

Vorlage zur Beschlussfassung

Bezirksamt;

Ursprungsdrucksachenart: Vorlage zur
Beschlussfassung,

Ursprungsinitiator: Bezirksamt

Beratungsfolge:

05.06.2013 BVV

BVV/015/VII

Betreff: Verordnung zur Aufhebung der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs für die Wohnanlage Belforter Straße 5-8, Straßburger Straße 33-36, Metzger Straße 35-37 im Bezirk Pankow von Berlin, Ortsteil Prenzlauer Berg vom 24. Mai 2011

Die BVV möge beschließen:

SIEHE ANLAGE

Berlin, den 28.05.2013

Einreicher: Bezirksamt

Begründung siehe Rückseite

Ergebnis:

_____ beschlossen
_____ beschlossen mit Änderung
_____ abgelehnt
_____ zurückgezogen

Abstimmungsverhalten:

_____ EINSTIMMIG
_____ MEHRHEITLICH
_____ JA
_____ NEIN
_____ ENTHALTUNGEN

federführend

_____ überwiesen in den Ausschuss für
_____ zusätzlich in den Ausschuss für
_____ und in den Ausschuss für

Begründung:

Bezirksamt Pankow von Berlin

05.2013

An die

Bezirksverordnetenversammlung

Drucksache-Nr.:

**Vorlage zur Beschlussfassung
für die Bezirksverordnetenversammlung**

1. Gegenstand der Vorlage

Verordnung zur Aufhebung der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs für die Wohnanlage Belforter Straße 5 – 8, Straßburger Straße 33 – 36, Metzger Straße 35 – 37 im Bezirk Pankow von Berlin, Ortsteil Prenzlauer Berg vom 24. Mai 2011

2. Beschlussentwurf

Die Bezirksverordnetenversammlung wolle beschließen:

Der Entwurf der Verordnung zur Aufhebung der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs für die Wohnanlage Belforter Straße 5 – 8, Straßburger Straße 33 - 36, Metzger Straße 35 – 37 im Bezirk Pankow von Berlin, Ortsteil Prenzlauer Berg vom 24. Mai 2011 wird beschlossen.

3. Begründung

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt hatte die Bezirksverordnetenversammlung Pankow am 11. Mai 2011 für die Wohnanlage „Belforter Straße 5 – 8, Straßburger Straße 33 – 36, Metzger Straße 35 – 37“ den Entwurf einer Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen (Drucksache VI-1319).

Auf der Grundlage dieses Beschlusses hatte das Bezirksamt durch Beschluss vom 24. Mai 2011 die „Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs für die Wohnanlage Belforter Straße 5 – 8, Straßburger Straße 33 – 36, Metzger Straße 35 – 37 im Bezirk Pankow von Berlin, Ortsteil Prenzlauer Berg erlassen. Die Rechtsverordnung trat am 2. Juni 2011 in Kraft (GVBl. S. 233).

Seither unterliegen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung der bestehenden baulichen Anlagen, aber auch die Errichtung baulicher Anlagen gemäß § 172 Abs. 3 BauGB einem besonderen Genehmigungsvorbehalt.

Die Genehmigung darf demnach nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Die Eigentümerinnen der von der Erhaltungsverordnung betroffenen Grundstücke haben gegen die Erhaltungsverordnung am 15. Februar 2012 gemäß § 47 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) einen Normenkontrollantrag beim Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg – Geschäftszeichen OVG 10 A 3.12 – mit dem Ziel gestellt, die Unwirksamkeit der Rechtsverordnung feststellen zu lassen.

Zur Begründung haben sie im Wesentlichen vorgetragen, dass es sich sowohl bei der Aufstellung der Erhaltungsverordnung, als auch schon zuvor bei dem im Juni 2010 eingeleiteten und im Juni 2011 eingestellten Bebauungsplanverfahren 3-32 ihnen gegenüber deshalb um eine unzulässige Planung gehandelt habe, weil sie allein der Verhinderung ihres Bauvorhabens gemäß der von ihnen gestellten

Bauvoranfragen gedient habe. Dies werde auch dadurch deutlich, dass die beiden, zeitweise parallel betriebenen Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan und für die Erhaltungsverordnung widersprüchliche Ziele verfolgt hätten, einerseits die Ermöglichung einer Blockrandbebauung, andererseits die Erhaltung der gegenwärtig vorhandenen Bebauungsstruktur.

Für die Aufstellung der Erhaltungsverordnung habe es insbesondere keinen konkreten Anlass gegeben, auch habe das Bezirksamt in der Aufstellungsphase keine Erkenntnisse über die Erhaltungswürdigkeit der Bebauung der betroffenen Grundstücke gehabt und sich diese erst nachträglich über ein von ihr bestelltes Gutachten verschafft. Dies werde insbesondere deutlich durch einen Vergleich zwischen dem ersten Entwurf und der Endfassung des Gutachtens, das die Zielgerichtetheit des Gutachtens erkennen lasse.

Das genannte Gutachten sei zudem inhaltlich falsch, weil tatsächlich keine Erhaltungswürdigkeit der betroffenen Gebäude anzunehmen sei.

Zudem leide die Erhaltungsverordnung an einem Abwägungsmangel, weil die städtebaulichen Gründe der Erhaltung nicht in ausreichendem Maß mit den Belangen der betroffenen Eigentümerinnen abgewogen worden seien.

Eine Entscheidung über den Normenkontrollantrag ist noch nicht ergangen.

Die Grundstückseigentümerinnen haben gegen das Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Pankow von Berlin, am 5. Oktober 2012 Schadenersatz- und Feststellungsklage beim Landgericht Berlin – Geschäftszeichen 52 O 340.13 – wegen behaupteter Amtspflichtverletzungen aufgrund verzögerter Bearbeitung und rechtswidriger Zurückstellungen einer Bauvoranfrage erhoben.

Das Gericht ließ in der mündlichen Verhandlung am 11. April 2013 seine Rechtsauffassung zu einer dem Grunde nach bestehenden Haftung des Landes Berlin erkennen. Das Gericht hat deutlich gemacht, dass es die Entscheidung über die Bauvoranfrage vom 5. Mai 2010 im Zurückstellungsbescheid vom 12. Oktober 2010 aufgrund des damals noch laufenden Bebauungsplanverfahrens für verspätet hielt. Die Bauvoranfrage habe spätestens unmittelbar nach dem 9. September 2010, dem Termin der Vorstellung des Bauvorhabens der Grundstückseigentümerinnen im zuständigen Ausschuss der BVV, beschieden werden müssen. Das Gericht hatte den seinerzeit noch im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan nicht als ausreichende Grundlage für die Zurückstellung bzw. negative Beantwortung der Bauvoranfrage angesehen. Dieser Bebauungsplanentwurf habe aufgrund zwischenzeitlicher Überlegungen der Bezirksverwaltung, eine Erhaltungsverordnung auf den Weg zu bringen, zudem keine realistische Aussicht auf Festsetzung gehabt. Die Bauvoranfrage vom 5. Mai 2010 hätte deshalb nach Auffassung des Gerichts auf der Grundlage des § 34 BauGB positiv beantwortet werden müssen.

Ein Urteil wurde noch nicht erlassen, wäre aber noch am 11. April 2013 erlassen worden, wenn die Parteien ihre Anträge gestellt hätten.

Die Rechtsauffassung, dass der von den Grundstückseigentümerinnen am 5. Mai 2010 beantragte Vorbescheid positiv hätte beantwortet werden müssen, wird auch gestützt durch den rechtskräftig gewordenen Beschluss des Verwaltungsgerichts Berlin vom 5. April 2011, dessen Begründung sich u. a. damit auseinandersetzt, ob der Antrag der Grundstückseigentümerinnen vom 5. Mai 2010 auf Erteilung des von ihnen begehrten Vorbescheides angesichts des erfolgten Bebauungsplanaufstellungsbeschlusses vom 15. Juni 2010 zu recht zurückgestellt wurde.

Das Verwaltungsgericht Berlin hat in seinem Beschluss vom 5. April 2011 ausgeführt, dass viel dafür spräche, dass schon dem Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes vom 15. Juni 2010 zum Bebauungsplan 3-32 kein konkretes und durch eine Zurückstellung zu sicherndes Konzept einer städtebaulichen Ordnung zugrunde gelegen habe. Es führt zudem aus, dass der tatsächliche Ablauf des Genehmigungsverfahrens und die zwischenzeitlichen Entwicklungen im Planungsverfahren den Eindruck bestätigten, „dass es dem Antragsgegner nicht vorrangig darum geht, eine bereits in groben Zügen bestehende städtebauliche Konzeption zu sichern, sondern dass er das Bauvorhaben der Antragstellerin (zu 1.) einstweilen verhindern will, um in der Zwischenzeit eine tragfähige Planungsidee entwickeln zu können.“ Ferner äußerte das Verwaltungsgericht in seiner Entscheidung Zweifel am Bestehen eines Planerfordernisses.

Vor dem Hintergrund der bezeichneten schwebenden Gerichtsverfahren wurden die beim Erlass der Erhaltungsverordnung erfolgten Abwägungen zwischen dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung der bestehenden Bebauung einerseits und den von Anfang an erkennbaren privaten Belangen der

Grundstückseigentümerinnen an der Erstellung von Gebäuden im Rahmen der von ihnen gestellten Bauvoranfrage vom 5. Mai 2010 andererseits, einer erneuten Rechtsprüfung unterzogen.

Aufgrund der Erwägungen des Landgerichts Berlin hat sich herausgestellt, dass die angeführte Begründung der Abwägungsentscheidung zur Aufstellung der Erhaltungsverordnung nach den bisherigen rechtlichen Erkenntnissen aus heutiger Sicht nicht mehr tragfähig ist.

In der Begründung für den Erlass der Erhaltungsverordnung wurde lediglich dargelegt, dass „derzeit nicht erkennbar ist, warum die Fortführung der bestehenden Nutzung für den Eigentümer wirtschaftlich nicht zumutbar sein soll“ (S. 21, 3. Absatz der Begründung der Erhaltungsverordnung).

Diese Einschätzung erweist sich im Lichte des vorher Gesagten als nicht umfassend beleuchtet. Die Grundstückseigentümerinnen haben bereits während des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan 3-32 sowie vor und während des Aufstellungsverfahrens zu der Erhaltungsverordnung gegenüber dem Bezirksamt und der BVV stets deutlich gemacht, dass sie an einer weiteren baulichen Ausnutzung ihrer Grundstücke im Rahmen der von ihnen gestellten Bauvoranfragen interessiert und nicht bereit sind, an der Erreichung und Durchsetzung der Erhaltungsziele mitzuwirken.

Vor diesem Hintergrund und in Ansehung des Umstandes, dass die Erhaltungsverordnung rechtlich angegriffen wurde und nicht abzusehen ist, ob sie vom OVG Berlin-Brandenburg als gültig angesehen werden wird, sowie unter Berücksichtigung des als äußerst wahrscheinlich eingeschätzten Risikos für das Land Berlin, im Rahmen des schwebenden Amtshaftungsverfahrens zu Schadenersatzzahlungen in erheblicher Größenordnung verurteilt zu werden, war es notwendig, die Durchführbarkeit der Erhaltungsziele und damit die Erhaltungsverordnung neu zu betrachten.

Diese neue Einschätzung führte dazu, dass die Erhaltungsverordnung aufzuheben ist. Die Schaffung eines Genehmigungsvorbehalts zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt stellt sich wegen des beträchtlichen Risikos, erheblichen Schadenersatzforderungen ausgesetzt zu sein, die mit öffentlichen Mitteln aufgebracht werden müssten, und unter Würdigung des von vornherein bestehenden Interesses der Grundstückseigentümerinnen an der weiteren baulichen Ausnutzung ihrer Grundstücke in der Gesamtschau als unverhältnismäßig dar.

Die Alternative, Schadenersatzansprüche durch alle Gerichtsstufen hindurch in Abrede zu stellen, scheidet aus, da das Prozessrisiko hier als beträchtlich, d. h. die Erfolgsaussichten Schadenersatzansprüche abzuwenden als eher gering eingeschätzt werden und damit allein das Prozesskostenrisiko für das weitere Betreiben der Gerichtsverfahren erheblich ist. Hinzu kommt, dass auch nicht ausgeschlossen werden kann, dass das Normenkontrollverfahren erfolgreich ist.

Die Grundstückseigentümerinnen haben aufgrund der Erhaltungsverordnung bislang nicht die unter bestimmten Voraussetzungen rechtlich mögliche Übernahme ihrer Grundstücke durch das Land Berlin nach § 173 Abs. 2 BauGB gefordert, aber auf das etwaige Bestehen dieses Anspruchs bereits hingewiesen. Auch insoweit muss von einem bestehenden weiteren Risiko ausgegangen werden.

Ohne das Bestehen der Erhaltungsverordnung stünde den Grundstückseigentümerinnen zwar ein nach § 34 BauGB zu beurteilendes Baurecht zu. Damit würde dem seit dem 5. Mai 2010 erkennbaren Interesse der Grundstückseigentümerinnen an der Bebaubarkeit ihrer Grundstücke entsprochen. Schadenersatzansprüche könnten damit vom Land Berlin voraussichtlich abgewendet werden.

Jedenfalls haben die Grundstückseigentümerinnen ihre Bereitschaft signalisiert, im Fall der Aufhebung der Erhaltungsverordnung und der Gewährung eines Baurechts im Rahmen der Zulässigkeit nach geltendem Baurecht von entsprechenden Forderungen Abstand nehmen zu wollen. Sie sind zudem zu Zugeständnissen zum Schutz der Mieter und Mieterinnen bereit.

4. Rechtsgrundlagen

Beschluss VI-1596/2011 vom 24.05.2011 des Bezirksamts Pankow von Berlin über den Erlass einer Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB

§ 172 Absatz 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB)

§ 30 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AG BauGB)

§ 12 Abs. 2 Nr. 4 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)

5. Haushaltmäßige Auswirkungen

Abwendung bestehender Haushaltsrisiken in nicht abschließend bezifferbarer Höhe.

6. Gleichstellungs- und gleichbehandlungsrelevante Auswirkungen

keine

7. Auswirkungen auf die nachhaltige Entwicklung

keine

8. Kinder- und Familienverträglichkeit

entfällt

Matthias Köhne
Bezirksbürgermeister

Jens-Holger Kirchner
Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung

Anlage: Entwurf der RVO mit Flurkarte zum Geltungsbereich

- Entwurf -

**Verordnung zur Aufhebung der Erhaltungsverordnung
gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs
für die Wohnanlage Belforter Straße 5 – 8, Straßburger Straße 33 – 36,
Metzer Straße 35 – 37
im Bezirk Pankow von Berlin, Ortsteil Prenzlauer Berg vom 24.05.2011**

vom.....2013

Auf Grund des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), in Verbindung mit § 30 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692), wird verordnet:

§ 1

Aufhebung der Rechtsverordnung

Die Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs für die Wohnanlage Belforter Straße 5 – 8, Straßburger Straße 33 – 36, Metzer Straße 35 – 37 im Bezirk Pankow von Berlin, Ortsteil Prenzlauer Berg vom 24. Mai 2011 (GVBl. S. 233/234), wird aufgehoben.

§ 2

Geltungsbereich

Die Verordnung gilt für das in der anliegenden Karte mit einer geschlossenen Linie eingegrenzte Gebiet zwischen Belforter Straße, Straßburger Straße, Metzer Straße im Bezirk Pankow von Berlin, Ortsteil Prenzlauer Berg.

Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet der Wohnanlage Belforter Straße mit den Gebäuden Belforter Straße 5 – 8, Straßburger Straße 33 – 36, Metzer Straße 35 – 37, ihren Grünanlagen sowie die Vorgärten auf Teilflächen der Belforter Straße, der Straßburger Straße und der Metzer Straße.

Die Innenkante der Linie bildet die Gebietsgrenze. Die Karte ist Bestandteil dieser Verordnung

§ 3

Verletzung von Vorschriften

(1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muss

1. eine beachtliche Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften, die in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des BauGB bezeichnet sind,
2. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 des BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges

und

3. eine Verletzung von Verfahrens- und Formfehlern, die im AG BauGB enthalten sind,

in den Fällen der Nummern 1 und 2 innerhalb eines Jahres, in den Fällen der Nummer 3 innerhalb von zwei Jahren nach Verkündung dieser Verordnung gegenüber dem Bezirksamt Pankow von Berlin schriftlich geltend machen. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen werden die in den Nummern 1 bis 3 genannten Verletzungen oder Mängel gemäß § 215 Abs. 1 BauGB und gemäß § 32 Abs. 2 AG BauGB unbeachtlich.

(2) Die Beschränkung des Absatzes 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

Berlin, den 2013

Bezirksamt Pankow von Berlin

Matthias Köhne
Bezirksbürgermeister

Jens-Holger Kirchner
Bezirksstadtrat für
Stadtentwicklung

**Geltungsbereich der Verordnung zur Aufhebung der Erhaltungsverordnung gemäß
§ 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs für die Wohnanlage Belforter Straße 5 – 8,
Straßburger Straße 33 – 36, Metzger Straße 35 – 37 im Bezirk Pankow von Berlin, Ortsteil
Prenzlauer Berg**

