

10779 Berlin Telefon:

Fax:

E-Mail:

10779 Berlin

Gemeinde Kleinmachnow

Bauverwaltung

Adolf-Grimme –Ring 10

14533 Kleinmachnow

18.5.11 10

FB, Ltn	SB Hochbau	FD StB Bo	FD Tiefbau/ Grün
Eing.-Datum	17.05.2011		FD Reg. Zus., Klimaschutz, LA21
Nummer:	2153		
BV	BV-V	EV-A	BV-G

23.05.11 → J. L.

Bürger- meister	Finanzen / Beteiligungen	Bauen / Wohnen
Büro des Bürger- meisters	EINGANG	
Bürger- Büro	16. Mai 2011	
	Nr. 1494	
		Schul-, Kultur und Gebäude

Berlin, den 12. Mai 2011

B-Plan KLM-BP-043 „Adam-Kuckhoff-Platz/An der Stammbahn“

Stellungnahme zum Abwägungsergebnis

Hier: Flurstücke 12,13,14

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Scholz,

vielen Dank für die Übersendung des in der Sitzung der Gemeindevertretung vom 24.3.2011 bezüglich der o.g. Grundstücke beschlossenen Abwägungsergebnisses, welches sich mit meiner Stellungnahme vom 2.12.2010 auseinandersetzt.

Der Tenor in der Ablehnung der geltend gemachten Einwände ist im wesentlichen wie folgt.

Im Abwägungsbeschuß vom 24.3.11 wird nicht bestritten, daß die Flurstücke 12-14 vor dem Bau der Mauer mit einem ortstypischen ca. 1934 errichteten Sommerfeld-Siedlungshaus bebaut waren. Dieses Einfamilienhaus ist 1966 im Rahmen von Maßnahmen der Grenzsicherung - konkret die Erbauung eines Todesstreifens - abgerissen worden. Ebenso unbestritten ist, daß kurz nach dem Beitritt der neuen Bundesländer eine Baugenehmigung für ein größeres EFH auf den direkt angrenzenden Flurstücken 15 und 16 erteilt und ein neues EFH dort errichtet worden ist.

Da – so der Abwägungsbeschuß- nach 1990 seitens der Eigentümer bzw. Verfügungsberechtigten keinerlei Anstrengungen bezüglich der Wiederbebauung der Flst. 12-14 unternommen worden seien, sei somit die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit baulicher Anlagen auf diesen Grundstücken offen. Zudem habe die erfolgreiche Entwicklung des Marktgeschehens am Adam-Kuckhoff-Platz die Bereitstellung bzw. Errichtung von PKW-Stellplätzen dringend erforderlich gemacht, wozu sich die vorgenannten Grundstücke besonders eignen und immer noch eignen. Da im Plangebiet weiterhin erheblicher Stellplatzbedarf bestehe, lasse sich dieser am besten durch eine Umwidmung der Flurstücke 12-14 als öffentlich nutzbare Fläche erreichen, zumal dies in Anbetracht der verschiedenen vermeintlichen Gegebenheiten des Planungsgebiets „alternativlos“ sei.

Seite 2 zum Schreiben vom 12. Mai 2011 an die Gemeinde Kleinmachnow

Die vorgenannte Argumentation des Abwägungsbeschlusses ist in Anbetracht der eigentumsrechtlichen Grundstückshistorie grob zynisch und verkennt die Vorrangstellung des Vermögensgesetzes.

Zur Erläuterung sei noch mal auf die Feststellungen des bestandskräftigen vermögensrechtlichen Bescheids des Amtes zur Regelung offener Vermögensfragen (ARoV) Potsdam-Mittelmark vom 10. Juli 2002 wie des bestandskräftigen Bescheids des Bundesamtes zur Regelung offener Vermögensfragen (BADV) vom 5.4.2007 verwiesen.

Die Flurstücke 12-14 gehörten einstmals der Siedlungsgesellschaft Kleinmachnow, deren Hauptgesellschafter der jüdische Architekt Adolf Sommerfeld war, der anlässlich seines 125jährigen Geburtstages soeben am 4.05.2011 durch den Heimatverein und den Bürgermeister der Gemeinde Kleinmachnow mit warmherzigen Worten ob seiner Leistungen durch eine Kranzniederlegung vor einem in den 90er Jahren für ihn errichteten Gedenkstein geehrt worden ist.

Da Herr Sommerfeld bereits Ende März 1933 durch die Nazis aus dem damaligen deutschen Reich aus rassischen Gründen vertrieben worden ist, sind nach seiner Vertreibung auch die Flurstücke 12-14 von der arisierten Siedlungsgesellschaft veräußert worden. Wie bereits erwähnt, ist das dort 1934 von den Käufern errichtete Einfamilienhaus im Jahre 1966 zwecks Errichtung des Todesstreifens geschliffen worden.

Bereits am 9.10.90 hat der Erbe des Käufers von 1934 vermögensrechtliche Ansprüche angemeldet.

Die Flurstücke waren 1966 in Volkseigentum übertragen worden. Für die Flurstücke 12 und 14 wurde 1998 die Bodenverwertungs- und Verwaltungs GmbH und im Jahre 2001 für das Flst. 13 die Bundesrepublik Deutschland (Bundesfinanzverwaltung) jeweils im Wege der Vermögenszuordnung unbeschadet der Rechte Dritter als Eigentümer eingetragen.

Mit dem ARoV-Bescheid vom 10.7.2002 ist lediglich der Anspruch des Erbens des Alteigentümers bestandskräftig abgelehnt worden. Zugleich wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, daß damit über den Anspruch des Adolf Sommerfeld noch nicht entschieden sei. Hierüber ist erst abschließend mit BADV-Bescheid vom 5.4.2007 entschieden worden, in welchem dem Rechtsnachfolger nach Adolf Sommerfeld 79,4 % der Grundstücksfläche zuerkannt wurde.

Wegen dieser erst 17 Jahre nach dem Beitritt geklärten Eigentumssituation ist es wohl kaum verwunderlich, daß hier keiner seine Stimme erheben konnte, um bereits 1990 die Neubebauung der Flurstücke 12-14 einzufordern, wie dies offenbar bei den benachbarten Flurstücken 15-16, deren Bebauung zwecks Errichtung des Todesstreifens auch geschliffen worden ist, geschehen ist. Hinzu kommt, daß der Bund erfahrungsgemäß mit der Verwaltung und Verwertung solcher Art von Liegenschaften personell völlig überfordert war und sich nur in drängenden Fällen gekümmert hat. Nach den mir vorliegenden Akten hat es auch nie eine Zustimmung des Bundes zur Parkplatznutzung gegeben und eine Pacht ist auch nie gezahlt worden. Solche „Grundstücke ohne Stimmen“ eignen sich dann natürlich hervorragend, zweifelsfrei bestehende Stellplatzprobleme auf Kosten Dritter lösen zu können.

Sicherlich wäre in der sog. Klarstellungssatzung von 1992, in welcher die noch bis 1966 bebaut gewesenen Grundstücke 12-14 eilfertig dem Außenbereich zugeordnet wurden, diese Einordnung anders ausgefallen, wenn hier die Eigentümer ihre Stimme hätten erheben können. Insoweit ist es nicht verwunderlich, daß die Flurstücke 15 und 16 trotz gleicher Sachlage nicht dem Außenbereich zugeordnet worden sind, da hier die Eigentümer aktiv tätig waren und auch sein konnten.

Seite 3 zum Schreiben vom 12. Mai 2011 an die Gemeinde Kleinmachnow

Insoweit bleibt es bei unserer Auffassung, daß hier eine Ungleichbehandlung bei den Flurstücken 15 und 16 einerseits und den Flurstücken 12-14 andererseits besteht. Die 17 Jahre lang unklare Vermögenslage machte die Flurstücke 12-14 stimmenlos, so daß sich kein Betroffener gegen die gemeindliche Landnahme und Umnutzung zu Parkflächen rechtzeitig wehren konnte.

Des Weiteren vermögen die Ausführungen des Abwägungsbeschlusses zur vermeintlichen Alternativlosigkeit des zu lösenden Stellplatzproblems im Wege der öffentlichen Nutzung der Flurstücke 12-14 als Parkfläche in keinsten Weise zu überzeugen. Der Umstand, daß sich das Marktgeschehen so ausgeweitet hat, daß der Parkplatzbedarf zu einem drängenden Problem wird, kann schließlich nicht zu Lasten eines privaten Eigentümers gelöst werden.

Zudem ist eine wesentliche Intention des B-Planes, eine etwaige, wenn gleich auch noch in den Sternen stehende Wiederaufnahme des Betriebs der früheren Stammbahn durch eine mögliche Wiederbelebung des z.Zt. stillgelegten Bahnhofes „Kleinmachnow/Düppel“ planungsrechtlich zu sichern.

Das direkt an die Flurstücke 13 und 14 liegende Flst. 2042 wie das nördlich dahinter liegende Flst. 2038 stehen im Eigentum der Deutschen Bahn(DB) AG. Bekanntlich gehört auch noch ein sehr breiter und langer Flurstücksstreifen in Richtung Westen der DB- AG. Zahlreiche Grundstückseigentümer, deren Häuser im nördlichen Teil der Straße „An der Stammbahn“ stehen, haben von der DB-AG auf diesem Flurstücksstreifen zusätzliche Flächen zur privaten Nutzung als Garten gepachtet. Mithin ist hier ausreichend Fläche da, um dort etwaigen Parkplatzbedarf befriedigen zu können.

Es wäre doch denkbar, daß die DB-AG bis zur Klärung, ob und wann der Betrieb der Stammbahn wiederaufgenommen wird, Flächen für Parkplätze vorübergehend verpachtet. Die Herstellung von Parkplätzen ist mit relativ geringem baulichen Aufwand möglich, wie die jetzige Nutzung auf den Flurstücken 12-14 belegt.

Die hier im Eigentum der DB-AG stehenden Flächen sind so üppig, daß auf diesen mehr als ausreichende Flächen für die notwendigen Stellplätze sowohl für das Marktgeschehen als auch für einen etwaigen Bahnbetrieb gesorgt werden kann.

Mithin stellt das diesbezügliche Abwägungsergebnis, dass die Flurstücke 12-14 auch zukünftig nur öffentlich als Parkfläche zu nutzen sein sollen, einen rechtlich nicht haltbaren enteignungsgleichen Eingriff in die geschützten Privatinteressen des Eigentümers dar, ohne dass sich hier aufdrängende alternative Lösungen sachgerecht abgewogen worden sind.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'M' followed by a horizontal line. To the left of the signature is a redacted area, represented by a solid black rectangle.