

**Wohnraumschaffung
durch kombinierte
Wohnungsbau- / Einzelhandelsvorhaben**

**Befreiungen
nach § 31 Abs. 3 BauGB (neu)**

BVV-Beschluss, Drs. 1059/XXX vom 20.03.2019:

„Das Bezirksamt wird gebeten, Wohnungsbaupotentiale von Discountergrundstücken in Neukölln zu eruieren und die Eigentümer von „Discountergrundstücken“ gezielt darauf anzusprechen.

Ziel sollte die weitere Bebauung der Grundstücke durch Errichtung von Geschosswohnungsbau, sozialer Infrastruktur, oder auch gewerbliche Flächen sein, um diese nachzuverdichten.

(...)

Zur Schaffung zusätzlicher Anreize soll geprüft werden, ob in begründeten Einzelfällen erweiterte Verkaufsflächen genehmigt werden können.“

Durch das **Baulandmobilisierungsgesetz** neu eingefügt:
§ 31 Abs. 3 – Befreiung für Wohnungsbau im Geltungsbereich
einer Verordnung nach § 201a BauGB (neu) zur Feststellung
des angespannten Wohnungsmarktes.

*„In einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt, das
nach § 201a bestimmt ist, kann mit Zustimmung der Gemeinde im
Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten
des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter
Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen
vereinbar ist. (...)*“

Zeitlich befristetes Abweichen vom Zentrenschutz in Einzelfällen zu Gunsten von gefördertem Wohnungsbau mit großflächigem Einzelhandel, wenn

- das Grundstück im **Eigentum** des Einzelhändlers steht,
- das Grundstück städtebaulich und planungsrechtlich **geeignet** ist,
- Wohnungsbau in **größerem Umfang** entsteht (grundstücksabhängig, jedenfalls mehr BGF Wohnen als BGF Einkaufen) und
- das **Neuköllner Modell** für den Wohnungsbau angewendet wird.

- Das Zentren- und Einzelhandelskonzept muss nicht angepasst werden.
- § 201a BauGB ist bis 31.12.2026 befristet
- Die Befreiungsregelung wird für die Zeit der Befristung angewendet.
- Es geht um den Vorrang der Wohnraumschaffung, die Verkaufsflächenerhöhung wird gleichzeitig mitgenehmigt, da der Wohnraum sonst nicht entstehen würde.
- Nach Auslaufen der Befristung des § 201a BauGB gilt das Zentren- und Einzelhandelskonzept weiter bzw. müsste dann fortgeschrieben werden.