

**19. Wahlperiode**

**Schriftliche Anfrage**

**des Abgeordneten Torsten Hofer (SPD)**

vom 28. Oktober 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 31. Oktober 2022)

zum Thema:

**Sicherung einer Grünfläche in Rosenthal, Pankow**

und **Antwort** vom 16. Nov. 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 16. Nov. 2022)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Torsten Hofer (SPD)

über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/13742

vom 28. Oktober 2022

über Sicherung einer Grünfläche in Rosenthal, Pankow

---

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl um eine sachgerechte Antwort bemüht und hat daher das Bezirksamt Pankow um Stellungnahme gebeten, die bei der nachfolgenden Beantwortung berücksichtigt ist.

Frage 1:

Welche Erkenntnisse hat das Land über den verwahrlosten, stillgelegten Abschnitt der Fläche „Am Anger“ in Rosenthal, wo sich früher ebenfalls eine Kleingartenanlage befand (ein großer Teil der Anlage ist intakt, der andere, kleinere Teil – und den es hier geht – liegt brach)?

Antwort zu 1:

Es handelt sich um eine ehemalige Teilfläche der Kleingartenanlage „Am Anger“ (Gemarkung Pankow, Flurstücke 425, Flur 137 und 48, Flur 138). Die genannten Flurstücke befinden sich in privatem Eigentum. Reste der ehemaligen Kleingartenbebauung befinden sich auf der Fläche. Eine Verwaltung der Flurstücke durch das Bezirksamt besteht nicht.

Frage 2:

Inwiefern ist dieser stillgelegte Teil der Fläche im Flächennutzungsplan als „Grünfläche“ o.Ä. planerisch gesichert?

Antwort zu 2:

Eine verbindliche Bauleitplanung im Sinne des § 30 BauGB besteht nicht.

Da sich die Flächen außerhalb eines Bebauungszusammenhanges befinden, sind Vorhaben hier gemäß § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) planungsrechtlich zu prüfen. Der Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für eine Wohnbebauung durch das Aufstellen eines Bebauungsplans steht der Flächennutzungsplan (FNP) entgegen, der die betreffende Fläche als Grünfläche darstellt.

Frage 3:

Wie groß ist diese Fläche?

Antwort zu 3:

Die Fläche hat eine Größe von 18.496 m<sup>2</sup>.

Frage 4:

Inwiefern befindet sich diese Fläche in Privatbesitz? Seit wann befindet sie sich in Privatbesitz? Seit wann befindet sie sich im Besitz des jetzigen Investors?

Antwort zu 4:

Die Fläche befindet sich im Privatbesitz. Genauere Angaben liegen dem Senat nicht vor.

Frage 5:

In welchem Jahr wurden die Verträge für die auf dieser Fläche vormalig sich befindlichen Kleingärten gekündigt und die Kleingärtner/innen vertrieben?

Antwort zu 5:

Die Kleingartenanlage An Anger II wird vom Bezirksverband der Gartenfreunde Pankow e.V. seit dem Jahr 2001 nicht mehr als Kleingartenanlage geführt. In den Jahren 2007/2008 wurden alle Verträge mit den bisherigen Nutzern/innen beendet.

Frage 6:

Welche Absichten verfolgt der Investor mit dieser Fläche? Wie schätzt das Land die Erfolgsaussichten ein, dass der Investor angesichts der entgegenstehenden FNP-Festsetzung „Grünfläche“ (außerdem: Lage im Außenbereich, kein existierender B-Plan, kein positiver Vorbescheid, keine Baugenehmigung) jemals sein Vorhaben, bezogen auf diese Fläche, umsetzen kann?

Antwort zu 6:

Im März 2017 wurde seitens der Eigentümerschaft ein Antrag auf einen Bauvorbescheid gestellt. Erfragt wurde die planungsrechtliche Zulässigkeit einer Wohnanlage sowie einer Kindertagesstätte. Dem Vorhaben wurde seitens des Bezirksamtes Pankow von Berlin nicht zugestimmt, da es gemäß § 35 BauGB nicht zulässig ist. Für eine Wohnbebauung fehlen die planungsrechtlich notwendigen Rahmenbedingungen.

Frage 7:

Inwiefern kann sich der Investor vorstellen, diese Fläche ordnungsgemäß als Grünfläche zu bewirtschaften, insbesondere indem die frühere Nutzung als Kleingartenanlage wieder aufgenommen wird (Reaktivierung)?

Antwort zu 7:

Mit der Eigentümerschaft fanden in den Jahren 2017-2021 zahlreiche Abstimmungen und Termine zu dieser Thematik statt. Im Mai 2021 hat das Bezirksamt Pankow von Berlin eine Schriftliche Anfrage bzgl. der Entwicklungsabsichten der Eigentümerschaft gestellt. Eine Kooperationsbereitschaft zur Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung einer Kleingartenanlage auf der o. g. Fläche wurde nicht signalisiert. Mit Schreiben vom 03.08.2022 hat die Eigentümerschaft letztmalig erklärt, an dem Vorhaben einer Wohnbebauung festhalten zu wollen.

Frage 8:

Wie schätzt das Land den aktuellen Zustand dieser Fläche ein? Inwiefern ist es erstrebenswert, diesen Zustand noch weitere 18 Jahre aufrecht zu erhalten?

Antwort zu 8:

Die Verwahrlosungstendenzen auf dem Grundstück sind dem Bezirksamt bekannt. Seitens des Umwelt- und Naturschutzamtes des Bezirksamtes Pankow von Berlin wäre die Umsetzung eines öffentlich nutzbaren Kleingartenparks einschließlich der Umsetzung von Aufwertungsmaßnahmen entlang des Tempelgrabens und am vorhandenen Kleingewässer sowie eine Verknüpfung der vorhandenen Grünräume mittels Wegeverbindungen vorstellbar.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Pankow von Berlin hat per Beschluss vom 24.02.2021 (Drucksache Nr. VIII-1401) das zugeordnete Bezirksamt beauftragt, an der angestrebten Nutzung als Grünfläche bzw. Kleingarten festzuhalten.

Frage 9:

Inwiefern gehen von dieser Fläche in ihrem jetzigen Zustand möglicherweise Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung aus, insbesondere durch Brandstiftung bei stillgelegten Lauben, Betreten durch Unbefugte, ungenügende Sicherung, Einsturzgefahr, illegale Müllablagerungen sowie ggf. hieraus möglicherweise sich ergebende Boden- und Grundwasserverschmutzungen oder ggf. Rattenbefall? Inwiefern wird das geprüft?

Antwort zu 9:

Die einst bestehende Einfriedung des Grundstücks ist nur noch unvollständig erhalten. Ein Beseitigungsverfahren wird seitens des Umwelt- und Naturschutzamtes regelmäßig bei erheblichen oder gefährlichen Abfallablagerungen geführt. Im April 2022 wurden dem Umwelt- und Naturschutzamt Informationen über mögliche verbaute oder lose gefährliche Stoffe auf den betreffenden Flächen bekannt. Soweit asbesthaltige Baustoffe fest in Lauben oder Laubenruinen verbaut sind, handelt es sich nicht um Abfälle im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Liegen diese lose vor, sind sie als gefährlicher Abfall durch die Grundstückseigentümer/innen zu entsorgen. Müllansammlungen auf Privatflächen obliegen grundsätzlich der Verantwortung der Eigentümer/innen der Fläche.

Am 19.04.2022 wurde eine Überprüfung vor Ort durch das Umwelt- und Naturschutzamt durchgeführt. Auf dem Gelände befanden sich mehrere verlassene Gartenlauben bzw. Gartenhäuser. Es waren diverse Abfälle (Sperrmüll, Gartenabfälle) abgelagert. Einige Häuser hatten ein mit Asbest-Wellplatten gedecktes Dach, die Platten waren aber fest verbaut.

Zudem wurde die Brand-Ruine eines Gartenhauses mit geschmolzenem Teer vorgefunden. Das mit Asbest gedeckte Dach war eingestürzt und die Asbestplatten teilweise zerbrochen.

Frage 10:

Inwiefern beabsichtigt das Bezirksamt, den Eigentümer der Fläche mit den Mitteln z.B. des Gefahrenabwehrrechts o.Ä. dazu anzuhalten, derartige Gefahren und Zustände zu unterbinden, also entweder die vorhandenen baulichen Überreste zu entfernen oder sie durch eine bessere Einzäunung oder durch einen regelmäßigen Wachschatz besser zu sichern, um Unbefugte am Betreten der Fläche bzw. an problematischen Müllablagerungen, Bodenverunreinigungen usw. zu hindern? Inwiefern wird das geprüft?

Antwort zu 10:

Die Grundstückseigentümer/Innen der Fläche wurden am 25.04.2022 vom Umwelt- und Naturschutzamt über den Sachverhalt informiert und aufgefordert, die fachgerechte Entsorgung der betreffenden Abfälle selbst zu veranlassen. Bis heute haben die Eigentümer/innen nicht auf die Anschreiben des Umwelt- und Naturschutzamtes reagiert. Das Beseitigungsverfahren wird weitergeführt und die Beseitigung der Abfälle auf dem Wege des Verwaltungszwanges durchgesetzt.

Frage 11:

Inwiefern kann sich das Land den Erwerb der Grünfläche zum Zwecke ihrer dauerhaften Sicherung vom Investor vorstellen, ggf. durch Vorkaufsrechtssatzung, insbesondere vor dem Hintergrund, dass in Rosenthal zusammenhängende Grünflächen dieser Größenordnung mittlerweile Mangelware sind, wir eine Übernutzung sämtlicher Grün-

flächen in Rosenthal und Niederschönhausen beobachten müssen sowie landeseigene Ersatzflächen für Kleingärten oder Ausgleichsflächen für Zauneidechsen und Kreuzkröten usw. immer gebraucht werden? Inwiefern wird das geprüft?

Antwort zu 11:

Die Entwicklung einer Kleingartenanlage bedarf voraussichtlich im Vorfeld der verbindlichen Bauleitplanung. Eine Umsetzung von Grünnutzungen auf Privatgrundstücken gegen den Willen der Eigentümerschaft ist wenig realistisch. Ein Vorkaufsrecht gem. §§ 24, 25 BauGB und 136 ff BauGB durch das Land Berlin ist momentan wegen fehlender Merkmale ausgeschlossen. Dies betrifft auch das naturschutzrechtliche Vorkaufsrecht nach § 53 Absatz 1 Berliner Naturschutzgesetz. Dies greift nur für Grundstücke, die in Natur- oder Landschaftsschutzgebieten oder als solchen einstweilig sichergestellten Gebieten liegen oder auf denen sich oberirdische Gewässer befinden.

Das Straßen- und Grünflächenamt als Bedarfsträger für Kleingärten hat im Jahr 2021 mitgeteilt, dass die finanziellen Mittel für den Erwerb der Grundstücke nicht im Bezirkshaushalt vorhanden sind. Ein Antrag auf Ankauf der Fläche bei der Senatsverwaltung für Finanzen wurde seitens des Straßen- und Grünflächenamtes bisher nicht gestellt.

Berlin, den 16.11.2022

In Vertretung

Prof. Kahlfeldt

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen