

Zusammenfassung der Situation Stand Februar 2005

Baugrundstücke Heilbronnerstr. 26, Berlin - Wilmersdorf

Die Bauanträge (Nr. 1276/02 vom 16.09.2002 u. 1277/02 vom 19.09.2002) für ALDI und Getränke Hoffmann wurden vom Bauamt **2002** versagt. ALDI, bzw. der Investor die HAPAG hatte beim Verwaltungsgericht Widerspruch eingereicht.

Zitat Rechtsabteilung, Herr Gloge-Faltus, Stellungnahme, Begründung an das Verwaltungsgericht vom 13.01.2003 zur versagten Baugenehmigung ALDI und Getränke Hoffmann:

„Hierzu (ALDI, HOFFMANN) hat es Bauanträge gegeben, für die zwischenzeitlich Versagungen (**Versagungsgründe u.a.: unzulässige Konzentration von Einzelhandelsbetrieben auf engstem Raum; äußere und innere Verkehrserschließung nicht gesichert**) ausgesprochen worden.“

Gegenstand unseres Widerspruchverfahrens war nur die erteilte Baugenehmigung für den LIDL Markt auf dem Teilstück 1. Am 12. März 2003 kam es zur mündlichen Verhandlung.

Nach Erörterung der Sach- und Rechtslage schlägt das Gericht folgende gütige Einigung vor:

Die Beigeladene (Lidl) führt 10 Stellplätze, die im südwestlichen Teil des Baugrundstücks gegenüber den Antragstellergrundstücken gelegen sind, nicht aus und begründet diese Fläche. Der Antragsgegner (das Bauamt) wird die Baugenehmigung nach Zustandekommen einer entsprechenden Einigung ohne weiteres ändern. Weiterhin wird die Beigeladene (LIDL) das Immissionsgutachten, das vor Baubeginn zu erstellen ist, der Antragsstellvertreterin unaufgefordert übersenden. Im Gegenzug nehmen die Antragsteller ihre Anträge auf vorläufigen Rechtsschutz und ihre Widersprüche gegen die Baugenehmigung zurück.

Dieser Vorschlag wurde von allen Beteiligten akzeptiert und rechtskräftig. Wir gingen davon aus, dass, wie vom Bauamt zugesagt, keine weiteren Märkte folgen.. LIDL hätte bauen können..

Die LIDL Baugenehmigung Nr. 1322/01 vom 17.09.01 ist im November 2004 erloschen;

LIDL hat in der Gervenusstr. gebaut.

Natürlich haben wir auf die Standfestigkeit des Bauamtes gegenüber ALDI/HAPAG vertraut, zumal immer betont wurde, dass dieses Vorhaben erschließungs- und verkehrstechnisch absolut unrealisierbar ist. Lediglich eine Bebauung mit niedrigsten Verkehrsströmen und geringer Lärmbelastung kommt für diesen Standort, Teilstück 2 u. 3, in Frage.

Die Realität ist leider anders. Herr Gröhler hat mit ALDI und der HAPAG weiterverhandelt und im Sinne der Investoren die Baugenehmigung am alten Standort (ohne Rechtsstreit !) stillschweigend erteilt.

Gegen allen Zusagen seitens des Bezirksstadtrates und stellvertretenden Bezirksbürgermeisters Herrn Gröhler und Co., wurde unsere BI nicht informiert.

Im Jahr 2003 wurde ständig, in kleiner und in großer Runde, versichert man wolle die Fehler der Vergangenheit nicht wiederholen, sondern rechtzeitig mit allen Betroffenen über künftige Planungen sprechen.

Tatsache ist: Bürgernähe wird durch Bevormundung und Desinformation ersetzt. Es gab keinerlei Informationen das mit ALDI / HAPAG verhandelt wird und neues Baurecht geschaffen wird. Kiezmanagement unter Einbeziehung der Betroffenen findet auch weiterhin nicht statt.

Man darf gespannt sein, wann das vordere (ehemals Lidl) Grundstück 1 die Baugenehmigung für einen Verbrauchermarkt erhält. Baurecht ist ja vorhanden.
Völlig unklar bleibt die Nutzung von Teilstück 3, (doch ein Getränkemarkt ?)

Im Widerspruch zu dem erzielten Kompromiss bei der „gütigen Einigung“ März 2003 (Baugenehmigung Lidl, Teilstück 1), Verzicht auf zehn Parkplätze, wird hier an gleicher Stelle eine sehr stark befahrene Fahrbahn für die Aldi Anbindung geplant und genehmigt !

Die Zufahrtsituation zum Aldi Markt ist nicht akzeptabel, der gesamte zu- und abfließende Kunden- und Lieferverkehr führt direkt am Grundstück Lützenstr. 3 vorbei. Dabei kommt es zu einer sehr erheblichen Immissionsbelastung durch Autoabgase und Lärm und das von 9:00 Uhr bis 20:00 Uhr. Der Lieferverkehr beginnt bereits ab 06:00 Uhr, mit 40-Tonnen LKWs !
Die Anordnung der Zu- und Abfahrt ist ohne weiteres an einer anderen Stelle, im größeren Abstand zu den Grundstücken Lützenstr. 3 und 5 möglich, z. B. entlang der Gleisanlage.
„Wenn die Immission das „zumutbare Maß“ übersteigt, hält § 48 Abs. 3 BauO Bln den Bauherren zu einer anderen Anordnung an. Wann die Zumutbarkeitsgrenze überschritten ist, bestimmt sich nach der Vorbelastung der örtlichen Situation des konkreten Einzelfalls unter Berücksichtigung von Art und Weise der baulichen Nutzung des Grundstücks und seiner Umgebung.“

Die Parkplatzlärmstudie des bayrischen Landesamtes geht bei einem vergleichbaren Objekt von 2,2 Bewegungen pro PKW/Stellplatz und Stunde aus, d.h. bei 80 Stellplätzen 176 An/Abfahrten/Std., also 3 PKW pro Minute. Samstags und vor Feiertagen ist die Frequenz deutlich höher. Aufgrund der zentralen Lage und Ku-Damm Nähe und der guten Parkmöglichkeiten ist hier sicher noch ein Aufschlag einzukalkulieren.

Es ist davon auszugehen das der Grenzwert für hohe Lärmbelastung von mehr als 65 dB(A) am Tag deutlich überschritten wird. Alle Anwohner werden erheblich belastet.
Die allgemeine Wohnqualität wird deutlich eingeschränkt. Eine Nutzung der Gärten Lützenstr. 3 und 5 ist damit ausgeschlossen.

Der Standort für den Aldi Markt ist hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens für die vorhandene Verkehrsinfrastruktur nicht geeignet. Es ist im erheblichen Umfang zusätzlicher, gebietsfremder Verkehr zu erwarten. Die weitere Verdichtung unseres Quartiers und die Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen muss ein Ende haben. Das Verkehrsaufkommen muss verringert und nicht durch falsche stadtplanerische Entscheidungen erhöht werden !
Es muss verhindert werden, dass das angrenzende Miet- und Hauseigentum über Gebühr im Wert herabgesetzt wird.

Eigentumsverhältnisse der Grundstücke Heilbronner Str. 26:

„Lidl“ Grundstück, **Teilstück 1**, Größe: 8.126 qm

HFI, Hannover Finanz u. Immobilien AG + Co, Verwaltung KG Hillerse

„ALDI“ Grundstück, **Teilstück 2**, Größe: 4.840 qm und „Wohnbebauung“ **Teilstück 3**
Größe: 3.605 qm (Gesamtfläche 8.445 qm)

Bundeseisenbahnvermögen, Verwaltungsgesellschaft für Eisenbahnimmobilien GmbH + Co
KG Frankfurt/Main

Vormerkung unter Abt. 2 für :

HAPAG Grundbesitz- und Liegenschaft

Wernerstr. 5

14193 Berlin

Tel.: 030/ 3267610

Fax: 030/ 304 80 99

Es sind gem. Auflagen in der Baugenehmigung zwei Grundstücke gebildet worden, Teilstück 1 ist ein Grundstück und die Teilstücke 2 u. 3. bilden jetzt ein Grundstück mit der Anschrift Heilbronnerstr. 26 (vorm. Lützenstr. 7a) Somit ist die Baugenehmigung ALDI rechtskräftig.

Laut Bauaufsicht, Frau Steinhagel, liegen per 15.02.05 keine Bauanträge oder Bauvoranfragen für das Teilstück 1 (LIDL) vor.

Hier Zitate aus dem Antwortschreiben von Herr Gröhler, vom 14. Februar 2005

- Zitat Herr Gröhler: **„Dieses Vorhaben (LIDL) wird definitiv nicht mehr umgesetzt.“**
Keine Aussage was auf dem ehemaligen LIDL Grundstück (Teilst.1) genehmigungsfähig ist. Das LIDL nicht baut ist klar. Kommt dafür ein anderer Verbrauchermarkt ? Wie ist der aktuelle Verhandlungsstand mit dem Grundstückseigentümer ? Was für einen Rechtsanspruch hat der Grundstückseigentümer (HFI, Hannover) ?
- Zitat Herr Gröhler: **„Das zurückliegend erstellte Verkehrsgutachten steht dem Vorhaben (ALDI) nicht entgegen“**
Ein aktuelles Verkehrsgutachten ist beauftragt, es erfolgt, sobald die Windscheidstr. wieder offen ist. Dieses Gutachten sollte Planungsgrundlage sein.
- Zitat Herr Gröhler: **„Es wurden die Stellplätze reduziert“**
Dies ist falsch, auch der alte Bauantrag ALDI wies 80 Stellplätze aus.
Richtig: die Lage wurde verändert, es wurde ein schmaler Grünstreifen zwischen den Stellplätzen und der Grundstücksgrenze Lützenstr. 5 eingeplant.
- Zitat Herr Gröhler: **„In der Angelegenheit Heilbronner Str. 26 hat die Behörde weder zurückliegend noch aktuell Fehler begangen, sondern Verwaltungsentscheidungen sachbezogen allein nach Recht und Gesetz getroffen, insb. unter Beachtung der Interessenlage der Nachbarschaft und der Allgemeinheit; dies ist der gesetzliche Auftrag der Exekutive.“**
Auf die Interessenlage der Nachbarschaft und der Allgemeinheit wurde keine Rücksicht genommen. Der gesetzlicher Auftrag wurde somit nicht erfüllt.

- **Zitat Herr Gröhler: „Zurückliegend wurde seitens des Grundstückseigentümers (HAPAG) beiläufig (nicht verbindlich) geäußert, dass dort (Teilst. 3) eine Wohnbebauung entstehen soll. Ob es jemals dazu kommen wird, entzieht sich allerdings meiner Kenntnis und liegt allein in der Disposition des Eigentümers“**
Also, auch hier ist alles möglich, wahrscheinlich auch ein Getränke-Markt.
- **Zitat Herr Gröhler: „Ganz im Gegenteil bin ich der Ansicht, dass dieser Informationsfluss bei weitem das überschritt, was der gesetzliche Rahmen an Information- und Beteiligungsrechten für Dritte vorsieht“**
Wir wurden überhaupt nicht informiert ! Allen Zusagen zum Trotz wurden die Betroffenen in keiner Weise auf den aktuellen Stand der Planungen und Genehmigungen gehalten.
- **Zitat Herr Gröhler: „Was Ihre in Fettdruck hervorgehobene „Forderung“ auf Seite 2 Ihres Schreibens betrifft, bin ich der Ansicht, dass es Ihnen nicht zusteht, Forderungen zu stellen.“**
Tatsache ist doch, dass wir als betroffene Anwohner von Herrn Gröhler nicht wahrgenommen werden; das hat die Vergangenheit ganz zweifelsfrei bewiesen. Die in der Vergangenheit so oft zitierte Transparenz, Bürgernähe und die Beachtung der Interessenlage der Nachbarschaft und der Allgemeinheit finden definitiv nicht statt.

Es drängt sich die Vermutung auf, dass nach der Aldi Baugenehmigung weitere Super- oder Verbrauchermärkte auf dem Grundstück Heilbronner Str. 26 Baurecht erhalten. Hier wird offensichtlich versucht die ursprüngliche Planung aus dem Jahr 2002, ohne Rücksicht auf die Anwohner, umzusetzen.

Unser Wunsch ist es, dass endlich auch die Interessenlagen der Nachbarschaft, der Betroffenen, der Allgemeinheit rechtzeitig, gemeinsam diskutiert werden und für alle nützlich in die Planungen einfließen. Das verhindert nachträglichen Rechtsstreit vor dem Amtsgericht und hilft allen Seiten erheblich Kosten zu sparen.

Herbert Mayer

Bürgerinitiative Verkehrschaos Halensee

Berlin den 23. Februar 2005