

Vorlage zur Kenntnisnahme § 15 BezVG

des Bezirksamtes

Beratungsfolge:

15.06.2005 BVV

33. Tagung

Betreff: Parzellenverkäufe in Erholungsanlagen

Es wird gebeten, zur Kenntnis zu nehmen:

- Siehe Anlage -

Berlin, den 07.06.2005

Einreicher: Bezirksamt

Ergebnis:

ZUR KENNTNIS GENOMMEN OHNE AUSSPRACHE

ZUR KENNTNIS GENOMMEN MIT AUSSPRACHE

zurückgezogen

Bezirksamt Pankow von Berlin

.05.2005

An die
Bezirksverordnetenversammlung

Drucksache-Nr.: V-1020

**Vorlage zur Kenntnisnahme
für die Bezirksverordnetenversammlung gemäß § 15 BezVG**

Betr.: Parzellenverkäufe in Erholungsanlagen

Wir bitten zur Kenntnis zu nehmen:

Gemäß § 15 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) wird berichtet:

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am folgendes beschlossen:

Einem Verkauf von Parzellen in ehemals als Kleingartenanlagen angesehenen Anlagen, die nunmehr vom Immobilienservice als Erholungsanlagen verwaltet werden, wird außerhalb bestehender Rechtsansprüche nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz nicht zugestimmt.

Begründung:

Dem Bezirksamt und der Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG liegen gegenwärtig ca. 40 Anfragen von Parzellennutzern in den Anlagen Blankenburg, Einigkeit, Frohsinn, Idehorst (landeseigener Teil), Nordend, Parksiedlung, Rennbahn und Schildow-Waldeck auf Ankauf ihrer Parzellen vor, obwohl ihnen unstrittig kein Erwerbsanspruch nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz zusteht.

Überwiegend liegt dem Erwerbsinteresse zugrunde, die auf den jeweiligen Parzellen befindlichen Baulichkeiten dann dauerhaft bewohnen und erweitern bzw. die Parzellen neu bebauen zu können. Nutzer von Parzellen in den Anlagen Schildow-Waldeck und Rennbahn beziehen sich dabei auch darauf, dass diese Anlagen im Flächennutzungsplan von Berlin (FNP) mittlerweile als Wohnbauflächen dargestellt sind.

Verkannt wird, dass sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben nicht unmittelbar nach den Darstellungen im FNP richtet. Der FNP hat Programmierungsfunktion für Bebauungspläne. Er setzt den doppelten inhaltlichen Rahmen durch Orientierung an einer beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und durch die Beschränkung auf die voraussehbaren Bedürfnisse der Gemeinde.

Bebauungspläne sind aus dem FNP zu entwickeln. Die Darstellungen des FNP werden darin konkreter ausgestaltet und verdeutlicht. Erst der Bebauungsplan setzt rechtsverbindlich fest, welche städtebaurelevanten Maßnahmen auf einem Grundstück zulässig sind. Einen Anspruch auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes gibt es nicht.

Käme es neben der Erfüllung von Erwerbsansprüchen nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz zu weiteren Parzellenverkäufen in Erholungsanlagen führte das dazu, dass der Druck, Bebauungspläne mit einer Wohngebietsausweisung aufzustellen, um eine städtebauliche Ordnung herzustellen, beträchtlich anwachsen würde. Dies hätte wiederum erhebliche Auswirkungen auf die Infrastruktur, wie z.B. den Straßenbau und erfordert ggf. auch Änderungen des FNP. Ferner würden in vielen Anlagen Fakten für eine Wohngebietsentwicklung geschaffen, ohne dass dies u.U. die städtebauliche Zielsetzung ist.

Auch unabhängig von der planungsrechtlichen Beurteilung der Gebiete entstünden mit der weiteren Zunahme dauerhafter Wohnnutzungen erhebliche versorgungstechnische- und verkehrliche Probleme. Die Erschließung der Anlagen ist darauf nicht eingestellt.

Im Übrigen wird durch Parzellenverkäufe die Gesamtliegenschaft entwertet und eine Wertermittlung für marktfähiges Nichtbauland nicht darstellbar.

Die Zustimmung zum Verkauf außerhalb des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes führt zur Eigenbindung der Verwaltung. Das Bezirksamt ist dann gehalten, in weiteren gleichgelagerten Fällen dem Verkauf zuzustimmen. Es ist zu erwarten, dass die Anzahl der Kaufinteressenten nach Anhebung des Nutzungsentgelts steigt und die Anzahl der Nutzer, die die Parzellen ausschließlich zu Erholungszwecken nutzen, zurückgedrängt wird, wenn diesen Ansinnen entsprochen wird. Letztlich ließe es darauf hinaus, die Anlagen als Erholungsanlagen in Frage zu stellen.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Mögliche Erlösbeteiligungen können wegen nicht vorliegender Wertermittlungen nicht beziffert werden, ebenso wenig die auf den Bezirk zukommenden Folgekosten bei Zustimmung zu Verkäufen.

Auswirkungen auf die nachhaltige Entwicklung

Die Anlagen können weiter als Erholungsanlagen erhalten werden.

Kinder- und Familienverträglichkeit

entfällt

Burkhard Kleinert
Bezirksbürgermeister