

Vorlage zur Kenntnisnahme
für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 19.09.2024

1. Gegenstand der Vorlage:

Abschlussinformation zum Ersuchen der BVV, Ds-Nr. 1844/IX aus der 34. BVV vom 23.05.2024, Empfehlungen des Landesdenkmalamtes folgen - mit Paragraph 172 Baugesetzbuch Erhaltung der städtebaulichen Struktur am Helene-Weigel-Platz

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Dem Ersuchen wurde gefolgt.

Nach Prüfung der konkreten Gegebenheiten am Helene-Weigel-Platz ist aus Sicht des Bezirksamtes, hier Fachbereich Stadtplanung, eine Erhaltungssatzung gemäß § 172 Baugesetzbuch (BauGB) für das Gebiet Helene-Weigel-Platz aus mehreren Gründen nicht zielführend:

Zum Einen bestehen aus Sicht des Bezirksamtes Potenziale für eine behutsame Entwicklung im Gebiet. Dazu zählen insbesondere eine behutsame Nachverdichtung unter Berücksichtigung der ursprünglichen städtebaulichen Gesamtkomposition / des städtebaulichen Ensembles und die langfristige Optimierung des Raumes u.a. bezüglich des ruhenden Verkehrs im süd-östlichen Bereich. Aus diesen Gründen wurde die Erstellung einer städtebaulichen Studie für den Helene-Weigel-Platz beauftragt.

Zum Anderen: Die geplanten Entwicklungsabsichten von Eigentümerinnen und Eigentümern am Helene-Weigel-Platz und deren stadtgestalterische und funktionelle Auswirkungen begründen aus Sicht des Bezirksamtes die Einleitung der Bebauungsplanverfahren 10-124 (Helene-Weigel-Platz West) und 10-125 (Helene-Weigel-Platz Ost), um die städtebaulichen Qualitäten des Helene-Weigel-Platzes als zentralen Ort, der auch heute nicht an Bedeutung für die Großsiedlung verloren hat, zu sichern und baulich respektvoll zu entwickeln. Im Rahmen der B-Planverfahren sollen die Belange des Denkmalschutzes berücksichtigt und ggf. erforderliche Gestaltungsfestsetzungen getroffen werden.

Auch aus Sicht der Unteren Denkmalschutzbehörde sind für den Helene-Weigel-Platz die Bebauungsplanverfahren das geeignete Instrument, um dessen städtebauliche Strukturen zu wahren.

Im Geltungsbereich einer sogenannten Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind die Errichtung, (Nutzungs-)Änderung und der Rückbau baulicher Anlagen genehmigungspflichtig. „Ist das Vorhaben daneben bauordnungsrechtlich genehmigungspflichtig, bedarf es zusätzlich einer Zulassung durch eine entsprechende Baugenehmigung. Die Erhaltungssatzung hat allerdings kein Verbot der von ihr erfassten Vorhaben zur Folge, sondern unterwirft sie lediglich einer gestuften Verfahrenspflicht. Während durch den Erlass der Satzung lediglich ein genereller Genehmigungsvorbehalt begründet wird, ist erst in der zweiten Stufe zu entscheiden, ob eine konkrete und individuelle Baumaßnahme zulässig ist oder nicht. Da es sich bei dem Erlass einer Erhaltungssatzung um eine Maßnahme des besonderen Städtebaurechts handelt, werden nur solche Maßnahmen vom Regelungsbereich einer Erhaltungssatzung erfasst, die die notwendige städtebauliche Relevanz haben (s. Brügelmann/Bank BauGB § 172 Rn. 42 f.). Die Versagung einer Genehmigung auf Grundlage einer Erhaltungssatzung kann zu Entschädigungszahlungen führen, da die wirtschaftlichen Interessen der Betroffenen zu berücksichtigen sind.

Diesem zeitlichen und personellen Aufwand für die Verwaltung steht gegenüber, dass eine Erhaltungssatzung für den Helene-Weigel-Platz nicht das zielführende Mittel zur Erhaltung der städtebaulichen Struktur ist, sondern die bereits eingeleiteten Bebauungsplanverfahren ggf. mit Gestaltungsfestsetzungen.

Nadja Zivkovic
Bezirksbürgermeisterin

Heike Wessoly
Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung