

Kleingartenverein Kolonie Württemberg e.V. / Paul Lichtenthäler / Xantener Straße 15 a /
10707 Berlin 0171 / 52 45 636

Initiative Gärten retten! / c/o RA Mediationskanzlei Plassmann / Rauchstraße 11 /
10787 Berlin 0177 / 56 24 639

An die Mitglieder des
Ausschuss für Stadtplanung der
BVV Charlottenburg-Wilmersdorf
Fehrbelliner Platz 4
10707 Berlin

Berlin, 24. 11. 2008

Bebauungsplan IX-46-2

Sehr geehrte Damen und Herren Bezirksverordnete,
sehr geehrte Bürgerdeputierte,

am kommenden Mittwoch steht auf der Tagesordnung des Stadtplanungsausschusses, dessen Mitglied Sie sind, die Vorlage zur Beschlussfassung des Bebauungsplans IX-46-2- Württembergische Straße.

Wir erlauben uns, erneut an Sie heranzutreten – weil wir meinen, dass Sie unsere Fragen bei der weiteren Behandlung des Bebauungsplans kennen sollten.

Eines sei noch vorausgeschickt: Es geht uns bei allen unseren Aktivitäten in den vergangenen Monaten um die Erhaltung einer in vielerlei Hinsicht wertvollen Grünfläche – nicht um die Wahrung individueller Vorzüge, die die Pächter der Kolonie vielleicht im besonderen Maße genießen mögen. Wir kündigen auch an, dass wir und Anwohner eine Normenkontrollklage gegen den Bebauungsplan anstrengen werden, sofern dieser tatsächlich festgesetzt werden sollte.

- 1.) Die baldige Umsetzung der Planungen des Investors ist – zurückhaltend formuliert - mehr als zweifelhaft. Wie kann der Liegenschaftsfonds Berlin (LSF) nachweisen, dass ein Baubeginn im Februar bevorsteht? Diese Frage ist zentral, da der Investor nicht nur den Kaufpreis von 10 rd. Millionen aufzubringen hätte, sondern auch in der Lage sein müsste, die Projektkosten von rund 80 Millionen zu refinanzieren. Ist das nicht gewährleistet (und belegt), läuft der Bezirk Gefahr, dass nicht nur mit dem Grundstück spekuliert wird, sondern statt einer ökologischen Nische eine schäbige Stadtbrache entsteht. Wie die gescheiterten Vorzeigeprojekte (Fehrbelliner Höfe, bitte Rest ergänzen....) nachdrücklich belegen, fehlt es den Investoren im Moment nicht nur an der Refinanzierungsmöglichkeit, sondern schlicht an der Nachfrage für derart luxuriösen Wohnraum.

- 2.) Es liegen zwei Urteile des AG Charlottenburg vor, die die durch den Liegenschaftsfonds Berlin (LSF) ausgesprochene Kündigung der Pachtverträge der Kleingärtner für unwirksam erklärt haben. Die Widerklage des LSF auf Räumung wurde ebenfalls in beiden Fällen abgewiesen. Ein drittes Urteil wird am 1. Dezember ergehen. Vor diesem Hintergrund kann der Liegenschaftsfonds das Grundstück in absehbarer Zeit nicht übergeben.
- 3.) Vor dem Hintergrund des Vorgenannten: Wie kann es sein, dass eine privatrechtliche Organisation wie der LSF die BVV und den betreffenden Ausschuss auffordern kann, eine Entscheidung der unabhängigen Parlamentarier in seinem Sinne bis zu einem von ihm (dem LSF) gesetzten Termin herbeizuführen? Oder ist die Entscheidung außerhalb der zuständigen Gremien bereits getroffen worden?
- 4.) Wie kann einer hohen Zahl substantiierter, teilweise von Stadtplanern und Juristen formulierten Einwendungen (insgesamt 2.853) bescheinigt werden, die in ihnen dargelegten Bedenken hätten ohne Ausnahme „keine Auswirkung“ auf den B-Plan? Welche Bearbeitungsqualität liegt hier zugrunde, die durchweg immer nur diese eine Replik kennt? Welchen Sinn macht ein solches Verfahren, wenn das Ergebnis offenbar von vorneherein feststand? Dieses Ergebnis – vergessen sei auch nicht, dass der Planreifebeschluss trotz dieser Vielzahl von Eingaben im Januar nach nur wenigen Bearbeitungstagen abgesegnet wurde – widerspricht erneut jeglicher Erfahrung im Umgang bei vergleichbaren Projekten. Das Verwaltungsgericht wird auch diese Besonderheiten zur Kenntnis nehmen.
- 5.) Bei der ausführlichen Lektüre der Begründung des B-Plans fällt eine Vielzahl argumentativer Widersprüche auf, deren Aufzählung den Rahmen sprengen würde. Nur ein Beispiel: ist Ihnen bekannt oder gar begründet worden, warum das Bauamt dem Investor 70 Ausnahmegenehmigungen im Rahmen der Baugenehmigungen erteilt hat, obwohl dieses Recht im Bebauungsplan gerade nicht vorgesehen ist?
- 6.) Obwohl die Begründung des B-Plans eindeutig von den Planungen des Investors ausgeht (so ist immer wieder von der vom Investor geplanten Mäanderstruktur des Baukörpers die Rede), bestreitet man die Einwendung, die das Entstehen des B-Plans an den Planungen des Investors entlang als berechtigte Kritik äußert. Übrigens bestätigte diese Art des „Zusammenspiels“ bei der Entstehung des B-Plans auch der Anwalt des LSF im Gerichtsverfahren am 3. 11.2008 (nachlesbar im Protokoll).

- 7.) Wie mutet es an, wenn eine Tiefgarage über das gesamte Grundstück (bis auf die 10 Meter „Durchgrünungs-Streifen“ hin zur Bayerischen Straße) und sogar darüber hinaus (Privilegierung für die Tiefgarage auch auf die Vorgartenzone bis zur Straßenbegrenzungslinie!) erlaubt ist, gleichzeitig aber von einer Bodenversiegelung von nur 40 % des Grundstücks die Rede ist? Die derzeitige Bodenversiegelung, so der B-Plan, läge durch die Lauben bei 11- 20 %. Tatsächlich liegt sie im Falle der Kolonie Württemberg bei unter 10 %. Ist Ihnen bekannt, dass aufgrund des Baukörpers auf dem beabsichtigten „Grünstreifen“ – der den Anwohnern als Surrogat für das verlorene Grün der Kolonie dienen soll - lediglich eine halbe Stunde am Tag eine vollständige Sonnendurchflutung möglich ist?
- 8.) Wie ernst können Sie die Aussage nehmen, dass die geplante Bebauung gar eine Verbesserung der Ökologie herbeiführen soll? Seite 63: „Durch die Realisierung (...) wird jedoch keine ökologische (...) Verarmung für das gesamte Wohngebiet eintreten“. Genau so ernst, wie die Begründung des Bebauungsplans, in der es heißt, die beabsichtigte Bebauung habe „keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt“.
- 9.) Wie kann das geplante Bauvorhaben Ihrer Meinung nach mit dem "Gesunde-Städte-Netzwerk" der Bundesrepublik Deutschland in Einklang gebracht werden, das auch alle Berliner Bezirke zwischen 1996-98 unterzeichnet haben? Hierin verpflichten sich die Städte zu den 10 WHO-Punkten, darunter
- eine ökologisch gut ausgewogene Umwelt inmitten eines globalen Ökosystems, das sich auf lange Sicht selbst erhalten kann.
 - starke, sich selbst unterstützende Gemeinschaften/Nachbarschaft
- (Beschluss des Abgeordnetenhauses von Berlin vom 28. November 1996 - Drucksache 13/676)
- 10.) Wir verzichten darauf, auf alle sachlich falschen und teilweise auch tendenziösen Darstellungen in der Drucksache 1060 der BVV einzugehen. Im Tenor sieht man offensichtlich in der bewiesenen Bedeutung von Grüninseln inmitten der Stadt letztlich nur eine Quantité negligible. Eines gilt es festzuhalten: Der Nutzen der Anlage ist größer als die durch den Verkauf zu erwirtschaftende Summe.

Kleingartenverein Kolonie Württemberg e.V. / Paul Lichtenthäler / Xantener Straße 15 a /
10707 Berlin 0171 / 52 45 636

Initiative Gärten retten! / c/o RA Mediationskanzlei Plassmann / Rauchstraße 11 /
10787 Berlin 0177 / 56 24 639

Sehr geehrte Damen und Herren Bezirksverordnete und Bürgerdeputierte ,

wir haben nur einige der Punkte aufgezählt, die stutzig machen und die Frage aufwerfen, inwieweit hier der Bezirk seine Planungshoheit einem Investor quasi als Morgengabe zu Füßen gelegt hat. Unseren Informationen zufolge erhält der Bezirk rund 20 % des Kaufpreises. Dies wären 1,8 Millionen, sofern sie überhaupt fließen.

Wir appellieren an Sie, an die unabhängigen Bezirksverordneten, eine für den Bezirk richtungsweisende Entscheidung zu treffen und die Voraussetzung dafür zu schaffen, dass die Kolonie Württemberg als ein Muster für innerstädtisches, von Bürgern für Bürger gepflegtes Stück Stadtgrün erhalten und im Sinne eines Stadtgartens mit vielfältigen Angeboten fortentwickelt wird. Dafür stehen Ihnen nicht nur 18 auf der Fläche verbliebene, engagierte Pächterinnen und Pächter, sondern auch eine Großzahl der Anwohner mit Rat und Tat zur Verfügung. Diese Grünanlage wird den Bezirk weniger kosten als eine geplante Neuanlage einer Grünfläche auf den Parkplätzen am Olivaer Platz.

Verhindern Sie Spekulantentum, die Zerstörung einer artenreichen Anlage und setzen Sie ein Zeichen, dass man in Berlin nicht nur von Umweltzonen redet, sondern innerhalb dieser auch aktiv Politik für Mensch und Umwelt entwickelt und umgesetzt wird. Im Dialog mit den Bürgerinnen und Bürgern, die über den Tag hinaus denken – und keineswegs Partikularinteressen verpflichtet sind.

Setzen Sie – unabhängig von Gerichtsurteilen - mit Ihrer Entscheidung ein Zeichen!

Mit freundlichen Grüßen

Paul Lichtenthäler (0171.5245636)
1. Vorsitzender

Michael Plassmann (0177.5624639)
Bürgerinitiative „Gärten Retten!“