

Sehr geehrte Bürger und Bürgerinnen, liebe Anwohner und Anwohnerinnen,

Wir haben diese Einwohnerversammlung beantragt, um unsere Argumente für eine zu sichernde Grünfläche und gegen die hier beabsichtigte Bebauung auf der Bautzener Brache öffentlich erörtern zu können.

Dies ist notwendig geworden, da wir nicht erkennen können, dass die vielen erheblichen und sachkundig vorgetragenen Einwände aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, sowie die ebenfalls erheblichen Einwände der TÖB berücksichtigt wurden und zu irgendeiner Veränderung der Planung geführt hätte.

Darüber hinaus sind wesentliche neue Argumente, wie der, seit Herbst 2015 angekündigte Bau der Stammbahn und der S21, sowie der kommende Ausbau des S-Bahnhofs Yorckstraße nicht in dem Abwägungsprozess und Ergebnis der 1. Beteiligungsphase nach § 3 Abs1 BauGB berücksichtigt worden. Dies erwarten wir in der aktuellen Beteiligungsphase. Fragen zu diesen Planungen wird Herr Schwipps von der Senatsverwaltung, SenStadtVerkehr, sicherlich (später) antworten können.

Es ist hinlänglich unter Planern bekannt, dass es für den **Bau der Stammbahn** eine Vorhaltefläche auf dem westlichen Gleisdreieckpark von 4,4 ha gibt. Das betrifft die Beachvolleyballfläche, Bereiche der Wiese und den Hundesauslauf. Diese Flächen werden früher oder später in Anspruch genommen werden.

Somit ist auch bekannt - aber nicht berücksichtigt - dass sich die jetzt nutzbare Fläche des westlichen Gleisdreieckparks entsprechend reduzieren wird, die Restfläche zusätzlich verlärmert sein wird. **Die Notwendigkeit in der Nähe liegende, mögliche – und sinnvolle - Ausgleichs- und Ersatzflächen zu sichern, wie die Bautzener Brache**, müssen in den Abwägungsprozess, ob auf der der Bautzener Brache überhaupt Baurecht eingeräumt werden soll, einbezogen werden. Denn jetzt müssen stadtweit nicht nur Baupotentialflächen gesichert werden, sondern auch deren Ausgleichsflächen, wenn die Stadt dauerhaft lebenswert bleiben will. Dazu wird Matthias Bauer später erläutern. Auch Bauflächen aufzeigen, die Baurecht haben, aber nie als solche öffentlich diskutiert wurden.

Die Bautzener Brache hat auf Grund ihrer besonderen Lage im Stadtgefüge und ihrer Geschichte mehrere Alleinstellungsmerkmale, die sie wesentlich von anderen potentiellen Bauflächen unterscheidet:

1. Sie hat bis heute **kein Baurecht**, auch wenn Herr Amtsleiter Kroll und Frau Dr. Klotz eine notwendige Baurechtseinräumung nach FNP- (Flächennutzungsplan) erneut behaupten werden. Das ist falsch.

Dazu wird Herr Dr. Andreas Faensen - Thiebes später erläuternd Stellung nehmen, sowie die Position des BUND - des notwendigen Erhalts dieser Fläche - darstellen.

Wie es möglich ist, dass die Nachbarfläche, im FNP unter derselben Kennzeichnung Wohnbaufläche, nicht zwingend bebaut werden musste – um in der Argumentation des Amtes zu bleiben - ist erklärungsbedürftig.

Denn, einen Meter südlich angrenzend der Vorhabenfläche des Investors, ist eine öffentliche Grünfläche /Teilfläche der Bautzener Brache an der Monumentenbrücke im B-Plan 7-26 aus dem FNP entwickelt und im Rahmen des Programms Stadtumbau West erworben worden..... Es geht also anders, sogar ohne FNP Änderung.

Auf Seite 5 des Begründungstextes zum vorliegenden B-Plan 7-66 VE steht unter - 2.4. Geltendes Planungsrecht - ich zitiere:“ **Eine Umsetzung des aktuell vorgesehenen Vorhabens wäre hiernach auf planungsrechtlicher Grundlage des §35 BauGB nicht möglich.**“

§ 35 BauGB ist für diese Fläche festgestellt worden.

Demnach hätte die Fläche, solange kein Baurecht geschaffen wird, durch amtliche Kostenschätzung ermittelt, einen Preis von 1.526.840,-€.

Der Bezirk hat ein Vorkaufsrecht.

Unabhängig davon, kann er seine „Hoheitlichen Rechte“ in der Bauleitplanung ausüben, ohne dass ein Rechtsanspruch auf Baurecht oder ein Regressanspruch ausgelöst werden kann. Eine planungsrechtliche Widmung/Sicherung der Bautzener Brache als Grünfläche, wäre die Ausübung seines gesetzgeberisch gewollten Hoheitsrechts.

Auf aktuelle Weisung des Senats wurde die Planung und Umsetzung eines Multifunktionsweges/Radweges im Wannseegraben gestoppt, da diese mit der vorhandenen und geplanten Trassenführung der Stammbahn kollidiert/identisch wäre.

Es stehen also Gelder kurzfristig aus dem Bund Länder Programm Stadtumbau West zur Verfügung. Die Bautzener Brache liegt im Geltungsbereich des Bund Länder Programms.

2. Stadtplanerische Gesichtspunkte:

Die Fläche gehört zu einer klar abgegrenzten eigenständigen großen städtebaulichen Figur, der ehemaligen Eisenbahnlandschaft und ist darüber hinaus Bestandteil des Flaschenhalses. An der Bautzener Straße treffen zwei städtebaulich prägende Figuren aufeinander. Die landschaftlich und topografisch geprägte Fläche auf eine klare bauliche Stadtkante. Hier handelt es sich zwar auch um Blockrandbebauung wie im Begründungstext erwähnt, diese geht allerdings in der übergeordneten klaren Stadtkante auf.

Nicht nachvollziehbar ist, dass die Bebauung der Eylauerstraße/Monumentenstraße unter dem Argument: „Herstellung einer notwendigen Stadtkante“ begründet wurde.

An der Bautzener wird nun **genau das Gegenteil** vertreten. Das Aufbrechen einer historischen Stadtkante, mittels einer Baukörperanordnung, die quer zu der abschließenden historischen Stadtkante in den Landschaftsraum gesetzt wird.

Nicht nur unter stadtplanerischen Gesichtspunkten ist das ein Fehler. Nein, auch in den Augen des eigenen Schallgutachters des Investors sei die zum großen Teil gesundheitsschädliche Verlärmung bis über 73 dB nur zu vertreten, wenn – **ich zitiere** –:

„vorausgesetzt wird, dass eine entsprechende städtebauliche Begründung vorhanden sei, wonach die Wohnnutzungen in diesem relativ lärmbelasteten Gebiet planungsrechtlich **in der vorliegend, geplanten Form gesichert werden sollen**“ Zitat Ende.

Dies Grundaussage wurde bereits getroffen, bevor die zukünftig verkürzten Taktzeiten der Bahnen und die zu erwartenden Schallemissionen der S21– auf Einwand der TÖB/ DB und des Bundeseisenbahnamt – ergänzend einberechnet werden mussten. Die zu berechnenden Schallpegel sich weiter erhöhten. **Damit ist die vorliegende Planung mit einer falschen Baukörperstellung - nicht nur aus städtebaulicher Sicht, sondern auch aus schalltechnischer Sicht ein erheblicher Fehler.**

Es erübrigt sich damit eine weitere Diskussion um ein Dezibel mehr oder weniger, oder ob, die richtigen Grundannahmen, Messhöhen und Meßpunkte in den Schall-Gutachten genommen wurden.

Tatsächlich würde die Bautzener Brache als Grünfläche mit einer ca. 2,50 - 3 m hohen, vegetativen Lärmschutzwand längs der Bahnstrecke/Bahnhof vielfältige Qualitäten sichern.

3. Erhöhte Bauerstellungskosten, Mieten:

Als weitere Konsequenz ergeben sich aus der Lage an sich und der falschen Baukörperstellung, notwendige, teure und zusätzliche bauliche Maßnahmen, wie nicht zu öffnende Fenster und weiterer passiver Schallschutz um die Verlärmung erträglich zu machen. Ein TÖB (Träger Öffentlicher Belange) hat den Begriff „ akustische Käfige“ für die Wohnqualität verwandt.

Weitere, erhöhte Bauerstellungskosten, die sich auf die Miete niederschlagen werden, sind ebenso den Besonderheiten der Lage des Grundstückes geschuldet. Die Erschütterungen aus Bahnverkehr - Hinweis des Bundeseisenbahnamtes - sind abzufangen. Wie da sind: besondere Gründungen, verstärkte Boden- und Deckenplatten, spezielle Lagerungen und Entkoppelungen von Bauteilen etc.

Versprechungen und Absichtserklärungen auf energetische Standards einer „ Platin- Vorzertifizierung“ mögen zwar eine richtige Richtung vorgeben, sind aber im Baubereich eher ein Verkaufsargument und hier ein fragwürdiges Argument um Baurecht zu erhalten.

Wie sich spätere Instandhaltungs- und Wartungskosten des ambitionierten energetischen Programms auf die Mieten niederschlagen werden, sollte erläutert werden?

Was erhält die öffentliche Hand für die Lieferung der Abwasserwärme, die von den Anwohnern/Steuerzahlern – über Abwassergebühren- bezahlt wird? Dieser neue Energieträger kann dem Investor nicht kostenlos zur Verfügung gestellt werden?

4. Bürgerengagement/Beteiligung:

Die Geschichte von Bürgerengagement zu dieser Fläche verlangt eine gesonderte Betrachtung, denn dieses hat nicht als Protest gegen das hier vorliegende B-Plan Verfahren begonnen:

Anwohner haben sich seit 1998 für ihre Umgebung und die BB engagiert, nicht zum Spaß, sondern weil der Bautzener Kiez mit vielen Problemen zu kämpfen hatte: flächendeckenden Abholzungen auf dem Bahngelände und Flaschenhals, jahrelanger Sanierung der Häuser im Sanierungsgebiet und anschließenden Belastungen, die von der BB ausgingen..... Jetzt jahrelange erneute Bautätigkeit? Das Interesse der Bezirke Kreuzberg und Schöneberg für ihren jeweils äußersten Rand war nicht groß. Es interessierte nicht, was dort oder auf der jeweils anderen Straßenseite passierte. Auf Grund der Probleme, die seit 2001 von dem auf der BB installierten, illegalen Autohandel ausgingen wurden 2004 und erneut 2008/9, zuletzt mit der Idee des Brüder Grimm Parks, 19 studentische Arbeiten von den Anwohnern initiiert, die jeweils in Ausstellungen und zum Langen Tag der Stadtnatur gezeigt und diskutiert wurden. Der Wunsch und die Berechtigung im hochverdichteten Schöneberger Norden, nach einer wohnungsnahen Erholungs- und Grünfläche für Anwohner und Erhalt der Biotope drückte sich aus, lange bevor sich überhaupt irgendjemand für diese Fläche interessierte.

Die Bürger sind schlicht ausgebootet worden im Bemühen diese Fläche für Berlin und den Kiez zu sichern. Nie und keinesfalls sollte, wie das BA, 2013 in seiner Antwort - jetzt erneut-zur großen Anfrage zur Bautzener Brache in der BVV behauptete, eine private Grünfläche der Anwohner entstehen.

Ebenso behauptete das Amt jahrelang – auch noch nach dem Verkauf an den Investor - Baurecht auf der Bautzener Brache. Das vorliegende Projekt des Investors wird heute durch die Parteien und Personen vorangetrieben, die 2007 mittels Führungen durch die Anwohner die Fläche kennen lernten und ihnen ihre Unterstützung zusicherten.

Dem Protest und den Unterschriftensammlungen der Bürger gegen das 2009/10 geplante Selfstoragegebäude auf der BB ist geschuldet, dass es heute dort nicht steht.

Nur deshalb kann sich der jetzige Eigentümer und Investor über die günstig erworbene Fläche – weil ohne Baurecht - und gute Aussicht auf hohe Gewinne und ein nachhaltiges Investment freuen, falls nicht ein fundamentales Umdenken im Sinne des Gemeinwohls stattfindet.

Bürgerbegehren

Ein Wort zum Bürgerbegehren 2014, das Anwohner gegen erhebliche Widerstände angestrebt hatten.

Das fehlende Erreichen des Quorums, sollte nicht ständig als Rechtfertigung für ein „ Weiter so, dann können wir ja Bauen!“ benutzt werden, es sollte nachdenklich machen.

Das Bürgerbegehren wurde erst zum Winter zugelassen, es fand keine Veröffentlichung auf den Bezirksamtsseiten, im Gegenzug wurden aber an prominenter Stelle die Planungen des privaten Vorhabenträgers, des Investors, gezeigt.

Es soll nicht verschwiegen werden, dass das Begehren zwar nicht zustande kam, die abgegebenen ca. 4.000 Unterschriften aber überwiegend von Bürgern aus dem Schöneberger Norden geleistet wurden, die sich sonst wenig öffentlich artikulieren und bei der Auszählung aufgrund der Vorgaben nicht gewertet wurden. Die Kreuzberger durften sich ebenfalls nicht äußern, obwohl direkt benachbart.

Aus vorherigen Meinungsäußerungen, wären weitere Unterschriften in Höhe von ca.1.800 zu werten.

Es ist ein privates Vorhaben abzuwägen – was scheinbar nachhaltig, aber aus zahlreichen Gründen widersprüchlich ist und nicht an diesen Standort gehört.

Die überörtliche - **höchst nachhaltige** - infrastrukturelle Bedeutung der Stammbahn und deren Flächenansprüche auf dem Gleisdreieckpark wiegen bei weitem ein singuläres Bauvorhaben auf, was als ein richtiges Projekt am falschen Ort bezeichnet werden kann.

Der Bezirk sollte über ein Austauschgrundstück verhandeln.

28.4./überarbeitet 2.5. 2016