

## BEZIRKSAMTSVORLAGE NR. 237/22

- zur Beschlussfassung -

für die Sitzung am 6.12.2022

1. **Gegenstand der Vorlage:** **Bebauungsplan XIV-256-2**  
(„Mohriner Allee / Am Kienpfuhl“)  
- Neuaufstellung des Bebauungsplans -
2. **Berichtersteller:** Bezirksstadtrat Jochen Biedermann
3. **Beschlussentwurf:**
  - a. Das Bezirksamt beschließt im Anschluss an die Beschlüsse Nummer 30/09 vom 17.09.2009, Nummer 151/13 vom 29.10.2013, Nummer 15/14 vom 13.05.2014, Nummer 15/21 N vom 16.11.2021 und Nummer 132/22 vom 27.09.2022 die **Neueinleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans XIV-256-2** gemäß § 25d Satz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Somit ist nunmehr die Baunutzungsverordnung 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) im weiteren Verfahren anzuwenden.  
  
Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes bleibt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets. Es wird auf den Bezirksamtsbeschluss 15/21 N vom 16.11.2021 verwiesen.  
  
Die Planunterlage für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-256-2 bildet der Planausschnitt im Maßstab 1 : 5.000 vom 23.09.2021.
  - b. Der Bebauungsplan XIV-256-2 bedarf des Beschlusses durch die Bezirksverordnetenversammlung.

- c. Mit der Durchführung dieses Beschlusses wird das Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung - beauftragt.

## **4. Begründung**

### **4.1 Neueinleitung des Verfahrens**

Mit Bezirksamtsbeschluss 15/21 N vom 16.11.2021 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans nach einem Eigentümerwechsel neu gefasst. Gleichzeitig wurden die Planinhalte in Absprache mit dem neuen Vorhabenträger angepasst. Auch eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat bereits stattgefunden.

Mit der Überleitungsvorschrift des § 25d der Baunutzungsverordnung aus dem Jahr 2013 wurde geregelt, dass für Bebauungsplanentwürfe, die vor dem 20. September 2013 nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch öffentlich auslagen, die bis dahin geltende Fassung der Baunutzungsverordnung anzuwenden sei. Für den Bebauungsplan XIV-256-2 fand bereits im Jahr 2010 eine Offenlage mit den damaligen Planinhalten statt.

Um die neuen Planungsziele im neugefassten Geltungsbereich nach den aktuell geltenden rechtlichen Vorgaben umsetzen zu können, wird das Verfahren neu eingeleitet und zukünftig die Baunutzungsverordnung in der aktuellen Fassung angewendet. Der Beschluss der Neueinleitung des Verfahrens erfordert keine Bekanntmachung im Amtsblatt. Die Grundzüge der Planung werden durch die Neueinleitung nicht berührt. Die bereits durchgeführten Verfahrensschritte bleiben Bestandteil des Verfahrens.

Wenn der Plangeber auf eine Neufassung der Baunutzungsverordnung umstellt, kann bei Aufhebung und Änderung der zulässigen Nutzung unter Umständen ein entschädigungsrechtlicher Fall des § 42 BauGB vorliegen, wenn hierdurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt. Der Bodenwertverlust ist dabei die Differenz zwischen dem Grundstückswert vor und nach Änderung oder Aufhebung der bisher zulässigen Nutzung. Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XIV-256-2 bisher keine Genehmigungen gemäß § 33 BauGB („Planreife“) erteilt wurden, sind diese Überlegungen hier nicht relevant. Davon bleibt die Prüfung der möglichen Auswirkungen der Planung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens unberührt.

### **4.2 Verfahren**

#### **a) Mitteilung der Planungsabsicht**

Über die Absicht, den Bebauungsplan XIV-256-2 zu teilen, wurden gemäß § 5 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Referat I C, sowie die gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, GL 5.1, mit E-Mail vom 28.09.2021 informiert.

**b) Verfahren gemäß § 6 oder 7 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs**

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 7 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs durchgeführt, da mit der Mohriner Allee als übergeordnete Straßenverbindung mit der Verbindungsfunktionsstufe II gemäß Absatz 1 Nummer 2 dringende Gesamtinteressen Berlins berührt werden. Darüber berührt der Plan aufgrund der Eigenart der durch ihn ermöglichten Wohnungsbauvorhaben von besonderer Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt dringende Gesamtinteressen Berlins gemäß Absatz 1 Nr. 5.

**c) Beschluss über Geltungsbereichsänderung und Planinhaltsänderung**

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 16.11.2021 die Geltungsbereichsänderung und Planinhaltsänderung des Bebauungsplanverfahrens XIV-256-2 beschlossen (Bezirksamtsvorlage Nummer 15/21 N).

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 26.11.2021 im Amtsblatt für Berlin Nummer 52, Seite 4836.

**d) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 14.03.2022 bis einschließlich 1.04.2022 statt. Die Bekanntmachung in der Tagespresse erfolgte am 11.03.2022.

Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 27.09.2022 (Bezirksamtsvorlage Nummer 132/22) vom Bezirksamt beschlossen.

**e) Unterrichtung der Senatsverwaltung gemäß § 7 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs**

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen wird gemäß § 7 AGBauGB sowie AV Unterrichtsverpflichtung über die erfolgte Beschlussfassung über die Neueinleitung informiert.

**5. Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** BauNVO) in der Fassung 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 Gesetz vom 14. Oktober 2022 (GVBl. S. 578).

Jochen Biedermann  
Bezirksstadtrat