

B E S C H L U S S

Bezirksamt Pankow von Berlin

Beschlussgegenstand: Verordnung über die Veränderungssperre 3-92/20 für das Grundstück Langhansstraße 71 im Bezirk Pankow, Ortsteil Weißensee

Beschluss-Nr.: VIII-1808/2021 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 Beschlussfassung 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 3-92/20 für das Grundstück Langhansstraße 71 im Bezirk Pankow, Ortsteil Weißensee

2. Beschlussentwurf

Die Bezirksverordnetenversammlung wolle beschließen:

Die aus der Anlage hervorgehende Verordnung über die **Veränderungssperre 3-92/20** für das Grundstück Langhansstraße 71 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 3-92 für die Grundstücke Langhansstraße 71 und Jacobsohnstraße 6 beschlossen (Beschluss-Nr.: VIII-1807). Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes 3-92 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 Grundstücken Langhansstraße 71 und Jacobsohnstraße 6.

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 Maßnahme 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 Januar 2021 vor und stellt für die Grundstücke Langhansstraße 71 und Jacobsohnstraße 6 eine öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ dar. Die Aufnahme der Maßnahme „Errichtung eines Spielplatzes (Langhansstraße 71 und Jacobsohnstraße 6)“ in das Maßnahmenkonzept sowie in die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist vorgesehen.

Die Grundstücke liegen zudem im Geltungsbereich zweier Erhaltungsverordnungen. Die Erhaltungsverordnung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB) „Weißenseer Spitze“ sowie die Erhaltungsverordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB) „Soziales Erhaltungsgebiet Langhansstraße. Für Rückbauten, Änderungen und Nutzungsänderungen besteht gemäß § 173 BauGB eine Genehmigungspflicht. Im Erhaltungsgebiet zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart unterliegen auch Neubauvorhaben dieser Genehmigungspflicht.

Für das im Geltungsbereich des **Bebauungsplans 3-92** befindliche **Grundstück Langhansstraße 71** im Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB wurde im Antrag auf Vorbescheid, Eingang am 16.04.2019, vervollständigt am 19.11.2019 im Stadtentwicklungsamt Pankow von Berlin, Fachbereich Bauaufsicht durch Einzelfragen die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Neubaus eines Wohnhauses mit sieben Wohneinheiten erfragt.

Das Grundstück im Geltungsbereich liegt in planungsrechtlicher Hinsicht in einem Bereich, für den keine verbindliche Bauleitplanung im Sinne des § 30 BauGB besteht. Somit sind Vorhaben nach Maßgabe von § 34 BauGB zu beurteilen.

Die Grundstücke sind Bestandteil des von der Langhans-, der Jacobsohn-, der Charlottenburger und der Gustav-Adolf-Straße umrahmten Baublocks. Hinsichtlich der Nutzungsmerkmale sind das Wohnen und wohnnahe Nutzungen vorherrschend. Untergeordnet sind auch kleingewerbliche, das Wohnen nicht störende Nutzungen vorhanden (Läden, Büros, Werkstätten).

Die unmittelbare nähere Umgebung des Geltungsbereichs an der Langhansstraße ist hauptsächlich charakterisiert durch am Blockrand befindliche, traufständige, bis dreigeschossige Gebäude in halboffener Bauweise, aber auch durch eine von der straßenseitigen Begrenzungslinie aus in die Grundstückstiefe reichende, mehrheitlich zweigeschossige Remisenstruktur beidseitig der Nachbargrenzen.

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 18.03.2020, zugestellt am 25.03.2020 für die Dauer von 12 Monaten gemäß § 141 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 15 BauGB zurückgestellt.

Die Grundstücke sind im Planungsraum (Nr. 03050923) Weißenseer Spitze zwischen der Pistoriusstraße, Roelckestraße, südliche Grenzen der Grundstücke entlang der Lehderstraße, Prenzlauer Promenade und der Straße am Steinberg gelegen, der mit öffentlichen Grünflächen und Spielplätzen stark unterversorgt ist. Sowohl die öffentliche Spielplatzversorgung als auch die öffentliche Grünflächenversorgung ist im Planungsraum hoch defizitär.

Das private Grundstück Langhansstraße 71 kommt für die Errichtung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ in besonderem Maße in Betracht, weil durch seine Lage direkt angrenzend an das bereits durch das Land Berlin erworbene Grundstück Jacobsohnstraße 6 die Möglichkeit besteht, beide Flächen gemeinsam als einen ausreichend großen Spielplatz zu entwickeln.

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

Mit den 2 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 (Vorhaltefläche) Goethestraße 9, 11/Lehderstraße 73, Charlottenburger Straße 75 und mit der bereits im Rahmen des Vorkaufsrechts erworbenen Jacobsohnstraße 6 im Geltungsbereich könnte das Nettospielflächendefizit um 1.470 m² reduziert werden. Demnach würde nach Realisierung der Planungsstandorte ein Defizit von 6.854 m² verbleiben.

Das Kinderspielplatzgesetz (Gesetz über öffentliche Kinderspielplätze in der Fassung vom 20.06.1995, GVBl. S. 388, geändert durch Art. XI des Gesetzes vom 17.12.2003, GVBl. S. 617) 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 für beide Flächen gemeinsam die Notwendigkeit der Realisierung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ verdeutlicht.

Darüber hinaus wurde für das Grundstück Langhansstraße 71 eine Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft am 05.01.2021 angeordnet.

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 die 256 m² große private Fläche des Grundstücks Langhansstraße 71 in Verbindung mit dem 323 m² Grundstück Jacobsohnstraße 6 langfristig als öffentliche Grünfläche zu sichern, erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplans 3-92 für die Grundstücke Langhansstraße 71 und Jacobsohnstraße 6.

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 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 3-92, die Entwicklung eines „Öffentlichen Spielplatzes“ nicht mehr erreichbar.

Das gegenständliche Vorhaben steht somit dem Planungsziel des Entwurfs des Bebauungsplans 3-92 entgegen. Zur Sicherung ist eine Veränderungssperre für das Grundstück Langhansstraße 71 erforderlich, da durch die Bauabsicht zu befürchten ist, dass die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens unmöglich gemacht werden würde.

Nach erfolgter Beschlussfassung der Bezirksverordnetenversammlung wird das Bezirksamt die Veränderungssperre 3-92/20 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 3-92 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. Haushaltmäßige 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

Anlagen

1. Entwurf der Verordnung über die Veränderungssperre 3-92/20
2. Geltungsbereich der Veränderungssperre 3-92/20

E n t w u r f

Verordnung

über die Veränderungssperre 3-92/20

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 Pankow von Berlin:

§ 1

Für das Grundstück **Langhansstraße 71** im Bezirk Pankow, Ortsteil Weißensee, für das das Bezirksamt neben anderen Grundstücken 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

Anlage
zur Verordnung vom .2021

Übersichtskarte 1 : 10 000



Übersichtsplan

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der Veränderungssperre 3-92/20
für das Grundstück

Langhansstraße 71

im Bezirk Pankow von Berlin
Ortsteil Weißensee

Maßstab 1 : 1 500

Grenze des Geltungsbereiches der Veränderungssperre
Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans 3-92

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 3-92/20 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
Langhansstraße 71	Weißensee	257	4113	5956N	256