

Niederschrift

**zur 59. Sitzung des Kleingartenbeirats
beim BA Charlottenburg-Wilmersdorf (BA C-W)
am 23.05.2014, 16.00 Uhr, Rathaus Wilmersdorf, Raum 1141**

Anwesenheitsliste: Anlage 1

BzStR Schulte eröffnet die Sitzung und stellt nach Rückfrage fest, dass es über die unter Sonstiges zu behandelnde Ergänzung des BV Chbg hinaus keine weiteren Änderungswünsche der Tagesordnung gibt.

Zu TOP 1 (Niederschriften vergangener Sitzungen):

Hr. Schulte teilt mit, dass es durch die weiterhin bestehende personelle Anspannung in der Kleingartenverwaltung keine Vorlage von Protokollen geben konnte.

Zu TOP 2 (Zuwegung auf DB AG-Gelände nördlich der Hamburger Bahn zwischen Eisenbahnbrücke und Tunneleck – evtl. Beteiligung des Bezirksamtes an der Sanierung?):

Hr. Hückler stellt das Projekt der Bahnlandwirtschafts (BLW) vor und übergibt dazu ein Konzeptpapier. Er bittet den Bezirk um finanzielle Unterstützung, die Kosten lägen bei ca. 16-17 T EUR.

BzStR Schulte erläutert, dass die Fläche sich nicht auf Grund und Boden des Landes Berlin befinde, sondern auf Flächen der DB AG (DB Netz). Ein Mitteleinsatz des Landes Berlin auf nicht landeseigenen Flächen sei haushaltsrechtlich nicht zulässig. Möglich sei aber die ebenfalls erbetene fachliche Beratungs-Unterstützung des BLW-Vorhabens durch das Straßenamt.

Hr. Ludwig weist auf die Äußerungen des Regionalbeauftragten der DB AG, Hrn. Leuschel, vom Anfang des Jahres hin, nach die baufälligen Brücke bei km 7,3 der Hamburger Bahn nun doch durch einen Brückenneubau ersetzt werden solle und es daher in den Bereich erhebliche Bautätigkeit geben könne, welche die Wegeoberfläche wieder beeinträchtigen könnten.

Zu TOP 3 (Zwei Parzellen „Kiezgärten“ bei der KGA Am Fenn (Ostfeld) – Gibt es Unterstützung zur Herrichtung seitens des Bezirksamtes?):

Fr. Schulz erläutert, dass die Pachtfläche Erschließungsbedarf habe (Wasseranschluss, Wegegestaltung) und bittet den Bezirk um finanzielle Unterstützung.

BzStR Schulte erläutert zunächst, dass es im Grundsatz keine Mittel dazu gebe.

Fr. Dittner lässt sich von Hrn. Ludwig die pachtvertragliche Situation erläutern (kein Kleingartenrecht, aber am Kleingartenrecht orientiertes BGB-Vertragswerk mit Zwischenpacht).

Fr. Schulz bekräftigt, dass auch kleine Beträge helfen können.

BzStR Schulte billigt zu, dass der Betrag von einer Jahrespacht (netto, ohne öffentlich-rechtliche Lasten) erlassen werden solle und bittet Hrn. Ludwig entsprechend zu verfahren.

Zu TOP 4 (Reemtsma-Gelände verkauft – Wird ein neuer B-Plan erstellt?):

BzStR Schulte bejaht, der Plan trage die Bezeichnung IX-55-3B und habe seinen Ursprung im Aufstellungsbeschluss vom 09.01.2007. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sei 2013 begonnen worden. Derzeit sei ein Schallschutzgutachten im Auftrag, um die schutzwürdigen Belange der Bestands-Dauerkleingärten Alt-Rheingau und Kissingen zu gewährleisten.

Hr. Sorge ergänzt, dass Kerninhalt des B-Planentwurfes die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe bleibe. Hintergrund dafür seien die Festlegungen im „Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich“ (EPB). Keinesfalls sei Wohnungsbau geplant, wie Hr. Biastock zuvor vermutet habe.

Zu TOP 5 (KGA Wiesbaden, östlicher Teil (Telekom-Eigentum) – Stand des beabsichtigten B-Planverfahrens Dauerkleingarten (vgl. Schrb. BzStR Schulte v. 18.04.2014):

BzStR Schulte erläutert das Vorhaben und ergänzt, dass dort die 7-Jahres-Frist aus § 42 Abs. 3 BauGB bereits abgelaufen sei. Folglich sei mit einem vergleichsweise geringen Entschädigungsbetrag für die Planänderung zu rechnen. Gleichzeitig sei Eile geboten wegen der Korrelation mit dem in Beratung befindlichen StEP Wohnen.

Hr. Biastock zeigt sich erfreut und begrüßt das Vorhaben.

BzStR Schulte erläutert auf Nachfrage, dass der Entschädigungsbetrag nur den Abkauf der Entwicklungsrechte für den Wohnungsbau enthalten könne, das Eigentum der Telekom davon aber unberührt bleibe.

Zu TOP 6 (Gastanks in Kleingärten – Duldungsablauf; Vorgang aus der KGA Hundekehle (Eigentum DB AG und Forsten)):

Hr. Biastock erläutert kurz die Situation, dass dort beim Nachfüllen eines Gastanks auch die wiederkehrende Prüfung des Tanks geschehen sei, in dessen Folge der Prüfer die zu große Nähe eines auf der Nachbarparzelle entstandenen Laubenneubaus bemängelt habe und folglich den Weiterbetrieb nicht ermöglichen konnte. Der Abstand der neuen Laube zur nachbarlichen Bestandslaube selbst sei baurechtlich in Ordnung.

BzStR Schulte verwies auf die Inhalte der Mail der Kleingartenverwaltung vom 05.05.2014 an den BV Wilm. Da keine weiteren Infos seither dazu vorliegen, insbesondere kein Nachweis einer Baugenehmigung für den Gastank bekannt sei, sei der Betrieb des Gastanks zu unterbinden.

Zu TOP 7 (KGA Oeynhausen: Sachstand Klage Bauvorbescheid):

BzStR Schulte trägt vor, dass das VG Berlin im noch nicht rechtskräftigen Urteil den Bezirk zur Abgabe eines Bauvorbescheides an den Kläger verurteilt habe, was die Handlungsfähigkeit des Bezirkes stark einschränke. Gleichzeitig habe der Bezirk als Plangeber die Erschließungspflicht gegen anteilige Kostenbeteiligung des Bauherrn der Investitionsfläche.

In der anschließenden Diskussion betrachten BzStR Schulte und Hr. Biastock das Urteil gleichermaßen als komplex und kompliziert.

Zu TOP 8 (KGA Binger Loch: Durch Deutsche Wohnen (GEHAG) erneute Sperrung der Schlüsselkarten für den Zugang per Anfang Mai d.J.):

Fr. Schulz erläutert, dass die aktuelle Situation immer noch unbefriedigend sei, die Verunsicherung der betroffenen Kleingärtner durch die Machtspiele der Deutsche Wohnen (GEHAG) sei groß.

BzStR Schulte erklärt, dass er sogleich nach Informationseingang nach seinem Urlaub zu den neuerlichen Sperrungen Fr. Damianakis von der Unternehmenskommunikation der GEHAG gesprochen habe, die ihm die unverzügliche Verbesserung zugesagt habe, die Kleingärtner sollten sich direkt an die zuständige Sachbearbeitung dort wenden, wozu er Namen und Telefonnummer mitteilt.

Hr. Ludwig ergänzt, dass er noch vor Urlaubsende von BzStR Schulte die Geschäftsführung der Deutsche Wohnen (GEHAG) unter Hinweis auf die bestehende Rechtslage (Urt. AG Chbg. v. 1988) aufgefordert habe, bis zu einer rechts- und bestandskräftigen Beendigung der Pachtverhältnisse dauerhaft und nachhaltig für die Kleingärtner Zugang zu ihren Parzellen zu gewährleisten.

Zu TOP 9 (KGA Stichkanal, Teil „Maiglöckchen“: Gekündigt durch LiFo-Gesellschaft – welche Informationen liegen für die künftige Nutzung vor?):

BzStR Schulte trägt vor, dass der LiFo seit 2007 Eigentümer des Grundstücks sei und beabsichtige, die Fläche an einen Betrieb der Elektronik und Programmierung (Verfahrenstechnik) zu verkaufen.

Auf Nachfrage von Hrn. Thomas ergänzt er, dass ihm keine Information über einen Bauantrag vorliege.

Zu TOP 10 (Schutzfristen; 1. Teilfrage: Wird der Bezirk seine Auffassung zu den KGAen Olbersstr., Kalowswerder und Lambertstr. noch mals ggü. SenStadtUm verdeutlichen oder azep- tiert das Bezirksamt die Vorhaben Wohnungsbau dort? Liegen für die KGA Kalowswerder schon konkrete Planungen vor? --- 2. Teilfrage: Nachdem SenInnSport nicht auf die Erweite- rungsstandorte der KGAen Waldschule/Eichkamp, Buchenweg, Heckerdamm, Pferdemarkt und Wiesengrund besteht, gibt der Bezirk seine Sportflächen-Planungen dort auch auf?):

Zur 1. Teilfrage teilt BzStR Schulte mit, dass der Bezirk, wie schon angekündigt, im Rat der Bürgermeis- ter gegen den StEP Wohnen gestimmt habe, andere Bezirke, offenbar aus anderen Betroffenheitserwä- gungen hingegen dafür. Er ergänzt, dass ihm derzeit keine konkreten Planungen für den Bereich bekannt seien.

Hr. Sorge bekräftigt, dass die Nichtverlängerung bis 2020 nur die KGA Kalowswerder betreffe, hingegen die KGAen Olbersstr. und Lambertstr. weiterhin eine Schutzfrist bis 2020 haben.

BzStR Schulte weist auf die Beteiligung des bezirklichen Stadtentwicklungsamtes -FB Stadtplanung- an der Arbeitsgruppe bei SenStadtUm zur Korrelation der Fortschreibungen von StEP Wohnen und KEP hin.

Zur 2. Teilfrage bestätigt BzStR die Informationen über einen Verzicht des Bezirks auf die Gemeinbe- darfsplanung Sport am Heckerdamm (KGAen Wiesengrund und Pferdemarkt). Da dort ein Außenbereich vorliege (früher sog. Nichtbaugebiet nach BauNV), sei fraglich, ob der Aufwand für einen B-Plan zum Schutz von Kleingärten lohne, da ein solcher einfacher zu ändern sei als der gegebene FNP (Grünflä- chen mit Plansymbol Kleingärten).

BzStR Schulte führt weiter aus, dass es hingegen für die Vorbehaltsflächen Sport auf Kleingartenflächen im Eichkampbereich keinen Verzicht seitens des Bezirks gebe.

Hr. Thomas entgegnet, dass ihm gegenüber in den Gesprächen mit StS Gaebler ein Interesse für Woh- nungsbau dort verneint worden sei.

BzStR Schulte erklärt, dass der Bereich bei etwaigem Wegfall der Gemeinbedarfsplanung nach § 34 BauGB zu beurteilen sei und die Gefahr einer Inanspruchnahme für den Wohnungsbau bestehe.

Fr. Dittner verweist auf ein Gespräch mit StS Statzkowski, der zu einer Aufgabe der Sportplanung dort eher zurückhaltend war.

Im Weiteren ergibt sich eine intensive Diskussion, in welcher zu beiden Teilfragen Stellung bezogen wird. Hr. Thomas fordert darin die sofortige Umsetzung des Entfalls des Gemeinbedarfsvorbehalts Sport am Heckerdamm für den KEP.

BzStR Schulte bekräftigt, dass mit der kommenden Umsetzung die Einstufung des betreffenden Berei- ches im KEP von III a) auf V b) entstehen wird. Aktuell bestehe jedoch für Ideen wie zu TOP 5 eher eine Plannotwendigkeit, als für in großem räumlichen Zusammenhang stehende Flächen wie am Hecker- damm, die nach § 35 BauGB zu beurteilen seien.

Hr. Sorge verweist darauf, dass die Berücksichtigung des Vorbehaltsentfalls jedoch erst im Zuge der Einleitung der nächsten KEP-Fortschreibung geschehen kann (von 2020 auf nächste Zeitbegrenzung), und dass das Verfahren dazu frühestens 2017 begonnen werden wird.

BzStR Schulte verweist darauf, dass es besser sei, einen etwaigen Entfall von Gemeinbedarfsvorbehal- ten erst unmittelbar vor erforderlichem Beginn des KEP-Verfahrens zu berücksichtigen, da sonst das Risiko einer Beurteilung nach § 34 BauGB zu hoch sei.

Zu TOP 11 (Ersatzflächen (bei KGAen Pfefferluchwiesen und Atlantis; 1. Teilfrage: Kostenbetei- ligung des Bezirks an der Herrichtung der beiden Flächen? --- 2. Teilfrage: Wird der Bezirk die z.Zt. gewerblich genutzten Flächen Lise-Meitner-Str. 50 (ehem. Tiefbauplatz und östlich be- nachbarte frühere Erweiterungsplan-Fläche Atlantis II), die im FNP als Grünfläche mit dem Zweck Kleingarten verzeichnet sind, für die Nutzung als Kleingartenfläche (weitere Ersatzflä- chen) aufgeben?):

Zur 1. Teilfrage trägt BzStR Schulte vor, dass leider keine Hilfemöglichkeit bestehe, zudem der Bezirk nicht über entsprechende Mittel verfüge.

Hr. Ludwig erläutert, dass es keine rechtliche Verpflichtung zur Ersatzflächengestellung gebe. Grundlage für die aktuellen Möglichkeiten zusätzliche Flächen bereitstellen zu können, seien lediglich moralisch begründet (als Ausgleich für aufzugebende Vernässungsflächen). In keinem Falle bestehe jedoch eine kleingartenrechtliche Verpflichtung aus § 14 BKleingG; dies sei noch nicht einmal für die von Hrn. Tho- mas angeführten Beispiele der Inanspruchnahme von Kleingartenflächen beim Neubau der Schleuse Charlottenburg gegeben gewesen, weil es sich dort nicht um festgesetzte Dauerkleingärten gehandelt habe.

Hr. Ludwig führt weiterhin aus, dass es jedoch rechtlich die Möglichkeit gebe, Mittel gemäß § 5 Abs. 4 BKleingG – ohne Veranlassung aus § 14 BKleingG – einzusetzen, d.h., der Zwischenpächter müsste

eingesetzte Mittel über mehrere Jahre ratenweise zurückzahlen. Eine konkrete Antwort hierzu hänge jedoch von der Maßgabe verfügbarer Mittel ab, was auf der Grundlage der vorliegenden Kostenschätzungen und Angebote geprüft werden solle.

Zur 2. Teilfrage trägt Hr. Thomas vor, dass die bestehende Vermietung von Gewerbeflächen dort sich im Widerspruch zur Festsetzung als Kleingartenfläche befinde.

Hr. Ludwig widerspricht dem und verweist auf die nach Aufhebung des B-Planes VII-271 dort gegebene BauNV-Planung als reines Arbeitsgebiet, was Grundlage für die Vermietung war.

BzStR Schulte ergänzt, dass zuständige Abteilung des Bezirksamts nicht auf die Einnahmen aus der Vermietung verzichten will und verweist abschließend auf das zeitgleich im Postwege befindliche Antwortschreiben vom 22.05.2014 an Hrn. Thomas auf seine gleichartige, vor dieser Sitzung eingegangene schriftliche Anfrage.

Zu TOP 12 (Kostentragung durch den Bezirk für die Beseitigung der Vernässungsfolgen in den KGAen Sonnenheim und Tiefer Grund I?)

BzStR Schulte bedauert, dass es bisher nicht zu dem Gesprächstermin mit StS Gaebler gekommen sei, der schon zugesagt und dann wieder aufgehoben worden sei; die Terminhoheit liege bei StS Gaebler.

Hr. Thomas erläutert, dass in der KGA Sonnenheim die Oberflächenentwässerungsanlage aufgrund von Baumängeln im Grunde völlig neu erstellt werden müsse.

Hr. Ludwig bekräftigt bereits in früheren Sitzungen des bezirklichen Kleingartenbeirats getätigte Antworten, nach denen weiterhin der Zwischenpächter für diese Anlage zu seinen Kosten und Lasten zuständig sei, dies sei auch schon mehrfach schriftlich zuvor bestätigt worden.

Zu TOP 13 (Gibt es seitens BWB für deren geplante Baumaßnahmen im Bereich der KGA Tiefer Grund I bereits eine Entscheidung?)

BzStR Schulte verneint.

Hr. Ludwig ergänzt, dass den BWB unter dem 10.04.2014 die Forderungen des BV Chbg. zur Entschädigung im Rahmen einer Aufhebungsvereinbarung über Teilflächen des ZPV mitgeteilt worden seien und ergänzend die Information vom Regionalbeauftragten der DB AG überbracht worden sei, dass die baufällige Brücke bei km 7,3 der Hamburger Bahn durch einen Neubau ersetzt werden solle und sich daraus evtl. Projektänderungen ergeben könnten. Die BWB seien dazu um Mitteilung gebeten worden, bisher gebe es keinen Rücklauf.

Zu TOP 14 (Wurden die Flächen der sog. „angeschnittenen Parzellen“ auf dem ehem. Postgelände bereits an die MEG Spandauer Damm verkauft?)

BzStR Schulte verneint. Es bedarf dazu vorher außer der bekannten Flächenfestlegung zu den Parzellen auch noch der Festlegung, welche Wege- und sonstige Gemeinschaftsflächen mit veräußert werden sollen. Eine entsprechende Festlegung sei noch nicht getroffen worden.

Hr. Thomas verweist auf Verhandlungen mit der MEG zur Lösung anstehender Probleme und dringt auf Festlegungen des Bezirks.

BzStR Schulte sagt alsbaldige Abhilfe zu.

Zu TOP 15 (Wann wird der Bezirk die gegenüber dem FNP anderslautenden planungsrechtlichen Ausweisungen (BauNV bzw. P-Planentwürfe) aufheben? Interesse besteht dazu besonders wegen Siedlung Juliusruh und umgebende Kleingartenflächen südl. Heckerdamm.)

Hr. Sorge berichtet, dass dazu eine Liste erstellt worden sei, welche drei Kategorien enthalte (1. FNP-Festlegung Grünfläche: kein Planerfordernis; 2. Bereiche entgegenstehender Planung [B-Plan mit Wohnbau oder Gewerbe z.B.]: keine Änderung möglich; 3. Bereiche mit zwischen BauNV-Festlegung [WA, rA, bA z.B.] und FNP-Planung [Grünfläche mit Plansymbol Kleingärten] bestehender Widersprüchlichkeit: Änderungen nur unter Beachtung von personellen Kapazitäten beim FB Stadtplanung möglich).

Zu TOP 16 (Illegale Abfallablagerungen (Autoreifen) im Bereich der sog. Schneckenbrücke über den Westhafenkanal (Goerdelerdamm ↔ Lise-Meitner-Str.) – wie kann das Ordnungsamt da nachhaltig tätig werden?)

BzStR Schulte trägt vor, dass das bezirkliche Ordnungsamt mit der Sache befasst worden sei und danach künftig Abhilfe durch häufigere Bestreifung zugesagt habe.

Zu TOP 17 (Offene Feuerstellen in Kleingärten – hierzu sollte es vom Umweltamt ein Merkblatt geben. Was ist erlaubt, was nicht?)

Das von den bezirklichen Umweltämtern in Berlin erarbeitete Merkblatt wird vorgestellt.

Hr. Thomas findet dabei einen Widerspruch zwischen den Aussagen, dass sog. Brauchtuftsfeuer mit Brennstoffen aus Nicht-Abfällen als zulässig genannt seien, während in einer früheren Sitzung des Kleingartenbeirats solche offenen Feuerstätten (Gartenkamine, Feuerkörbe etc.) als in Kleingärten unzulässig bezeichnet worden seien (s.a. Protok 51. Sitzg. KlG.beirat am 31.08.2012, zu TOP 6).

Hr. Ludwig klärt den Widerspruch auf: Tatsächlich gebe dieses Merkblatt nur die Sach- und Rechtslage in Privatgärten wieder, das Kleingartenrecht und die in Berlin bei landeseigenen Kleingärten überwiegend gegebene Pachtvertragslage sei dabei unberücksichtigt geblieben, der damalige Vortrag, dass Gartenkamine und sonstige offene Feuerstätten wie Feuerkörbe in Einzel-Parzellen unzulässig seien, sei weiterhin zutreffend (s.a. Passagen in den versch. Fassungen des ZPV und der UPV). Leider sei bei Kleingärtnern die Selbstsuggestion zu vermeintlich für sie günstigeren Regeln weit verbreitet, auch, wenn die vertraglichen Bindungen Entgegenstehendes abgeben und verpflichten.

BzStR Schulte regt an, dieses Merkblatt an Kleingärtner nur mit einem entsprechenden Einlegeblatt herauszugeben.

Zu TOP 18 (Verschiedenes)

Hr. Thomas wirft aus dem Wunsch nach Ergänzung der Tagesordnung das Thema „Stimmrecht im Wasser- und Bodenverband Pfefferluch für den BV Chbg“ auf.

Hr. Ludwig berichtet, dass ganz aktuell die erbetene Stellungnahme des Rechtsamtes dazu vorliege. Darin teile das Rechtsamt die Bedenken der Kleingartenverwaltung, dass im Falle von Dissens zwischen Bezirksvertreter und BV Chbg der bezirkliche Vertreter sich enthalten solle, weil der Bezirk damit sein gesetzlich gegebenes Vertretungsrecht ohne Not aufgabe, während der BV Chbg gesetzlich kein konstitutionelles Mitglied des Wasser- und Bodenverbandes sei, sondern nur fallweise durch Konsens der Mitglieder zugelassener Sitzungsteilnehmer ohne Stimmrecht sei.

Eine solche Enthaltungsregelung soll auf Wunsch von BzStR Schulte in einen Nachtrag zur Pachtzinsvereinbarung dennoch hineingeschrieben werden und als Ausgleich für eine Erhöhung der Kappungsgrenze bei der Erstattung der Beiträge zum Wasserverband dienen.

Hr. Thomas greift die Verkaufsflächen von sechs Parzellen im Bereich der KGA Heideschlößchen auf (einzeiliger Bereich entlang der BAB 100; Vollmachtsverkauf durch LiFo-Gesellschaft). Er berichtet von ihm vorliegenden Informationen, dass nunmehr der potentielle Käufer (DB Schenker) aufgrund der jahrelangen Verzögerungen und nun aktuell vorliegenden Kaufpreisforderungen das Interesse verloren habe.

Hr. Ludwig vermutet, dass der LiFo nach Aufgabe des Bieterverfahrens zugunsten des Direktverkaufs offenbar inzwischen versucht habe, möglicherweise entgangene Einnahmen nachzuverlangen.

BzStR Schulte berichtet, dass die dort inzwischen stattfindende Besetzung der leerstehenden Parzellen und Lauben und die entsprechenden unhaltbaren hygienischen und bauordnungsrechtlichen Zustände Thema im Bezirksamt gewesen seien und der LiFo als Inhaber des unmittelbaren Besitzkonstituts bereits Anfang Mai d.J. zum Handeln aufgefordert worden sei.

Als nächster Sitzungstermin wird Fr., 12.09.2014, 16.00 Uhr, anberaunt.

Ende der Sitzung: 17:45 Uhr.

Marc Schulte
Bezirksstadtrat

Ralf-M. Ludwig
(Protokollführer)

(Hinweis: Der Versand erfolgt vorwiegend auf elektronischem Wege; dieses Schreiben trägt daher keine Unterschrift. Eine unterschriebene Fassung liegt vor.)