

Herrn Bezirksverordneten  
Jens-Peter Franke

über

den Vorsteher der Bezirksverordnetenversammlung  
Pankow von Berlin  
Herrn Burkhard Kleinert

über

den Bezirksbürgermeister  
Herrn Matthias Köhne

### **Kleine Anfrage 0826/VI**

über

### **Kleingartenanlage Famos**

Das Bezirksamt wird um folgende Auskunft gebeten:

- 1. Trifft es zu, dass für das Areal an der Brehmestraße zwischen der Görschstraße und der Heynstraße in Alt-Pankow, das bisher von Kleingärtnern genutzt wird, zugunsten eines diese verdrängenden Investors ein Bauvorbescheid und damit faktisch eine Baugenehmigung erteilt wurde und unter welchen Voraussetzungen und mit welchen Konsequenzen könnte dies rückgängig gemacht werden?*

Es ist zutreffend, dass für das Grundstück Brehmestraße 28/Heynstraße in 13187 Berlin, Gemarkung Pankow, Flur 167, Flurstücke 2 und 3 ein Vorbescheid erteilt wurde.

Kernaussage des Vorbescheids ist, dass sich das Grundstück im Innenbereich befindet und planungsrechtlich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen und eine Wohnnutzung zulässig ist, die sich in die nähere Umgebung nach § 34 Abs.1 BauGB einfügt und soweit Nutzungskonflikte mit dem benachbarten Gewerbe ausgeschlossen werden können.

Eine Baugenehmigung wurde damit noch nicht erteilt; allerdings ist bezogen auf die gestellte und beantwortete Frage mit dem Vorbescheid eine verbindliche Rechtsposition für den Antragsteller bestimmt worden.

Grundsätzlich kann ein Verwaltungsakt nach § 48 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) **zurückgenommen** werden, wenn sich im Nachhinein herausstellt, dass der Verwaltungsakt rechtswidrig ergangen ist. Zum anderen, kann auch ein rechtmäßiger Verwaltungsakt gem. § 49 VwVfG unter den dort bestimmten Voraussetzungen **widerrufen** werden, insbesondere dann, wenn zwischenzeitlich neue tatsächliche und rechtliche Gegebenheiten eingetreten sind, so dass aktuell ein solcher Bescheid nicht mehr ergehen würde. Rücknahme oder Widerruf des Vorbescheides durch das Bezirksamt bedürften durchgreifender Rechtsgründe gem. diesen Bestimmungen des VwVfG. Dem Antragsteller stünde natürlich der Rechtsweg gegen eine Rücknahme oder einen Widerruf des Vorbescheides offen. Er kann Schadensersatzansprüche für Leistungen, die im Vertrauen auf den Bestand des Vorbescheids erbracht wurden, geltend machen.

2. *Hat das Bezirksamt Kenntnis, wer genau diese Fläche an wen genau und zu welchen Konditionen, insbesondere zu welchem Kaufpreis, zu veräußern beabsichtigt oder bereits veräußert hat sowie weshalb die dort nutzenden Pächter und Unterpächter von einem Vorkaufsrecht keinen Gebrauch machten?*

Dem Bezirksamt ist als Eigentümer der Fläche eine Tochtergesellschaft der Deutschen Bahn bekannt. Sie beabsichtigt offenbar, diese Fläche zu kaufen. Als potenzieller Erwerber ist eine Bauherrengemeinschaft aufgetreten. Zu weitergehenden Angaben im Rahmen der Beantwortung einer Kleinen Anfrage sieht sich das Bezirksamt aus tatsächlichen und rechtlichen Gründen nicht in der Lage. Zum einen berühren sie privatrechtliche Fragen zwischen Eigentümer und Pächter, zum anderen wäre die Kenntnis datenschutzrechtlich relevant und könnte aus diesem Grund nicht beantwortet werden. Über Absichten Privater kann das Bezirksamt regelmäßig keine Aussagen treffen.

3. *Welche – vom insoweit unverbindlichen FNP losgelösten – konkreten tatsächlichen Erwägungen ließen das Bezirksamt zu der Bewertung gelangen, dieses Areal liege im sog. Innenbereich und wodurch unterscheidet sich diese Fläche bezüglich Bebauungsabstand, Straßenlage, Baulückenanzahl und Art der tatsächlichen und geplanten baulichen Nutzung z.B. von der Fläche der Pankower Schwimmhalle in der Wolfshagener Straße, die der Bezirk zum Außenbereich zählt?*

Grundsätzlich werden planungsrechtlich Bewertungen für Lagen außerhalb von Gebieten, für die verbindliche Bauleitplanungen existieren, nur im konkreten Einzelfall auf Antrag vorgenommen. Es kommt bei solchen Bewertungen stets auf die aktuellen tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort an. Diese unterliegen einem stetigen Wandel. Unter Beachtung dieser Feststellung lässt sich zum Erfragten Folgendes feststellen:

Vorhaben auf den betroffenen Grundstücken nördlich der Brehmestraße werden nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt. Dies ist geboten, weil dieser Teil der KGA Famos zweifellos als Bestandteil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 Abs. 1 BauGB) zu bewerten ist. Eine Bewertung als Außenbereich gem. § 35 BauGB ist ausgeschlossen, denn eine ringsum von Bebauung umgebende Freifläche ist nur dann planungsrechtlich Außenbereich, wenn sie

so groß ist, dass sich ihre Bebauung nicht als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung aufdrängt und sie deshalb nicht als Baulücke innerhalb eines Bebauungszusammenhangs im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB erscheint. Das gilt für alle Teilflächen der Anlage Famos und wurde in den vergangenen Jahren in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, der Widerspruchsbehörde für bau- und planungsrechtliche Bescheide, stets so bewertet. Dies war und ist in Unterlagen zur Situation der Kleingartenanlagen im Bezirk, die auch den Bezirksverordneten bekannt sind, in dieser Weise dokumentiert.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat die Abgrenzung des B-Plans XIX-61 in ihrer Sitzung am 2.4.2003 mit Drs. V-0395 mit Anlage 3 der Drs. zur Kenntnis genommen.

Die im Vorbescheid angefragte Fläche befand sich **nicht** im Geltungsbereich des B-Plans. Angesichts dieser Umstände bestand für eine Zurückstellung des Antrags keine rechtliche Grundlage und der Vorbescheidsantrag war nach § 34 Abs. 1 BauGB zu bescheiden.

Hinsichtlich des erfragten Vergleiches mit der planungsrechtlichen Bewertung des Grundstücks der ehemaligen Schwimmhalle in der Wolfshagener Straße in Pankow ist ebenfalls festzuhalten, dass solche Bewertungen im Zusammenhang mit konkreten Vorhaben unter Beachtung der zum Zeitpunkt tatsächlich gegebenen Situation erfolgen.

Zu diesem Grundstück gibt es aktuell keinen Vorbescheidsantrag. Der Liegenschaftsfond Berlin, in dessen Treuhandvermögen sich das Schwimmhallengrundstück befindet, hatte vor dem Hintergrund eines beabsichtigten Bieterverfahrens im Jahre 2008 das Bezirksamt um eine Stellungnahme zu Nutzungsmöglichkeiten bzw. -beschränkungen in einem behördeninternen Verfahren gebeten. Das Stadtentwicklungsamt kam zur Einschätzung, dass sich das angefragte Grundstück im Außenbereich gem. § 35 BauGB befindet und auf Grundlage des geltenden Rechts nur eine dementsprechende bauliche Nutzung möglich sei.

Maßgeblich für diese Bewertung war die immanente, geschichtliche und tatsächliche Zugehörigkeit dieser Fläche zu einem sehr großen Freiflächenzusammenhang von ca. 50 ha zu dem neben der Fläche des Freibades Pankow, der Schlosspark und die drei Kleingartenanlagen entlang der Panke sowie die drei Kleingartenanlagen östlich des Freibades gehören. Diese Gesamtfläche stellt einen Bereich dar, der die städtebaulichen Zusammenhänge allseits unterbricht.

Demgegenüber umfasst die nördlich der Bahn gelegene Freifläche der KGA Famos zusammen mit dem Nassen Dreieck nur 7,5 ha. Sie ist auf Grund der Größe und vor allem auch auf Grund von Lage und Zuschnitt nicht in der Lage, den Bebauungszusammenhang zu unterbrechen.

Ein vom LFB beauftragtes Gutachten kommt hinsichtlich des Schwimmhallengrundstücks zu einer abweichenden Einschätzung, da es die Abgrenzung zwischen Innenbereich und Außenbereich anders sieht und das Schwimmhallengrundstück aus dem Außenbereich „herausschneidet“ und dem Bebauungszusammenhang an der Crusemarkstraße und so dem Innenbereich zuordnet.

Damit verlief die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich unmittelbar nördlich und östlich des Schwimmhallengebäudes.

Dem folgte das Bezirksamt nicht und blieb bei seiner Bewertung.

Im Unterschied zur Fläche an der Brehmestraße, die unbestritten dem Innenbereich zuzuordnen ist, liegt die mögliche Differenz und Unsicherheit beim Schwimmbad Pankow bei der Trennlinie zwischen den ebenfalls unstrittigen Außenbereichsbereichen und dem südlich und westlich anschließenden Bauungszusammenhang. Um eine Neubebauung und andere Nutzung in dieser Grenzsituation rechtssicher zu ermöglichen, ist das Instrument der Bauleitplanung geboten. Allerdings gibt es für eine Neubebauung und Verwertung des Schwimmhallengrundstücks kein auf der Hand liegendes öffentliches Interesse. Der kommunale Verwertungsauftrag des Liegenschaftsfonds und das Einnahmeinteresse des Landes Berlins generieren im planungsrechtlichen Sinne kein Planerfordernis.

Dr. Michail Nelken