

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Stapl b3–6144/XIV-207b/10

BEZIRKSAMTSVORLAGE NR. 157/21

- zur Beschlussfassung -

für die Sitzung am 01.06.2021

- 1. GEGENSTAND DER VORLAGE:** **Verlängerung der Veränderungssperre XIV-207b/33**
für das Grundstück Rhodeländerweg 109 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Rudow
im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes XIV-207b
- 2. BERICHTERSTATTER:** Bezirksstadtrat Jochen Biedermann
- 3. BESCHLUSSENTWURF:** Das Bezirksamt beschließt, die aus der Anlage ersichtliche Vorlage der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.
- 4. BEGRÜNDUNG UND RECHTSGRUNDLAGEN:** Sind der Vorlage an die Bezirksverordnetenversammlung zu entnehmen

Berlin – Neukölln, den 25.05.2021

Biedermann
Bezirksstadtrat



Sitzung am:
Drs. Nr.: / XX
Lfd. Nr.:

Vorlage zur Beschlussfassung

Verlängerung der Veränderungssperre XIV-207b/33

für das Grundstück Rhodeländerweg 109 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Rudow
im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes XIV-207b

Die Bezirksverordnetenversammlung möge beschließen:

Für das Grundstück Rhodeländerweg 109 im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes XIV-207b wird gemäß § 14 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) die Verlängerung einer Veränderungssperre beschlossen.

Die Veränderungssperre soll nach der Beschlussfassung gemäß § 16 Absatz 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 13 Absatz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 12. Oktober 2020 (GVBl. S. 807) durch das Bezirksamt als Rechtsverordnung erlassen werden.

Berlin-Neukölln, den

.....
Hikel
Bezirksbürgermeister

.....
Biedermann
Bezirksstadtrat

A. Text der Rechtsverordnung

V e r o r d n u n g

über die Verlängerung der Veränderungssperre XIV-207b/33 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Rudow

Vom

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), 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 vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 12. Oktober 2020 (GVBl. S. 807), verordnet das Bezirksamt Neukölln von Berlin:

§ 1

Die durch Verordnung vom 22. Januar 2020 (GVBl. S. 30) erlassene Veränderungssperre wird um ein Jahr bis zum 26. August 2022 verlängert.

§ 2

Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muss eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem Bezirksamt Neukölln von Berlin geltend machen; 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
Bezirksamt Neukölln von Berlin

.....
Bezirksbürgermeister

.....
Bezirksstadtrat

B.Begründung

Den Anlass für die beschlossene Veränderungssperre bildete der vereinfachte Bauantrag vom 10.03.2019, zuletzt vervollständigt am 26.06.2019, für den geplanten Abriss der vorhandenen Kleingarage und die Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudeanbaus.

Das Grundstück Rhodeländerweg 109 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XIV-207b, welcher mit Beschluss des Bezirksamts vom 22.07.1997 aufgestellt wurde (veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin 1998 auf Seite 763). Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung des Ortsbildes der Siedlung am Rhodeländerweg, welches durch die freien Vorgärten und einheitlich errichteten Wohngebäude mit den dazugehörigen Garagen geprägt ist. Dazu soll die Siedlung als Reines Wohngebiet unter Erhalt der straßenseitigen Ansichten festgesetzt werden. Das betroffene Grundstück im Zentrum der Siedlung darf künftig, wie auch bereits bisher, zweigeschossig mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 bebaut werden. Weiterhin wird die Überbaubarkeit der Grundstücke durch Baulinien und Baugrenzen geregelt. Die Vorgärten sind auch künftig von jeder Bebauung freizuhalten, auf den hinteren Grundstücksflächen sind nur Nebenanlagen zulässig. Um vor allem die vorhandenen städtebaulich-gestalterischen Qualitäten der Siedlung zu sichern, trifft der Bebauungsplan eine Reihe von Gestaltungsfestsetzungen zu deren Erhalt.

Der Verfahrensschritt der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Vermerk vom 17.03.2020 abgeschlossen. Im Juni 2021 sollen parallel die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit durchgeführt werden.

Die Planungsziele des Bebauungsplanentwurfs XIV-207b stehen dem beantragten Vorhaben entgegen; die Durchführung der Planung wird durch das beantragte Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert. Die Voraussetzungen, um von den Sicherungsinstrumenten der Planung (§§ 14, 15 BauGB) Gebrauch zu machen, liegen vor. Entsprechend der Planungsziele des Bebauungsplanentwurfs XIV-207b wurde der vorliegende Antrag auf Nutzungsänderung für das Grundstück Rhodeländerweg 109 gemäß § 15 BauGB mit bauaufsichtlichem Bescheid vom 26.08.2019 zunächst für die Dauer von bis zu 12 Monaten zurückgestellt.

Auf der Grundlage des Beschlusses der Bezirksverordnetenversammlung vom 14.01.2020 (Drucksache Nr. 1635/XX) wurde zur Sicherung der Planung am 22.01.2019 eine Veränderungssperre gemäß § 14 Absatz 1 Baugesetzbuch als Rechtsverordnung erlassen (GVBl. 12.02.2020, S. 30).

Die derzeit bestehende Veränderungssperre tritt gemäß § 17 Absatz 1 Satz 1 Baugesetzbuch nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Da das Bebauungsplanverfahren XIV-207b noch einige Zeit in Anspruch nimmt, ist es zur Sicherung der Planung erforderlich, eine Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 14 Absatz 1 Baugesetzbuch zu beschließen und als Rechtsverordnung zu erlassen. Die Voraussetzungen zur Beschlussfassung über eine Verlängerung der Veränderungssperre liegen vor. Die in der Rechtsverordnung zur Verlängerung der Veränderungssperre zu benennende Frist wird entsprechend der erstmaligen Zurückstellung auf den 26.08.2022 festgelegt.

Eine mögliche Entschädigung nach § 18 BauGB kommt erst nach Ablauf von vier Jahren seit Beginn der Veränderungssperre oder der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 Absatz 1 Baugesetzbuch in Frage. Entschädigungsansprüche für den erstmaligen Erlass einer Veränderungssperre kommen somit nicht in Betracht.

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Keine.

b. Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

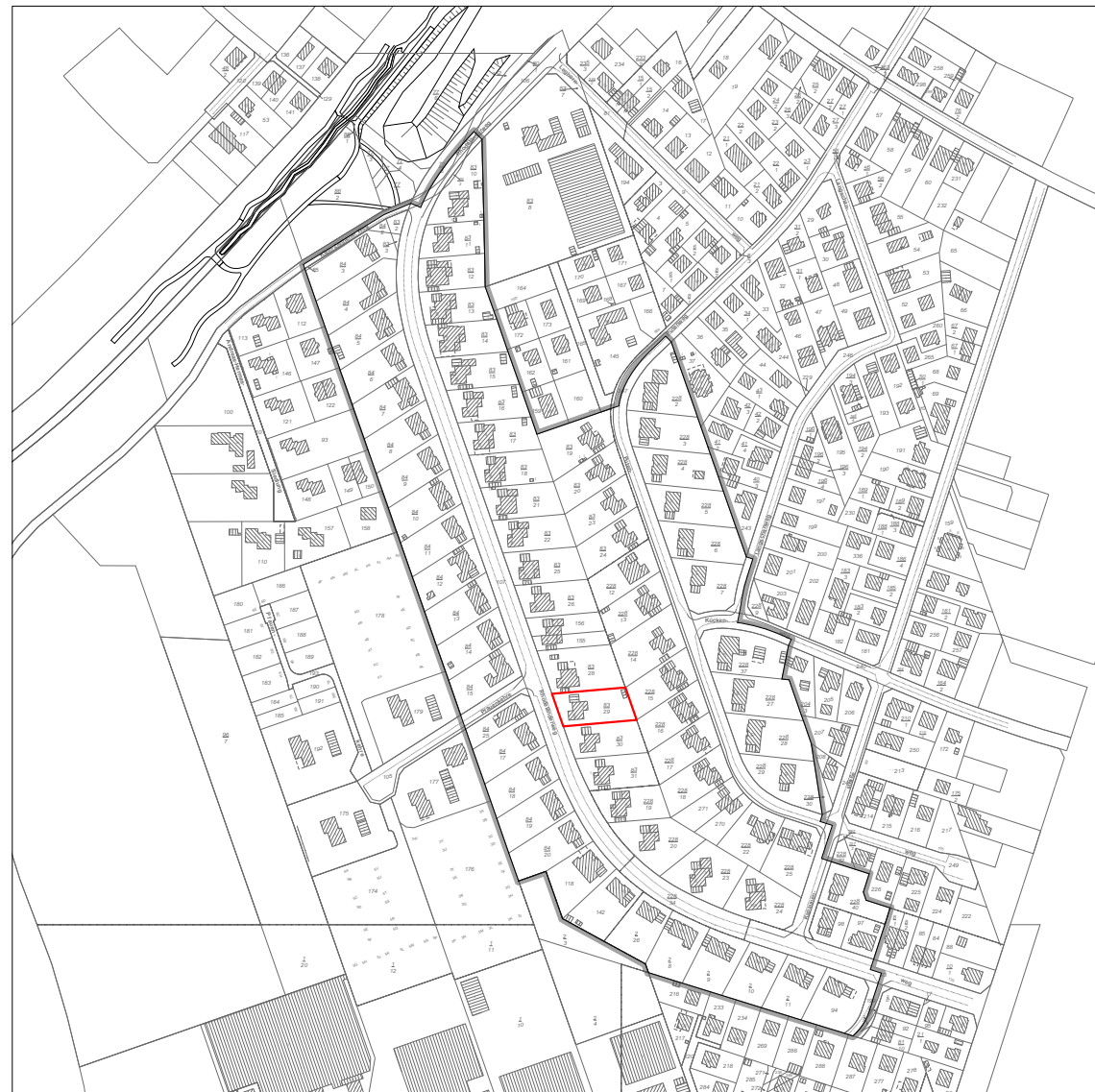
Keine.

D. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) 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)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 12. Oktober 2020 (GVBl. S. 807)





Übersichtsplan

Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der Veränderungssperre XIV-207b/33

für das Grundstück Rhodeländerweg 109

im Bezirk Neukölln,
Ortsteil Rudow
Maßstab 1:5000

Zeichenerklärung

-  Grenze des Geltungsbereichs der Veränderungssperre
-  Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans

Aufgestellt: Berlin, den . . . 2019

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt

Fachbereich Vermessung
und Geoinformation

Fachbereich Stadtplanung

Bezirksstadtrat

Die Übereinstimmung des Übersichtsplans mit dem Inhalt der Verordnung
über die Veränderungssperre XIV-207b/33 vom . . . wird bescheinigt.

Berlin, den
Bezirksamt Neukölln von Berlin

Bezirksstadtrat