

Anfragenbeantwortung

38. ordentliche öffentliche/nicht öffentliche Sitzung der
Stadtverordnetenversammlung
am 29.05.2012

2. Einwohnerfragestunde

Kleingartenanlage Waldfrieden II/Schieferling

Herr Granzow aus Luckenwalde sagt, dass er im Nachgang zu seinem Schreiben vom 14.05.2012 an die Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung, zum Sachverhalt Kleingartenanlage Waldfrieden II/Schieferling, folgende ergänzende Fragen hat:

”

1. Gibt es seitens der Fa. Lautsch eine schriftliche Anfrage zum Erwerb von Pachtland, auf dem sich zurzeit die 11 Kleingärten Waldfrieden II befinden?
2. Hat die Stadtverwaltung konkrete adäquate Flächen der Fa. Lautsch angeboten, um die Gärten zu erhalten? Wenn ja, welche? Und wenn keine Nutzung möglich ist, bitte die konkreten Gründe benennen.
3. In welchen zeitlichen Abläufen ist konkret mit Kündigungen zu rechnen, bzw. in welchen Abschnitten soll die Umwandlung der Gärten in Gewerbeflächen erfolgen?
4. Im Grünordnungsplan ist von einem Grünstreifen von ca. 10 m die Rede (zwischen Parkfläche und Straße), ebenso war auch die Aussage am 09.05.2012. Bei der Umwandlung von drei Gärten 2011 ist jedoch diesbezüglich nichts umgesetzt worden. Wie kommt die Stadtverwaltung ihrer Kontrolle nach?
5. Seit Inkrafttreten des B-Planes ist der Bestandsschutz dieser Kleingartenanlage Schieferling aufgehoben. Es sei gestattet darauf hinzuweisen, dass seit diesem Zeitpunkt fünf Kleingärtner dieses Pachtland erworben haben. Weder durch die Stadtverwaltung, dem Kreisverband noch durch den Vereinsvorstand wurde diesbezüglich ein Vermerk im Vertrag vorgenommen, bzw. wurden die Pächter mündlich auf den fehlenden Bestandsschutz hingewiesen. Für ihn sei dies ein klarer Verstoß der Verwaltungspflicht.
6. Eine weitere Frage ergibt sich bei der Gesamtproblematik. Warum wurde bei der Erarbeitung des B-Planes, mit Festlegung der Grenze Schieferling, die Kleingartenanlage als grüner Gürtel zum Industriegebiet verändert? Seit Bestehen der GWG, seit 90 Jahren, wurde eine Abgrenzung zum Gewerbegebiet als sinnvolle Lärm-, Staub- und Erholungszone ausgewiesen. Den Kleingärtnern und auch den Bewohnern der GWG ist dieser Verwaltungsakt unerklärlich, nicht nachvollziehbar.“

Frau Herzog-von der Heide sagt, dass sie diese Anfragen schriftlich beantworten wird.

Antwort:

Bürgermeisterin

Herr
Wolfgang Granzow
An den Giebeln 22
14943 Luckenwalde

Ansprechpartner Elisabeth Herzog-von der Heide
Adresse Markt 10
Telefon 03371/ 672-221
Fax 03371/ 672-270
E-Mail buergermeisterin@luckenwalde.de
Datum 2012-06-06

Kleingartenanlage Waldfrieden II/Schieferling

Sehr geehrter Herr Granzow,

auf der Stadtverordnetenversammlung am 29. Mai 2012 stellten Sie nachfolgende Fragen, deren schriftliche Beantwortung ich Ihnen zusagte:

”

7. *Gibt es seitens der Fa. Lautsch eine schriftliche Anfrage zum Erwerb von Pachtland, auf dem sich zurzeit die 11 Kleingärten Waldfrieden II befinden?*
8. *Hat die Stadtverwaltung konkrete adäquate Flächen der Fa. Lautsch angeboten, um die Gärten zu erhalten? Wenn ja, welche? Und wenn keine Nutzung möglich ist, bitte die konkreten Gründe benennen.*
9. *In welchen zeitlichen Abläufen ist konkret mit Kündigungen zu rechnen, bzw. in welchen Abschnitten soll die Umwandlung der Gärten in Gewerbeflächen erfolgen?*
10. *Im Grünordnungsplan ist von einem Grünstreifen von ca. 10 m die Rede (zwischen Parkfläche und Straße), ebenso war auch die Aussage am 09.05.2012. Bei der Umwandlung von drei Gärten 2011 ist jedoch diesbezüglich nichts umgesetzt worden. Wie kommt die Stadtverwaltung ihrer Kontrolle nach?*
11. *Seit Inkrafttreten des B-Planes ist der Bestandsschutz dieser Kleingartenanlage Schieferling aufgehoben. Es sei gestattet darauf hinzuweisen, dass seit diesem Zeitpunkt fünf Kleingärtner dieses Pachtland erworben haben. Weder durch die Stadtverwaltung, dem Kreisverband noch durch den Vereinsvorstand wurde diesbezüglich ein Vermerk im Vertrag vorgenommen, bzw. wurden die Pächter mündlich auf den fehlenden Bestandsschutz hingewiesen. Für ihn sei dies ein klarer Verstoß der Verwaltungspflicht.*
12. *Eine weitere Frage ergibt sich bei der Gesamtproblematik. Warum wurde bei der Erarbeitung des B-Planes, mit Festlegung der Grenze Schieferling, die Kleingartenanlage als grüner Gürtel zum Industriegebiet verändert? Seit Bestehen der GWG, seit 90 Jahren, wurde eine Abgrenzung zum Gewerbegebiet als sinnvolle Lärm-, Staub- und Erholungszone ausgewiesen. Den Kleingärtnern und auch den Bewohnern der GWG ist dieser Verwaltungsakt unerklärlich, nicht nachvollziehbar.“*

Zu den Fragen 1. und 2.

Vertreter des Autohauses Lautsch machten für den 16. Februar einen Beratungstermin im Rathaus aus, um ihre Absichten zur Unternehmenserweiterung zu erläutern. Von Seiten der Verwaltung nahmen Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes, der Wirtschaftsförderung, der Liegenschaftsverwaltung und die Bürgermeisterin daran teil.

Das Unternehmen erläuterte die Notwendigkeit der Erweiterung: Das Geschäftsfeld „Gebrauchtwagenverkauf“ verursacht zunehmenden Flächenbedarf, da das Unternehmen am systematischen Einkauf von Fahrzeugen internationaler Vertriebsgesellschaften (Mietwagenfirmen) beteiligt ist und Abnahmeverpflichtungen zu erfüllen hat. Der Geschäftszweig entwickelt sich dann gut, wenn Kunden – häufig wird der Erstkontakt über Internet hergestellt- den Fahrzeugtyp, für den sie sich interessieren, vor Ort besichtigen und dann auch zwischen mehreren Exemplaren, die sich z.B. in Ausstattung und Lackierung unterscheiden, wählen können. Deshalb wird Fläche benötigt, um die größere Fahrzeugauswahl den potenziellen Käufern präsentieren zu können. Außerdem soll ein weiteres Verwaltungsgebäude entstehen. Wichtig ist dem Unternehmen, eine unmittelbar an das bisherige Grundstück angrenzende Fläche erwerben zu können, um es in die Logistik einbeziehen zu können.

Anhand der Liegenschaftskarte und der Luftbildaufnahme wurde gemeinsam geprüft, welche Flächen in Frage kämen. Eine Betriebserweiterung in nördlicher, westlicher und südlicher Richtung scheitert daran, dass dort die Unternehmen Dr. Schiller Walz- und Werkzeugtechnik GmbH sowie Keil – Bau GmbH ihren Unternehmensstandort haben, rechter Hand die Rosenbauer Deutschland GmbH und linker Hand befindet sich ein Grundstück, das als Wohngrundstück privat genutzt wird. Als Alternative blieb nur die östliche gelegene Fläche der Kleingärten. Der Vertreter des Autohauses Lautsch formulierte in der Gesprächsrunde das Anliegen, dieses Areal von der Stadt als Eigentümerin erwerben zu wollen.

Zur Frage 3.

Das Unternehmen beabsichtigt im ersten Schritt die Erweiterung der Präsentationsfläche. Danach soll in den Jahren 2014/2015 das neue Verwaltungsgebäude entstehen. Da das Kleingartengesetz im vorliegenden Fall als Kündigungstermin den 30. November eines Jahres vorsieht, sofern spätestens am 1. Februar die Kündigung ausgesprochen ist, ist der nächst mögliche Termin der 30. November 2013. Um im Jahr 2014 die Baufreiheit für das Verwaltungsgebäude zu haben, ist der 30. November 2013 auch für die dafür benötigte Fläche der anzunehmende Kündigungstermin.

Zur Frage 4.

Zur Richtigstellung: Im B-Plan ist festgeschrieben, dass in einer Breite von 10 m ab Bordsteinkante das Gelände von Bebauung freizuhalten ist. Soweit diese Fläche zur privaten Grundstücksfläche gehört, ist sie zu bepflanzen und gärtnerisch anzulegen. Dabei sind überwiegend (zu 80 %) Pflanzen der im Bebauungsplan enthaltenen Artenliste zu verwenden.

In dem Gespräch am 16. Februar verlangte die Stadtverwaltung die Erstellung einer Skizze, aus dem sich eine genauere Anordnung der Vorhaben ergibt und die auch die B-Plan-Festsetzung eines straßenbegleitenden Grünstreifens berücksichtigt. (Diese Unterlage wurde erstellt und auch am 9.5. vorgestellt.) Die Stadtverwaltung würde die Verpflichtung zu einer im Detail noch abzustimmenden Grünstreifengestaltung zum Bestandteil des Grundstückskaufvertrags machen und auf diese Weise die Realisierung sicher stellen. Beim

Verkauf der drei Gärten im Jahr 2011 hatte sie keine entsprechende Regelung im Vertrag aufgenommen.

Zur der Bemerkung 5.

Die Stadt ist Eigentümerin der Fläche. Sie hat sie wie alle anderen ihr gehörenden Kleingartenanlagenflächen an den Kreisverband Luckenwalde der Gartenfreunde e.V. verpachtet. Der Kreisverband als juristische Person schließt – in enger Abstimmung mit den jeweiligen Spartenvorständen - mit den Nutzern der Parzellen Unterpachtverhältnisse ab. Die Stadt ist an den Abschlüssen der Unterpachtverhältnisse über die jeweiligen Parzellen nicht beteiligt und führt auch keine Vermittlungsgespräche mit Interessenten. Die Stadt kennt nicht einmal Name und Adresse der jeweiligen Parzellennutzer.

Im Prozess der Erarbeitung und Inkraftsetzung des Flächennutzungsplans wie auch des Bebauungsplans wird jedem Interessierten die Möglichkeit der Einsichtnahme und der Stellungnahme eingeräumt – so auch im vorliegenden Fall geschehen. Wenn über lange Zeit ein gewohnter Zustand unverändert bleibt und die nach dem Bebauungsplan möglichen Veränderungen nicht vorgenommen werden, dann geraten die Festsetzungen im Plan leicht in Vergessenheit. Es ist nicht verwunderlich, wenn deshalb die Pächter davon ausgingen, dass auch ihre Gärten Bestandsschutz haben, ohne dass dies ihnen jemand ausdrücklich zugesichert hätte. In wieweit es dem Vorstand und dem Kleingartenverband zu jedem Zeitpunkt geläufig war, dass die Gärten am Schieferling in ihrem Bestand „risikobehaftet“ sind, vermag ich nicht zu beurteilen. Nur dann wäre ein moralischer Vorwurf berechtigt, dass sie interessierte Neupächter nicht auf die Unsicherheit des Bestands hingewiesen hätten.

Sehr geehrter Herr Granzow, im vergangenen Jahr wendeten Sie sich an mich aus Anlass des Verkaufs von drei Parzellen an das Autohaus Lautsch, auch um Ihrer Sorge Ausdruck zu verleihen, dass der Bestand der übrigen Gärten bedroht sei. In meinem Schreiben vom 19.7.2011 habe ich Sie nicht im Unklaren gelassen, als ich Ihnen mitteilte: „Ich kann die Beunruhigung der Gartenbesitzer am Schieferling darüber nachvollziehen, dass ihre Gärten zukünftig zur Disposition stehen, wenn gewerbliche Entwicklungen dies erfordern. Diese Unsicherheit will ich auch nicht klein reden. Sie ist faktisch vorhanden...“.

Zur Frage 6.

Wie dem Protokoll der Bürgerversammlung vom 24.10.1996 zu entnehmen ist, wurde die Kleingartennutzung auch deshalb überplant, weil diese sensible Nutzung der Entwicklung des traditionsreichsten und größten Industriegebietes entgegen steht, in dem auch heute noch ca. 2000 Menschen ihren Arbeitsplatz finden. Man wollte hier weitere Industriebetriebe zulassen und den vorhandenen Entwicklungsmöglichkeiten bieten, die mit ihren Emissionen nicht auf die Kleingärten am Schieferling Rücksicht nehmen müssen. Die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sieht als schalltechnischen Orientierungswert für die städtebauliche Planung für Kleingartenanlagen einen Orientierungswert von 55 dB vor. Das entspricht dem Tageswert vom Allgemeinen Wohngebiet. Die Wohnbebauung östlich des Schieferlings ist als Allgemeines Wohngebiet zu klassifizieren. Würde man also die in Rede stehende Fläche als Kleingärten festsetzen, so rückte die vor Lärm und Immissionen besonders zu schützende Zone um 60 m näher an die Industrieunternehmen wie z.B. Dr. Schiller Walz- und Werkzeugtechnik, ESB Schulte GmbH & Co.KG, Schaeffler Technologies AG & Co.KG heran. Bisher mögliche Erweiterungen oder Umstrukturierungen könnten dann daran scheitern, dass der Abstand zu der Kleingartenfläche nicht mehr ausreichend ist. Da diese Unternehmen wie auch alle anderen Eigentümer auf die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes vertrauen konnten, begäbe sich die Stadt bei einer Veränderung zu Lasten der Industrieunternehmen in die Gefahr, für sog. Planungsschäden herangezogen zu werden. (Definition Planungsschaden: Durchsetzung von Schadenersatzansprüchen der Grundstückseigentümer aufgrund von Negativplanungen der öffentlichen Hand, Änderung bzw. Aufhebung zulässiger Grundstücksnutzungen durch Herabzonungen in Bebauungsplänen). An den Rändern des Industriegebietes, die an Wohnbebauung

angrenzen, ist die gewerbliche Nutzung eingeschränkt. Stark lärmende Produktionen sind hier nicht erlaubt.

Die „Grüngürtel“-Idee wurde vor 1990 aufgegeben, denn damals nutzten Feuerlöschgerätewerk und Wälzlagerwerk den „Grüngürtel“ nördlich der Kleingartenanlage bzw. südlich der Industriestraße bis zum Schieferling als Teil ihres Betriebsgeländes, zum Beispiel als Parkplatz.

Freundliche Grüße

Elisabeth Herzog-von der Heide
Bürgermeisterin