

BEZIRKSAMTSVORLAGE NR. 49/22

- zur Beschlussfassung -

für die Sitzung am 31.05.2022

- 1. GEGENSTAND DER VORLAGE:** **Veränderungssperre XIV-185cbb/36** für das Grundstück Juliusstraße 58 / Britzkestraße 10 im Bezirk Neukölln im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes XIV-185cbb
- 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

Jochen Biedermann
Bezirksstadtrat



Drucksachen

der Bezirksverordnetenversammlung Neukölln von Berlin

XXI. Wahlperiode

Vorlage zur Beschlussfassung

Sitzung am:

Lfd. Nr.:

Drs. Nr.: / XXI

Veränderungssperre XIV-185cbb/36

für das Grundstück Juliusstraße 58 / Britzkestraße 10 im Bezirk Neukölln

im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes XIV-185cbb

Die Bezirksverordnetenversammlung wolle beschließen:

Für das Grundstück Juliusstraße 58 / Britzkestraße 10 im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes XIV-185cbb wird gemäß § 14 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), eine Veränderungssperre beschlossen.

Die Veränderungssperre soll nach der Beschlussfassung gemäß § 16 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AG-BauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. September 2021 (GVBl. S. 1119), durch das Bezirksamt als Rechtsverordnung erlassen werden.

Berlin-Neukölln, den 2022

.....
Hikel
Bezirksbürgermeister

.....
Biedermann
Bezirksstadtrat

A. Text der Rechtsverordnung

Verordnung
über die Veränderungssperre XIV-185cbb/36
im Bezirk Neukölln

Vom 2022

Auf Grund des § 16 Absatz 1 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 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 Neukölln von Berlin:

§ 1

Für das Grundstück Juliusstraße 58 / Britzkestraße 10, für das das Bezirksamt neben anderen Grundstücken die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen hat, tritt eine Veränderungssperre gemäß § 14 des Baugesetzbuchs ein.

§ 2

Je ein Übersichtsplan mit den Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der Veränderungssperre liegt zur kostenfreien Einsichtnahme beim Bezirksamt Neukölln von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr, Stadtentwicklungsamt, Fachbereiche Stadtplanung und 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 Satz 1 des Baugesetzbuchs)

wird hingewiesen.

§ 4

- (1) Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind, gemäß § 32 Absatz 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs unbeachtlich wird, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem Bezirksamt Neukölln von Berlin unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden ist.

- (2) Absatz 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 2022
Bezirksamt Neukölln von Berlin

B. Begründung

Mit dem Beschluss vom 15. Januar 2008 (BA-Vorlage Nr. 06/08, veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 6 vom 08.02.2008, S. 273) hatte das Bezirksamt zum vierten Mal die Sanierungsziele für das ehemals förmlich festgelegte Sanierungsgebiet Neukölln-Wederstraße fortgeführt bzw. neu formuliert. Damit folgte es den damaligen dynamischen Entwicklungen, denen das ehemalige Sanierungsgebiet seit seiner Festlegung gemäß § 142 Abs. 3 des BauGB durch den Senatsbeschluss Nr. 6328/95 am 26. Oktober 1995 (11. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 25.10.1995, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Nr. 64 vom 09.11.1995) unterworfen war.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-185cbb liegt innerhalb des ehemaligen Sanierungsgebietes. Durch die o.g. Fortschreibung der Sanierungsziele haben sich folgende Modifikationen für die Grundstücke ergeben:

Auf allen Grundstücken im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes Wederstraße, die den Gebietskategorien Allgemeines Wohngebiet (WA), Mischgebiet (MI) und Gewerbegebiet (GE) gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzuordnen sind, sollen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 / § 6 Abs. 2 Nr. 5 / § 8 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sowie Versammlungsstätten (gemäß § 2 Abs. 4 Nr. 7a BauOBln) nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Zulässigkeit ist hierbei abhängig von einer Prüfung der Auswirkungen der geplanten Nutzung in Hinblick auf ihre Verträglichkeit und Konfliktfreiheit auf dem Grundstück sowie in dessen Umgebung. Dies gilt insbesondere für Einrichtungen mit hoher Besucherfrequenz, von denen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.

Konkreter Anlass für die Veränderungssperre XIV-185cbb/36 bildet die Nutzungsaufnahme eines Vereins auf dem Grundstück Juliusstraße 58 / Britzkestraße 10. Diese ist geeignet, zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Ordnung beizutragen, da von dieser Nutzung Störungen für die Umgebung ausgehen können. Die Planinhaltskonkretisierung für den Bebauungsplan XIV-185cbb durch den BA-Beschluss Nr. 20/22 vom 15.03.2022 bildet hierbei die Voraussetzung, um von den Sicherungsinstrumenten der Planung gemäß §§ 14, 15 BauGB Gebrauch machen zu können. Die Möglichkeit einer Nutzungsuntersagung auf Grund bestehenden Planungsrechts wird hierdurch nicht berührt.

Die im ehemaligen Sanierungsgebiet Wederstraße vorhandenen städtebaulichen Missstände waren zu einem überwiegenden Teil aus dem ungeordneten oder über lange Zeit gewachsenen Nebeneinander verschiedener Nutzungsarten entstanden. Hieraus ergaben sich neben den städtebaulichen Sanierungserfordernissen vor allem auch erhebliche Nut-

zungskonflikte, z.B. zwischen Wohnen und Gewerbe oder Verkehr. Wesentliches Sanierungsziel war daher die Beseitigung von Nutzungskonflikten zwischen den verschiedenen Nutzungen im Gebiet. Hierbei wurde ersichtlich, dass eine alleinige Zuordnung der Grundstücke zu einzelnen Baugebieten (Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet) zur erforderlichen Konfliktbewältigung nicht ausreicht und eine Feinjustierung zulässiger Nutzungsarten gemäß § 1 Absätze 4 bis 10 BauNVO erforderlich ist.

Neben störenden Gewerbebetrieben sind auch Einrichtungen mit hoher Besucherfrequenz, wie z.B. Versammlungsstätten und Anlagen für kirchliche Zwecke, geeignet, die gleichberechtigte Existenz verschiedener Nutzungen aus dem Gleichgewicht zu bringen. Die Straßen und Grundstücke innerhalb des ehemaligen Sanierungsgebietes sind nicht ausreichend dimensioniert, um Anlagen mit starkem Publikumsverkehr ohne Belästigung der Nachbargrundstücke aufnehmen zu können.

Die Zulassung von derartigen Einrichtungen bedarf somit zur Gewährleistung der Einhaltung der damals formulierten Sanierungsziele der jeweiligen Einzelfallprüfung hinsichtlich ihres Störpotenzials. Dieses Prüferfordernis gilt grundsätzlich auf allen Grundstücken innerhalb des ehemaligen Sanierungsgebietes, um die Einhaltung der Sanierungsziele flächendeckend zu gewährleisten.

Zur Verhinderung städtebaulicher Beeinträchtigungen und einer negativen Vorbildwirkung für das ehemalige Sanierungsgebiet Wederstraße ist für das Grundstück Juliusstraße 58 / Britzkestraße 10 der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich.

Die Veränderungssperre tritt gemäß § 17 Abs. 1 Satz 1 BauGB nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Über die Möglichkeit bzw. das Erfordernis einer Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB ist zu gegebener Zeit nach sachgerechter Prüfung erneut zu entscheiden.

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 Abs. 1 BauGB in Frage. Entschädigungsansprüche für die erstmalige Verordnung über eine 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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. September 2021 (GVBl. S. 1119).

Übersichtsplan



Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der Veränderungssperre XIV-185cbb/36

für das Grundstück Juliusstraße 58 / Britzkestraße 10

im Bezirk Neukölln

Maßstab 1:2500

Zeichenerklärung

-  Grenze des Geltungsbereichs der Veränderungssperre
-  Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans

Aufgestellt: Berlin, den . . . 2022

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-185cbb/36 vom . . . 2022 wird bescheinigt.

Berlin, den . . . 2022

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Bezirksstadtrat

