



EIGENTÜMER



Verein Berlin-Lichtenrade e.V., gegr. 1903

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Berlin-Lichtenrade e.V.
Rehagener Str. 34, 12307 Berlin (Lichtenrade)

Petitionsausschuss des
Abgeordnetenhauses zu Berlin
Postfach
10111 Berlin

GESCHÄFTSSTELLE:

Rehagener Str. 34
12307 Berlin (Lichtenrade)
Telefon (030) 74488 72
Telefax (030) 74402 18
Internet: www.hwgv-lichtenrade.de
E-mail: info@hwgv-lichtenrade.de

Berlin, den **26. Aug. 2013**

Logistikzentrum an der Sântisstraße
Hier: Bearbeitung des Einwohnerantrages durch das Bezirksamt

Sehr geehrte Damen und Herren,

am 19. Juni 2013 wurde der von 2.795 Bürgern unterstützte Einwohnerantrag gemäß § 44 Bezirksverwaltungsgesetz in der BVV Tempelhof-Schöneberg angenommen, mit dem sich die Antragsteller gegen ein Logistikzentrum und für den Erhalt der Kleingartenkolonie an der Sântisstraße einsetzen. Der Antragstext ist als Anlage beigefügt.

Nunmehr hat das Bezirksamt in einer Mitteilung zur Kenntnisnahme – ebenfalls als Anlage beigefügt - erklärt, dass es im Ergebnis seiner Prüfungen nichts von dem umsetzt, was im Antrag formuliert und von der BVV beschlossen wurde.

Nach § 36 Abs. 2 e) Bezirksverwaltungsgesetz ist das Bezirksamt jedoch verpflichtet, die Beschlüsse der BVV umzusetzen. Somit verstößt das Bezirksamt mit seiner in der Mitteilung zur Kenntnisnahme angekündigten Untätigkeit gegen den BVV-Beschluss und somit gegen die gesetzliche Pflicht, BVV-Beschlüsse umzusetzen.

Wir bitten Sie um Prüfung und Mitteilung, wie das Bezirksamt gezwungen werden kann, doch noch die Beschlussfassung der BVV zu beachten und umzusetzen.

Mit freundlichen Grüßen


Frank Behrend
1. Vorsitzender

Anlagen

Sprechstunden:

Montag von 17 bis 19 Uhr
Mittwoch von 9 bis 12 Uhr
Freitag von 17 bis 19 Uhr

Bankverbindung:

Berliner Volksbank eG (BLZ 100 900 00), Konto-Nr. 318 314 1006

Einwohnerantrag gemäß § 44 Bezirksverwaltungsgesetz
Erforderliche Maßnahmen des Bezirksamts zur Rettung der Kleingärten der
Bahn-Landwirtschaft in der Sántisstraße 95-113, 12277 Berlin
sowie zum Schutz der Anlieger in der Sántisstraße, Zehrendorfer Straße,
Richard-Tauber-Damm und Buckower Chaussee vor Lärmbeeinträchtigung.

Die unterzeichnenden Einwohner empfehlen der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) des Bezirks Tempelhof-Schöneberg gemäß § 44 BzVwG, folgenden Beschluss zu fassen:

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat den Beschluss der BVV vom 17.02.2010 über die Erhaltung der Kleingartenkolonie an der Sántisstraße nicht bzw. nicht mit dem erforderlichen Nachdruck und unter Ausschöpfung aller gebotenen tatsächlichen und rechtlichen Mittel umgesetzt. Der Fortbestand der Kolonie ist aufgrund dieser Versäumnisse ernsthaft gefährdet. Zugleich ist der Schutz der Wohnruhe der Anlieger der Sántisstraße, Zehrendorfer Straße, Richard-Tauber-Damm und Buckower Chaussee in diesem Bereich nicht mehr gewährleistet.

Das Bezirksamt wird daher dringend aufgefordert, unverzüglich folgende Maßnahmen zu ergreifen:

1. Beauftragung eines externen Gutachtens zur Grundstückshistorie und zur Rechtslage

Für die Klärung des planungs- und bauordnungsrechtlichen Umganges mit der Koloniefäche ist ein externes Gutachten zu beauftragen. Dieses soll zunächst die historische Entwicklung der Eigentumsverhältnisse des Grundstücks und die Planung, Realisierung und ehemalige Nutzung der Gleisanlage auf dem Koloniegrundstück sowie der vorhandenen Gleisanlagen in dem gesamten Bereich zwischen Sántisstraße, Mariendorfer Damm, Buckower Chaussee und dem Trassenverlauf der Dresdener Bahn, darstellen bzw. aufbereiten. Darüber hinaus soll das Gutachten die Rechtslage untersuchen und hierbei insbesondere klären, welche rechtlichen Möglichkeiten des Bezirksamts noch bestehen, den Erhalt der Kleingartenanlage zu sichern und ob bzw. gegebenenfalls in welcher Höhe die zum Erhalt der Kolonie erforderlichen Maßnahmen mit Entschädigungs- bzw. Schadensersatzansprüchen des Investors/Eigentümers verbunden sein können. Ferner soll das Gutachten klären, ob bzw. inwieweit das Bezirksamt in der Vergangenheit sämtliche ihm zu geboten stehenden Möglichkeiten der Wahrung und Einbeziehung der Interessen der Kleingärtner beachtet hat, und Empfehlungen für das weitere Vorgehen aussprechen.

2. Aufnahme von Verhandlungen mit den maßgeblichen Trägern öffentlicher Belange

Das Ergebnis der historischen und juristischen Begutachtung ist dem Eisenbahn-Bundesamt, der Deutschen Bahn AG, der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung sowie der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt zur Kenntnis zu geben. Anschließend sollten entsprechende Gespräche aufgenommen werden. Ziel der Aufnahme von Gesprächen mit der Deutschen Bahn AG soll es dabei sein, die Auswirkungen des Ausbaus der Dresdener Bahn für das Koloniegelände und der Sántisstraße zu klären. Ferner soll in diesen Gesprächen erörtert werden, welche Auswirkungen die von der Deutschen Bahn AG geplante Unterführung der Bahntrasse der Dresdener Bahn für das Koloniegrundstück und die Sántisstraße haben könnte. Das weitere Verwaltungsverfahren ist unter Beachtung der Präsidialverfügung des Präsidenten des Eisenbahn-Bundesamtes vom 31.10.2005, durchzuführen. Ziel der Verhandlungen mit den zuständigen Senatsverwaltungen soll es sein, das Koloniegrundstück aus dem Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich zu entlassen und den Flächennutzungsplan dergestalt zu ändern, dass die Kolonie erhalten werden kann, wobei auch zu klären ist, welche Ersatzgrundstücke dem Investor/Eigentümer vom Land Berlin eventuell zur Verfügung gestellt werden können.

3. Einleitung weiterer erforderlicher Maßnahmen und Verhandlungen mit dem Investor

Es sind alle rechtlich zulässigen und tatsächlich vorhandenen Möglichkeiten zu nutzen, die Kolonie Sântisstraße zu erhalten und eine Bebauung durch Logistikunternehmen auf der Grundlage der erteilten Bauvorbescheide sowie zugunsten anderer Vorhaben zu verhindern. Hierzu soll zunächst ein Bebauungsplan aufgestellt und eine Veränderungssperre erlassen werden mit dem Ziel, die Kolonie kurzfristig als Dauerkleingarten gemäß § 1 Abs. 3 BKleingG auszuweisen. Der Investor/Eigentümer soll unverzüglich aufgefordert werden, ein Lärm- und Verkehrsgutachten zu den aktuellen und geplanten Bauvorhaben in der Sântisstraße 89 und der Koloniefäche vorzulegen und dieses dem Bezirksamt und der BVV zugänglich zu machen. In dem Gutachten sind auch die Auswirkungen für die Anrainer in Bezug auf die infolge der beantragten Bebauung zu erwartende Feinstaubentwicklung darzustellen.

Mit dem Investor/Eigentümer ist ein Gespräch mit dem Ziel zu führen, dass die angestrebten Bauvorhaben nicht umgesetzt und eventuell begründete Entschädigungsforderungen auf ein Minimum reduziert werden. Die Möglichkeiten der Stellung eines Ersatzgrundstücks für den Investor/Eigentümer sind auszuloten.

Das Bezirksamt soll alle Abstimmungen zwischen den Beteiligten koordinieren und steuern, damit zügig ein positives Ergebnis im Interesse der betroffenen Kleingärtner und der Anrainer erzielt werden kann. Der BVV ist kontinuierlich und zeitnah, spätestens zu jeder Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, zu berichten. Die Ergebnisse sind in einer weiteren Einwohnerversammlung darzustellen.

Begründung:

Gemäß Antwort des Bezirksamtes auf eine Kleine Anfrage hat es das Bezirksamt versäumt, den Forderungen des Antrages Drs. Nr.1326/XVIII vom 17.02.2010 nachzukommen. Es wurde durch das Bezirksamt sogar eingeräumt, dass der Beschluss der BVV zum Erhalt der Kolonie Bahn-Landwirtschaft in der Sântisstraße den über das Bezirksamt hinaus zuständigen Stellen erst drei Jahre nach der Beschlussfassung übersandt wurde. Darüber hinaus wurden bisher weder Untersuchungen, z. B. gemeinsam mit der Deutschen Bahn AG, zu der historischen Entwicklung der Grundstücke und den daraus resultierenden Folgen veranlasst noch Verhandlungen mit dem Investor/Eigentümer und den Senatsverwaltungen für den Erhalt der Kolonie geführt. Eine – soweit erkennbar – erforderliche Freistellung des Koloniegeländes von Bahnbetriebszwecken durch bestandskräftigen förmlichen Bescheid liegt ebenfalls nicht vor. Inzwischen hat das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin eine Baugenehmigung und zwei Bauvorbescheide für die Errichtung von Logistikzentren, die direkt im räumlichen Zusammenhang mit der Kolonie stehen, erteilt. Die für die Anrainer in der Sântisstraße, Zehrendorfer Straße, Richard-Tauber-Damm und Buckower Chaussee daraus resultierenden negativen Folgen in Bezug auf Lärm- und Feinstaubbeeinträchtigungen sind bisher weder untersucht noch festgestellt worden. Es existieren jedoch verschiedene juristische Einschätzungen, wonach es für eine Bebauung des Areals einer Freistellung von Bahnbetriebszwecken bedarf sowie ein (noch nicht rechtskräftiges) Urteil, woraus sich erhebliche Bedenken gegen die planungsrechtliche Grundlage für eine Bebauung und Kündigung der Kleingartenkolonie auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften ergeben.

Es ist deshalb nunmehr dringend geboten, die Versäumnisse der Vergangenheit nachzuholen und endlich dem erklärten Bürgerwillen nachzukommen.

Berlin, den 10.04.2013



Ursprung: Vorlage der BV-Vorsteherin, Bezirksverordnetenvorsteherin

Beratungsfolge:			
Datum	Gremium		
19.06.2013	Bezirksverordnetenversammlung	Tempelhof-Schöneberg	von Berlin
20.08.2013	Bezirksamt		
21.08.2013	Bezirksverordnetenversammlung	Tempelhof-Schöneberg	von Berlin

Mitteilung zur Kenntnisnahme
Bezirksamt

Drucks. Nr: 0767/XIX

Einwohnerantrag gemäß § 44 Bezirksverwaltungsgesetz:

Erforderliche Maßnahmen des Bezirksamts zur Rettung der Kleingärten der Bahn-Landwirtschaft in der Sântisstraße 95-127, 12277 Berlin sowie Schutz der Anlieger in der Sântisstraße, Zehrendorfer Straße, Richard-Tauber-Damm und Buckower Damm vor Lärmbeträchtigung

Die Bezirksverordnetenversammlung hat am 19.06.2013 das Bezirksamt mit Beschluss über den Einwohnerantrag dringend aufgefordert, folgende Maßnahmen zu ergreifen:

1. Beauftragung eines externen Gutachtens zur Grundstückshistorie und zur Rechtslage
2. Aufnahme von Verhandlungen mit den maßgeblichen Trägern öffentlicher Belange
3. Einleitung weiterer erforderlicher Maßnahmen und Verhandlungen mit dem Investor.

1. Die planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Beurteilung des Grundstücks Gemarkung Marienfelde, Flur 1 Flurstück 1164 (Koloniegelände) ist mehrfach und ausführlich durch das Bezirksamt, sowie die weiteren zuständigen Stellen erfolgt. Durchgehend lautete das Ergebnis: keine Eisenbahnbetriebsbefangenheit.

Da das Bezirksamt das vom „Grüner Sântispark e.V.“ in Auftrag gegebene Gutachten der Rechtsanwaltskanzlei Gaßner, Groth, Siederer & Coll. vom 22.5.2013 zur Grundlage genommen hat und dem zuständigen Eisenbahnbundesamt (EBA) als Fachbehörde, sowie der Landeseisenbahnverwaltung (SenStadt) zur Prüfung zugeleitet, hält es die Beauftragung eines externen Gutachtens zur Grundstückshistorie und zur Rechtslage betr. des Grundstücks nicht für erforderlich.

Mit Antwort vom 2.7.2013 durch das EBA, sowie vom 18.6.2013 durch SenStadt wurde die bisherige Einschätzung des Bezirksamts bestätigt. Beide Behörden erklären eindeutig, dass das Gutachten nicht geeignet sei, die bisherigen Erkenntnisse und Prüfergebnisse zu revidieren. Insbesondere steht nach wie vor fest, dass es sich bei dem Flurstück nicht um ein planfestgestelltes Gebiet handelt. Das Grundstück unterliegt vielmehr der gemeindlichen Planungshoheit im Rahmen der geltenden Vorschriften, hier des Baunutzungsplans.

Damit hat das Bezirksamt seinen Pflichten zur Ermittlung eines Sachverhalts vollständig Genüge getan. Die historischen und planungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen Erkenntnisse sind umfassend und haben von jeher Eingang in die Entscheidungen des

Abstimmungsergebnis:

Kenntnis genommen:

überwiesen:

Bezirks gefunden. Dokumentiert ist dies in der Mitteilung zur Kenntnisnahme zu den Drucksachen 1326/XVIII und 0421/XIX. Darin enthalten ist auch die ausführliche historische Recherche der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 4.6.2012, die zu dem Ergebnis kommt, dass es sich niemals um planfestgestelltes Bahngelände gehandelt hat. Ein Gutachten mag zu einer anderen Einschätzung kommen – der Bezirk kann sich jedoch nicht über die durch die zuständigen Behörden vermittelte und auch die durch den Baunutzungsplan vorgegebene Rechtslage hinwegsetzen.

Die planungsrechtliche Beurteilung hat bereits Eingang in verschiedene Vorbescheide gefunden. Damit geht eine rechtliche Bindung der Verwaltung einher.

Ergänzend ist lediglich mitzuteilen, dass das durch den eingetragenen Verein Grüner Sänctspark eingereichte Gutachten weder die genannten Senatsverwaltungen noch den Bezirk veranlassen konnten, die dargestellten übereinstimmenden Einschätzungen zu revidieren.

Da somit keine rechtlichen Möglichkeiten bestehen, den Erhalt der Kleingartenanlage seitens des Bezirks zu sichern, stellen sich Fragen zu Entschädigungs- und Schadensersatzansprüchen nicht.

2. Sowohl die Antwort des EBA vom 2.7.2013 als auch von SenStadt vom 18.6.2013 bekräftigen ihre bisherige Position und sehen in dem Gutachten keine zweckdienlichen neuen Erkenntnisse. Beide Behörden haben die Einschätzung bestätigt, dass es sich bei dem Koloniegelände nicht um planfestgestelltes Eisenbahngelände handelt, welches der gemeindlichen Planungshoheit entzogen wäre.

Dem entspricht auch der Baunutzungsplan, bei dem es sich immerhin um eine Rechtsnorm handelt, die das Bezirksamt bei der Beurteilung von Baugesuchen im Baugenehmigungsverfahren zu Grunde zu legen hat.

Die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung hat am 29.7.2013 mitgeteilt, dass aus wirtschaftspolitischer Sicht jede Aufgabe gewerblicher Bauflächen zu bedauern wäre und es ansonsten erforderlich wäre, den Flächennutzungsplan und das Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich zu ändern. Dies ist nicht im Sinne der hier zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt. Betreffend die Forderung zur Dresdner Bahn hat sich das Bezirksamt mit der Deutschen Bahn AG in Verbindung gesetzt, um Erkenntnisse über Auswirkungen des Ausbaus der Dresdner Bahn auf das Koloniegelände zu gewinnen. Da die Deutsche Bahn AG den Bezirk nicht regelmäßig über diese überörtlichen Planungen informiert, ist ein entsprechendes Schreiben veranlasst worden. Ob sich aus der Antwort ein weiteres Verwaltungsverfahren ergibt, ist nicht abzusehen. Über die Antwort wird berichtet werden.

Aus den insgesamt eingegangenen Antworten ist zu erkennen, dass keinerlei Verhandlungsbereitschaft mit dem Ziel einer anderen Bewertung besteht. Das Bezirksamt sieht daher keine Notwendigkeit für die Aufnahme weiterer Gespräche.

3. Im Rahmen seiner Amtsermittlung hat der Bezirk mehrfach mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Kontakt über eine mögliche Änderung des Flächennutzungsplans bzw. des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich gehabt (Februar 2012, Dezember 2012, Februar 2013). Zusätzlich wurde die Senatsverwaltung mit Datum vom 17.12.2012 erneut angeschrieben und bezüglich einer Änderung des FNP befragt. Mit Schreiben vom 8.1.2013 erfolgte die abschlägige Antwort, wonach aus stadtentwicklungsplanerischen Gründen keine Möglichkeit einer FNP-Änderung von gewerblicher Baufläche in Grünfläche/Kleingärten gesehen wurde. Es wird auf den StEP Industrie und Gewerbe (2011) hingewiesen, wonach diese Fläche von ca. 10 ha als gewerbliche Potentialfläche (Entwicklungsgebiet für den produktionsgeprägten Bereich, EpB) innerhalb eines großflächigen, zusammenhängenden Gewerbebandes entlang der Dresdner Bahn eingeordnet wird. So wurde es auch in der Beantwortung der Mündlichen Anfrage der Abgeordneten Antje Kapek am 21.3.2013 im Abgeordnetenhaus durch den Senat formuliert: „Die Stärkung Berlins als Wirtschaftsstandort und die Schaffung von Arbeitsplätzen sind wichtige wirtschafts- und stadtentwicklungspolitische Ziele des Berliner Senats. Deshalb hat der Berliner Senat im Jahr 2011 den Stadtentwicklungsplan (StEP) Industrie und Gewerbe

beschlossen, in dem u. a. die Flächen der in Rede stehenden Kleingartenkolonie „Eisenbahn Landwirtschaft Säntisstraße“ als gewerbliches Entwicklungspotenzial mit einer vorrangigen Inanspruchnahme enthalten sind. Dies wurde bei der Erarbeitung des StEP Industrie und Gewerbe auch vom Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg unterstützt.“

Es ist auch auf den Umstand zu verweisen, dass die genannten Planungen aus jüngerer Zeit datieren und unter der gesetzlich vorgeschriebenen Mitwirkung (aller) Bezirke zustande gekommen sind und diese somit als die aktuell gültigen Plangrundlagen anzusehen sind. Es wird ergänzend auf die Antwort des Senats zur Kleinen Anfrage des Abgeordneten Magalski (PIRATEN) vom 20.3.2013 (Drcks. 17/11 795) verwiesen, aus der sich die Rechtsposition des Senats eindeutig ergibt.

Auch die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung wurde angeschrieben und antwortete sinngemäß, dass der Erhalt von Gewerbeflächen wichtig sei.

Aus den vorstehenden Begründungen ergibt sich, dass eine Bebauungsplanaufstellung nicht in Betracht kommt. Einer solchen Aufstellung steht bereits § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entgegen, wonach die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Die Frage nach Erlass einer Veränderungssperre stellt sich folgerichtig nicht mehr.

Da sich das Bezirksamt mit der Aufstellung eines B-Plans zur Festsetzung einer Grünfläche wesentlich gegen den Flächennutzungsplan stellen würde, was rechtswidrig wäre, unterlässt das Bezirksamt dies.

Lärm- und Verkehrsgutachten zu dem geplanten Bauvorhaben auf dem Koloniegelände sind vom Investor veranlasst worden und auf der Internetseite des Stadtentwicklungsamtes einsehbar.

Für Anfang August hatte das Bezirksamt zu einem Gespräch zwischen VertreterInnen des Bezirksamts, dem Investor, der Eisenbahner-Landwirtschaft und dem Kleingartenverein unter Beteiligung von VertreterInnen der „Südallianz“ eingeladen. In

kleinerer Runde (Bezirksamt, Eisenbahner-Landwirtschaft, Kleingartenverein, Investor, Anwohnervertreter) zeichnete sich ein möglicher Kompromiss ab, bei dem der Investor auf die Realisierung eines Logistikzentrums auf dem gesamten Koloniegelände verzichten würde. Stattdessen wurde der Erhalt von Kleingärten auf einer Teilfläche, sowie die Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe auf einer weiteren Teilfläche in Aussicht gestellt.

Berlin, den 20.08.2013

Frau Schöttler, Angelika
Bezirksamt

Frau Dr. Klotz, Sibyll