

Vorbereitende Untersuchungen Schönefeld Nord

Inhalt

1. Welche Entwicklungsziele gibt es für Schönefeld Nord?
2. Warum wurde bisher nicht gebaut?
3. Was ist eine „städtebauliche Entwicklungsmaßnahme“?
4. Steht bereits fest, dass eine „städtebauliche Entwicklungsmaßnahme“ (SEM) durchgeführt wird?
5. Was sind „vorbereitende Untersuchungen“ (VU)?
6. Wie kann man sich beteiligen?
7. Wie wird über die Durchführung einer SEM entschieden?
8. Welche Folgen hat die Durchführung einer SEM für Grundstückseigentümer?
9. Welche Folgen hat die Durchführung einer SEM für Grundstücksnutzer?
10. Können Grundstückseigentümer enteignet werden?
11. Was ist der Ausgleichsbetrag und wie hoch fällt dieser aus?
12. Ausblick: Wie geht es weiter?

1. Welche Entwicklungsziele gibt es für Schönefeld Nord?

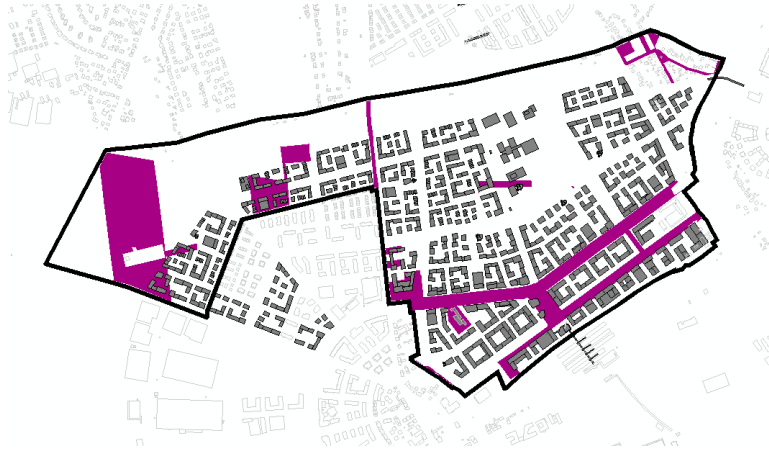
2022: Städtebaulich-freiraumplanerischer **Wettbewerb** mit Siegerentwurf (rha / Carla Lo):



Selbstbindungsbeschluss der Gemeinde am 19.10.2022 zur Umsetzung des Siegerentwurfes:

- **Attraktives Wohnquartier** für rund 10.000 Menschen
- **Neues Zentrum** mit Angeboten für alle Schönefelder
- Soziale und grüne **Infrastruktur** (z.B. Schulen, Sportanlagen, Parks)
- Anbindung an das **Berliner U-Bahnnetz** (Verlängerung U7 bis BER)

2. Warum wurde bisher nicht gebaut?



Es fehlen Grundstücke für
öffentliche Erschließung,
Schulen, Kitas,
Grünflächen...



Vorhandene Grundstücks- und Eigentumsstruktur
entspricht nicht
den geplanten Baufeldern bzw.
Flurstücks-/ Eigentumsgrenzen

2. Warum wurde bisher nicht gebaut?

Mögliche Vorgehensweisen

1. Klassische **Angebotsplanung**
mit Umlegung und Grunderwerb



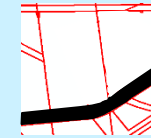
Bebauungs-
pläne

+



Grundstücks-
neuordnung/
Umlegung

+



Grunderwerb
Gemeinde

oder

2. **Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme**
(§ 165 ff BauGB)



3. Was ist eine „städtebauliche Entwicklungsmaßnahme“?






- **Planungsrechtliches Instrument**
- **„Besonderes Städtebaurecht“** im **Baugesetzbuch (BauGB)**, §§ 165 bis 171
- Ermöglichung einer **zügigen Entwicklung** und Bebauung
- Finanzierung der **Entwicklungskosten** (z.B. Planung, Erschließung, Infrastruktur)
- Dient v.a. der mittelfristigen Deckung eines **erhöhten Bedarfs** an Wohn- und Arbeitsstätten sowie der Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen
- **Erstmalige Entwicklung** oder Konversion
- Ziele und Zwecke können **anders nicht erreicht** werden

4. Steht bereits fest, dass eine „städtebauliche Entwicklungsmaßnahme“ (SEM) durchgeführt wird?

- **Nein.** Eine Entscheidung über die Durchführung ist abhängig vom Ergebnis der laufenden vorbereitenden Untersuchungen
- **Vorbereitende Untersuchungen** sollen gem. BauGB klären, ob die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erforderlich und möglich ist oder ob die Entwicklungsziele auch anders erreicht werden können

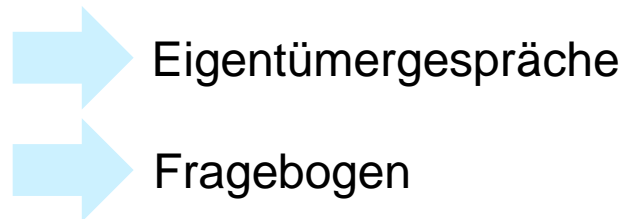
5. Was sind „vorbereitende Untersuchungen“ (VU)?

Untersuchung

- der **Notwendigkeit** einer SEM  Prüfung alternativer Rechtsinstrumente
- der sozialen, strukturellen tatsächlichen und rechtlichen Gegebenheiten  Bestandsaufnahme der städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge
- der anzustrebenden allgemeinen Ziele  z.B. städtebauliche, soziale und umweltbezogene Zielsetzungen
- der Durchführbarkeit der Entwicklungsmaßnahme  insb. Kosten und Finanzierung
- Grundlage für die Abwägung/ Entscheidung  Entscheidung über SEM

5. Was sind „vorbereitende Untersuchungen“ (VU)?

Insbesondere soll die **Mitwirkungsbereitschaft** der Eigentümer und anderer Nutzungsberechtigter (z.B. Mieter, Pächter) an der Umsetzung der Entwicklungsziele geprüft und gefördert werden.



5. Was sind „vorbereitende Untersuchungen“ (VU)?

- Beschluss der Gemeindevertretung zur Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen (7.12.2022)
- Rechtsfolgen:
 - Zurückstellung von Baugesuchen (§ 15 BauGB)
 - Auskunftspflicht von Eigentümern und sonstigen Nutzungsberechtigten (§ 138 BauGB)

6. Wie kann man sich beteiligen?

Informations- und
Beteiligungsveranstaltungen zur VU

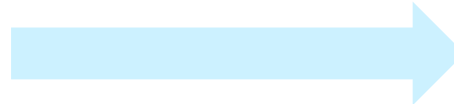
14.9.2023 (heute)

...

Beteiligungsveranstaltungen zur
Masterplanung

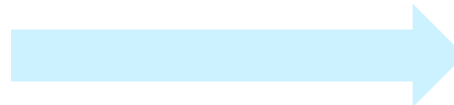
...

Schriftliche Äußerung



Gemeinde Schönefeld

Beratungsgespräche



Gemeinde Schönefeld, BSM mbH

6. Wie kann man sich beteiligen?

A. Allgemeine Angaben	B. Angaben zu Grundstücken	C. Angaben zu Gebäuden	D. Mitwirkungsbereitschaft															
<p>1. Ihre Kontaktdaten</p> <p>Name, Vorname: _____</p> <p>PLZ, Ort: _____</p> <p>Straße, Haus-Nr.: _____</p> <p>Telefon: _____</p> <p>E-Mail-Adresse: _____</p> <p>2. Wollen Sie sich in Angelegenheiten, die die Schönefeld Nord betreffen, vertreten lassen (ter/in, Rechtsanwalt/ Rechtsanwältin o.ä.)?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Noch nicht entschieden</p> <p>Falls „Ja“, teilen Sie uns bitte die Kontaktdaten Ihrer Person:</p> <p>Name, Vorname: _____</p> <p>Funktion: _____</p> <p>Anschrift: _____</p> <p>Telefon: _____</p> <p>E-Mail-Adresse: _____</p>	<p><i>Die nachfolgenden Fragen beziehen sich auf ein Einzelgrundstück in Ihrem Eigentum befinden, nutzen Sie bitte diesen Fragebogen.</i></p> <p>4. Adresse des Grundstücks bzw. Flurstücksnummer</p> <p>Straße, Haus-Nr.: _____</p> <p>Flur/ Flurstück-Nr.: _____</p> <p>5. Sind Sie Alleineigentümer/in des Grundstücks oder Miteigentümer/in?</p> <p><input type="checkbox"/> Alleineigentümer/in <input type="checkbox"/> Miteigentümer/in als Ehepartner/in <input type="checkbox"/> Erbengemeinschaft <input type="checkbox"/> Sonstige ungeteilte Eigentümergemeinschaft mit mehreren Eigentümern <input type="checkbox"/> Wohneigentum gem. WEG</p> <p>Bei mehreren Eigentümern benennen Sie uns bitte einen Vertreter der Erbengemeinschaft oder GbR, Verwalter d. Grundstücks:</p> <p>Name, Vorname: _____</p> <p>Anschrift: _____</p> <p>Telefon: _____</p> <p>E-Mail-Adresse: _____</p> <p>6. Ist Ihr Grundstück bebaut?</p> <p><input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja</p> <p><i>Wenn Sie zusätzlich den Fragebogen „C - Angaben zu Gebäuden“ ausfüllen, bitte Frage 7 beantworten.</i></p>	<p>13. Wie viele Gebäude befinden sich auf diesem Grundstück?</p> <p>Anzahl Hauptgebäude: _____</p> <p>Anzahl Nebengebäude: _____</p> <p><i>Hinweis: Hauptgebäude sind solche Gebäude, die die prägende Nutzung z.B. Wohnen, Dienstleistung, Gewerbe o.ä. Nebengebäude sind z.B. Garagen, Nebengebäude etc.</i></p> <p>14. Wann wurde/n die Hauptgebäude errichtet?</p> <p>Vor 1900: _____ (Anzahl) 1970 – 1989: _____ (Anzahl)</p> <p>1900 – 1948: _____ (Anzahl) 1990 – 2000: _____ (Anzahl)</p> <p>1949 – 1969: _____ (Anzahl) Seit 2001: _____ (Anzahl)</p> <p>15. Wie viele Wohnungen mit folgenden Merkmalen befinden sich auf dem Grundstück?</p> <table border="1"> <tr> <td>Unter 30 m² Wohnfläche</td> <td>Anzahl der Wohnungen</td> </tr> <tr> <td>Zwischen 30 und 70 m² Wohnfläche</td> <td>Anzahl der Wohnungen</td> </tr> <tr> <td>Zwischen 70 und 90 m² Wohnfläche</td> <td>Anzahl der Wohnungen</td> </tr> <tr> <td>Mehr als 90 m² Wohnfläche</td> <td>Anzahl der Wohnungen</td> </tr> </table> <p>16. Über wie viele Zimmer (ohne Bad und Küche) verfügen Sie?</p> <table border="1"> <tr> <td>1 - 2-Zimmer-Wohnung</td> <td>Anzahl der Wohnungen</td> </tr> <tr> <td>3 - 4-Zimmer-Wohnung</td> <td>Anzahl der Wohnungen</td> </tr> <tr> <td>5- und mehr-Zimmer-Wohnung</td> <td>Anzahl der Wohnungen</td> </tr> </table>	Unter 30 m² Wohnfläche	Anzahl der Wohnungen	Zwischen 30 und 70 m² Wohnfläche	Anzahl der Wohnungen	Zwischen 70 und 90 m² Wohnfläche	Anzahl der Wohnungen	Mehr als 90 m² Wohnfläche	Anzahl der Wohnungen	1 - 2-Zimmer-Wohnung	Anzahl der Wohnungen	3 - 4-Zimmer-Wohnung	Anzahl der Wohnungen	5- und mehr-Zimmer-Wohnung	Anzahl der Wohnungen	<p>23. Haben Sie im weiteren Verlauf der vorbereitenden Untersuchungen Interesse an folgenden Mitwirkungs- und Informationsmöglichkeiten? (bitte ankreuzen, Mehrfachnennungen möglich)</p> <p><input type="checkbox"/> Beratungsgespräch durch die Gemeinde Schönefeld <input type="checkbox"/> Beteiligung an Bürgerversammlungen <input type="checkbox"/> Beständige Informationen zur Gebietsentwicklung im Internet <input type="checkbox"/> Informationen über gedruckte Infoblätter o.ä. <input type="checkbox"/> Kein Interesse</p> <p>24. Besteht Ihrerseits Interesse, Ihr Grundeigentum (ohne jede Vorbedingung) an die Gemeinde Schönefeld zu verkaufen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein</p>	
Unter 30 m² Wohnfläche	Anzahl der Wohnungen																	
Zwischen 30 und 70 m² Wohnfläche	Anzahl der Wohnungen																	
Zwischen 70 und 90 m² Wohnfläche	Anzahl der Wohnungen																	
Mehr als 90 m² Wohnfläche	Anzahl der Wohnungen																	
1 - 2-Zimmer-Wohnung	Anzahl der Wohnungen																	
3 - 4-Zimmer-Wohnung	Anzahl der Wohnungen																	
5- und mehr-Zimmer-Wohnung	Anzahl der Wohnungen																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Adresse</th> <th>Flur</th> <th>Flurstück-Nr.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table> <p>Soweit erforderlich bitte auf separatem Blatt fortführen</p>	Adresse	Flur	Flurstück-Nr.															
Adresse	Flur	Flurstück-Nr.																

3

4

8

11

7. Wie wird über die Durchführung einer SEM entschieden?

Vorbereitende Untersuchungen




Ergebnisbericht mit Empfehlung



Beschluss der Gemeindevertretung
zur Durchführung einer
städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und zur **Gebietskulisse**



Gemeinde Schönefeld 

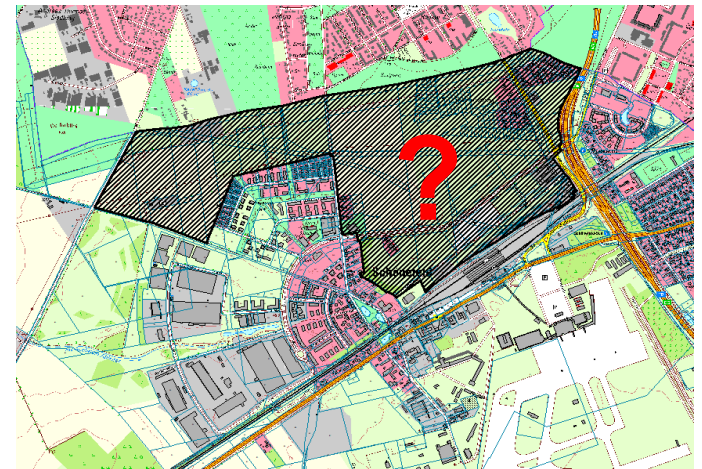
Beschluss öffentlich

Drucksachen Nr.:

Gremium	Sitzungstermin	Ergebnis
Gemeindevertretung der Gemeinde Schönefeld		

Betreff:

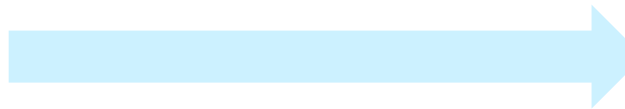
Beschlusstext:
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schönefeld beschließt Folgendes:



8. Welche Folgen hat die Durchführung einer SEM für Grundstückseigentümer?

Alternative 1 (gesetzl. Regellösung)

§ 166 Abs. 3 BauGB:
Grundsätzlich soll die
Gemeinde die Grundstücke
im Entwicklungsgebiet
erwerben



Grunderwerb zum
sog. „Anfangswert“

§ 169 Abs. 6 BauGB:
Veräußerung an Eigentümer,
die sich zur Nutzung
entsprechend den
Entwicklungszielen verpflichten



Verpflichtung zur
Umsetzung der
Entwicklungsziele



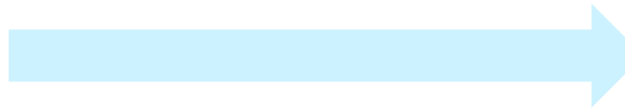
Veräußerung zum
sog. „Endwert“

Entwicklungsbedingte Bodenwertsteigerung
verbleibt zur Finanzierung der Entwicklung bei
der Gemeinde

8. Welche Folgen hat die Durchführung einer SEM für Grundstückseigentümer?

Alternative 2

§ 166 Abs. 3 Nr. 2 BauGB:
Absehen vom Erwerb, wenn
der Eigentümer sich zur Nutzung
entsprechend den Entwicklungszielen
verpflichtet



Verpflichtung zur
Zahlung eines
Ausgleichsbetrags

**Entwicklungsbedingte
Bodenwertsteigerung** fließt zu
Finanzierung der Entwicklung
an die Gemeinde
(Ausgleichsbetrag)

§ 171 Abs. 1 BauGB: Einnahmen der Gemeinde sind zur
Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme einzusetzen.

8. Welche Folgen hat die Durchführung einer SEM für Grundstückseigentümer?

Die Gemeinde Schönefeld strebt eine **kooperative Entwicklung** durch Abschluss von Verträgen mit den Eigentümern an (Alternative 2)!

9. Welche Folgen hat die Durchführung einer SEM für Grundstücksnutzer?

Verträge über die Nutzung von Grundstücken oder Gebäuden wie auch Wohnungsmietverträge **bleiben gültig**.

Widerspricht die Nutzung den Entwicklungszielen, ist sie zu **beenden**.

- ➔ Zeitablauf (vertraglich befristete Nutzung)
- ➔ Vertragsgemäße Kündigung (Verträge mit Kündigungsfrist/Verlängerungsoption)

9. Welche Folgen hat die Durchführung einer SEM für Grundstücksnutzer?

Verträge über die Nutzung von Grundstücken oder Gebäuden wie auch Wohnungsmietverträge **bleiben gültig**.

Ist die Kündigung/der Ablauf nicht möglich, kann die Gemeinde **Miet- oder Pachtverhältnisse aufheben**, wenn die Umsetzung der Entwicklungsziele dieses erfordert (§ 182 BauGB)

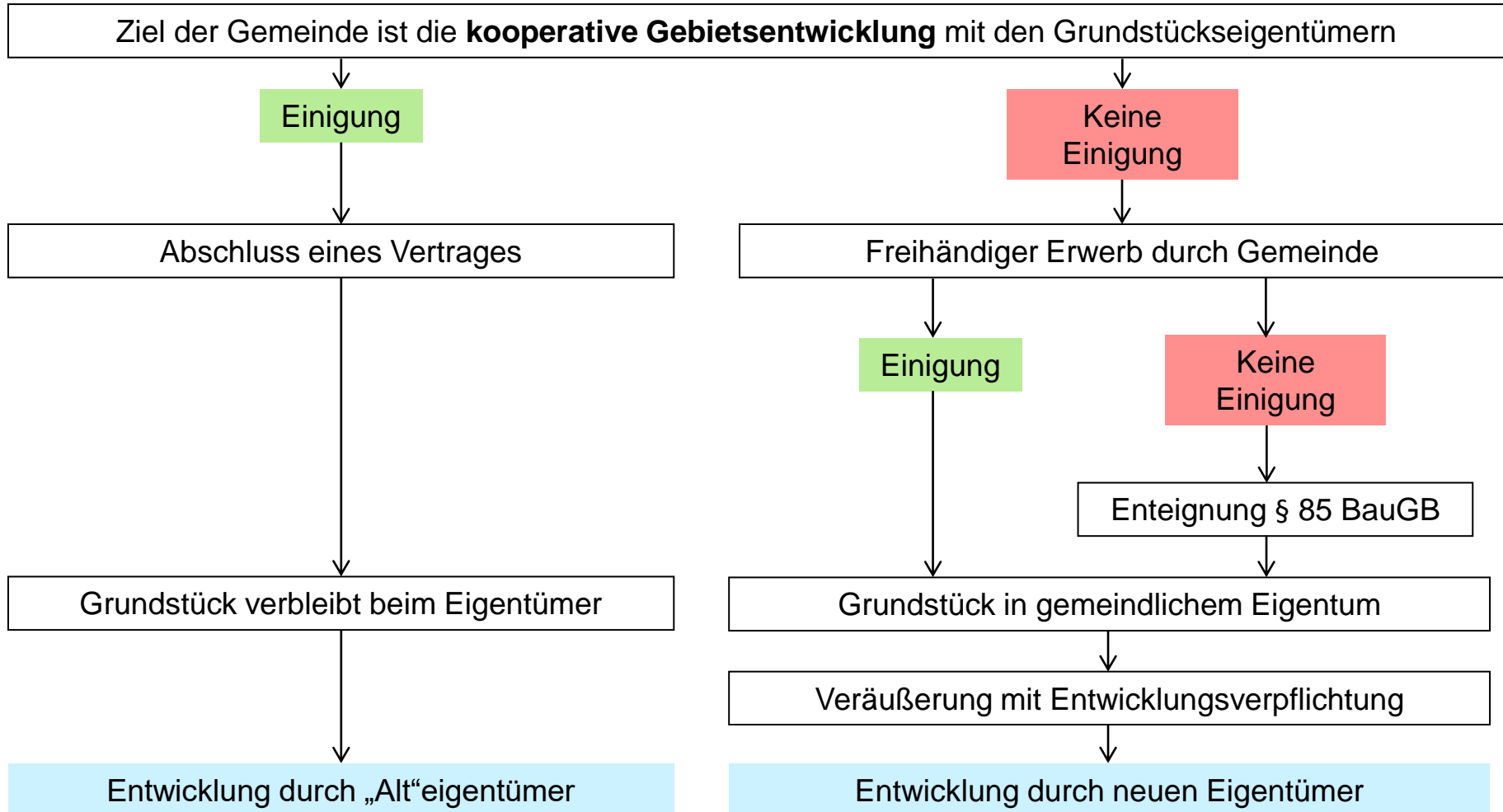


Entschädigung des Nutzungsberechtigten, wenn durch die vorzeitige Aufhebung Vermögensnachteile entstehen (§ 185 BauGB)

9. Welche Folgen hat die Durchführung einer SEM für Grundstücksnutzer?

Eine **einvernehmliche Lösung** zwischen Nutzer, Grundstückseigentümer und Gemeinde soll angestrebt werden.

10. Können Grundstückseigentümer enteignet werden?



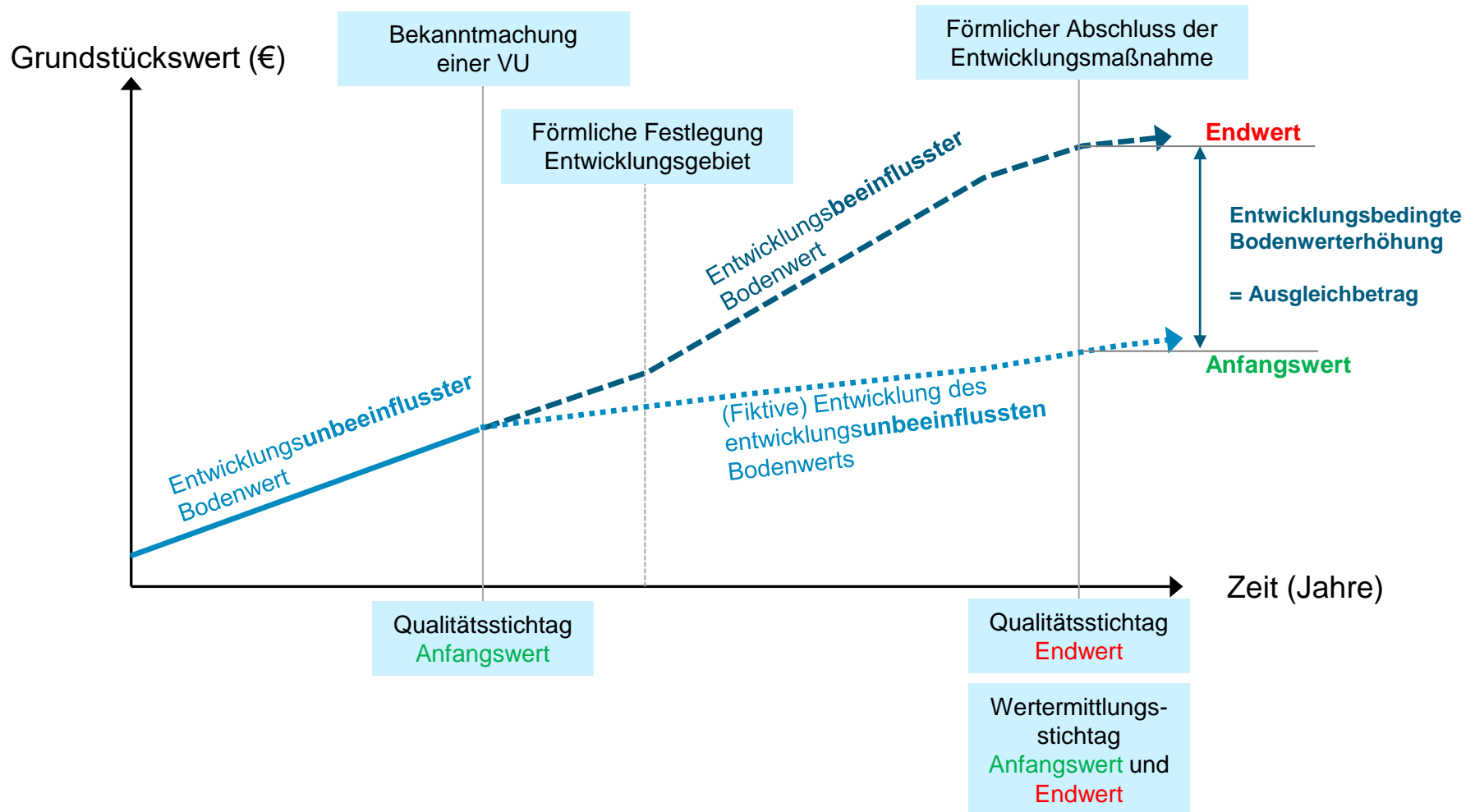
10. Können Grundstückseigentümer enteignet werden?

Ziel der Gemeinde ist eine einvernehmliche Entwicklung.
Eine Enteignung ist nicht vorgesehen.

11. Was ist der Ausgleichsbetrag und wie hoch fällt dieser aus?

Endwert	Entwicklungs beeinflusster Bodenwert nach Abschluss der SEM	Stichtage: Öffentliche Bekanntmachung des Abschlusses der SEM
-		
Anfangswert	Entwicklungs un beeinflusster Bodenwert vor Beginn der SEM	Öffentliche Bekanntmachung des Beginns vorbereitender Untersuchungen (12. September 2022)
<hr/>		
= Ausgleichsbetrag		

11. Was ist der Ausgleichsbetrag und wie hoch fällt dieser aus?



12. Ausblick: Wie geht es weiter?

- Weitere Konkretisierung des „strategischen Masterplans“
- Bearbeitung VU
- Befragung Eigentümer/Nutzer
- Wertermittlung durch Gutachterausschuss

Ansprechpartner/ Kontakt

Gemeinde Schönefeld,
Hans-Grade-Allee 11
12529 Schönefeld

Frau Moch: 030/536 720 201
Herr Hellmer: 030/ 536 720 207

bauleitplanung@gemeinde-schoenefeld.de

BSM mbH,
Katharinenstraße 19-20
10711 Berlin

Herr Altenberend 030/ 896 003 44
Herr Lehmann 030/ 896 003 80

vu-schoenefeld@bsm-berlin.de



Fragen? Anregungen?

**Vorbereitende Untersuchungen
Schönefeld Nord**