

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen  
I C 35-6143/3-75/22

Telefon: bei Durchwahl 90173-3974  
intern: (9173-3974)

An das  
Abgeordnetenhaus von Berlin  
über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e  
- zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 64 Abs. 3 der Verfassung von Berlin  
über die Verordnung über die Veränderungssperre 3-75/22  
im Bezirk Pankow, Ortsteil Heinersdorf

---

Ich bitte, gemäß Artikel 64 Abs. 3 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis zu nehmen, dass die  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen die nachstehende Verordnung erlassen  
hat:

### **Verordnung**

**über die Veränderungssperre  
3-75/22 im Bezirk Pankow, Ortsteil  
Heinersdorf**

Vom 11. Mai 2026

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 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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 Artikel 1 und Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GVBl. S. 285) geändert worden ist, verordnet die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen:

#### § 1

Für das Grundstück Tino-Schwierzina-Straße 77 im Bezirk Pankow, Ortsteil Heinersdorf, für das die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen 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 bei den für die Stadtplanung sowie die Bau- und Wohnungsaufsicht zuständigen Ämtern des Bezirksamts 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 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 der für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung 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 Tag nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

## **A. Begründung:**

Das o. g. Grundstück liegt im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 3-75 für die Grundstücke Tino-Schwierzina-Straße 66, 77, 78 (teilweise) und das Flurstück 184 an der Straße 56 im Bezirk Pankow, Ortsteil Heinersdorf. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt von Berlin 7. Mai 2020 (Nr. 20, S. 2598) öffentlich bekannt gemacht. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereichs, für den mit Senatsbeschluss vom 9. Januar 2018 (Nr. S-905/2018) ein Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung gemäß § 9 AGBauGB festgestellt wurde. Die Planungshoheit wurde entsprechend auf die Senatsverwaltung übertragen.

2016 wurde von den jetzigen Eigentümern ein Bauantrag zum Umbau, zur Sanierung mit Nutzung zu Wohnzwecken eingereicht. Der Bauantrag wurde 2017 von der Bauaufsicht zurückgewiesen, da wegen der Abstandsflächenüberlagerung vom Schulträger die Zustimmung für bauaufsichtliche Befreiungen/Ausnahmen nicht erteilt wurden. Eine dagegen gerichtete Klage des Eigentümers wurde rechtskräftig abgewiesen.

Im Juli 2017 wurde im Stadtentwicklungsamt mit der Erarbeitung eines Rahmenplanes für den Ortskern Heinersdorf begonnen. Mit Bezirksamtsbeschluss vom 2. September 2020 und Kenntnisnahme der Bezirksverordnetenversammlung am 17. Juni 2020 (Drucksache VIII-1163) ist der Ergebnisbericht zum Rahmenplan Heinersdorf als bezirkliche Arbeitsgrundlage beschlossen worden.

Ein wesentlicher Bestandteil des Rahmenplanes ist das Areal des derzeitigen Wasserturmes. Er stellt eine Eingangssituation zum Ortskern dar, was sich in der städtebaulichen Gestalt derzeit nicht widerspiegelt. Der Bereich „Am Wasserturm“ um die Kreuzung von Tino-Schwierzina- und Aidastraße soll zum markanten Ortseingang mit wichtigen Infrastrukturangeboten und hoher Aufenthaltsqualität am Schnittpunkt wichtiger Verbindungen aufgewertet werden. Durch ergänzende Bebauungen um die Schule kann hier ein gut gefasster Eingangsbereich in den Ortskern geschaffen werden, mit einem an die gründerzeitlichen Visionen anknüpfenden einladenden Stadtplatzbereich um den als zentrale „Landmark“ Heinersdorfs zu entwickelndem Wasserturm.

Bereits am 26. Februar 2019 hat das Bezirksamt mit seinem Beschluss VIII - 0765/2019 festgelegt, dass das Grundstück Tino-Schwierzina-Straße 77, Flur 276, Flurstück 313, mit einer Fläche von 1.715 m<sup>2</sup> zu einem Gemeinbedarfsstandort für eine Kita und Jugendfreizeitstätte entwickelt werden soll. Dazu sollte das Grundstück für öffentliche Zwecke, insbesondere Gemeinbedarf, gesichert werden und der damalige bezirkliche Bebauungsplan XVIII-64 angepasst werden. Diese Planungsziele wurden von der Senatsverwaltung übernommen und im gesonderten Verfahren mit dem Bebauungsplan 3-75 weiterverfolgt.

Mit Antragsdatum vom 5. Dezember 2024, Eingangsdatum bei der Bau- und Wohnungsaufsicht am 13. Dezember 2024, zuletzt vervollständigt am 9. Januar 2025, wurde für das Grundstück Tino-Schwierzina-Straße 77 von den Eigentümern ein Antrag auf Bauvorbescheid gemäß § 75 BauO Bln (Bescheid Nr. 2024 / 9995) zur Beurteilung eines Vorhabens nach § 34 BauGB eingereicht. Das geplante Bauvorhaben sieht die Sanierung und den Umbau eines denkmalgeschützten Wasserturms zu Wohnzwecken vor. Weiterhin ist der Neubau eines Wohnhauses mit Tiefgarage vorgesehen. Es ist davon auszugehen, dass das Vorhaben nach geltendem Planungsrecht genehmigungsfähig wäre. Bisher wurde das Bestandsgebäude als Wasserturm genutzt und steht aktuell leer.

Ziel der Planung ist es hingegen, dringend benötigte Flächen für soziale Infrastruktur (Kita sowie Jugend -und Freizeiteinrichtung) planungsrechtlich zu sichern.

Das Vorhaben steht somit den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans 3-75 insbesondere hinsichtlich der Art der Nutzung entgegen, wodurch die Grundzüge der Planung berührt sind. Durch die Realisierung des jetzt beantragten Vorhabens würde die Umsetzung der Ziele des Bebauungsplans 3-75, der Sicherung von Flächen für den Gemeinbedarf, unmöglich gemacht.

Das Vorhaben wurde aus o. g. Gründen mit Schreiben vom 11. Juli 2025 (Zustellung mit Postzustellungsurkunde am 18. Juli 2025) durch das Stadtentwicklungsamt Pankow, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht, gemäß § 15 Abs. 1 BauGB zurückgestellt.

Das Bebauungsplanverfahren kann bis zum Ablauf der Zurückstellungsfrist nicht zum Abschluss gebracht werden. Daher ist zur weiteren Sicherung der Planung der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich.

Die Dauer einer Veränderungssperre beträgt gemäß § 17 Abs. 1 BauGB zwei Jahre. Auf die Zweijahresfrist ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung des Antrags auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses nach § 15 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen. Da im vorliegenden Fall die letzte Vervollständigung des Vorbescheidsantrags am 9. Januar 2025 und die Zurückstellung der Entscheidung zum Antrag am 11. Juli 2025 erfolgte, wird der 9. April 2025 (3 Monate nach Eingang der Unterlagen zum Vorbescheidsantrag) als Beginn der Zweijahresfrist der Veränderungssperre herangezogen. Unter Berücksichtigung aller Belange ergibt sich, dass die Veränderungssperre 3-75/22 gemäß § 14 BauGB unter Beachtung von § 17 Abs. 1 Satz 2 BauGB für das in Rede stehende Grundstück am **8. April 2027** außer Kraft tritt.

## **B. Rechtsgrundlagen:**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 1 und Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GVBl. S. 285) geändert worden ist

## **C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen:**

Nicht abschätzbar, weil der Inhalt des Bebauungsplans eine Angebotsplanung ist und die Umsetzung der planerischen Festsetzungen dem jeweiligen Eigentümer obliegt.

## **D. Gesamtkosten:**

Wie zu C.

## **E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg:**

Keine

## **F. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:**

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Durch den Erlass der Veränderungssperre würden lediglich Entschädigungsansprüche gemäß § 18 Abs. 1 BauGB entstehen, wenn die Veränderungssperre länger als 4 Jahre dauerte. Das ist hier noch nicht der Fall.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine

### **G. Flächenmäßige Auswirkungen:**

Die Veränderungssperre umfasst das Grundstück Tino-Schwierzina-Straße 77 (Gemarkung Weißensee, Flurnummer 276, Flurstück 313, Grundbuch von Pankow, Blatt 019710N) im Bezirk Pankow, Ortsteil Heinersdorf.

### **H. Auswirkungen auf die Umwelt:**

Durch den Erlass der Veränderungssperre werden die Ziele des Bebauungsplanentwurfs gesichert, die für das betroffene Grundstück eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichern und damit auch umweltrechtliche Belange berücksichtigen.

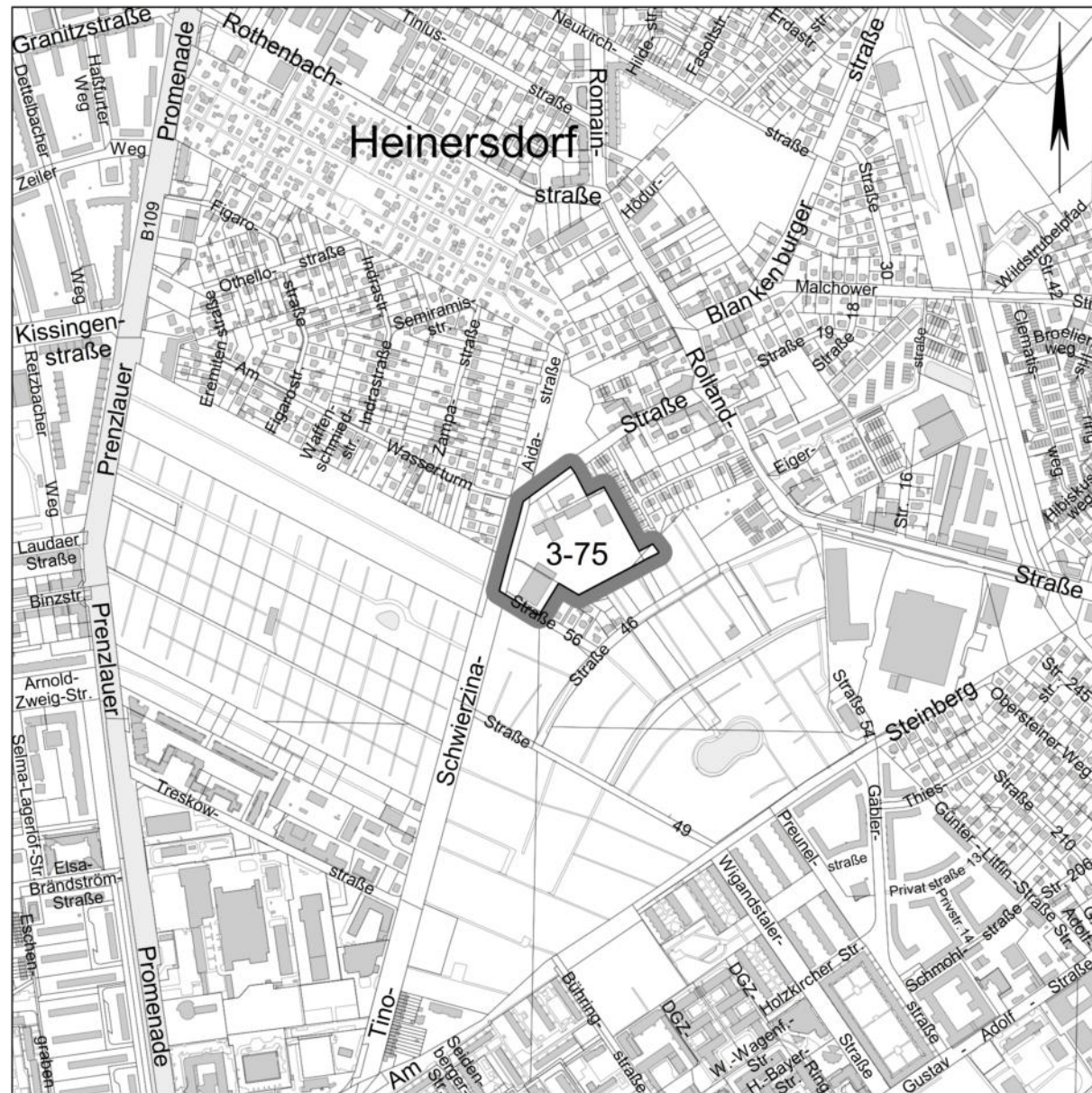
Berlin, den 11. Mai 2026

Christian G a e b l e r

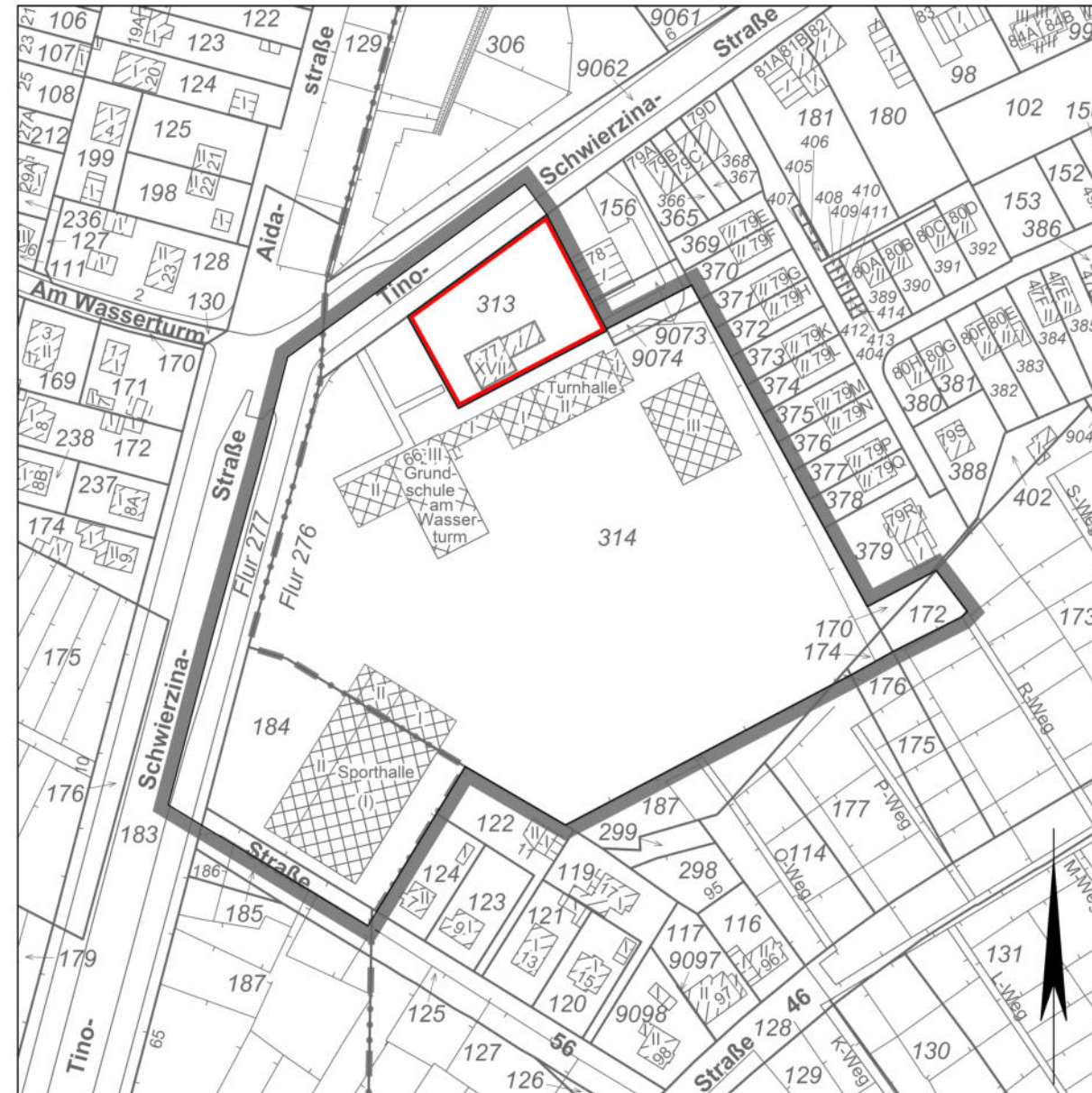
.....

Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

K5-Berlin, Stand April 2026, Maßstab 1 : 10 000  
 Bezirksamt Pankow von Berlin, Stadtentwicklungsamt - FB Vermessung



Auszug aus ALKIS Berlin, Stand April 2026, Maßstab 1 : 2 000  
 Bezirksamt Pankow von Berlin, Stadtentwicklungsamt - FB Vermessung



Lagebezeichnung	Gemarkung	Flur	Flurstücksnummer	Grdbl. Bl. Nr.	Buchfläche in m <sup>2</sup>
Tino-Schwierzina-Straße 77	Weißensee	276	313	19710N	1.715

## Übersichtsplan

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
 der Veränderungssperre 3-75/22

für das Grundstück

Tino-Schwierzina-Straße 77

im Bezirk Pankow von Berlin

Ortsteil Heinersdorf

Maßstab 1 : 2 000

Zeichenerklärung

- Grenze des Geltungsbereiches der Veränderungssperre
- Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 3-75

Berlin, den 06.05.2026

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

vermessungstechnische Richtigkeit

Abteilung II

**Richter**

Junge

Bezirksamt Pankow von Berlin,  
 Stadtentwicklungsamt - FB Vermessung  
 Fachbereichsleitung

Abteilungsleitung

Die Übereinstimmung des Übersichtsplans mit dem Geltungsbereich der Verordnung  
 über die Veränderungssperre 3-75/22 vom 11.05.2026 wird bescheinigt.

Berlin, den 12.05.2026

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Im Auftrag

**Junge**

Abteilungsleitung II