

. Oktober 2014

Stadtentwicklungsamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
über plangend@ba-ts.berlin.de , grabmann@ba-ts.berlin.de
Kopien: MandatsträgerInnen aller Art in der BVV und dem BA Tempelhof-Schöneberg
über bvv-buero@ba-ts.verwalt-berlin.de , kontakt@ba-ts.berlin.de

Entwurf des Bebauungsplans 7-66 VE (Bautzener Brache),
<http://www.berlin.de/ba-tempelhof-schoeneberg/organisationseinheit/planen/aktuelle-b-plaene.html>
Stellungnahme i.R. der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Zu dem betreffenden Vorgang wird wie folgt Stellung genommen.

1. Zu den substantiellen Planinhalten

- 1.1 Die Planung verstößt in mehrfacher Hinsicht gegen den Grundsatz einer „nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung“ im Sinne des § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB). Insbesondere gewährleistet sie insofern keine „dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung“, als sich das Vorhabengrundstück hauptsächlich im Eigentum der Vorhabenträgerin also einer Einzeleigentümerin befindet und die in Aussicht genommenen Regelungen über die künftigen Eigentumsverhältnisse und den Anteil von Miet- sowie Sozialwohnungen unzureichend und unverbindlich sind.
- 1.2 Die Planung trägt nicht dazu bei, „in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz eine menschenwürdige Umwelt und die natürlichen Lebensgrundlagen zu sichern und zu entwickeln“(vgl. § 1 Abs. 5 S. 2 BauGB). Vielmehr wird mit der hier verfolgten massiven Über- und vor allem auch Unterbauung des Vorhabengrundstückes direkt gegen den Auftrag des Gesetzgebers gearbeitet, wobei mit der Überschreitung des Maximalwertes der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die Grundstücksausnutzung in einem allgemeinen Wohngebiet (GFZ max. =1,2) um ca. 75 % auch ein forcierter Beitrag zur unverantwortlichen Nachverdichtung der Berliner Innenstadt (Fläche innerhalb des S-Bahn-Rings) - also eines Gebietes mit ohnehin bereits jetzt stark überhöhter baulicher Dichte - geleistet wird.

Hinsichtlich der künftigen Bewohner_innen des Projektes wird offenbar darauf spekuliert, dass sie mit der hier verfolgten Kasernierung wohl oder übel einverstanden sein müssen (Friss-Vogel-oder-stirb-Prinzip). Es wäre dagegen die Aufgabe von Bezirksverordnetenversammlung und Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, sie dagegen im Sinne der Daseinsvorsorge zu schützen.

- 1.3 Dass das Projekt aus dem planungsrechtlich fragwürdigen Flächennutzungsplan entwickelbar ist, trifft zu und ist kein Wunder, weil danach jeder Plan für ein solches Wohngebiet, der mindestens eine GFZ von 1,5 beinhaltet, entwickelbar ist. Die behördenintern verbindliche Ausgangszielgröße des FNP liegt bereits um 20% über dem hier geltenden Maximalwert der BauNVO (vgl. o.), womit die vorbereitende Bauleitplanung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt nunmehr bereits seit 30 Jahren als programmatische Spekulationsförderung funktioniert.
- 1.4 Es ist im Übrigen grotesk und unhaltbar, wenn in der Planbegründung (S.46) die überhöhte bauliche Dichte des Projekts mit dem Hinweis auf die benachbarte Gründerzeitbebauung auf der Westseite der Bautzener Str. als angemessen bezeichnet wird, weil „somit ein Einfügen in die vorhandene Umgebung in ausreichendem Maße gewährleistet“ sei. Ein derartiger Begründungsversuch, der in seiner Schlichtheit nicht einmal für die Zulässigkeit eines Vorhabens im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB ausreichen dürfte, ist für einen modernen Bebauungsplan, für den die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung gelten und der neues Baurecht schaffen soll, nicht nur unzulässig sondern einfach fatal.
- 1.5 Die Planung trägt ferner nicht dazu bei, „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln“ (vgl. §1 Abs. 5 S.2 BauGB), sondern bewirkt im Gegenteil, was das Landschaftsbild betrifft, dessen massive Beschädigung, weil ihm eine relevante Teilfläche entzogen wird, die bisher real und optisch als dessen integraler Bestandteil wahrgenommen wird. Auch das Ortsbild wird empfindlich gestört, weil die siebengeschossige Neubebauung insgesamt als unmotivierter, isolierter Fremdkörper wirkt, der einen historisch gewachsenen, weiträumigen Stadtraum einengt.
- 1.6 Insbesondere die unverhältnismäßigen Gebäudehöhen des Projektes stellen eine erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung der Wohnqualität vor allem für die Bewohner_innen und Eigentümer_innen der Bestandsbebauung auf der Westseite der Bautzener Straße dar. Auch hier versucht die Begründung den Eindruck zu erwecken als gäbe es aufgrund der Bestandsbebauung auf der Westseite der Bautzener Str. keine architektonisch akzeptablen Alternativen zur vorgelegten Projektplanung. Sie stellt insofern nur eine vulgäre Rationalisierung des von der Vorhabenträgerin bestellten und sicher auch abgesegneten Architektenplanes dar. (Wenn die Berliner Traufhöhe tatsächlich eine verbindliche Vorgabe wäre, könnten in einem neuen Bebauungsplan weder Flachbauten noch Hochhäuser vorgesehen werden).

2. Zu den formellen Planinhalten

- 2.1. Der Planung mangelt es an der gebotenen Erforderlichkeit gemäß §1 Abs. 3 BauGB. Die bestehende Ausweisung der betreffenden Fläche als „Außenbereich“ gemäß § 35 BauGB ist nicht nur ausreichend sondern optimal und muss daher beibehalten werden.

Die Beibehaltung des planungsrechtlichen Status quo als Außenbereichsfläche würde eine Beeinträchtigung relevanter öffentlicher Belange (vgl. § 35 Abs. 3 Nr. 2, 3 und 5 BauGB) durch ein Vorhaben wie das hier avisierte „das den Darstellungen eines Landschaftsplanes ... widerspricht, das schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird, das Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes (und) ... die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet“ wirksam verhindern.

- 2.2. Die Angebotsplanung gemäß dem ursprünglichen Aufstellungsbeschluss wurde in einen Vorhaben- und Erschließungsplan umgewandelt, der direkt in ein nicht anfechtbares Baugenehmigungsverfahren mündet, womit das Bebauungsplanverfahren formalrechtlich beendet wurde, ein Vorgang, der für sich genommen, schon ausreichen dürfte, um die Planung für rechtswidrig erklären zu lassen.
- 2.3. Die Vorschriften von § 12 Baugesetzbuch (BauGB) über den „Vorhaben- und Erschließungsplan“ und folglich auch die betreffende Planung dürften verfassungswidrig sein.

Die Grundrechtsbestimmung des Artikels 14 Abs. 1 Grundgesetz (GG) wonach „Inhalt und Schranken des Eigentums“ (hier des Grundstücks) durch Gesetze bestimmt werden“, wird insofern umgangen, als die Vorschriften des § 9 BauGB und der aufgrund von § 9a BauGB erlassenen Baunutzungsverordnung über die Bestimmung von Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung von Grundstücken durch § 12 Abs. 3 desselben Gesetzes für den Geltungsbereich eines Vorhabenplanes suspendiert werden. Die Gemeinde ist hier nicht an jene Vorschriften gebunden. Eigentumsinhalt und –schranken (hier Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung) des Grundstückes können dort willkürlich festgesetzt werden und sind insofern im Geltungsbereich des Vorhabenplanes einer Rechtmäßigkeitskontrolle entzogen.

- 2.4. Mit Kompensationsgeschäften zwischen Vorhabenträgerin und Bezirksamt egal welcher Art kann ein Verstoß gegen grundlegende städtebauliche Normen nicht gerechtfertigt bzw. „weggewogen“ werden.

Aufgrund der dargestellten Zusammenhänge ist davon auszugehen, dass bei der Aufstellung des vorgelegten Planentwurfes in substanzieller wie formeller Hinsicht die öffentlichen und privaten Belange nicht gerecht abgewogen wurden, wie dies § 1 Abs. 7 BauGB vorschreibt. Stattdessen wurden die wirtschaftlichen Privatinteressen der Vorhabenträgerin begünstigt. Der betreffende Planentwurf und das in diesen integrierte Vorhaben sind somit unsozial und unrechtmäßig. Sie werden daher insgesamt abgelehnt.

..... (ohne Unterschrift da als E-Mail-Anhang übersandt)