

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Dennis Buchner (SPD)

vom 07. November 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 08. November 2018)

zum Thema:

Blankenburger Süden - Weitere aktuelle Fragen

und **Antwort** vom 27. November 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 29. Nov. 2018)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Dennis Buchner (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 / 16 992

vom 07. November 2018

über Blankenburger Süden - Weitere aktuelle Fragen

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

Frage 1:

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen kommuniziert im Dokument „Anmerkungen zu Fragen und Themen, die besonders viel diskutiert wurden, Stand 27.8.2018“ zur Online-Beteiligung zum Blankenburger Süden auf mein.berlin.de zur ersten Frage „Warum wird die ‚Erholungsanlage Blankenburg‘ als Wohnbaufläche in Betracht gezogen?“, dass es nach der Wende durch das Sachenrechtsbereinigungsgesetz zu einer „heterogenen Privatisierung von Parzellen“ gekommen sei, auf denen „faktisch gewohnt wird, obwohl das baurechtlich nicht erlaubt ist.“ Wie gestaltet sich aus Sicht der Senatsverwaltung die Rechtslage bei denjenigen Nutzerinnen und Nutzern, die ihre Parzellen schon vor dem 3. Oktober 1990 in der DDR genutzt haben?

Antwort zu 1:

In dem Dokument „Anmerkungen zu Fragen und Themen, die besonders viel diskutiert wurden, Stand 27.8.2018“ zur Online-Beteiligung wird die komplexe Rechtslage in der Erholungsanlage Blankenburg gekürzt dargestellt. Auch die Rechtslage bei den Nutzerinnen und Nutzern, die ihre Parzellen schon vor dem 3. Oktober 1990 genutzt haben, ist komplex und bedarf jeweils einer Einzelfallbetrachtung. Allgemein gestaltet sich die Rechtslage wie folgt:

Für ein Schuldverhältnis, das vor dem Wirksamwerden des Beitritts entstanden ist, bleibt nach Artikel 232 § 1 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB) das bisherige im Beitrittsgebiet geltende Recht maßgeblich. Auf ein am Tag des Wirksamwerdens des Beitritts bestehendes Besitzverhältnis finden gemäß Artikel 233 § 1 von dieser Zeit an die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs Anwendung. In diesem Rahmen gelten grundsätzlich die jeweiligen Vertragsbestimmungen über die Nutzungsüberlassung. Soweit die Verträge vor dem 3. Oktober 1990 wirksam waren, ist auch das Schuldrechtsanpassungsgesetz zu beachten, z.B. hinsichtlich der gegenüber dem Bürgerlichen Gesetzbuch abweichenden Kündigungs- und Investitionsschutzfristen.

Auf der Grundlage des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes konnten Besitzer von Grundstücksflächen, deren bauliche Investition nach dem Boden- und Wirtschaftsrecht der DDR mit Billigung staatlicher oder gesellschaftlicher Organe durch Verleihung eines Nutzungsrechts hätte abgesichert werden können, ihre Parzellen als Erbbauberechtigte oder Eigentümer erwerben, wenn die formelle Umsetzung versäumt worden war. Die Baugrundstücke sind den Besitzern von Eigenheimen auf der Grundlage eines entsprechenden Bescheides auch übertragen worden. Dies führte vor allem in sogenannten Erholungsanlagen, in Wochenendhausgebieten und ehemaligen Gartenanlagen mit Eigenheimen zur Herauslösung und Entstehung von einzelnen Baugrundstücken.

Das Schuldrechtsanpassungsgesetz sorgte dafür, dass für Nutzungsrechte aufgrund „sonstiger Nutzungsverträge“, die nicht durch dingliche Positionen abgesichert werden konnten, Einengungen aufgrund von BGB-Bestimmungen vermieden wurden.

Weder aus einer Anspruchs begründung aufgrund des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes, noch auf der Grundlage schuldrechtlicher Bestimmungen, für die das Schuldrechtsanpassungsgesetz gilt und die z.B. eine Überlassung zur Wochenendnutzung oder zu Wohnzwecken beinhalten können, kann ein Rechtsanspruch auf nachträgliche baurechtliche Sanktionierung einer faktischen Wohnnutzung hergeleitet werden. Das öffentliche Baurecht wird durch die genannten Rechtsvorschriften, die sich lediglich privatrechtlich auswirken, nicht geändert. Aus der fortbestehenden Wohnnutzung auf Grundstücken, die ihren Besitzern nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz übertragen wurden oder auf Flächen, deren (schuldrechtliche) Überlassung eine Wohnnutzung einschließt, folgt keine baurechtliche Zulässigkeit des Wohnens. Insoweit besteht lediglich Bestandsschutz für eine Wohnnutzung, die vor dem 3. Oktober 1990 ausdrücklich gebilligt worden war. Im Übrigen richtet sich die baurechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach dem für die Flächen bestehenden Bauplanungsrecht. Die Erholungsanlage Blankenburg ist planungsrechtlich nach § 35 Baugesetzbuch (Außenbereich) zu beurteilen.

Frage 2:

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen kommuniziert im Dokument „Anmerkungen zu Fragen und Themen, die besonders viel diskutiert wurden, Stand 27.8.2018“ zur Online-Beteiligung zum Blankenburger Süden auf mein.berlin.de zur ersten Frage „Warum wird die ‚Erholungsanlage Blankenburg‘ als Wohnbaufläche in Betracht gezogen?“, dass der Bezirk Pankow im „bezirklichen Wohnbaukonzept Pankow“ selbst die Erholungsanlage als Ergänzungsstandort für 1500 neue Wohneinheiten dargestellt habe. Wo findet sich diese Information im auf den Internetseiten des Bezirks unter <https://www.berlin.de/ba-pankow/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/artikel.528193.php> publizierten „Wohnbaukonzept für den Bezirk Pankow“, welches 213 Seiten umfasst?

Antwort zu 2:

Die nachfolgende Antwort basiert u.a. auf der des Bezirksamtes Pankow:

Das Wohnbaukonzept für den Bezirk Pankow (Bezirksamtsbeschluss zur Kenntnisnahme vom 21. Juni 2016, BA- Nr. VII-1590, BVV-Drs. Nr. VII-1188 vom 13. Juli 2016) benennt auf S. 156 die Erholungsanlage Blankenburg als ergänzenden Nachverdichtungsstandort mit bis zu 1.500 Wohneinheiten mit einer Realisierungswahrscheinlichkeit „perspektivisch 2025 bis 2030“. Die Erholungsanlage gehört damit nicht zu den im Wohnbaukonzept 2016 dargestellten künftigen Entwicklungsschwerpunkten und prioritären Wohnbaustandorten (siehe Karte S. 153).

In der BVV-Drucksache VII-1188 (vgl. https://www.berlin.de/ba-pankow/politik-und-verwaltung/bezirksverordnetenversammlung/online/tmp/tmp/45-181-136274760333/274760333/00128090/90-Anlagen/02/BezirklichesWohnbaukonzept_AnlageVzK_15.pdf) ist auf den S. 417 und 418 des PDF-Dokumentes (entspricht den S. 242 und 243 des Anhanges „Standortsteckbriefe“ – vgl. dazu S. 176 des PDF-Dokumentes) der entsprechende „Standortsteckbrief“ für die „Erholungsanlage Blankenburg“ enthalten.

Frage 3:

Im selben Absatz verweist die Senatsverwaltung darauf, dass die Bezirksverordnetenversammlung Pankow am 13. Juli 2016 die weitere planerische Qualifizierung der Anlage Blankenburg beauftragt habe, einschließlich der Aufstellung von Bebauungsplänen. Ich bitte um Nennung der entsprechenden Drucksachenummer. Sollte es sich dabei um die Drucksache VII-1188 handeln: trifft es zu, dass die Bezirksverordnetenversammlung dazu dezidiert eine Beschlussfassung abgelehnt hat und den Bericht lediglich zur Kenntnis genommen hat? Wenn ja, wann werden diese Informationen in der Veröffentlichung „Anmerkungen zu Fragen und Themen, die besonders viel diskutiert wurden“ korrigiert?

Antwort zu 3:

Die nachfolgende Antwort basiert u.a. auf der des Bezirksamtes Pankow:

Mit der Drucksache VII-1188 hat die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) den Beschluss des Bezirksamtes vom 21. Juni 2016 über das Wohnungsbaukonzept einschließlich des Abschlussberichtes, wie vom Bezirksamt eingebracht, mit Aussprache zur Kenntnis genommen. Mit diesem Beschluss des Bezirksamtes vom 21. Juni 2016 wurde die Abt. Stadtentwicklung mit der weiteren planerischen Qualifizierung der Wohnbaupotenziale, einschließlich der Aufstellung von Bebauungsplänen entsprechend der Schwerpunktbereiche beauftragt. Schwerpunktbereiche sind dabei Buch, Französisch Buchholz, Karow, Blankenburg, Heinersdorf, Pankow Süd und Prenzlauer Berg.

Die bisherige Darstellung in dem Dokument „Anmerkungen zu Fragen und Themen, die besonders viel diskutiert wurden, Stand 27.8.2018“ zur Online-Beteiligung, dass „am 13.07.2016 [...] die Bezirksverordnetenversammlung Pankow die weitere planerische Qualifizierung der Erholungsanlage Blankenburg einschließlich der Aufstellung von Bebauungsplänen“ beauftragt hätte, war somit nicht richtig und wurde inzwischen korrigiert.

Inwieweit es zutrifft, dass „die Bezirksverordnetenversammlung dezidiert eine Beschlussfassung zur BVV-Drucksache VII-1188 abgelehnt hat und den Bericht lediglich zur Kenntnis genommen hat“, ist den auf der BVV-Seite eingestellten Dokumenten nicht zu entnehmen. Diesen Dokumenten ist aber zu entnehmen, dass die BVV-Drucksache VII-1188 als „Vorlage zur Kenntnisnahme gemäß § 15 BezVG“ durch das Bezirksamt eingereicht wurde.

Frage 4:

Trifft es zu, dass die BVV Pankow in ihrer beschlossenen Stellungnahme zum Wohnbaukonzept Pankow (Drucksache VII-1203) beim Blankenburger Süden ausdrücklich auf die Zuständigkeit des Senats hingewiesen hat?

Antwort zu 4:

nein

Frage 5:

In wie vielen Fällen hat das Land Berlin inzwischen Vorkaufsrechte in der Anlage wahrgenommen und in wie vielen Fällen hat es auf die Nutzung eines Vorkaufsrechts verzichtet?

Antwort zu 5:

Auf Basis der Vorkaufsrechtsverordnung des Landes Berlin an Grundstücken innerhalb des Gebietes der vorbereitenden Untersuchungen für den Bereich Blankenburger Pflasterweg/ Heinersdorfer Straße sowie daran anschließender Flächen der Ortsteile Blankenburg, Heinersdorf und Französisch Buchholz im Bezirk Pankow wurde in zwei Fällen das Vorkaufsrecht durch das Land Berlin in der **Erholungsanlage Blankenburg** ausgeübt. Ein weiterer Fall befindet sich noch im Verfahren. In drei Fällen wurde das Vorkaufsrecht in der **Erholungsanlage Blankenburg** nicht ausgeübt.

Frage 6:

Wann sind die nächsten Beteiligungsformate vor Ort geplant?

Antwort zu 6:

Am 16. November 2018 wurde die Vor-Ort-Sprechstunde für das Stadtentwicklungsprojekt „Stadt behutsam weiterbauen im Blankenburger Süden“ in der Bahnhofstr. 32 eröffnet. Dieses neue Informationsangebot vor Ort soll die Möglichkeit bieten, mit den Planerinnen und Planern ins Gespräch zu kommen, Informationen auszutauschen, Fragen zu beantworten und in Ruhe die komplexe Problemlage zu erörtern.

In der Regel wird jeden Dienstag in der Zeit von 16:30 Uhr bis 19:00 Uhr ein offener Gesprächsabend mit Planerinnen und Planern des Projektes auch zu speziellen Themen – wie z.B. zu den Ergebnissen der ökologischen Grundlagenermittlung oder zu den bisherigen Erkenntnissen zum Thema Regenwassermanagement – angeboten.

Donnerstags besteht die Möglichkeit, Fragen der einzelnen, potentiell betroffenen Mieter, Pächter oder Eigentümer zu beantworten. Nach telefonischer Terminvergabe können Einzelfragen gemeinsam mit den Planern und Planerinnen in den Blick genommen werden.

Die Beteiligungsformate für das Jahr 2019 stehen noch nicht fest, werden aber am 18. Dezember 2018 dem Projektbeirat vorgestellt.

Frage 7:

Wann ist mit einer Vorlage zur Beschlussfassung im Berliner Abgeordnetenhaus zu rechnen?

Antwort zu 7:

Ein Beschluss über die Durchführung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wird nach § 27 Absatz 1 Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch (AGBauGB) durch den Senat gefasst. Aus heutiger Sicht ist dafür Anfang 2021 avisiert. Da ein solcher Beschluss politische wie auch fiskalische Grundfragen berührt, ist eine vorherige Einbindung des Berliner Abgeordnetenhauses vorgesehen.

Frage 8:

Vor dem Hintergrund von deutlichen Verzögerungen in der Projektplanung ist bereits angedeutet worden, auch für **die Anlage Blankenburg** – wie bei anderen **Erholungsanlagen** und Kleingartenanlagen – die Schutzfrist bis 2030 zu verlängern. Wie schnell ist mit einer entsprechenden Entscheidung zu rechnen, die die weitere Diskussion in Blankenburg erheblich erleichtern würde?

Antwort zu 8:

Im Unterschied zu anderen sogenannten Erholungsanlagen im Bezirk Pankow, für die durch Bezirksamts-Beschluss Nr. VII-1623/2016 vom 27. September 2016 ein Verzicht auf das Recht zur ordentlichen Kündigung der Miet-, Pacht- und Nutzungsverträge bis 2030 beschlossen wurde, ist die Erholungsanlage Blankenburg Teil eines Gebietes, für das Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 165 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden.

Diese vorbereitenden Untersuchungen sollen Beurteilungs- und Entscheidungsgrundlagen dafür bereitstellen, welche einzelne Maßnahmen für die Errichtung eines neuen Stadtquartiers mit ca. 5.000 – 6.000 Wohnungen auf dem ehemaligen Rieselfeld zwischen Blankenburg und Heinersdorf erforderlich sind und inwieweit für die Errichtung des neuen Stadtquartiers die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erforderlich ist. Die Erholungsanlage Blankenburg ist Teil des Gebietes der vorbereitenden Untersuchungen, da davon auszugehen ist, dass für die Errichtung des neuen Stadtquartiers „Blankenburger Süden“ die Straßeninfrastruktur vor Ort ausgebaut und die Tramlinie M 2 durch das neue Stadtquartier bis zum S-Bahnhof Blankenburg verlängert werden muss und für beide Maßnahmen Flächen der Erholungsanlage Blankenburg in Anspruch genommen werden müssen.

Die voraussichtliche Trassenführung der Tramlinie M 2 war Gegenstand einer seitens Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz durchgeführten Machbarkeitsuntersuchung und wurde in ihrem groben Verlauf am 3. März 2018 im Rahmen der Auftaktarena der Öffentlichkeit vorgestellt. Der konkrete Bedarf an Straßennetausbaumaßnahmen ist Gegenstand einer weiteren Machbarkeitsuntersuchung dieser Senatsverwaltung. Die Vergabe soll noch 2018 erfolgen.

Sobald belastbare Zwischenergebnisse vorliegen, wird eine Bilanzierung der erforderlichen Eingriffe in vorhandene Nutzungen und Rechte im Zuge der Verlängerung der Tramlinie M 2 zum S-Bahnhof und der erforderlichen Straßennetausbaumaßnahmen für die Erholungsanlage angestrebt. Eine Verlängerung einer solchen „Schutzfrist“ – gemeint ist der Beschluss des Bezirksamtes Pankow, bis zu einer bestimmten Frist auf das Recht zur ordentlichen Kündigung zu verzichten – wird in diesem Zusammenhang eingeordnet.

Berlin, den 27.11.2018

In Vertretung

Sebastian Scheel

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen