

BEZIRKSAMTSVORLAGE NR. 142/21

- zur Beschlussfassung -

für die Sitzung am 18.05.2021

- 1. GEGENSTAND DER VORLAGE:** **Veränderungssperre XIV-3-1/35** für das Grundstück Neuköllnische Allee 112, Schmalenbachstraße 7/9 im Bezirk Neukölln im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes XIV-3-1
- 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

Berlin – Neukölln, den 05.05.2021

Jochen Biedermann
Bezirksstadtrat



Vorlage
zur Beschlussfassung

Sitzung am:
Lfd. Nr.:
Drs. Nr.: / XX

Veränderungssperre XIV-3-1/35

für das Grundstück Neuköllnische Allee 112, Schmalenbachstraße 7/9 im Bezirk Neukölln
im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes XIV-3-1

Die Bezirksverordnetenversammlung wolle beschließen:

Für das Grundstück Neuköllnische Allee 112, Schmalenbachstraße 7/9 im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes XIV-3-1 wird gemäß § 14 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) 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), 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 (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 12. Oktober 2020 (GVBl. S. 807), durch das Bezirksamt als Rechtsverordnung erlassen werden.

Berlin-Neukölln, den 2021

.....
Hikel
Bezirksbürgermeister

.....
Biedermann
Bezirksstadtrat

A. Text der Rechtsverordnung

Verordnung über die Veränderungssperre XIV-3-1/35 im Bezirk Neukölln

Vom 2021

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 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, in Verbindung mit § 13 Absatz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung 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 Bezirksamt Neukölln von Berlin:

§ 1

Für das Grundstück Neuköllnische Allee 112, Schmalenbachstraße 7/9, 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, Soziales und Bürgerdienste, 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 Baugesetzbuches) und
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 18 Absatz 3 des Baugesetzbuchs)

wird hingewiesen.

§ 4

Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muss eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem Bezirksamt Neukölln von Berlin geltend machen; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Nach § 32 Absatz 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches wird die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzes nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist unbeachtlich. 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 Neukölln von Berlin

B. Begründung

Den Anlass für die zu beschließende Veränderungssperre bildet ein Antrag auf Bauvorbescheid zur Errichtung eines Büro- und Gewerbegebäudes auf dem betreffenden Grundstück vom 26.02.2021. Ungeachtet der bauaufsichtlich festgestellten formalen Mängel des Antrags wäre das Vorhaben hinsichtlich der beantragten Nutzung als auch in Hinblick auf die geplante Gebäudehöhe planungsrechtlich genehmigungsfähig. Dem Vorhaben stehen aber städtebauliche Gründe entgegen, die mit Beschluss des Bezirksamts vom 26. Januar 2021 (BA-Vorlage Nr. 12/21) zur Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs XIV-3-1 geführt haben. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses vom 2. Februar 2021 erfolgte mit Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin Nr. 6 am 12. Februar 2021 auf Seite 392.

In der Begründung der Beschlussvorlage wird u. a. dargelegt, dass eine Flächensicherung gewerblicher Bauflächen durch Festsetzung eines Gewerbegebiets gemäß § 8 BauNVO mit Einschränkung zulässiger Nutzungen erfolgen soll. Eigenständige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden werden hierbei ausgeschlossen. Das zulässige Nutzungsmaß, einschließlich der Gebäudehöhe, soll sich hierbei an der Bestandsbebauung im Plangebiet orientieren.

Vorliegend ist zu befürchten, dass die Durchführung der Planung durch das geplante Vorhaben, dass eine eigenständige Büronutzung in einem 60 m hohen Gebäude beinhaltet, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert wird. Die Voraussetzungen, um von den Sicherungsinstrumenten der Planung (§§ 14, 15 BauGB) Gebrauch zu machen, liegen vor. Entsprechend der Planungsziele des Bebauungsplanentwurfs XIV-3-1 ist ein formal mängelfreier Antrag auf Bauvorscheid für das Grundstück Neuköllnische Allee 112, Schmalenbachstraße 7/9 gemäß § 15 BauGB gegebenenfalls für die Dauer von bis zu 12 Monaten zunächst zurück zu stellen und - nach Beschlussfassung der Bezirksverordnetenversammlung über die Veränderungssperre sowie Erlass der Veränderungssperre durch das Bezirksamt - abschließend zu bescheiden.

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 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 12. Oktober 2020 (GVBl. S. 807).

Übersichtsplan

Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der Veränderungssperre XIV-3-1/35

für das Grundstück Neuköllnische Allee 112, Schmalenbachstraße 7/9

im Bezirk Neukölln

Maßstab 1:5000

Zeichenerklärung



Grenze des Geltungsbereichs der Veränderungssperre



Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans

Aufgestellt: Berlin, den2021

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-3-1/35 vom2021 wird bescheinigt.

Berlin, den2021

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Bezirksstadtrat

