

ANTWORTEN AUF DIE ARGUMENTE DER FRAKTION DIE GRÜNE FÜR EINE BEBAUUNG DER BAUTZENER BRACHE:

1. Der Bezirk ist finanziell nicht in der Lage das heute private Grundstück zu erwerben.

Feststellung:

Der Bezirk ist in der Lage - an anderer Stelle Grundstücke im Bereich des Stadtumbau West - zu erwerben.

Im November 2012, hat der Bezirk 10.000 qm im Bereich des Wannseegrabens , an der Langenscheidtbrücke, erworben. Ebenso hat er im Bereich der Monumentenstraße nördlich und südlich einen Erwerb vorgenommen.

Warum wurde ein Erwerb der gesamten Bautzener Brache nicht ins Auge gefasst, obwohl bereits schon im Jahr 2004, noch vor Aufstellung des StadtumbauWest-Programms sich die Bürger aktiv für die Nutzbarmachung der Fläche, Einbindung in den überörtlichen Nord-Süd-Grünzug und Sicherung der Klimaschneise für die Innenstadt auf vielfältige Art einsetzten? Darüber hinaus positive Impulse im Kiez setzen wollten, nach sehr schwierigen Zeiten seit den 90er Jahren.

Trotz Vorkaufsrechts des Bezirks, einer 2011 durch Bürger nachgewiesenen rechtlichen Einordnung nach §35 BauGB , Außenbereich – kein Baurecht - und eines somit sehr günstigen QM –Preis, Bodenrichtwert bei 30-60 €/qm, sind keinerlei Schritte – zu mindestens öffentlich nicht bekannt - unternommen worden, um einen Erwerb in die Wege zu leiten. Es war einfach nicht gewollt.

Darüber hinaus ist der Erwerb durch eine Stiftung oder durch anderweitige Bürgerfinanzierung unterbunden worden, in dem vom BA Baurecht auf dieser Fläche behauptet wurde (siehe auch Vorgänge um den B-Plan 7-73Ba) und auch keine definierte Fläche für eine Erwerb wegen der Vorhaltefläche für die S-21 festgestellt werden konnte.

Es ist versäumt worden, eine wirkliche Option auf bezirkseigene Gestaltung durchzusetzen. Jetzt wird ein Gestaltungswillen gegenüber dem privatem Investor bekundet?

2. Ergänzung des Wohnquartiers. Preisgrenzen für die nächsten Jahre. Soziale und ökologische Eckpunkte.

Was ist ergänzungsbedürftig? Bedeutet nicht ergänzungsbedürftig, dass ein Mangel vorhanden ist? Braucht der Kiez eine jetzt hier projektierte Wohnbebauung um ihn vollständig zu machen?

Der einzige Mangel der bisher deutlich wurde, war eine Unterversorgung mit wohnungsnahem Grün und Probleme im Kiez , z. B. Unverträglichkeit von Autohandel (2001-2004) und Wohnbebauung. U.A. deshalb haben sich Anwohner und Bürger seit 2004 aktiv für die Widmung der Brache als Grünfläche eingesetzt.

Das Argument, dass die übermäßige defizitäre Situation an wohnungsnahem Grün sich aktuell durch den Gleisdreieckpark positiv verbessert hätte, ist schon allein wegen der aktuellen und geplanten weiteren Verdichtung im näheren Umfeld durch bis zu 3.5000 Wohneinheiten zuzüglich gewerblicher Verdichtung zu widerlegen. Die zukünftige Stadtverdichtung im Umfeld geht weit über den Rahmen der im neuen STEP Wohnen unter Neubaustandorte Pkt 9, genannten 1.800 Wohneinheiten hinaus. Der STEP Wohnen nennt und beziffert mehrere Baupotentialflächen und Einzelbauvorhaben nicht!

Darüberhinaus wird in einer Bilanzierung, falls überhaupt zusammenführend vorhanden, nicht unterschieden zwischen bereits ehemals vorhandener umwelt- und biodiversitär wirksamen Vegetation und tatsächlich neu geschaffenen Parkanlagen. In der Umweltbilanz ist eine eindeutige Verschlechterung und Abnahme der Biomasse in der Innenstadt festzustellen.

Allein für dieses Bauvorhaben Bautzener Straße werden wahrscheinlich sämtliche Straßenbäume und auf dem Grundstück vorhandene Bäume fallen müssen. Allein nur im Vorderen Bereich – Straßenraum und Grundstückskante wären das 30 Bäume ! Dazu kommen die auf dem Grundstück vorhandenen.

Eine neue Zugänglichkeit und Nutzungsmöglichkeit von Flächen durch die Schaffung von Parkanlagen - Gleisdreieck und Flaschenhals - heißt in keinen Fall eine Zunahme an Vegetation, und Zunahme an Biomasse sondern vorhandene Biomasse wird als neu gewertet.

Faktisch ist eine Abnahme an Biomasse nachweislich festzustellen. Das wird sich zwangsläufig fortsetzen.

Deshalb muss gefordert werden, dass Flächen, die sich – wegen ihrer rechtlichen Einstufung als Außenbereich nach §35 BauGB und sinnvollen Einbindung in den Nord- Süd Grünzug - exzellent als Ersatz- und Ausgleichsflächen anbieten, wie die Bautzener Brache, auch so auch als solche ausgewiesen werden!

Bürgerbeteiligung gewünscht, aber nur im Bereich der Infrastruktur: Infrastruktur:

Ein Mangel an Geschäften besteht nicht, eine Ansiedlung eines Allsortimenters würde auch noch die letzten kleinen Geschäfte ruinieren und ansonsten in Konkurrenz zu den naheliegenden Discountern treten. Ein Biodiscounter wird bereits auf dem Yorckdreieck, in wenigen Metern Entfernung, durch denselben Investor entstehen.

Um vom Standort rentabel zu sein, muss überörtlicher Verkehr in die Bautzener Straße gezogen werden. Das haben die Discounter Lidl und Aldi in der Kreuzbergstraße bereits unter Beweis gestellt. Sie tragen nicht unerheblich zu dem gestiegenen Verkehrsaufkommen im Bereich der Monumentenstraße, Bautzener- und der Kreuzbergstraße bei, obwohl sie nur für eine örtliche Versorgung genehmigt wurden.

Es kann auch nicht sein, dass eine Einwohnerversammlung einberufen wird um im Interesse des Investors seine notwendige Marktanalyse zu machen.

Wohnungen im unteren Preissegment:

Die Herstellungspreise sind derart, dass ein unteres Mietpreissegment zwangsläufig nur an sich unattraktiven Wohnungen, wie z.B. in der Erdgeschosszone, Ausrichtung zur Yorckstraße (siehe dazu Umweltgutachten zum Yorckdreieck/Hellweg-Baumarkt), schlechte Belichtungsverhältnisse und Verlärmung durch S-Bahn bedeuten kann.

Darüber hinaus müssen die künstlich niedrigen Preise durch entsprechend höhere Preise im Bereich der attraktiveren Wohnungen aufgefangen werden.

Eine Festschreibung der unteren Mietpreise auf 6-7€/qm - die an sich schon im Neubau wegen der Herstellungskosten unglaublich sind (siehe auch aktuelle Koalitionsverhandlungen/ Wohnungsbaufond) - auf 7 Jahre ist eine unwirksame kurzfristige Bindung, die erst recht nicht über den Mietpreisspiegel in der bestehenden Form weiter abgesichert werden kann. Dieser wird allein schon auf Grund der zunehmenden baulichen Verdichtung, s.o., keine Gewähr mehr für günstige soziale Mieten sein. Im Neubausegment werden die Preise erstmal steigen, da kann zukünftig nicht mit einer Deckelung mittels des Mietpreisspiegels gerechnet werden!

Darüber hinaus wird die Neubebauung der Bautzener Brache ebenfalls zu weiteren Mietpreissteigerungen im Altbaubestand führen und zu einer Beschleunigung der Gentrifizierung des Kiezes beitragen. Gerade hier wird es die unteren Einkommensschichten treffen.

3. Vorhabenträger soll Wegerecht über Brücke 5 zusichern. Neuen Zugang zum S-Bahnhof.

Das Wegerecht über die Brücke 5 liegt nicht beim Vorhabenträger. Das Wegerecht über den Biodiscounter, der im Yorckdreieck nördlich der Brücke 5 entstehen soll ist bereits vertraglich im Zusammenhang mit dem Baumarkt Hellweg zugesichert worden. Nur mit dieser Zusicherung hat Herr Semer die Baugenehmigung im Yorckdreieck erhalten.

Für den Bereich der Bautzener Brache ist aktuell insofern keine Wegerechteinräumung erforderlich, da die Bautzener Straße von Radfahrern zunehmend benutzt wird und benutzt werden kann. Eine Wegerechtseinräumung wird nur erforderlich, wenn tatsächlich auf der Brache, Baurecht eingeräumt und gebaut würde. Da die Fläche ohne Baurecht für den Eigentümer - wie auch jeden anderen Eigentümer - wertlos ist, besteht die Möglichkeit für den Bezirk in verspätete Kaufverhandlungen mit dem Investor zu treten oder ihn mit seinem Anliegen auflaufen zu lassen. Im Gegensatz zu anderen Baupotentialflächen besteht hier überhaupt keine einklagbare Verpflichtung Bebauung zu genehmigen.

Aus dem FNP und dem BEP muss nicht, wie immer behauptet und erneut behauptet wird, Baurecht zwangsläufig abgeleitet werden.

Es gibt allein drei wesentliche Gründe weswegen genau diese Fläche als Grünfläche innerhalb einer Wohnbaufläche zu interpretieren ist:

1. Grünflächen unter 3 ha werden in Wohnbauflächen nicht dargestellt.(Planzeichenverordnung)
2. Es gibt auf Grund seiner Maßstäblichkeit eine generelle Ungenauigkeit von 3 ha im FNP.
3. Gleichzeitig muss davon ausgegangen werden, dass fälschlich die Bautzener Brache als Wohnbaufläche im FNP/ BEP dargestellt wurde, da die nachgewiesene - falsche - amtliche Auffassung herrschte, dass der Baunutzungsplan von 1960 auf der Bautzener Brache gültig geworden wäre und somit Baurecht einräumte.
Das wird nachvollziehbar und deutlich durch das Abwägungsergebnis des B-Plans 7-37 Ba, mittels der Korrektur: - Herausnahme der Bautzener Brache aus dessen Geltungsbereich - .

Neben diesen Argumenten gibt es weitere wichtige Argumente, die vom BUND in einer eigenen Veranstaltung, Briefen und Gesprächen angeführt wurden, die für eine zukünftig anzustrebende Widmung als Grünfläche der BB sprechen.

4. Die BB ist zum großen Teil versiegelt. 65% ? Aufgrund der großzügigen Grünflächen in der näheren Umgebung ist eine Wohnbebauung angemessen. Alle Ersatzpflanzungen sollen auf dem oder benachbartem Grundstück erfolgen. Gestaltung soll nicht dominieren.

Mögliche neue Grünflächen/ Erholungsflächen als Kompensation für die angestrebten baulichen Verdichtung, (siehe STEP Wohnen und Kommentar) sind in der Innenstadt nur noch sehr begrenzt zu finden. Die BB stellt eine der wenigen Flächen dar, die sich hier noch sinnvoll anbietet. Gerade das Argument der bereits vorhandenen Versiegelung der Fläche von geschätzten 65 %, prädestiniert die Bautzener Brache geradezu, als E-und A-Fläche ausgewiesen zu werden.

Damit wären auch die notwendigen Finanzmittel vorhanden um die Brache zu erwerben und den Radweg über die Bautzener Brache führen zu können. An diesem Ort wäre das ein Gewinn für ganz Berlin.

5. Bürgerbeteiligung ist gewünscht. Der Charakter des neuen Wohngebiets soll mitbestimmte werden.

Die Grundfrage, ob es hier überhaupt zu einer Bebauung kommen soll oder nicht, ist dem so „unmündigen“ Bürger abgenommen worden. Sie wird erst gar nicht gestellt?

Das hat in Anbetracht des jahr(zehnt)elangen Engagements und der Angebote der Bürger an den Bezirk, speziell auch der wiederholten studentischen Bearbeitungen durch die BTU Cottbus und der mehrfach deutlich geäußerten Meinungen von einmal 1000 Unterschriften und kürzlich spontan gesammelten 800 Unterschriften gegen eine Bebauung und für eine Grünfläche einen sehr speziellen Bei-Geschmack!

