

**Mitteilung – zur Kenntnisnahme –**

---

**Bahnflächen für verkehrliche Nutzungen sichern und freigestellte Bahnflächen für eine soziale und ökologische Stadtentwicklung nutzen**

Drucksachen 18/0465 und 18/0781 – Bericht 2019 –

---



Der Senat von Berlin  
StadtWohn I B Jur  
Tel.: 9025 (925) 1139

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

Mitteilung

-zur Kenntnisnahme -

über

Bahnflächen für verkehrliche Nutzungen sichern und freigestellte Bahnflächen für eine soziale und ökologische Stadtentwicklung nutzen

- Drucksachen Nr. 18/0465 und 18/0781 - Bericht 2019 -

---

Der Senat legt nachstehende Mitteilung dem Abgeordnetenhaus zur Besprechung vor.

Das Abgeordnetenhaus hat in seiner Sitzung am 25.01.2018 Folgendes beschlossen:

„Der Senat wird aufgefordert, derzeit ungenutzte Bahnflächen in seine strategische Stadtentwicklungsplanung einzubeziehen.

- Alle in Berlin befindlichen Bahnflächen sollen in einem öffentlich zugänglichen Kataster erfasst, kartiert und veröffentlicht werden; ggf. wird aus rechtlichen Gründen auf die Angaben zum Eigentümer verzichtet.
- Mit dem Eisenbahn-Bundesamt (EBA) und der Deutschen Bahn AG ist eine Vereinbarung zum Umgang mit Plänen zur Stilllegung, zur Entwidmung und zum Verkauf von Bahnflächen abzuschließen.
- Bei der angezeigten Absicht zur Entwidmung von Bahnflächen soll über die Frage, ob Eisenbahnflächen nicht mehr zum Zwecke des Bahnbetriebes benötigt werden, Einvernehmen zwischen EBA und Land Berlin hergestellt werden. Die Bezirke sind frühzeitig über geplante Entwidmungen zu informieren und um Stellungnahme zu bitten.
- Der Senat wird aufgefordert, im Rahmen einer vorausschauenden Liegenschaftspolitik stets den Ankauf entwidmeter Bahnflächen – auch aus strategischen Gründen der Bevorratung zur Erfüllung der Aufgaben Berlins in absehbarer Zeit (insbesondere der sozialen Wohnraumversorgung, der Errichtung sozialer Infrastruktur, des Abbaus von Defiziten in der Grün- und Freiflächenversorgung) – zu prüfen. Bei positivem Ergebnis soll das Land Berlin vom gezielten Ankauf oder

von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch machen. Die Bezirke sind in die Nutzungsprüfung einzubeziehen und für den Fall, dass bezirkliche Nutzungen realisiert werden sollen, beim Ankauf der Flächen finanziell zu unterstützen.

- Mit der Entwidmung von Bahnflächen sollen das Land Berlin und die Bezirke ihre Planungshoheit dahingehend nutzen,
  - die betreffenden Flächen auf ihre Nutzung für verkehrliche Zwecke hin zu überprüfen und gegebenenfalls planerisch zu sichern;
  - einen Beitrag insbesondere zur Beseitigung von Defiziten in der grünen und sozialen Infrastruktur sowie zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit Problemen in der Wohnraumversorgung zu leisten;
  - die Stadtöffentlichkeit frühzeitig und umfassend über die gesetzlichen Pflichten hinaus zu informieren und zu beteiligen, etwa in Ideenwerkstätten, Planungsbeiräten und Zwischennutzungsprojekten etc.;
  - in städtebaulichen Verträgen die Umsetzung des Modells der kooperativen Baulandentwicklung durch verbindliche Auflagen zur sozialen und ökologischen Stadtentwicklung standortangemessen sicherzustellen.

Dem Abgeordnetenhaus ist erstmalig bis zum 15.04.2018 und künftig jährlich zu berichten.“

### Hierzu wird berichtet:

Allgemeine und grundsätzliche Ausführungen zum Abgeordnetenhaus-Beschluss vom 25. 1. 2018 sind in der AH Drucksache 18/1006 enthalten.

#### 1. Zu Kataster

Alle im Land Berlin befindlichen Grundstücke werden mit ihrer tatsächlichen Nutzung sowie der Angabe der Eigentümerdaten flurstücksscharf im Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) abgebildet und geführt. Somit sind alle in Berlin befindlichen Bahnflächen in einem amtlichen Verzeichnis (Liegenschaftskataster) erfasst und unter Beachtung datenschutzrechtlicher Belange der Öffentlichkeit grundsätzlich zugänglich. Über das Geoportal Berlin besteht für jedermann die Möglichkeit, mit Hilfe des angebotenen WFS (Web Feature Service) - Dienstes aus dem ALKIS-Datenbestand einen Vektordatensatz mit der tatsächlichen Nutzung (inkl. Bahnflächen) herunterzuladen. Mit der entsprechenden Verarbeitungssoftware kann aus dem Vektordatensatz eine kartografische Übersicht über alle Bahnflächen im Land Berlin erstellt werden. Eine öffentliche Zugänglichkeit von Eigentümerdaten ist jedoch aus datenschutzrechtlichen Gründen unzulässig (vgl. auch § 200 Abs. 3 BauGB und DSGVO).

#### 2. Zu Flächenankauf

Im Sinne einer vorausschauenden Liegenschaftspolitik fanden nach Abfrage bei den Bezirken routinemäßige Treffen auf Arbeitsebene mit der DB AG statt. Termine waren

- der 09.05.2018,
- der 29.08.2018 sowie
- der 16.01.2019.

Auf der Tagesordnung standen jeweils Grundstücke und Flächen, die von einzelnen Bezirken, den Fachabteilungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und vereinzelt auch von der Bahn selbst ins Gespräch gebracht wurden. Insgesamt ging es um circa 35 ha ehemalige Bahnflächen. Die einzelnen Adressen, insgesamt 13 Standorte, können aus datenschutzrechtlichen Gründen hier nicht angeführt werden. In vielen Bereichen, die heute als Brachflächen erscheinen, ist die Bahn nicht zu einem Verkauf bereit, weil die Grundstücke für zukünftige Bahnbetriebszwecke oder auch eigene Investitionen (Bürogebäude für die eigene Verwaltung) gebraucht werden.

Im Bereich Westkreuz erfolgte ein nicht einvernehmlich mit dem Land Berlin und dem Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf abgestimmter Verkauf von nicht mehr betriebsnotwendigen Teilflächen seitens der DB Netz AG an eine Entwicklungs-GmbH.

Insgesamt sind ca. 62.500 m<sup>2</sup> mit Kaufvertrag / Feststellungsurkunde vom 30. Oktober 2018 übertragen worden. Die ehemalige Eigentümerin DB Netz AG und die Erwerberin beabsichtigen dort, entgegen der Planung des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf, überwiegend Wohnbaufläche zu entwickeln. Im Bezirk ist der Bebauungsplan 4-66 (Westkreuzpark) zur planungsrechtlichen Sicherung von Grünfläche im Verfahren. Für diese Planung wurde das Vorkaufsrecht Berlins vom Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin am 22. Januar 2019 ausgeübt. Verkäuferin und neue Eigentümerin haben Rechtsmittel eingelegt. Voraussetzung für die Festsetzung des Bebauungsplans ist die Änderung des Flächennutzungsplans im Teilbereich „Westkreuz / Heilbronner Straße“ (Nr. 04/16) mit der entsprechenden Darstellung von Grünfläche, sie liegt dem Senat zur Beschlussfassung vor.

Der Dialog mit der DB AG wird fortgesetzt. Es ist offen, inwieweit zukünftig Angebote der DB AG auf dem Grundstücksmarkt zu erwarten sind. Ein Senatsbeschluss hat dafür die Arbeitsteilung zwischen den beteiligten Senatsverwaltungen geregelt. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wird die systematische Prüfung von Flächen vornehmen. Die Senatsverwaltung für Finanzen wird mit den jeweiligen Eigentümern spezifische Verfahren vereinbaren und umsetzen. Ziel ist ein Ankauf für die mittelbaren sowie für die langfristigen strategischen Aufgaben der Stadt.

Die Kontaktaufnahme mit dem Bundeseisenbahnvermögen (BEV), neben der DB AG größter Eigentümer ehemaliger Bahnflächen, kam in 2018 über einen Briefwechsel nicht hinaus. Die Bildung einer Arbeitsgruppe wurde seitens des Bundes für nicht notwendig erachtet.

### 3. Zu „Einsatz von Planungsinstrumenten“

In Bezug auf die Nutzung der Planungshoheit von Land Berlin und den Bezirken bei der Entwidmung von Bahnflächen wurde ein Rundschreiben (SenStadtWohn I B Nr. 1 / 2018) verfasst. In diesem Rundschreiben wurden die rechtlichen Instrumente des

Bauplanungsrechts sowie die Nutzung informeller Planungsinstrumente erläutert und den Stadtplanungsämtern nahegelegt. Es ist als Anlage beigefügt.

Berlin, den 30.04.2019

Der Senat von Berlin

Müller

.....  
Regierender Bürgermeister

Lompscher

.....  
Senatorin für  
Stadtentwicklung und Wohnen

# Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen



Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen – 10707 Berlin | B Jur

Bezirksamt (alle) von Berlin  
zuständige Abteilung  
Stadtentwicklungsamt – Stadtplanung -

Bearbeiter	Kupfer
Zeichen	I B Jur
Dienstgebäude: Am Köllnischen Park 3 10179 Berlin	♿
Zimmer	265
Telefon	9025 1139
Fax	
intern	925 1139
Datum	23. Juli 2018

## Rundschreiben SenStadtWohn I B Nr. 1 / 2018

### Sicherung von Bahnflächen



Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat am 25.01.2018 den Senat und die Bezirksverwaltungen aufgefordert, Bahnflächen für verkehrliche Nutzungen zu sichern und freigestellte Bahnflächen für eine soziale und ökologische Stadtentwicklung zu nutzen (Drucksachen Nr. 18/0465 und 18/0781).

*Tag der Deutschen Einheit  
Berlin 2018*

Hierzu soll unter anderem im Rahmen einer vorausschauenden Liegenschaftspolitik der Ankauf entwidmeter Bahnflächen – auch aus strategischen Gründen der Bevorratung zur Erfüllung der Aufgaben Berlins in absehbarer Zeit – erfolgen sowie das Planungsrecht umfänglich genutzt werden.

Der volle Wortlaut des Beschlusses sowie der vom Senat beschlossene erste Bericht finden sich in den Anlagen 1 und 2.

#### I. Nutzung des Bauplanungsrechts

Aufgegebene Bahnflächen werden von der Deutschen Bahn AG häufig verkauft ohne zuvor deren eisenbahnrechtliche Freistellung zu beantragen. Der Status einer Fläche als „für Eisenbahnzwecke planfestgestellt“ hindert jedoch nicht an der Ausnutzung planungsrechtlicher Instrumente zur Sicherung des den Gemeinden zustehenden Gestaltungsrechts (Planungshoheit). Bei bisher bahngenenutzten Flächen wird in der Regel ein Aufstellungserfordernis gemäß § 1 Absatz 3 BauGB bestehen. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes kann frühzeitig eine dem Bahnbetrieb folgende erstrebenswerte Nutzung im Sinne des Gemeinwohls vorgezeichnet und dadurch eine spekulative Erwartung hoher Gewinne durch kommerzielle Verwertung gedämpft werden.

Fahrverbindungen:

Zahlungen bitte bargeldlos an die Landeshauptkasse Berlin:  
 Postbank Berlin IBAN: DE47100100100000058100 BIC: PBNKDEFFXXX  
 Berliner Sparkasse IBAN: DE25100500000990007600 BIC: BELADEBEXXX  
 Bundesbank, Filiale Berlin IBAN: DE53100000000010001520 BIC: MARKDEF1100

Mit diesem Rundschreiben soll insbesondere auf die Nutzung des Instruments der Veränderungssperre (§ 14 BauGB) hingewiesen werden. Um Flächen für den Gemeinbedarf oder öffentliche Infrastruktur zu sichern, kann das Bezirksamt im Anschluss an die oder zeitgleich mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes einen entsprechenden Beschluss fassen und damit den eigenen Planungsvorstellungen mehr Gewicht verleihen. Diese müssen noch nicht im Einzelnen ausformuliert und konkret, sondern nur in einem Mindestmaß erkennbar sein. Im Aufstellungsbeschluss kann zum Beispiel auf beschlossene informelle Planungen (BEP, INSEK) verwiesen werden, auch ein Lagesymbol im FNP verdeutlicht Planungsziele. Die Veränderungssperre muss zur Sicherung der Planung erforderlich sein; dafür reicht es aus, dass die zukünftigen Planinhalte (verbal) benannt werden.

Eine Veränderungssperre zwingt zu einer besonders zügigen Durchführung des Planungsverfahrens mit formalem Abschluss (Bezirksamts- und BVV-Beschluss, Verkündung). Dies ist in einer Metropole mit einer besonderen Fülle abzuwägender Interessen oft schwer zu leisten, weshalb von diesem Sicherungsinstrument auch bei Vorliegen der Voraussetzungen in Berlin sehr zurückhaltend Gebrauch gemacht wird. In Bezug auf bisherige Bahnflächen können aber bei entsprechender Vorbereitung die Vorteile überwiegen. Schließlich werden auf diese Weise unter anderem zu einer Wertsteigerung führende bauliche Veränderungen verhindert, und es wird auch eine Signalwirkung für den Grundstücksmarkt erzeugt, wodurch starke Preissteigerungen und spekulativer Weiterverkauf weniger wahrscheinlich werden. Vor allem für künftige Gemeinbedarfsflächen würde ein notwendiger Ankauf begünstigt; im Falle einer Enteignung bräuchte nur eine Entschädigung zum „alten“ Verkehrswert erfolgen. In der besonderen Situation des überhitzten Berliner Grundstücksmarktes muss im Interesse der Handlungsfähigkeit bei der Daseinsvorsorge jedes rechtliche Instrument genutzt werden.

## II. Frühzeitige Information in den Quartalsgesprächen mit der DB AG

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen trifft sich regelmäßig mit Vertretern der Deutschen Bahn AG, um über konkrete Einzelflächen und Grundstücke zu sprechen. Dies ist eine Gelegenheit für jeden Bezirk, über Grundstücke der DB AG, die erkennbar nicht mehr Bahnbetriebszwecken dienen, Auskunft zu erlangen. Alle Bezirksverwaltungen Berlins sind daher aufgefordert, Grundstücke und Flächen der DB AG oder des Bundeseisenbahnvermögens (BEV), bei denen tatsächlich eine Aufgabe der Bahnnutzung erfolgt ist oder bevorsteht, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat I B, zu melden.

## III. Freistellung aktiv beantragen

Der andauernde Status der aufgegebenen Bahnfläche als planfestgestellt im Sinne des § 38 BauGB kann einer beschleunigten Planung entgegenstehen, denn eine Festsetzung von Bebauungsplänen ist vor der öffentlich bekannt gemachten Freistellung von Bahnbetriebszwecken nach § 23 AEG nicht wirksam. Es kann daher für den Bezirk angezeigt sein, selbst einen Antrag auf Freistellung beim Eisenbahnbundesamt zu stellen, sobald eine dauerhafte Einstellung des Eisenbahnbetriebs erkennbar ist. Dies kann schon mit der Aufstellung eines Bebauungsplans einhergehen.

Vor der Antragstellung ist eine Abstimmung mit den Senatsverwaltungen für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz sowie Stadtentwicklung und Wohnen erforderlich. Gegebenenfalls kann ein „Sammelantrag“ über mehrere Flächen, auch verschiedener Bezirke, durch SenStadtWohn koordiniert gestellt werden.



#### IV. Nutzungskonzepte für aufzugebende Bahnflächen rechtzeitig entwickeln

Grundlage des für eine Veränderungssperre erforderlichen Bebauungsplan-Entwurfs ist eine hinreichend konkretisierte Planungsvorstellung (s. o.). Diese ist auch erforderlich um einen Freistellungsantrag zu begründen oder um den Planungszielen Berlins nicht entsprechenden Entwicklungsabsichten des Eigentümers qualifiziert begegnen zu können.

Um im Bedarfsfall nicht bei „Null“ anfangen zu müssen, empfiehlt sich eine Nutzung des informellen Planungsinstruments Bereichsentwicklungsplanung. Damit können planfestgestellte Flächen überplant werden und sie ermöglicht kurzfristige qualifizierte Antworten auf die Frage nach der zukünftigen Nutzung einer bisherigen Bahnfläche. Der oben erwähnte Abgeordnetenhausbeschluss sieht in aufzugebenden Bahnflächen insbesondere ein Potential für Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Davon ausgehend können im Bezirk der konkrete Bedarf ermittelt und die einzelnen vorgesehenen Einrichtungen für die dafür in Betracht kommenden bisherigen Bahnflächen benannt werden.

Im Auftrag

K ü n z e l