

BEZIRKSAMTSVORLAGE NR. 02/14

- zur Beschlussfassung -

für die Sitzung am 16.01.2024

- 1. GEGENSTAND DER VORLAGE:** **Veränderungssperre 8-114/39**
- für das Grundstück Lipschitzallee 20/22 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Gropiusstadt im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 8-114
- 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 21.12.2023

Biedermann
Bezirksstadtrat



Drucksachen
der Bezirksverordnetenversammlung Neukölln von Berlin
XXI. Wahlperiode

Vorlage zur Beschlussfassung

Sitzung am:
Drs. Nr.: 1144/ XXI

Veränderungssperre 8-114/39

für das Grundstück Lipschitzallee 20/22 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Gropiusstadt

im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 8-114

Die Bezirksverordnetenversammlung möge beschließen:

Für das Grundstück Lipschitzallee 20/22 im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 8-114 wird gemäß § 14 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), 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 (AGBauGB) 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 16.01.2024

.....
Hikel
Bezirksbürgermeister

.....
Biedermann
Bezirksstadtrat

A. Text der Rechtsverordnung

Verordnung

über die Veränderungssperre 8-114/39 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Gropiusstadt

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 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 221) geändert worden ist, 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 1 des sechsten Änderungsgesetzes vom 14. Oktober 2022 (GVBl. S. 578) geändert worden ist, verordnet das Bezirksamt Neukölln von Berlin:

§ 1

Für das Grundstück Lipschitzallee 20/22 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Gropiusstadt, 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 Baugesetzbuchs) und
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 18 Absatz 3 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.

B. Begründung

Den Anlass für die zu beschließende Veränderungssperre bildet der Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung vom 15.11.2023 (Drs. Nr. 0942/XXI). Hierin wird das Bezirksamt aufgefordert, eine Vorlage zur Veränderungssperre für das Grundstück Lipschitzallee 20-22 in die Bezirksverordnetenversammlung einzubringen.

Mit Beschluss des Bezirksamts vom 17.10.2023 (BA-Vorlage Nr. 166/23N) wurde der Bebauungsplan 8-114 für das Grundstück Lipschitzallee 20/22 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Gropiusstadt, aufgestellt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte mit Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin Nr. 48 am 10.11.2023 auf Seite 4399. Somit liegen die formalen Voraussetzungen vor, um von den Sicherungsinstrumenten der Planung und von einer Veränderungssperre gemäß §§ 14 ff. BauGB Gebrauch zu machen.

Planerisches Ziel ist der Erhalt und die planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Gesundheitszentrums Gropiusstadt, dessen Nutzung aktuell durch Veräußerungsabsichten des derzeitigen Eigentümers gefährdet ist. Es ist vorgesehen, das Grundstück als Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Gesundheitszentrum“ zu sichern. Die Festsetzung des Nutzungsmaßes, der Anzahl der Vollgeschosse, der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Bauweise soll sich zunächst an der Bestandssituation orientieren. Die Möglichkeit einer Bestandserweiterung sowie einer Mehrfachnutzung des Grundstücks ist im weiteren Verfahren zu prüfen. Konkrete Kenntnisse über Änderungsabsichten auf dem betreffenden Grundstück liegen nicht vor.

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.

Über die Absicht, eine Veränderungssperre beschließen zu lassen, wurde die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Referat I C, gemäß § 7 Abs. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 1 AGBauGB mit Schreiben - Stapl b - vom 4.12.2023 durch Übersendung des Entwurfs der Beschlussvorlage informiert. Mit Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen - I C 32 - vom 6.12.2023 wurde mitgeteilt, dass aus Sicht der dringenden Gesamtinteressen Berlins an Bebauungsplänen keine Bedenken bestehen.

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Um mögliche Entschädigungsansprüche auszuschließen, ist eine prioritäre Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens erforderlich. Zur Sicherung der Planungsziele gilt es, innerhalb des gemäß § 17 Abs. 1 BauGB möglichen Zeitraums der Veränderungssperre und einer erstmaligen Verlängerung von insgesamt bis zu drei Jahren den Bebauungsplan zur Festsetzung zu bringen. Dies kann auf Grund eines bis jetzt noch fehlendem, hinreichend konkreten Planungsziels sowie darüber hinaus begrenzter personeller und finanzieller Ressourcen derzeit nicht sichergestellt werden.

Die Möglichkeit einer Finanzierung von Planungsleistungen sowie von im weiteren Verfahren noch zu ermittelnden Gutachterleistungen durch Sonderzuweisungen der Senatsverwaltung ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

b. Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221);

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 8-114/39

für das Grundstück Lipschitzallee 20/22

im Bezirk Neukölln,
Ortsteil Gropiusstadt
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 8-114/39 vom2023 wird bescheinigt.

Berlin, den2023

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Bezirksstadtrat

