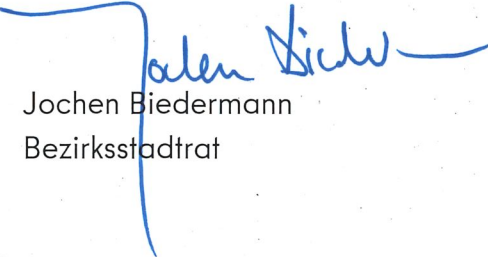


BEZIRKSAMTSVORLAGE NR.

- zur Beschlussfassung -

für die Sitzung am

- 1. GEGENSTAND DER VORLAGE:** **Veränderungssperre XIV-263a/38** für das Grundstück Saalestraße 20 im Bezirk Neukölln im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes XIV-263a
- 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


Jochen Biedermann
Bezirksstadtrat



Drucksachen

der Bezirksverordnetenversammlung Neukölln von Berlin

XXI. Wahlperiode

Vorlage zur Beschlussfassung

Sitzung am:

Drs. Nr.: / XXI

Veränderungssperre XIV-263a/38

für das Grundstück Saalestraße 20 im Bezirk Neukölln

im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes XIV-263a

Die Bezirksverordnetenversammlung wolle beschließen:

Für das Grundstück Saalestraße 20 im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes XIV-263a wird gemäß § 14 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184), eine Veränderungssperre beschlossen.

Die Veränderungssperre soll nach der Beschlussfassung gemäß § 16 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AG-BauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Oktober 2022 (GVBl. S. 578), durch das Bezirksamt als Rechtsverordnung erlassen werden.

Berlin-Neukölln, den

2023

.....
Hikel
Bezirksbürgermeister

.....
Biedermann
Bezirksstadtrat

A. Text der Rechtsverordnung

Verordnung
über die Veränderungssperre XIV-263a/38
im Bezirk Neukölln

Vom 2023

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 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist, in Verbindung mit § 13 Absatz 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Gesetz vom 14. Oktober 2022 (GVBl. S. 578) geändert worden ist, verordnet das Bezirksamt Neukölln von Berlin:

§ 1

Für das Grundstück Saalestraße 20, für das das Bezirksamt 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, Umwelt und Verkehr, 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 Satz 1 des Baugesetzbuchs)

wird hingewiesen.

§ 4

- (1) Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind, gemäß § 32 Absatz 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs unbeachtlich wird, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem Bezirksamt Neukölln von Berlin unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden ist.
- (2) Absatz 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 2023
Bezirksamt Neukölln von Berlin

B. Begründung

Mit dem Beschluss vom 17.4.2007 (BA-Vorlage Nr. 49/07), veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin am 4.5.2007 auf Seite 1201, hat das Bezirksamt die Aufstellung des Bebauungsplanes XIV-263a für das Grundstück Saalestraße 20 im Bezirk Neukölln beschlossen. Planungsziel ist die Festsetzung des betreffenden Grundstücks als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“. Mit Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung vom 28.8.2013 wurde der Bebauungsplan XIV-263a beschlossen; auf Grund von Beanstandungen im Rahmen des Anzeigeverfahrens bei der Senatsverwaltung konnte der Bebauungsplan bisher nicht festgesetzt werden. Derzeit wird die Vergabe eines Schallimmissionsgutachtens vorbereitet. Auf dieser Grundlage soll eine Überarbeitung der Begründung zum Bebauungsplan sowie eine Wiederholung von Verfahrensschritten gemäß § 4a Absatz 3 Baugesetzbuch erfolgen.

Für das im Eigentum des Bundeseisenbahnvermögens befindliche Grundstück Saalestraße 20 erfolgt derzeit eine Abstimmung über die Verwertungsmöglichkeiten des derzeit als Spielplatz genutzten Grundstücks. Mit Schreiben des Bundeseisenbahnvermögens vom 23.01.2023 an das Land Berlin wurde hierbei um Prüfung gebeten, ob das Erstzugriffsrecht ausgeübt werden soll. Die Federführung obliegt hierbei dem Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM).

Bisher konnte keine Einigung über einen entsprechenden Grundstückserwerb erzielt werden, da das Erstzugriffsrecht auf eine Nutzung zum Zweck des sozialen Wohnungsbaus beschränkt ist. Auf Grund des erheblichen Spielplatzdefizits wird hierbei an dem bezirklichen Ziel zur Sicherung als Spielplatzstandort festgehalten. Durch eine eigentümerseitig angestrebte bauliche Nutzung und Verwertung des Grundstücks ist - im Falle einer fehlenden Einigung - zu befürchten, dass die bezirklichen Planungsziele bei einem Verkauf an einen Privateigentümer unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden. Zur Sicherung der Planung ist daher der Erlass einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB sachlich geboten.

Mit Schreiben - Stapl b - vom 28.07.2023 wurde die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Referat I C, durch Übersendung des Entwurfs der Beschlussvorlage gemäß § 13 Absatz 1 AGBauGB über den beabsichtigten Erlass einer Veränderungssperre unterrichtet. Mit Schreiben der Senatsverwaltung - SenStadt I C 32 - vom 07.08.2023 wurde mitgeteilt, dass anhand der dargelegten Unterlagen keine Bedenken aus Sicht der dringenden Gesamtinteressen Berlins bestehen.

Die Veränderungssperre tritt gemäß § 17 Absatz 1 Satz 1 BauGB nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Über die Möglichkeit bzw. das Erfordernis einer Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 17 Absatz 1 Satz 3 BauGB ist zu gegebener Zeit nach sachgerechter Prüfung erneut zu entscheiden.

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Durch die angestrebte Festsetzung des Bebauungsplans XIV-263a kann ein Übernahmeanspruch bzw. Anspruch auf Entschädigung im Sinne von §§ 39 ff. BauGB entstehen. Die Ermittlung der finanziellen Auswirkungen gemäß § 39 ff. BauGB erfolgt im weiteren Bebauungsplanverfahren.

Eine mögliche Entschädigung bei Veränderungssperre nach § 18 BauGB kommt grundsätzlich erst nach Ablauf von vier Jahren seit Beginn der Veränderungssperre oder der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 Absatz 1 BauGB auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs XIV-263a in Frage. Entschädigungsansprüche für die erstmalige Verordnung über eine Veränderungssperre kommen somit nicht in Betracht.

b. Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184);

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).



Übersichtsplan

Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der Veränderungssperre XIV-263a/38

für das Grundstück Saalestraße 20

im Bezirk Neukölln,
Ortsteil Neukölln
Maßstab 1:1500

Zeichenerklärung

-  Grenze des Geltungsbereichs der Veränderungssperre
-  Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans

Aufgestellt: Berlin, den2023

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-263a/38 vom2023 wird bescheinigt.

Berlin, den2023

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Bezirksstadtrat

