

Bezirksamt Neukölln, Karl-Marx-Str. 83, 12040 Berlin (Postanschrift)

Geschäftszeichen (bitte angeben)

Stapl b - 6144/8-73a

Herr Göres

Kleingartenverein Gartenkolonie Loraberg

Vorstand

Kiehlufer 97-105

Telefon +49 30 90239-2008

Telefax +49 30 90239-2418

andreas.goeres@bezirksamt-
neukoelln.de

12059 Berlin

11. August 2022

Bebauungsplan 8-73a (Harzer Straße 39)

Unterrichtung der Einwender über die Abwägung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken (Ihre Stellungnahme vom 22.12.2021)

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bauungsplan 8-73a vom 1.11.2021 für das Grundstück Harzer Straße 39 im Bezirk Neukölln ist am 22.06.2022 durch Rechtsverordnung des Bezirksamtes Neukölln von Berlin festgesetzt worden. Die Verordnung ist am 29.06.2022 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Nr. 34 auf Seite 394 verkündet worden.

Hiermit informiere ich Sie gemäß § 3 Absatz 2 Satz 4 BauGB über das Ergebnis der Prüfung Ihrer im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen, das Sie aus der beigefügten Kopie (Auszug aus der Begründung) entnehmen können.

Der Bauungsplan kann im Bezirksamt Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt, bei den Fachbereichen Bau- und Wohnungsaufsicht sowie Stadtplanung kostenlos eingesehen werden. Er ist unter folgendem Link auch online einsehbar:

<https://www.berlin.de/ba-neukoelln/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/bebauungsplaene/bebauungsplan-festgesetzt/artikel.1224336.php>

Die Begründung sowie die vollständige Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit (Anlage 3 der Begründung) sind unter dem o. a. Link ebenfalls einsehbar.



Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Rehberger

Stellvertretender Leiter des Fachbereichs Stadtplanung

Anlage:

Auszug aus der Begründung über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanentwurf 8-73a

| Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|--|---|
| <p>Für die Bürger*innen könnte es keinen schlechteren Zeitpunkt als jetzt für die öffentliche Auslegung geben. Aufgrund der aktuellen, dramatischen Pandemielage sind wir alle angehalten, unsere Kontakte einzuschränken, um die eigene Gesundheit und die der Mitmenschen zu schützen. Ein Informationstreffen der Anwohner*innen untereinander ist dadurch kaum bis gar nicht möglich. Ebenfalls ist ein Bürgerdialog, wie er dankenswerter Weise am 21.08.2019 vom (jetzigen) Quartiersmanagement Harzer Straße organisiert wurde und an welchem dankenswerter Weise Herr Biedermann und Herr Groth zusammen mit Vertretern der BUWOG Bauräger GmbH (im Folgenden „BUWOG“) teilgenommen haben, zurzeit nicht möglich. Erschwerend kommt hinzu, dass aufgrund der Pandemiebekämpfungsmaßnahmen die persönliche Sprechstunde der Stadtplanung ausfällt. Dabei ist der Austausch und der Dialog der Bürger*innen untereinander und mit allen Akteuren von entscheidender Bedeutung. Es stellt sich die Frage, warum der jetzige Zeitpunkt für diese wichtige Phase des Projektes gewählt wurde.</p> <p>Im Baugesetzbuch gibt es verständlicher Weise keine Sonderregelung zum Verfahren während einer weltweiten Pandemie. Es liegt jedoch auf der Hand, dass die Einbeziehung und die Beteiligung der Öffentlichkeit vom Gesetzgeber anders intendiert sind, als sie zurzeit möglich sind. Die pandemiebedingten Behinderungen der Bürger*innen müssen berücksichtigt werden, ansonsten entsteht ein verzerrtes Bild bei den Stellungnahmen - sowohl quantitativ als auch inhaltlich.</p> <p>Wir bitten daher das Stadtentwicklungsamt das Verfahren auszusetzen bzw. die Frist für die Einbringung der Stellungnahmen zu verlängern, bis ein reguläres Verfahren unter Einbeziehung der Anwohnerschaft, wie es vom Gesetzgeber vorgesehen ist, wieder möglich ist. Für den Fall, dass trotz dieser historischen Ausnahmesituation das Verfahren wie gewohnt durchgeführt werden sollte, geben wir hiermit vorsorglich unsere Stellungnahme ab. Da durch die derzeit eingeschränkte Beratungsmöglichkeit des Stadtentwicklungsamtes vertiefende Fragen nicht geklärt werden konnten, ist diese Stellungnahme als vorbehaltlich und nicht abschließend anzusehen.</p> | <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Bekanntmachung über die Beteiligung sowie die Dauer der Beteiligung sind nach dem im Baugesetzbuch (BauGB) vorgeschriebenen Rahmen erfolgt. Darüber hinaus erfolgte eine Information über die Durchführung des Verfahrensschritts in der Tagespresse. Alle Unterlagen sind auch über das Internet einsehbar und es können Fragen oder Stellungnahmen zu der Planung per Telefon oder per E-Mail abgegeben werden, so dass auf einen Besuch des Stadtentwicklungsamtes aus Infektionsschutzgründen verzichtet werden kann. Im Übrigen war die Zugänglichkeit des Rathauses während des Auslegungszeitraums stets gewährleistet. Eine Verlängerung der gesetzlich vorgeschriebenen Fristen ist somit nicht erforderlich. Der gesetzlich vorgegebene Zeitraum von einem Monat wird für die Abgabe einer Stellungnahme zu den Planungsinhalten als angemessen angesehen.</p> |

Grundsätzliche Anmerkungen

Dem Stadtentwicklungsamt ist bekannt, dass dieses Bauvorhaben von Anwohner*innen seit Jahren kritisch gesehen wird. Nicht der Bau von Wohnungen als solches, aber das konkrete Bauvorhaben und im Speziellen auch die Rolle der BUWOG. Gerade deshalb wäre es wünschenswert gewesen, wenn in dieser wichtigen Phase des Prozesses mehr als nur das rechtlich Notwendige geschehen wäre, um die Beteiligten vollumfänglich und unmissverständlich zu informieren. Die mehrere hundert Seiten langen Dokumente sind zwar notwendig, aber schwer zu verstehen und nicht „bürgernah“ aufbereitet, damit die Bürger*innen sehen, was genau geplant ist und worum es konkret bei dieser öffentlichen Auslegung geht. Es gibt kein übersichtliches Exposé, keinen Entwurf, keine Visualisierungen, keine Modelle. Selbst die Anwohner*innen, die sich aktiv informieren, können anhand der in der öffentlichen Auslegung befindlichen Dokumente nicht nachvollziehen, was genau geplant ist und wie der Neubau konkret aussehen soll. Wie sollen die Bürger*innen denn eine Stellungnahme einbringen, wenn gar nicht klar ist, was auf sie zukommt?

Und sollte nun der Verweis auf diesen oder jenen Paragraphen aus dem ein oder anderen Gesetz folgen, ginge dies an dem Punkt vorbei. Es geht um ein grundsätzliches Umdenken, wie Politik und Verwaltung mit den Bürger*innen, in wessen Auftrag und zu wessen Wohle sie schließlich handeln, kommunizieren. Die Öffentlichkeit muss tatsächlich, auf Augenhöhe und für alle verständlich eingebunden werden. Es ist doch schließlich auch im Interesse des Stadtentwicklungsamtes und des Bezirkes im Allgemeinen, die Anwohner*innen „abzuholen“, sie ggf. zu überzeugen und vielleicht sogar für ein Bauvorhaben oder ein Projekt zu begeistern. Bei diesem Projekt können leider Fragen aufkommen, ob die privatwirtschaftlichen Interessen des Eigentümers/Bauherren oder die Interessen und Ängste der Bürger*innen – und nicht zu vergessen auch der Wähler*innen – im Mittelpunkt stehen. Solch ein Eindruck wäre fatal, und diesem muss aktiv entgegengewirkt werden. Schließlich sind wir doch alle im Team Neukölln.

Damit wir uns überhaupt veranschaulichen konnten, wobei es sich im Detail bei diesem Bauvorhaben handelt, mussten wir auf sekundäre Quellen (z.B. die BUWOG) zurückgreifen. Diese sind allerdings nicht Teil der öffentlichen Auslegung, und wir wissen auch nicht, ob diese Informationen noch aktuell geschweige denn bindend sind. Mehrfach in diesem langjährigen Prozess konnte der erste Ansprechpartner der

Der Hinweis fand bereits Berücksichtigung.

So hat es im Laufe des Planverfahrens neben den formellen Planungsschritten, die gemäß dem Baugesetzbuch vorgeschrieben sind, auch informelle Projektvorstellungen und Vor-Ort-Termine mit dem Vorhabenträger gegeben, bei denen die Anwohner und Projektbetroffene sich informieren oder Anregungen geben konnten. Alle Gutachten und Leitpläne sind zudem in der Begründung in den jeweiligen Kapiteln in Kurzform und im Fazit wiedergegeben worden, so dass zum Verständnis der daraus resultierenden Festsetzungen nicht das Studium der gesamten Gutachten und Planwerke erforderlich ist. Darüber hinaus bot das Bezirksamt Neukölln im Rahmen der Beteiligungsveröffentlichung auch an, Fragen zu den Unterlagen persönlich, per E-Mail oder Telefon stellen zu können, so dass etwaige Verständnisschwierigkeiten ausgeräumt werden konnten. Weitergehende formelle Veröffentlichungen zum konkreten Vorhaben sind dabei nicht vorgesehen, da nicht die Architektur und die Vermarktung (bezüglich des angefragten Exposés) Bestandteil des verbindlichen Bebauungsplanverfahrens sind, sondern die städtebaulichen und bodenordnenden Festsetzungen des Bebauungsplanes 8-73a.

Anwohner*innen - das Stadtentwicklungsamt - keine aktuellen oder nur unzureichende Informationen zum Projekt geben.

Wie das Stadtentwicklungsamt weiß, gibt es im Harzer Kiez viele rumänisch-stämmige Mitmenschen. Daher ist es befremdlich, dass die öffentliche Auslegung nur auf Deutsch vorliegt. Uns ist klar, dass Deutsch die Amtssprache ist und es rechtlich wohl keine Einwände dagegen gäbe. Aber dies ignoriert wider besseren Wissens schlichtweg die örtlichen sozialen und kulturellen Strukturen - und es kann als geringere Wertschätzung, wenn nicht sogar Ausgrenzung dieser Gruppe empfunden werden. Zumindest ein Exposé in mehreren Sprachen wäre angemessen und auch erwartbar gewesen.

Ebenfalls ist zu hinterfragen, ob die zum großen Teil digitale Kommunikation ältere Menschen, Menschen mit Einschränkungen und Menschen, welche sich nicht so gut mit Computern und dem Internet auskennen, ausreichend erreicht, einbindet und teilhaben lässt.

In der Begründung wird an mehreren Stellen bei der jeweiligen „Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung“ erwähnt, dass die Fläche ansonsten komplett versiegelt und alles Grün bebaut werden könnte. Dieser als Strohmännchen-Argument erscheinende Vergleich erschließt sich uns nicht - schließlich steht diese Nutzungsalternative doch gar nicht im Raum, und das Stadtentwicklungsamt würde eine solch drastische Bebauung doch auch gar nicht genehmigen.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Wie die Stellungnehmenden richtig feststellen, ist Deutsch die Amtssprache und gerade der Bezirk Neukölln durch eine Vielfalt an Nationalitäten geprägt. Eine zusätzliche Berücksichtigung etwaiger Sprachen würde immer den Eindruck der Vernachlässigung der Nationalitäten, die unberücksichtigt geblieben sind, erwecken. Dies soll vermieden werden. Zudem stellt eine fehlerfreie und fachlich korrekte Übersetzung sämtlicher Bebauungsplanunterlagen das Bezirksamt vor zusätzliche personelle, zeitliche als auch finanzielle Herausforderungen, die im Rahmen der täglichen Aufgaben nicht bewältigt werden können.

Der Hinweis fand Berücksichtigung.

Neben den digitalen Angeboten bestand trotz der Pandemie die Möglichkeit, die Unterlagen unter Einhaltung von Schutzvorkehrungen in analoger Form im Bezirksamt einzusehen.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Im Rahmen des derzeit noch geltenden Planungsrechts ist eine vollständige Versiegelung des Grundstücks möglich. Wenn der Grundstückseigentümer alle rechtlichen Bedingungen einhält, besteht für das Bezirksamt somit keine Möglichkeit, dem Bauherrn diese Baurechte zu entziehen und eine Bebauung zu untersagen. Damit wäre das Bezirksamt entschädigungspflichtig.

Tatsächliche Alternativen zur vorliegenden Planung oder proaktive Verbesserungsvorschläge konnten wir nicht finden. Wir nehmen daher die Aufforderung an die Öffentlichkeit, Anregungen vorzubringen, gerne auf. Das Quartiersmanagement Harzer Straße hat in den letzten Jahren (schon bevor es ein QM war) und besonders in den vergangenen Wochen viele Rückmeldungen und Kritik zum geplanten Neubau und zum Verfahren aus der Anwohnerschaft erhalten und diese an das zuständige Fachamt weitergeleitet. Auch der Quartiersrat wurde von Anwohner*innen kontaktiert. Diese Stimmen müssen als Stellungnahmen in das Verfahren aufgenommen werden (ggf. auch die Berichte der Steuerungsgruppe etc.). Als Schnittstelle zwischen Bezirksverwaltung und Bewohner*innen stellt das QM ein enorm wichtiges Instrument für die Kommunikation und die Vermittlung sowie eine Anlaufstelle für alle möglichen Themen im Kiez zum Zwecke der Teilhabe der Öffentlichkeit da. Sollten die Anwohner*innen, welche sich vertrauensvoll an diese Instanz gewandt haben, nicht oder nicht ausreichend gehört werden, würde dies die Sinnhaftigkeit des Quartiersmanagements und des Quartiersrats untergraben.

Kenntnisnahme.

Die Vorschläge, die im Rahmen des Verfahrensschritts der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch eingereicht werden, gehen im Rahmen der Abwägung in das Bebauungsplanverfahren ein.

Soziale Bedenken

Die meisten unserer Gärtner*innen wohnen im Harzer Kiez und Umgebung. Es gibt bei vielen von ihnen und auch bei anderen Anwohner*innen nach wie vor Befürchtungen, dass der Neubau in seiner geplanten Umsetzung negative soziale Folgen für den Harzer Kiez nach sich ziehen könnte. Es ist zu erwarten, dass durch die neuen Wohnungen mit loftartigem Charakter mittel- und langfristig der Mietspiegel im Kiez ansteigen wird. Es gibt ernst zu nehmende, begründete Verdrängungsängste, auf welche unserer Einschätzung seitens des Stadtentwicklungsamtes nicht ausreichend eingegangen wurde. Eine soziale Mischung ist wichtig, damit Ghettobildung verhindert wird, aber der Verdrängungsdruck - in einem der ärmsten Kieze Berlins - ist schon jetzt hoch und würde sich durch das Bauvorhaben in seiner derzeitigen Planung noch erhöhen. Dass neue Wohnungen sinnvoll und ein notwendiges Mittel sind, um die Wohnungssituation in Berlin zu entspannen, wird nicht bestritten. Auch die Änderung des Gewerbegebietes in ein Urbanes Gebiet erscheint uns sinnvoll. Es kommt aber eben darauf an, wie die Bauvorhaben konkret aussehen. Das vorgestellte Bauprojekt birgt die Gefahr, die Gentrifizierung und die Verdrängung sozial und wirtschaftlich schwächerer Menschen voranzutreiben. Die gilt insbesondere auch in Hinblick auf unsere rumänisch-stämmigen Nachbar*innen, deren Einbeziehung in diesen ganzen Prozess aus verschiedenen Gründen schwierig und nicht zufriedenstellend ist. Beteuerungen des Bauherren und der Bau von 50 preisgebundenen Mietwohnungen reichen nicht aus bzw. sind zu kurzfristig gedacht. Auch in 30 Jahren, wenn die Preisbindung ausläuft, wird voraussichtlich die Wohnsituation angespannt sein und Gentrifizierung wird auch dann wohl leider kein Thema der Vergangenheit sein.

Kenntnisnahme.

Der Bebauungsplan sichert mit den Festsetzungen einen Mindestanteil an mietpreisgebundenen Wohnungen von 30% der Geschossfläche in Wohngebäuden, um eine soziale Mischung zu sichern. Darüberhinausgehend hat der Bebauungsplan keine Regelungsmöglichkeiten, einen stabilen oder sinkenden Mietpreisspiegel zu sichern.

Welche langfristigen Pläne (neben dem Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030) für die nächsten Jahrzehnte hat das Stadtentwicklungsamt für unseren Kiez? Was plant das Stadtentwicklungsamt – als Vertretung der Bürger*innen – für eine langfristige und nachhaltige Strategie, um Mieterhöhungen in unzumutbarem Ausmaß und Verdrängung entgegenzuwirken? Gibt es konkrete Maßnahmen und Werkzeuge (z. B. ein Ersatz für den „Mietendeckel“)? Welche Entwicklung der Mieten antizipiert bzw. prognostiziert das Stadtentwicklungsamt für unseren Kiez in den kommenden Jahrzehnten? Die BUWOG wurde 2018 von der Vonovia SE gekauft. Im September dieses Jahres hat die Mehrheit der Bürger*innen Berlins für einen Volksentscheid gestimmt, Wohnungsbaugesellschaften wie die Deutsche Wohnen und Vonovia/BUWOG zu enteignen. Dadurch haben sich die Voraussetzungen für diese Bauvorhaben grundlegend geändert. Der Wähler*innenwille sollte bei den jetzigen sowie zukünftigen Entscheidungen berücksichtigt werden. Welche Pläne hat das Stadtentwicklungsamt, diesen Volksentscheid, für den über 60 % der Bürger*innen/Wähler*innen in Neukölln gestimmt haben, umzusetzen? Ist es sinnvoll, jetzt noch einem Neubau zuzustimmen, der ggf. in naher Zukunft für viel Geld („zurück“) gekauft werden soll?

Ökologische Bedenken

Unsere Klimagartenkolonie wurde 1898 gegründet und ist die älteste Laubenkolonie in Neukölln. Im Kleingartenentwicklungsplan für Berlin hat unsere Kolonie bei fast allen Kategorien die höchste Einstufung in Hinblick auf die soziale, klimatische und ökologische Bedeutung für unseren Kiez und seine Anwohner*innen. Die Grünflächen und Kleingärten in Berlin sind ein wichtiger und oft unterschätzter Baustein für das Klima in der Stadt. Durch ihren Wegfall würde sich der menschengemachte Klimawandel noch beschleunigen und verschlimmern. Daher sind wir dankbar, dass unsere Kolonie als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ gesichert wurde (u. a. Begründung, S. 103). In der Begründung (u. a. S. 58, 82 und 121) verweist das Stadtentwicklungsamt dankenswerter Weise ebenfalls auf die besondere Bedeutung unserer Kolonie in Hinblick auf das Klima im Kiez und die ökologische sowie die soziale Relevanz.

Kenntnisnahme.

Der Bebauungsplan beinhaltet die rechtlich zulässige Regelungsmöglichkeiten für die Sicherung einer sozialen Mischung. 30% der Geschossfläche in Wohngebäuden, sind für mietpreisgebundene Wohnungen vorzusehen. Der verbindliche Bauleitplan ist jedoch nicht das geeignete Instrument, ein langfristiges und übergeordnetes planerisches Konzept für die soziale Sicherung und Teilhabe in den Bezirken und Kiezen zu sichern. Diese sind im Rahmen politischer Entscheidungsprozesse zu entwickeln und rechtlich verbindlich umzusetzen. So wird das Ergebnis des Volksentscheids von der Berliner Regierungskoalition derzeit hinsichtlich der rechtlichen und praktischen Umsetzbarkeit geprüft.

Kenntnisnahme.

Die Kleingartenanlage wird im Bestand nicht verändert oder beeinträchtigt.

Durch den Neubau in seiner jetzigen Planung gibt es Bedenken, dass sich das Gebäude negativ auf die ökologische Entwicklung des Kiezes und unseres Klimagartens auswirken könnte. Die für den Harzer Kiez im negativen Sinne herausragende Höhe des Gebäudes führt zu einer zu mehr Verschattung auf der nördlichen Hälfte unserer Kolonie und bei den benachbarten Kolonien, und zum anderen wird durch die geplante Bauweise der bisherigen Luftstrom verändert, was zu einer Erhöhung der Durchschnittstemperatur führen könnte. In der Begründung (S. 91f) wird zwar Bezug auf die Verschattung genommen, allerdings geht es dabei um die Verschattung des geplanten Neubaus selbst und nicht um die Verschattung der Umgebung, welche durch den Neubau verursacht wird. Leider gibt es keine öffentlich zugängliche Simulation der Verschattung, obwohl die BUWOG eine solche erstellt hat. Wir haben den Vorschlag, uns diese Simulation hinter verschlossenen Türen bei der BUWOG anzusehen, nicht angenommen. Diese Informationen sollten für jedermann zugänglich sein. Wir können daher die beschwichtigend gemeinte Aussage der BUWOG nicht nachvollziehen, dass das ca. 20/23,5 m hohe und ca. 80 m breite Gebäude nur unwesentlich mehr Schatten werfen würde als ein paar Straßenbäume.

Die geplante Tiefgarage wird sich auf den Verlauf des Grundwassers und ggf. sogar auf die Höhe des Grundwasserspiegels auswirken. Da die Klimagartenkolonien ein paar Meter tiefer gelegen sind, sind wir schon sehr nah am Grundwasser. Und es besteht die Befürchtung, dass ein Eingriff in dieses sensible System die Bäume bei uns und in der Umgebung allgemein negativ beeinflussen könnte. Wir sind dankbar, dass in der Begründung (S. 97) auf die bestehenden Gefahren der Verunreinigung des Grundwassers hingewiesen wird. Die ausgeführten Maßnahmen zur Beseitigung oder zur Absicherung gegen die Bodenbelastungen (S. 112) erscheinen uns jedoch etwas vage. Es muss zu jeder Zeit sichergestellt werden, dass keine schädlichen Stoffe in das Grundwasser gelangen – zum allgemeinen Schutz der Natur, aber auch besonders in Hinblick auf die angrenzenden Klimagartenkolonien. Es darf nicht sein, dass Giftstoffe ins Grundwasser fließen oder in die Luft geraten, welche dann über unsere kleingärtnerischen Erzeugnisse in die menschliche Nahrungskette gelangen könnten.

Der Stellungnahm wird nicht gefolgt.

Die Kleingartenanlage Loraberg ist südöstlich des geplanten Vorhabens gelegen. Unter Zugrundelegung des natürlichen Sonnenverlaufs kann eine partielle Verschattung der Kleingartenanlagen lediglich am späten Nachmittag bzw. im Sommer in den frühen Abendstunden erfolgen. Etwaige ökologische Auswirkungen durch diese zeitlich sehr begrenzten Verschattungen sind jedoch nicht zu erwarten. Zudem werden die gemäß der Bauordnung Berlin nachzuweisenden Abstandsflächen eingehalten, so dass gesonderte Untersuchungen zur Verschattung entbehrlich sind. Dies wurde bereits gerichtlich festgestellt (siehe dazu u.a. OVG 2 A 28.17).

Kenntnisnahme.

Auf Basis der ermittelten Grundwasserstände und den vorliegenden Planungen der Tiefgarage lassen sich keine Erkenntnisse für die Gefährdung des Grundwassers oder benachbarte Grundstücksteile ableiten. Etwaige Wasserhaltungsmaßnahmen oder Schutzmaßnahmen der Umgebung, die sich aus dem Bau der Tiefgarage ergeben, sind im Rahmen der Umsetzung der Baumaßnahme zu beantragen und mit den zuständigen Stellen des Bezirksamtes abzustimmen. Die genauen Maßnahmen zur Beseitigung der Bodenbelastungen lassen sich ebenfalls erst bei den konkreten Aushubarbeiten vor Ort, die durch geschultes Fachpersonal zu begleiten sind, abstimmen. Dazu ist auch das zuständige Umweltamt mit einzubeziehen.

Zum Thema Verkehr sei an dieser Stelle nur auf die bereits jetzt schon z.T. maroden Straßen (besonders Kiehlufer) hingewiesen. Auch das Problem der ständigen Vermüllung (u.a. Sperr- und Sondermüll) besonders in der Brockenstraße und an der Ecke zum Kiehlufer sei hier nur kurz erwähnt.

Kenntnisnahme.

Der Ausbau der Straßenverkehrsflächen zählt nicht zum Festsetzungsinhalt des Bebauungsplanes. Auch das widerrechtliche Ablegen von Sperr- und Hausmüll ist ein ordnungsrechtliches Problem und kann nicht im Rahmen der Bauleitplanung gelöst werden.

Vorschlag zur Verminderung der abzusehenden Probleme

Laut Angaben soll das Gebäude 20,60 m bzw. 19,50 m am 6-geschossigen und 23,50 m am 7-geschossigen Teil hoch werden. Es können noch zwei Meter technische Aufbauten hinzukommen. Diese enorme Höhe ist darauf zurückzuführen, dass für das Gebäude, obwohl es sich um einen Neubau handelt, die großzügige Raumhöhe eines Altbaus geplant ist. Diese Raumhöhe hat keinen praktischen Nutzen für die zukünftigen Mieter*innen/Eigentümer*innen. Anscheinend soll dieser „Luxus“ lediglich dazu dienen, die Wohnungen hochwertiger erscheinen zu lassen, um diese dann auch hochpreisiger zu vermieten/verkaufen.

Setzt man anstatt der überdurchschnittlich hohen Räume eine Standardhöhe für Neubauten ein, käme man bei 2,50 m Raumhöhe plus 0,25 m für die Decken/Böden auf eine Höhe des Gebäudes von 16,50 m für den 6-geschossigen und 19,25 m für den 7-geschossigen Teil. Man könnte dadurch im Vergleich zum vorliegenden Plan 3 Meter, also eine ganze Etage, in der Höhe „einsparen“ – und das Wichtigste: Es ginge dabei kein Wohnraum verloren! Zur Veranschaulichen haben wir den vermutlich aktuellen Entwurf der BUWOG in der Höhe gestaucht (s. Anlage 1) – auch der Gesamteindruck des Gebäudes würde dadurch merklich verbessert werden.

Die Minderung der Gebäude- und Raumhöhe vermindert gleich mehrere Probleme. Durch die geringeren Baukosten und -zeiten (Vorteil für die BUWOG) könnten die Wohnungen für weniger Geld vermietet/verkauft werden (Vorteil für die zukünftigen Mieter*innen/Eigentümer*innen). Es wird Baumaterial eingespart, was ein wichtiger Beitrag zur Schonung der Ressourcen wäre. Da niedrigere Räume nicht so oft und viel geheizt werden müssen, hat dies eine positive Auswirkung auf die Klimabilanz und den CO₂-Fußabdruck sowie auf die Kosten der zukünftigen Mieter*innen/Eigentümer*innen. Durch ein niedrigeres Gebäude würde die Störung des Windstrom und das Problem der Verschattung gemindert werden, was sich positiv bzw. nicht mehr ganz so negativ auf das Klima im Kiez auswirken würde. Anstatt eines unüblich hohen Gebäudes ein Haus zu bauen, welches sich an den Höhen der anderen Häuser im Kiez orientiert, hat also keine Nachteile, sondern nur Vorteile. Da die BUWOG allenthalben beteuert, sich für die sozialen und ökologischen Belange im Kiez einzusetzen, dürfen von dieser Seite keine Einsprüche zu erwarten sein.

Kenntnisnahme.

Die maximale Höhe ergibt sich auch aufgrund von Brüstungen, welche nicht zu den technischen Aufbauten zählen. Nach gegenwärtiger Ausbauplanung liegt der oberste Decken- und Dachabschluss bei ca. 22 m. Der bauliche Maßstab für den Block zwischen Harzer Straße, Kiehlufer, Brockenstraße und Elsenstraße wird hierbei im Bereich der gründerzeitlichen Bebauung gesehen.

Die Raumhöhe beträgt im Durchschnitt etwa 2,75 m, so dass für den Neubau bei weitem nicht die Raumhöhe der historischen Gewerbe- bzw. Gründerzeitbebauung erreicht wird.

Ein städtebauliches Erfordernis, eine niedrigere Gebäudehöhe festzusetzen, wird daher nicht gesehen.

Ein anderes Thema, welches mit der Gebäudehöhe zusammenhängt, ist der Denkmalschutz der Bauten der ehemaligen Geyer-Werke. Die Visualisierungen der BUWOG sind verständlicher Weise beschönigend, da sie schließlich das Bauvorhaben anpreisen und verkaufen sollen. In der Visualisierung, welche die Ecke Harzer Straße / Brockenstraße zeigt, sind die Geyer-Werke geschickt fast vollständig durch den Illustrator mit Bäumen verdeckt worden. Außerdem befindet sich der Betrachter in einer erhöhten Position, wodurch die Gebäude perspektivisch kleiner erscheinen. (In dieser Illustration wurden außerdem aus unbekanntem Gründen die benachbarten Klimagartenkolonien entfernt.) Man könnte also den Eindruck haben, dass sich der Neubau optisch nahtlos an die Geyer-Werke anschließen würde. Wichtig für die Wahrnehmung des Stadtbildes und der Höhe der Gebäude ist jedoch die Höhe der vom Fußgänger sichtbaren Fassaden – und nicht die absoluten Höhen der Gebäude, die oft gar nicht im vollen Umfang von der Straße aus zu sehen sind. Legt man eine Linie an die Fassade der Geyer-Werke an, wird schnell ersichtlich, dass der Neubau aus der Sicht der Person vor Ort deutlich höher ist und er dadurch das Baudenkmal klein und unwichtig erscheinen lässt. Dieses Problem der optischen Herabsetzung der für den Kiez prägenden Geyer-Werke wäre ebenfalls einfach durch eine geringere Bauhöhe des Neubaus gemildert (s. Anlage 2).

Liegen Visualisierungen vor, welche den Neubau aus der Perspektive der Bürgerin*innen und Passant*innen zeigen (vor allem, wenn man sich direkt vor den Gebäuden befindet), was unserer Einschätzung nach entscheidend ist in der Frage, ob der geplante Neubau im Konflikt zum Denkmalschutz der Geyer-Werke steht? Soll die siebte Etage weiterhin als Staffelgeschoss umgesetzt werden oder gibt es diesbezüglich Änderungen?

Einen Eindruck, welche enormen Ausmaße der geplante Neubau hat, konnte man anhand des Modells der BUWOG erahnen, welches beim oben erwähnten Bürgerdialog im Rahmen des Kieztreffens gezeigt wurde. Wir sind der BUWOG für dieses Modell dankbar, da zu dieser Zeit dem Stadtentwicklungsamt keine aktuellen Entwürfe vorlagen oder diese öffentlich einzusehen waren. Dadurch dass die umliegenden Klimagartenkolonien von der Straße abgesetzt sind – ausgerechnet an der höchsten Stelle des geplanten Neubaus – und dadurch, dass die Hans-Fallada-Schule nur bis zu drei Stockwerke hoch ist, wirkt der Neubau an der Ecke Brockenstraße / Harzer Straße sogar noch

Kenntnisnahme.

Die geplanten Festsetzungen als auch die Vorhaben- und Gebäudeplanungen sind mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Bezirks als auch mit dem Landesdenkmalamt abgestimmt worden. In Rahmen dieser Abstimmungen hat es bereits Anpassungen an der Bebauung gegeben. So wurde die Höhe und die Geschossigkeit der geplanten Bebauung gegenüber früheren Ständen herabgesetzt, der dem Baudenkmal gegenüberstehende Baukörper wurde in der Höhe der Oberkante an das Denkmal angeglichen und in einem weiteren Schritt vom Denkmal abgesetzt. Im Zuge der erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit sind von den zuständigen Denkmalbehörden keine Einwände zu der Planung vorgebracht worden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden zudem keine räumlichen bzw. umsetzungsgetreuen Visualisierungen erstellt. Diese wurden lediglich von der Eigentümerin in eigener Verantwortung und zur eigenen Verwendung und Vermarktung erstellt. Der Bebauungsplan liegt ausschließlich in Form der Planzeichnung des 8-73a sowie in Textform als Begründung mit den entsprechenden Gutachten als Anlagen vor.

Gemäß dem Bebauungsplan ist kein Staffelgeschoss im siebten Vollgeschoss festgesetzt und im Rahmen der Umsetzung der Planung auch nicht vorgesehen. Es erfolgen lediglich Zurücksetzungen der Baugrenzen im siebten Vollgeschoss zu den benachbarten Grundstücksgrenzen sowie zum denkmalgeschützten Bestand, was jedoch nicht einem klassischen Staffelgeschoss, welches allseitig von den Außenkanten zurücktritt, entspricht.

„erschlagender“, als er es im Vergleich zu den anderen Häusern im Harzer Kiez sowieso schon tut. Da bekommt „Brockenstraße“ eine ganz neue Bedeutung. Mit seinen geplanten überdimensionierten Maßen und der geschlossenen Fassade würde das Gebäude auch von uns als erdrückend empfunden werden. Dass sich der offene, freie Blick auf unsere Kolonie vom Neubau aus (während wir auf eine gigantische Fassade schauen) auch auf die Preise besonders bei den Eigentumswohnungen zugunsten der BUWOG auswirken wird, sei hier nur am Rande erwähnt.

Liegen dem Stadtentwicklungsamt aktuelle und bindende Entwürfe, Visualisierungen, Modelle etc. vor? Wenn ja: Warum sind sie nicht Teil der öffentlichen Auslegung? Wenn nein: Warum werden diese nicht ergänzt und öffentlich durch die Verantwortlichen zugänglich gemacht, damit sich die Bürger*innen wortwörtlich ein Bild vom Bauvorhaben machen können - es ist schließlich davon auszugehen, dass Seitens der BUWOG diese Informationen vorhanden sind und nicht extra produziert werden müssten?

Wir verweisen auf den Neubau „Bouché-Gärten“ in der Harzer Straße Ecke Bouchéstraße. Hier ist es dem Stadtentwicklungsamt von Treptow zusammen mit den Bauherren gelungen, dass sich das Gebäude trotz der sieben Etagen in das Stadtbild einfügt und eben nicht negativ heraussticht. Dies sollte doch auch in Neukölln möglich sein.

Kenntnisnahme.

Die Beurteilung des Stadtplanungsamtes erfolgt vorrangig anhand der städtebaulichen Kubaturen. Diese werden auch im Bebauungsplan über die Nutzungsmaße, wie die maximale Geschossigkeit und die maximale Oberkannte, definiert. Wenn die späteren Umsetzungsplanungen den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen und gemäß § 9 der Bauordnung Berlin nicht verunstaltend wirken, sind diese durch das Bezirksamt im Rahmen der persönlichen Gestaltungsfreiheit zu genehmigen. Aufgrund des Denkmalschutzes der Geyerwerke wurden und werden jedoch auch die zuständigen Denkmalbehörden zur Beurteilung hinzugezogen. Gegenüber den bislang abgestimmten Planungsinhalten liegen jedoch keine ablehnenden Stellungnahmen der Denkmalbehörden vor.

Kenntnisnahme.

Der Vergleich mit den Neubauvorhaben im Nachbarbezirk erklärt nicht, worin das bessere Einfügen oder das negative Herausstechen der jeweiligen Planungen liegt, und zeigt damit, dass die Betrachtung von Neubauten im städtebaulichen Kontext immer auch subjektiv geprägt ist.

Appell

Der geplante Neubau wird den Harzer Kiez nachhaltig und unumkehrbar verändern. Und unserer Einschätzung nach zum Negativen, sollte es bei den aktuellen Plänen bleiben - Gentrifizierung wie sie im Buche steht. Wir wünschen uns eine langfristige Stadtplanung für unseren Kiez, welche soziale und ökologische Anforderungen im Fokus hat, besonders auch im Hinblick auf den Klimawandel. Der Neubau sollte ein Gewinn für den Kiez und seine Menschen sein und nicht nur ein Gewinn für den Eigentümer.

Wir hoffen, dass unser konstruktiver Vorschlag auf offene Ohren bei den Entscheidungsträger*innen stößt und diese regulierend im Interesse der jetzigen und der zukünftigen Anwohner*innen des Harzer Kiezes entscheiden. Eine Verringerung der Gebäudehöhe, welche sich an den Höhen der anderen Häuser im Kiez orientiert, wäre eine einfache Lösung ohne Nachteile und hätte soziale, ökologische, klimatische, energetische und wirtschaftliche Vorteile für alle Beteiligten.

Ja zu neuen Wohnungen - aber sozial und grün.

Anlage: Visualisierung: siehe Anhang 3 der Abwägungstabelle

Kenntnisnahme.

Die vorliegende Planung berücksichtigt soziale als auch ökologische Gesichtspunkte und ist hinsichtlich der gewählten Nutzungsmaße in einem innerstädtischen Quartier städtebaulich vertretbar. In der Umgebung befinden sich mehrere Gebäude gründerzeitlicher Baustruktur, die eine Traufhöhe von ca. 22 m aufweisen, deren maximale Oberkante jedoch aufgrund des Dachaufbaus ebenfalls über 22 m liegen, so dass die künftigen Gebäudehöhen denen der historischen Gebäude z.B. am Knotenpunkt Harzer Straße/Elsenstraße in etwa entsprechen werden. An den geplanten Festsetzungsinhalten wird somit festgehalten.

Kenntnisnahme.