

## Drucksachen

der Bezirksverordnetenversammlung  
Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin  
4. Wahlperiode

**Ursprung:** Antrag

Grüne/CDU

Dr.Vandrey/Wapler/Klose

<b>TOP-Nr.:</b>
-----------------

**Antrag**

**DS-Nr: 0988/4**

Beratungsfolge:

<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>		
03.07.2014	BVV Haus BVV	BVV-034/4	überwiesen

### **neu: Den erfolgreichen Bürgerentscheid umsetzen**

Die BVV möge beschließen:

Die BVV bekräftigt ihren Beschluss, die Kleingartenanlage Oeynhausen zu erhalten und den B-Plan IX-205 a festzusetzen; dazu sind alle Instrumente des Baugesetzbuches einzusetzen.

Dabei wird klargestellt, dass aufgrund der Haushaltslage des Bezirks von ihm keine öffentlichen Mittel für Zahlungen an den Grundstückseigentümer bereitgestellt werden. Ein mögliches Entschädigungsrisiko muss durch Dritte abgesichert werden.

1. Das Bezirksamt wird aufgefordert, der BVV bis zum 30.11.2014 den B-Planentwurf IX- 205 a zur Beschlussfassung vorzulegen. Im B-Plan ist ein mögliches Entschädigungsrisiko und seine Auflösung darzustellen.
2. Dazu wird das Bezirksamt aufgefordert:
  - ein Wertgutachten zur Höhe des möglichen Entschädigungsrisikos durch den Gutachterausschuss des Landes Berlin einzuholen;
  - mit dem Kleingartenverein Oeynhausen und dem Bezirksverband der Kleingärtner Wilmersdorf und gegebenenfalls weiteren Akteuren wie z. B. dem Landesverband der Gartenfreunde, Stiftungen, dem Senat oder privaten Geldgebern, eine verbindliche Verpflichtung zur Übernahme eines etwaigen Entschädigungsrisikos gegenüber der Grundstückseigentümerin zu vereinbaren.
3. Um diesen Prozess abzusichern, beschließt die BVV zur Sicherung der Planung gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 des Bezirksverwaltungsgesetzes die Verordnung über die Veränderungssperre IX-205 a und fordert das Bezirksamt auf, diese gemäß § 16 Abs. 1 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 13 Abs. 1 des Gesetzes zur

Ausführung des Baugesetzbuches und § 36 Abs. 2 Buchstabe c des Bezirksverwaltungsgesetzes zu erlassen.

**Beschluss über die Rechtsverordnung einer Veränderungssperre gemäß §14 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 1 AGBauGB für die Grundstücke Forckenbeckstraße 64 -75 / Kissinger Str. 27 im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Schmargendorf, im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs IX-205 a**

*Verordnung  
über die Veränderungssperre IX 205 a  
im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf,  
Ortsteil Schmargendorf*

Auf Grund des § 16 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), in Verbindung mit § 13 Abs. 1. des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692), wird verordnet:

§ 1

Für die Grundstücke Forckenbeckstraße 64 - 75 / Kissinger Str. 27 im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Schmargendorf, für die das Bezirksamt die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen hat, tritt eine Veränderungssperre gemäß § 14 des Baugesetzbuches ein.

§ 2

Ein Übersichtsplan mit den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der Veränderungssperre liegt zur kostenfreien Einsichtnahme beim Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung und Ordnungsangelegenheiten, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Bauaufsicht und Fachbereich Stadtplanung aus.

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche für eingetretene Vermögensnachteile durch die Veränderungssperre (§ 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 des Baugesetzbuches) und
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 18 Abs. 3 des Baugesetzbuches)

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 von zwei Jahren seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin geltend machen; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Nach § 32 Abs. 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.

### Begründung:

Der Bebauungsplan IX-205 a wurde bereits am 20.06.2000 aufgestellt und am 07.07.2000 im Amtsblatt von Berlin (S. 2374) bekannt gemacht. Das Planungsverfahren einschließlich Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung wurde bereits durchgeführt, die beschlussreife Planzeichnung nebst Planbegründung liegt vor. Der Planentwurf sieht die Festsetzung einer das gesamte Plangebiet umfassenden privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten vor. Seit Mitte 2011 führte das Bezirksamt das Verfahren zunächst nicht weiter fort, da keine abschließende Einigkeit über die Frage erzielt werden konnte, ob die Planung möglicherweise Entschädigungsansprüche der betroffenen Grundstückseigentümerin auslöst und wie diese ggf. zu beziffern wären. Mit Bürgerentscheid vom 25. Mai 2014 hat sich eine große Mehrheit der Bürger dafür ausgesprochen, die Festsetzung des Bebauungsplanes zur Sicherung der bestehenden Kleingartenanlage weiter zu betreiben. Die BVV hat daher mit Beschluss vom 19. Juni 2014 das Bezirksamt dazu aufgefordert, die Festsetzung des B-Plans weiter voranzutreiben. Dazu gehört neben der Aktualisierung der Planbegründung insbesondere die Klärung, ob und in welcher Höhe mit Entschädigungsforderungen zu rechnen ist, wie diese zu bewerten und in der Abwägung zu gewichten sind und wie sie erforderlichenfalls abgesichert werden können und sollen.

Die Grundstückseigentümerin plant die Bebauung des Plangebietes mit Wohnhäusern gemäß den Festsetzungen des (noch) geltenden Baunutzungsplanes. Sie hat dazu schon 2011 einen Bauvorbescheid beantragt, gegen dessen Versagung aus formalen Gründen derzeit ein Klageverfahren in der Berufungsinstanz anhängig ist. Es muss aber jederzeit mit der Einreichung eines (erneuten) Bauantrages oder mit der Anzeige eines Bauvorhabens im Genehmigungsverfahren (§ 63 BauO Bln) gerechnet werden. Würde das Grundstück gemäß dem geltenden Planungsrecht mit Wohnhäusern bebaut werden, wäre die Festsetzung des Bebauungsplanes IX-205a mit dem vorgesehenen Planinhalt hinfällig.

Aus diesem Grunde soll zu Absicherung der noch ausstehenden Planungsschritte eine Veränderungssperre für das gesamte Plangebiet erlassen werden, um dem Bezirksamt die erforderliche Zeit zu verschaffen, dem Ersuchen der Bürgerschaft nachzukommen und den Bebauungsplanentwurf zur Festsetzung zu bringen. Wegen der

bevorstehenden Sommerpause, in der die Reaktionsmöglichkeiten der Verwaltung und der BVV auf ein eventuelles Baugesuch eingeschränkt sind, soll die Festsetzung der Veränderungssperre noch in der letzten Sitzung vor der Sommerpause unmittelbar beschlossen werden.

Zusätzlich bekräftigt die BVV erneut ihre Absicht, den Bürgerentscheid umzusetzen und konkretisiert die dafür notwendigen, vom Bezirksamt umzusetzenden nächsten Verfahrensschritte. Durch die gesetzte Frist zur Vorlage des überarbeiteten Planentwurfs nebst ergänzter Begründung soll allen Beteiligten und auch den Bürgern eine überschaubare Perspektive für den Abschluss des Verfahrens gegeben werden.

#### Ursprungstext:

Die BVV beschließt gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 des Bezirksverwaltungsgesetzes die Verordnung über die Veränderungssperre IX-205 a und fordert das Bezirksamt auf, diese gemäß § 16 Abs. 1 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 13 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches und § 36 Abs. 2 Buchstabe c des Bezirksverwaltungsgesetzes zu erlassen.

### Verordnung über die Veränderungssperre IX 205 a im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Schmargendorf

Auf Grund des § 16 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), in Verbindung mit § 13 Abs. 1. des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692), wird verordnet:

#### § 1

Für die Grundstücke Forckenbeckstraße 65-75 / Kissinger Str. 27 im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Schmargendorf, für die das Bezirksamt die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen hat, tritt eine Veränderungssperre gemäß § 14 des Baugesetzbuches ein.

#### § 2

Ein Übersichtsplan mit den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der Veränderungssperre liegt zur kostenfreien Einsichtnahme beim Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung und Ordnungsangelegenheiten, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Bauaufsicht und Fachbereich Stadtplanung aus.

#### § 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche für eingetretene Vermögensnachteile durch die Veränderungssperre (§18 Abs. 2 Satz 2 und 3 des Baugesetzbuches) und
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§18 Abs. 3 des Baugesetzbuches)

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 von zwei Jahren seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin geltend machen; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Nach § 32 Abs. 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.