

## Investory Sachverhalt

© Klaus Grupp (Universität des Saarlandes) und Ulrich Stelkens (Deutsche Universität für Verwaltungswissenschaften Speyer)

Bearbeitung für Hauptstadtfälle: Georg Hellmich, Jannik Bach  
Stand der Bearbeitung: Mai 2017

Am nordwestlichen Rande des Bezirks Pankow und damit an der Grenze zum Ortsteil Schildow der Nachbargemeinde Mühlenbecker Land in Brandenburg liegt das Gebiet „Blankenfelde“, dessen südliche Hälfte seit 1984 durch den Bebauungsplan „Blankenfelde Süd“ als ein Gewerbegebiet ausgewiesen ist. Für die nicht bebaute Nordhälfte des Gebiets besteht noch kein Bebauungsplan. Der Flächennutzungsplan des Landes Berlin sieht hier eine Wohnbebauung sowie eine teilweise gewerbliche Nutzung vor.

Die Bezirksstadträtin für Bauwesen in Pankow, *Karin Koslowsky*, steht nun seit einiger Zeit mit der *Schwartz-Bau GmbH* in Verhandlungen, einem Bauunternehmen, das daran interessiert wäre, in Pankow die „Pankow-Mall“, ein Einkaufszentrum mit 10.000 qm Verkaufsfläche, zu errichten. Als möglicher Standort für ein solches Einkaufszentrum käme allein die noch unbeplante Nordhälfte des Gebiets „Blankenfelde“ in Betracht. *Koslowsky* stellte der *Schwartz-Bau GmbH* daher in Aussicht, das Vorhaben im Bezirksamt und in der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) wegen der durch das Unternehmen in Aussicht gestellten 150 neuen Arbeitsplätze baurechtlich „möglich zu machen“.

Da eine Ausdehnung des Gewerbegebiets „Blankenfelde Süd“ ohnehin schon länger Gegenstand Pankower bezirkspolitischer Überlegungen war, fasst das Bezirksamt Pankow auch tatsächlich kurze Zeit später einen – ordnungsgemäß zustande gekommenen – Planaufstellungsbeschluss, der ganz auf das Vorhaben der *Schwartz-Bau GmbH* zugeschnitten ist. Der Plan wurde einen Monat öffentlich ausgelegt, und die Möglichkeit zur Einsichtnahme und Äußerung seitens der Bürger wurde im Amtsblatt für Berlin bekannt gemacht. Daraufhin nutzen einige Bürger die Gelegenheit, ihre Bedenken gegen die geplante „Pankow-Mall“ vorzutragen. Insbesondere wurde vielfach vorgebracht, Pankow benötige kein solches Riesen-Einkaufsgebilde, denn man habe schließlich genügend Einkaufsmöglichkeiten in den zentraleren Teilen des Bezirks, z.B. im Prenzlauer Berg, die den Bedürfnissen der Pankower genüge tun würden. Wenn unbedingt Einkaufsmöglichkeiten im Gebiet „Blankenfelde Nord“ geschaffen werden sollten, könne sich das auf die Zulassung weniger kleinerer Einzelhandelsgeschäfte beschränken. Man solle lieber neuen Wohnungsbau anstreben, da es in Pankow an erschwinglichem Wohnraum fehle.

Auch die Nachbargemeinde Mühlenbecker Land brachte Einwände gegen die geplante „Pankow-Mall“ vor: Zum einen habe die Gemeinde Mühlenbecker Land kurz zuvor einen Planaufstellungsbeschluss für das an „Blankenfelde Nord“ angrenzende

Gebiet des Ortsteils Schildow gefasst, der dort ein reines Wohngebiet vorsehe, das aufgrund der Gebietsstruktur der Gemeinde auch nur dort realisiert werden könne. Da die einzige Verbindungsstraße, die von Norden in Richtung der geplanten „Pankow-Mall“ führe, durch das geplante reine Wohngebiet Schildows verlaufe, sei mit erheblichem Verkehrsaufkommen auf dieser Strecke zu rechnen, so dass an ein ruhiges Wohnen an dortiger Stelle wohl kaum noch zu denken sei. Gerade dies sei untragbar: Der heutige Bedarf an Ruhe und Erholung, dem gerade ein solches reines Wohngebiet dienen soll, werde hierbei völlig missachtet. Zum anderen sei ernstlich zu befürchten, dass durch die „Pankow-Mall“ der Schildower Einzelhandel, der ohnehin schon unter der zurückgegangenen Kaufkraft der Bürger zu leiden habe, gänzlich zu Grunde gehen werde, was sich auch im Bundesgebiet in mehreren gleichartig gelagerten Fällen bestätigt habe. Dies sei in Anbetracht der damit zu befürchtenden Arbeitslosigkeit vieler Einzelhändler Schildows sowie der Vereinsamung der Innenstadt wohl nicht im Interesse des Gemeinwohls und könne von Pankow nicht gewollt sein, schließlich erfreue man sich schon immer guter Nachbarschaft. Zudem verstoße die Planung auch noch gegen die Vorgaben des Flächennutzungsplans für dieses Gebiet.

Diese Beanstandungen finden jedoch im Bezirksamt kein offenes Ohr: Es sei Sache des Bezirks, festzulegen, ob man Wohnungen oder die „Pankow-Mall“ und damit dringend benötigte Arbeitsplätze schaffen müsse und wolle. Auch müsse man die Gunst der Stunde ergreifen und die Investitionsbereitschaft der *Schwartz-Bau GmbH* ausnutzen, da diese ausschließlich in ein solches Einkaufszentrum investieren und nach eigenen Angaben keine „kleinen Brötchen“ backen werde. Aus dem eigenen Haushalt sei ein solches Vorhaben niemals finanzierbar. Zudem habe man der *Schwartz-Bau GmbH* schon zugesagt und könne nicht einfach wieder absagen, ohne dabei Pankow für künftige Investoren völlig uninteressant zu machen. Schon deshalb seien Wohnräume in dieser Situation für Pankow „nicht so wichtig“. Zudem sei das Vorbringen der Gemeinde Mühlenbecker Land nicht ernst zu nehmen: Der Bau der „Pankow-Mall“ hindere schließlich niemanden daran, angrenzend zu wohnen, zumal in der heutigen mobilen Gesellschaft Verkehr und Verkehrslärm hingenommen werden müssten. Da man daran gewöhnt sei, stelle dies auch keine nennenswerte Beeinträchtigung dar. Auch sei der Schildower Einzelhandel ohnehin schon träge, so dass die Vereinsamung der Innenstadt nur eine Frage der Zeit sei. Schließlich bliebe es den Schildower Angestellten des Einzelhandels unbenommen, sich später in der „Pankow-Mall“ zu bewerben.

Dementsprechend wurde von der BVV schließlich der Bebauungsplan „Blankenfelde Nord“ für die „Pankow-Mall“ beschlossen und nach ordnungsgemäßem Verfahren vom Bezirksamt festgesetzt. In dem Bebauungsplan wurde das gesamte Gebiet als „Sondergebiet für ein Einkaufszentrum“ i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen. An diesem Beschluss war auch der der BVV angehörende *Erwin Eisenhart* beteiligt, der selbstverständlich – wenn auch erfolglos – gegen die Errichtung der „Pankow-Mall“ gestimmt hatte, da auch er als Inhaber einer Filiale der „Kurz- und Miederwaren Treulich“ in der Buchholzer Straße in Pankow erheblichen Kunden- und Umsatzenschwund fürchtet. Der Bebauungsplan wurde schließlich umgehend ordnungsgemäß bekannt gemacht.

Die Gemeinde Mühlenbecker Land will diesen Bebauungsplan so nicht hinnehmen. Sie stellt daher – vertreten durch einen Rechtsanwalt – unmittelbar nach dessen Inkraft-Treten beim Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg den Antrag, den Bebauungsplan „Blankenfelde Nord“ für unwirksam zu erklären. Zur Begründung trägt sie die bereits vorgebrachten Bedenken vor. Zudem rügt sie, dass das Bezirksamt Pankow es nicht für nötig gehalten habe, sich ernsthaft mit den von ihr vorgebrachten Bedenken auseinanderzusetzen.

Hat der Antrag der Gemeinde Mühlenbecker Land Aussicht auf Erfolg?

*Bearbeitervermerk:* Auf Gesichtspunkte des Umweltschutzes (insbes. § 1a, § 2 Abs. 4 BauGB) ist nicht einzugehen. Unterstellen Sie auch, dass der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung entspricht (§ 1 Abs. 4 BauGB).