 ist die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Der Rückbau, die Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen bedürfen der Genehmigung.

Für das im Geltungsbereich des **Bebauungsplans 3-90** befindliche **Grundstück Streustraße 94** im Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB wurde im Antrag auf Vorbescheid, Eingang am 15.10.2019, vervollständigt am 08.11.2019 im Stadtentwicklungsamt Pankow von Berlin, Fachbereich Bauaufsicht durch Einzelfragen die planungsrechtliche Zulässigkeit eines V-geschossigen Wohngebäudes mit II-geschossigen einseitiger Grenzbebauung für den Neubau von 17 Wohneinheiten und fünf Gewerbeeinheiten und Tiefgarage erfragt.

Da zu befürchten ist, dass die vorgesehene Maßnahme „Errichtung eines Spielplatzes“ im Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen beeinträchtigt wird oder unmöglich wird, wurde die Entscheidung über den Antrag des Vorhabens mit Bescheid vom 17.03.2020, zugestellt am 19.03.2020 für die Dauer von 12 Monaten gemäß § 141 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 15 BauGB zurückgestellt.

Das Grundstück ist im Planungsraum Weißenseer Spitze gelegen, der mit öffentlichen Grünflächen und Spielplätzen stark unterversorgt ist. Zudem befindet sich das Grundstück in unmittelbarer Nachbarschaft zur Heinz-Brand-Oberschule und der Kita Streustraße 41. Sowohl die öffentliche Spielplatzversorgung als auch die öffentliche Grünflächenversorgung ist im Planungsraum hoch defizitär.

Für die 9.762 melderechtlich registrierten Einwohner im Planungsraum Weißenseer Spitze im Jahre 2019 gibt es bis auf eine kleine Grünanlage entlang der Langhansstraße keine wohnungsnaher Grünanlage, die für die Erholungsnutzung geeignet ist.

Mit den zwei öffentlichen Spielplätzen Pistoriusstraße 95 und Lehderstraße 68 verbleibt im Planungsraum Weißenseer Spitze (Planungsraum Nr. 03050923) ein derzeitiges Spielplatzdefizit in Höhe von 8.324 m² Nettospielfläche.

Mit den Planungsstandorten Goethestraße 9, 11/Lehderstraße 73, Charlottenburger Straße 75 und Jacobsohnstraße 6 könnte das Nettospielflächendefizit um 1.470 m² reduziert werden. Demnach würde nach Realisierung der Planungsstandorte ein Defizit von 6.854 m² verbleiben.

Das Kinderspielplatzgesetz weist im § 4 Abs. 1 als Versorgungsrichtwert pro Planungsraum 1 m² Nettospielfläche pro Einwohner aus. Dieser läge auch nach Realisierung der hier benannten Planungsstandorte bei lediglich 0,3 m² Nettospielfläche pro Einwohner.

Durch die vorliegenden Zahlen wird die Notwendigkeit der Realisierung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ verdeutlicht.

Auch seine Lage in der Nachbarschaft potenzieller Nutzer, d. h. unmittelbar gegenüber der Kita Streustraße 41 und der Heinz-Brandt-Schule in der Langhansstraße 120 sprechen für eine Entwicklung als Kinderspielplatz. Verfügbare Alternativen bzw. andere geeignete (insbesondere landeseigene) Grundstücke zur ausreichenden Versorgung des Wohngebietes mit öffentlichen Spielplätzen gibt es in der näheren Umgebung nicht und auch in angrenzenden Gebieten sind in zumutbarer Entfernung Spielplätze nicht ausreichend vorhanden.

Erfordernis

Um das 1.953 m² große private Grundstück Streustraß 94 weiterhin langfristig als öffentliche Grünfläche zu sichern, erfolgte die Aufstellung des **Bebauungsplans 3-90** für das Grundstück Streustraße 94. Er eröffnet mit seiner Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin die Möglichkeit, von den Sicherungsinstrumenten einer Veränderungssperre (§ 14 BauGB) Gebrauch zu machen, um die Planungsziele zu sichern.

Es ist auch weiterhin zu befürchten, dass die Durchführung der Planung durch das beantragte gegenständliche Vorhaben unmöglich gemacht bzw. wesentlich erschwert werden würde. Bei einer positiven Beurteilung auf Grundlage von § 34 BauGB, nach Ablauf des Zurückstellungszeitraumes wäre das Ziel des Bebauungsplanes 3-90, der Entwicklung eines „Öffentlichen Spielplatzes“ nicht mehr erreichbar.

Zur weiteren Sicherung der Planung ist die Veränderungssperre 3-90/19 erforderlich, um das Planungsziel, die Schaffung einer öffentlichen Grünfläche erreichen zu können.

Nach erfolgter Beschlussfassung der Bezirksverordnetenversammlung wird das Bezirksamt die Veränderungssperre 3-90/19 als Rechtsverordnung erlassen. Die BVV wird über den Beschluss gem. § 15 BezVG in Kenntnis gesetzt.

Die Rechtsverordnung wird im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin verkündet und wird am Tag nach der Verkündung rechtswirksam.

Gemäß § 17 Abs. 1 BauGB tritt die Veränderungssperre 3-90/19 nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Die Veränderungssperre kann um ein Jahr verlängert werden, wenn der Bebauungsplan 3-90 noch nicht festgesetzt ist und das Erfordernis für das Aufrechterhalten der Veränderungssperre fortbesteht.

Gemäß § 17 Abs. 5 BauGB tritt die Veränderungssperre außer Kraft, sobald der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden ist.

4. Rechtsgrundlage

§§ 14 und 16 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

§ 13 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB)

§§ 12 Abs. 2 Nr. 4 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)

5. Haushaltsmäßige Auswirkungen

keine

6. Gleichstellungs- und gleichbehandlungsrelevante Auswirkungen

keine

7. Auswirkungen auf die nachhaltige Entwicklung

keine

8. Kinder- und Familienverträglichkeit

entfällt

Sören Benn
Bezirksbürgermeister

Vollrad Kuhn
Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung und
Bürgerdienste

2 Anlagen

Entwurf

Verordnung

über die Veränderungssperre 3-90/19

im Bezirk Pankow, Ortsteil Weißensee

Vom.....2021

Auf Grund des § 16 Absatz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), 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 Pankow von Berlin:

§ 1

Für das Grundstück Streustraße 94 im Bezirk Pankow, Ortsteil Weißensee, für das das Bezirksamt Pankow von Berlin die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen hat, tritt eine Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 des Baugesetzbuchs ein.

§ 2

Je ein Übersichtsplan mit den Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der Veränderungssperre liegt zur kostenfreien Einsichtnahme beim Bezirksamt Pankow von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung und Bürgerdienste, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung sowie Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht, 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

Die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs wird nach § 32 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs für die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt Pankow von Berlin geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. 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.

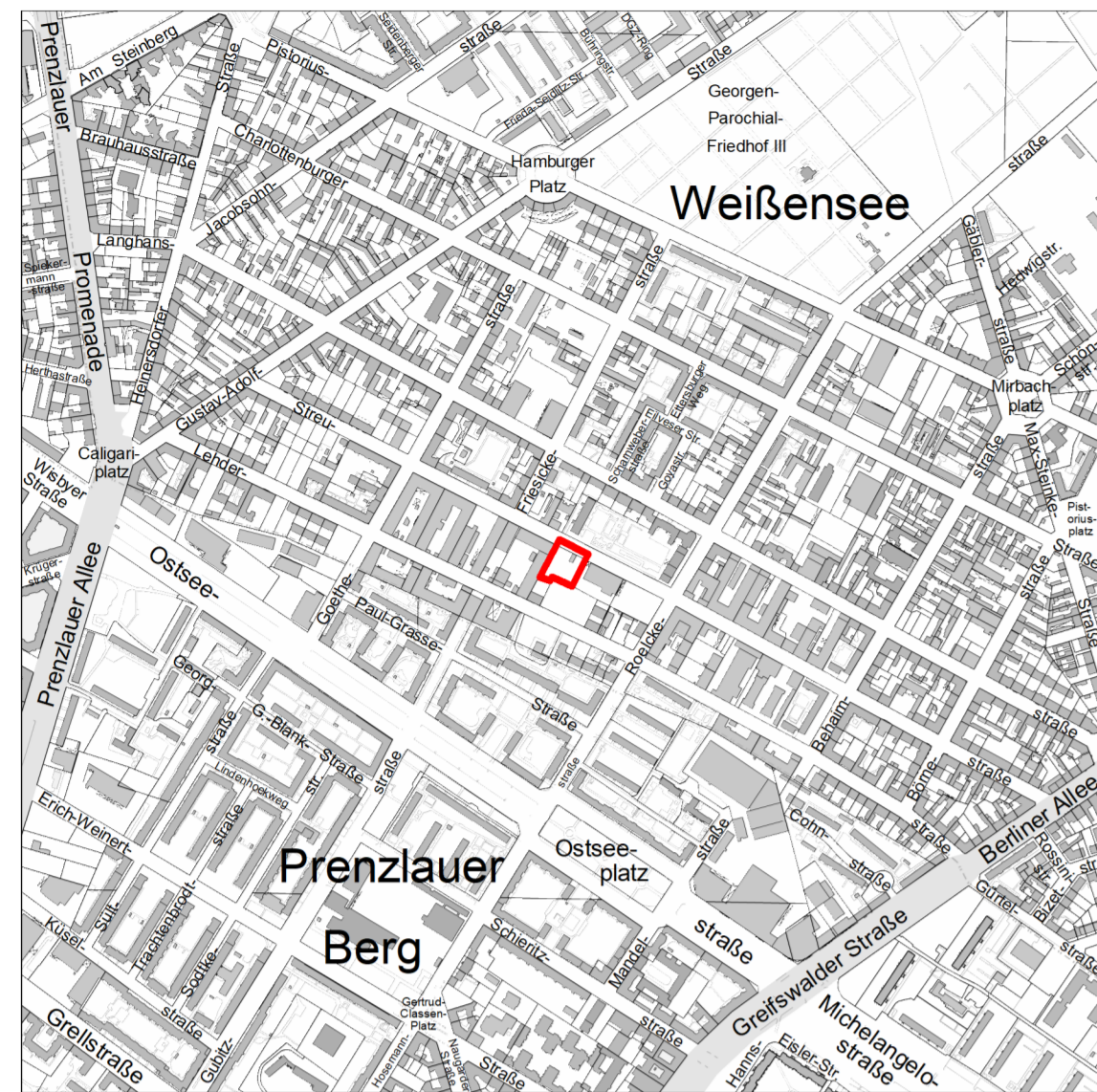
Berlin, den 2021

Bezirksamt Pankow von Berlin

Bezirksbürgermeister

Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung
und Bürgerdienste

Übersichtskarte 1:10.000



Entwurf
vom 27.01.2021
Noch nicht rechtsverbindlich!

Bebauungsplan 3-90
für das Grundstück
Streustraße 94
im Bezirk Pankow, Ortsteil Weißensee



Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	GR 100 m²
Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauVO)	Grundflächenzahl z.B.
Reines Wohngebiet (§ 3 BauVO)	Grundfläche z.B.
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVO)	Zahl der Vollgeschosse z.B.
Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauVO)	als Höchstmaß z.B.
Dorfgebiet (§ 5 BauVO)	als Mindest- und Höchstmaß z.B.
Mischgebiet (§ 6 BauVO)	zwingend z.B.
Urbane Gebiete (§ 6a BauVO)	Offene Bauweise z.B.
Kerngebiet (§ 7 BauVO)	Nur Einzelhäuser zulässig z.B.
Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)	Nur Doppelhäuser zulässig z.B.
Industriegebiet (§ 9 BauVO)	Nur Hausgruppen zulässig z.B.
Sondergebiet (Ehoulung) (§ 10 BauVO)	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig z.B.
Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauVO)	Geschlossene Bauweise z.B.
	Baulinie (§ 23 Abs. 2 Satz 1 BauVO) z.B.
	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauVO) z.B.
	Linie zur Abgrenzung d. Umfangs von Abwechslungen (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauVO) z.B.
	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt z.B.
	als Höchstmaß z.B.
	Traufhöhe z.B.
	Finshöhe z.B.
	Oberrand z.B.
	als Mindest- und Höchstmaß z.B.
	zwingend z.B.
	z.B.

Flächen für den Gemeinbedarf

Verkehrsflächen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Oberridische Hauptversorgungsleitungen

Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Sonstige Festsetzungen

Nachrichtliche Übernahmen

Eintragungen als Vorschlag

Planunterlage

Maßstab 1 : 1000

3-90

Planunterlage: ALKIS mit zusätzlichen Eintragungen
Stand: Januar 2021

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Aufgestellt: Berlin, den

Bezirksamt Pankow von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung und Bürgerdienste

Fachbereich Vermessung

Fachbereich Stadtplanung

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am beschlossen.

Berlin, den

Bezirksamt Pankow von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung und Bürgerdienste
Stadtentwicklungssamt

Ambler

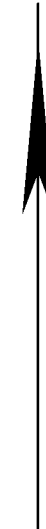
Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den

Bezirksamt Pankow von Berlin

Die Verordnung ist am im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf Seite verkündet worden.

Übersichtskarte 1 : 10 000



Übersichtsplan

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der Veränderungssperre 3-90/19

für das Grundstück

Streustraße 94

im Bezirk Pankow von Berlin
Ortsteil Weißensee

Maßstab 1 : 1 500

Grenze des Geltungsbereiches der Veränderungssperre
Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans 3-90

Aufgestellt: Berlin, den .2021
Bezirksamt Pankow von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung und Bürgerdienste
Stadtentwicklungsamt

Fachbereich Vermessung

Fachbereich Stadtplanung

Fachbereichsleiter

Bezirksstadtrat

Fachbereichsleiterin

Die Übereinstimmung des Übersichtsplans mit dem Inhalt der Verordnung
über die Veränderungssperre 3-90/19 vom .2021 wird bestätigt.

Berlin, den .2021
Bezirksamt Pankow von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung und Bürgerdienste
Stadtentwicklungsamt

Im Auftrag

Lagebezeichnung	Gemarkung	Flur	Flurstücksnummer	Grdbl. Bl. Nr.	Buchfläche in m ²
Streustraße 94	Weißensee	246	283	2014N	1 953