Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 18 / 20 822
Schriftliche Anfrage

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Franziska Becker (SPD)

vom 22. August 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 29. August 2019)

zum Thema:
Gestaltung des Checkpoint Charlie

und **Antwort** vom 10. September 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 18. Sep. 2019)

Die Drucksachen des Abgeordnetenhauses sind bei der Kulturbuch-Verlag GmbH zu beziehen.
Hausanschrift: Sprosserweg 3, 12351 Berlin-Buckow · Postanschrift: Postfach 47 04 49, 12313 Berlin, Telefon: 6 61 84 84; Telefax: 6 61 78 28.

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete Franziska Becker (SPD)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr.18/ 20822
vom 22.08.2019
über Gestaltung des Checkpoint Charlie

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Frage 1:
Öffentlich diskutierte Überlegungen für die künftige Gestaltung des Checkpoint Charlie sehen vor, weitgehend auf eine Bebauung zu verzichten und die derzeit noch freien Grundstücke als öffentlichen Freiraum zu gestalten. Ist der Senat berechtigt, seine bisherigen Überlegungen zur Überbauung des ehemaligen Checkpoints nicht weiterzuverfolgen, sondern die Idee der Freilassung des Flächendenkmals aufzugreifen? Wenn nein, wieso nicht?

Antwort zu 1:
Grundsätzlich obliegt es der planaufstellenden Gemeinde, eine Planänderung vorzunehmen. Grundlegend andere Planungsinhalte, wie der Verzicht auf eine Bebauung, würden eine umfassende Neuplanung und die Wiederholung von Beteiligungen im Aufstellungsverfahren erfordern.

Frage 2:
Welche Ansprüche des Insolvenzverwalters oder anderer Unternehmen bestehen, die ggf. den Senat hinsichtlich der künftigen Gestaltung des Areals rund um den Checkpoint Charlie bereits festlegen?

Antwort zu 2:
Keine. Vorabbindungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens würden die Abwägung unzulässig einengen und den Bebauungsplan angreifbar machen.

Frage 3:
Wie wirkt sich eine Festsetzung des Bereichs des Checkpoint Charlies im Rahmen der Aufstellung eines geänderten B-Planverfahrens als öffentlicher Freiraum auf den Wert der Grundstücke aus?

Antwort zu 3:
Planungsrechtliche Festsetzungen sind Bestandteil der rechtlichen Gegebenheiten einer zu bewertenden Fläche und beeinflussen somit deren Verkehrswert nach § 194 Baugesetzbuch. Eine planungsrechtliche Festsetzung der genannten Flächen als öffentlicher Freiraum wirkt sich mindernd auf den Verkehrswert der betroffenen Fläche aus.

Frage 4:
Wie wird der Wert in diesem Fall ermittelt?

Antwort zu 4:
Der Verkehrswert eines Grundstückes bemisst sich nach dem § 194 Baugesetzbuch in Verbindung mit der Immobilienwertermittlungsverordnung sowie weiteren Folgevorschriften.

Frage 5:
Ergeben sich bei einer Festsetzung des Areals als Freifläche im Rahmen des B-Plans Entschädigungsansprüche? Falls ja, an wen und in welcher Höhe?

Antwort zu 5:
Ein Ausgleich der Differenz nach dem Wert der bisher bauplanungsrechtlich zulässig gewesenen Nutzung und dem aufgrund des Bebauungsplanes ermittelbaren Verkehrswert erfolgt nicht, da die Festsetzung nicht mehr in die Plangewährleistungsfrist des § 42 Absatz 2 Baugesetzbuch fällt. Bei der Festsetzung öffentlicher Nutzungen besteht nach Maßgabe des § 40 Absatz 1 und 3 Baugesetzbuch grundsätzlich ein Entschädigungsanspruch des Grundstückseigentümers, soweit ihm aufgrund der im öffentlichen Interesse getroffenen Festsetzung Vermögensnachteile entstehen. Insoweit kann der/die Grundstückseigentümer/in jedoch auf den alternativ bestehenden Übernahmeanspruch nach § 40 Absatz 2 Baugesetzbuch verwiesen werden.

Frage 6:
Wäre der Erwerb von Freiflächen nach deren Festsetzung durch den B-Plan für das Land günstiger als der Erwerb bebaubarer Flächen für Wohnungs- und/oder Gewerbebau?

Antwort zu 6:
Die Beantwortung ergibt sich insbesondere aus der Antwort zu den Fragen 3 und 5.

Berlin, den 10.09.2019

In Vertretung

Lüscher
.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen