

Susanne Wagner
Tempelhofer Ufer 32
10963 Berlin

info@frauwaner.com

M +49 172 399 44 94

Überprüfung des Bauvorhabens „Urbane Mitte“ *Bebauungsplan VI-140cab*

Berlin, den 17. März 2021

Sehr geehrte/r Abgeordnete/r,

ich schreibe Ihnen in Vertretung der über 8.000 Unterstützer*innen der Petition „Gewerbe-Areal mitten im Gleisdreieck-Park verhindern“. Wir bitten Sie als Kommunalpolitiker/in, das Bauvorhaben „Urbane Mitte“ in der gegenwärtigen Form nicht zu unterstützen und den Bebauungsplan nochmals zu prüfen.

Das Bauvorhaben widerspricht den stadtentwicklungs-, klima- und verkehrspolitischen Zielen Berlins. In dem Wahlprogramm Ihrer Partei ist die Rede von einer lebenswerten, klimafreundlichen, sozialen Stadt. In dem Bauvorhaben „Urbane Mitte“ ist das Gegenteil geplant. Der Park am Gleisdreieck ist ein historischer Raum und wichtiges Naherholungsgebiet für die Anwohner*innen im Bezirksdreieck Kreuzberg, Mitte, Schöneberg. Durch das geplante Hochhaus-Gewerbeareal „Urbane Mitte“ droht umfassende Flächenversiegelung und Verschattung der Parkfläche, reduzierte Frischluftzirkulation, Überhitzung im Sommer, Einleitung des Regenwassers in den Landwehrkanal. Der Bauplan ist nicht klimagerecht und hätte gleichzeitig den Verlust der Aufenthaltsqualität im Park zur Folge. Der Park hat sich seit seiner Eröffnung in den Jahren 2011 (Ostpark) und 2013 (Westpark) als neuer öffentlicher Raum bewährt, der von allen Generationen und allen sozialen Schichten unterschiedlichster kultureller Herkunft intensiv genutzt wird.

Das Bauvorhaben sieht ausschließlich gewerbliche Nutzungsflächen vor. Die Corona-Pandemie hat aber gezeigt, dass Büro- und Gewerbeflächen zukünftig eher reduziert als weiter ausgebaut werden. Sehen Sie sich den Leerstand am Potsdamer oder Leipziger Platz an. Nun sollen am Gleisdreieck weitere Flächen von 119 000 m² entstehen, für die es keine entsprechende Nachfrage gibt. (*Quelle: ZIA vom 14. April 2020, s.S. 8*)

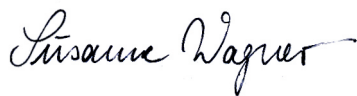
Wir wissen, dass Klimaveränderung, überlastete Verkehrssysteme, Lärm- und Luftverschmutzung sowie soziale Ungleichheit Sie als Kommunalpolitiker*innen vor immer neue Herausforderungen stellen. Auch wenn es einen städtebaulichen Vertrag bereits gibt, ist es Ihre Pflicht als gewählte Vertreter, noch nicht gestartete Bauvorhaben mit Auswirkung auf den öffentlichen Raum zu überprüfen, ob diese noch zeitgemäß und mit den politischen wie gesellschaftlichen Rahmenbedingungen noch vereinbar sind. Die Angst vor Schadenersatzforderungen darf Sie als Politiker*in nicht mundtot machen.

Berechtigte Kritik seitens der Anwohner*innen sowie die in den Gutachten genannten Mängel werden bisher nicht beachtet. Dabei überschreiten die Bebauungspläne bei weitem den ursprünglich vereinbarten städtebaulichen Vertrag. Bitte lesen Sie daher die Stellungnahmen der Bürger und nehmen Sie unsere Anmerkungen ernst. Wie groß die Betroffenheit ist, zeigt sich darin, dass wir allein innerhalb von vier Wochen bereits über 8.000 Unterzeichner dieser Petition gewinnen konnten. Insgesamt 12 Bürgerinitiativen engagieren sich gegen das Bauvorhaben.

Jetzt brauchen wir Sie! Bitte nutzen Sie die laufende Beratung in der BVV, um das Bauvorhaben „Urbane Mitte“ an die realen Erfordernisse einer ökologisch, sozial und wirtschaftlich lebenswerten Stadt anzupassen. Bitte weisen Sie mangelhafte Gutachten zurück und dringen Sie darauf, dass die im städtebaulichen Vertrag festgelegte Obergrenze von 3,5 für die GFZ (Geschossflächenzahl) nicht überschritten wird. Hier könnte der Bezirk einhaken, um eine ökologische, soziale und klimagerechte Neuorientierung der Planung anzustoßen. **Bitte nehmen Sie das Bauvorhaben über Zustimmung der VZK (Vorlage zur Kenntnisnahme) nicht einfach an.** Der gegenwärtige *Bebauungsplan VI-140cab* soll in der aktuellen Form keine Baureife mit Ihrer Stimme erfahren. Wir haben Ihnen im Anhang den Sachstand und unsere Argumente zusammengefasst.

Wir sind gewillt, alle rechtlich verfügbaren Mittel zu nutzen, um eine Überprüfung des Bauvorhabens herbeizuführen. Doch soweit sollte es nicht kommen. Wir stehen Ihnen gern jederzeit für ein Gespräch zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Susanne Wagner

Initiatorin WeAct-Petition Gewerbe-Areal mitten im Gleisdreieck-Park verhindern

Anlage 1

Simulation der Hochhäuser „Urbane Mitte“

Anlage 2:

WeAct-Petition „Gewerbe-Areal mitten im Gleisdreieck-Park verhindern“

Anlage 3:

Sachstand zum Bauvorhaben „Urbane Mitte“

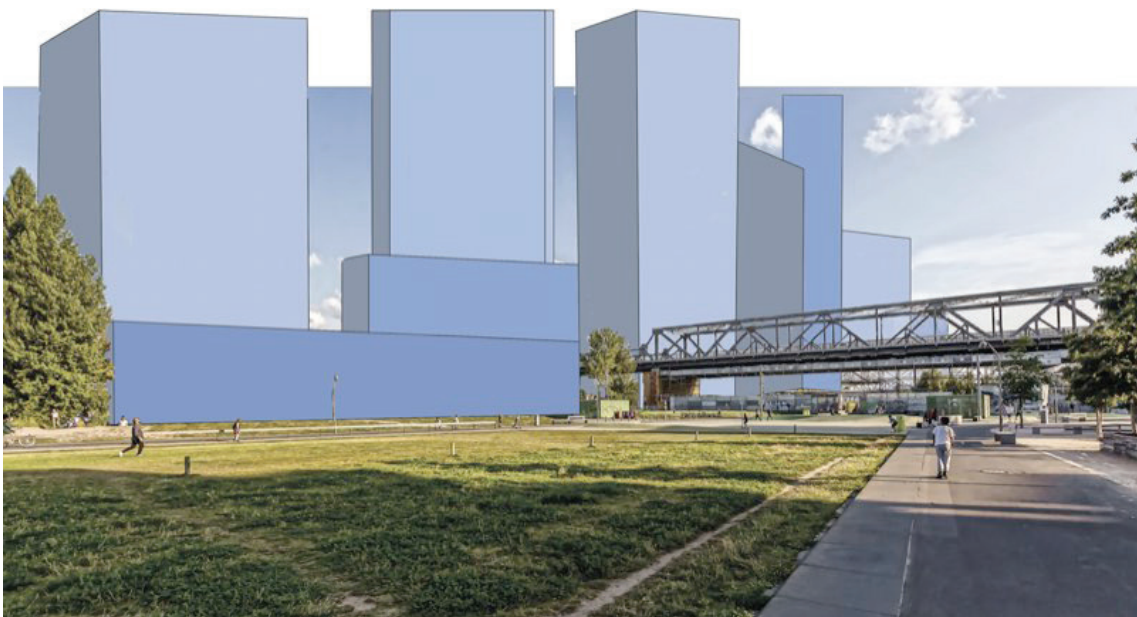
Anlage 1

Simulation der Hochhäuser „Urbane Mitte“



Schöneberger Wiese, Foto und 3D-Darstellung KJD

> Simulation der Hochhäuser „Urbane Mitte“



Blick von Nordwesten auf den U-Bahnhof Gleisdreieck, Foto und 3D-Darstellung KJD

Sachstand zum Bauvorhaben „Urbane Mitte“

Verfahrensstand

Aufgrund des Engagements von Bürger*innen hatte das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg die Unterlagen zum *Bebauungsplan VI-140cab Urbane Mitte* jetzt im Januar und Februar erneut für öffentliche Stellungnahme ausgelegt. Wie viele Stellungnahmen eingegangen sind, wissen wir nicht. Wir haben jedoch Rückmeldungen von sehr vielen Anwohnern und Parkbesuchern.

Nun ist die Bezirksverordnetenversammlung, federführend der Ausschuss für Stadtentwicklung, an der Reihe, die Stellungnahmen zum Bebauungsplan zu bewerten. Wenn diese nur zur Kenntnis genommen werden ohne weitere Erörterung, wäre bereits Baureife nach §33 Baugesetzbuch gegeben. Dann könnten direkt Bauanträge gestellt und genehmigt werden, während der Bebauungsplan noch der Rechtsprüfung unterzogen und erst später festgesetzt wird. Dann werden Tatsachen geschaffen.

Wenn sich die Bezirksverordneten nicht mehr inhaltlich mit dem Bebauungsplan auseinandersetzen, dann kann im April schon die vorläufige Entscheidung gegen eine Anpassung der Pläne fallen.

Zusammenfassung der Hauptkritikpunkte

Die Stellungnahmen zum Bebauungsplan haben auf zahlreiche Mängel und Fehler in den Gutachten zum Bebauungsplan und im Umweltbericht hingewiesen:

- **Gutachten zum Artenschutz:** Der Vorhabensträger hat zuerst die Fläche roden und abräumen lassen, damit der Gutachter möglichst nichts findet.
- **Gutachten Denkmalschutz:** Dem U-Bahnhof Gleisdreieck und den U-Bahnviadukten wird der Denkmalwert abgesprochen mit dem Argument, dass zur Zeit ihrer Entstehung keine Schauseite zum Bahngelände sondern nur zu Straße ausgebildet wurde. Dies widerspricht völlig der Argumentation des Landesdenkmalamtes anlässlich der Unterschutzstellung.
- **Gutachten Windkomfort:** Für die Umgebungsbebauung wurde eine Karte verwendet, die den Bebauungsstand Ende der 1980er Jahre darstellt. Dennoch kommt das Gutachten zur Einschätzung, dass der Westpark stark beeinträchtigt wird.
- **Gutachten Klima:** Verwendet zur Modellierung der Luftbewegungen ebenso einen veralteten Bebauungsstand. Es fehlen die Bebauungen an Flottwell-, Dennewitz-, Bautzener Straße und Möckernkiez.
- **Gutachten Verschattung:** Die Verschattung des Westparks wird dargestellt, aber im Umweltbericht als unerheblich bezeichnet, obwohl die Daten anderes aussagen. Die Verschattung des Museumsparks, des Ostparks und der angrenzenden Bebauungen wird gar nicht erst bewertet.
- **Verkehrsgutachten:** Funktioniert nur, wenn keiner in der zweiten Reihe parkt.

> Sachstand zum Bauvorhaben „Urbane Mitte“

- **Das Hochhausleitbild** soll nicht zur Anwendung kommen, weil der Turm 6 weniger als 20.000 m² BGF (Bruttogeschossfläche) habe. Richtig ist jedoch, dass Turm 6 (49m hoch) und Turm 7 (25m hoch) als ein Gebäude zu sehen sind, denn beide Türme stehen auf einem gemeinsamen zweigeschossigen Sockel und haben zusammen etwas über 23.000 m² BGF. Es fehlt die Anwendung der Prüfkriterien des Hochhausleitbildes für den Standort, die vorab hätte erfolgen müssen. Die Prüfkriterien Erschließung, Nähe zum Landschaftsschutzgebiet, Denkmalschutz, fehlender Zentrenbezug u. a. sprechen gegen die Eignung als Hochhausstandort.
- Die vorbildliche Partizipation, die im Hochhausleitbild vorausgesetzt wird, sehen wir in Frage gestellt. Systematisch wurden alle Infoplakate zur Offenlegung der Bebauungsplanunterlagen am Zaun des Grundstücks zwischen Poststellwerk und Eingang Schöneberger/Luckenwalder Straße entfernt. Wer profitiert davon?
- **100 % Versiegelung:** statt Lösungen zu suchen, werden Gedankenspiele um Einleitung des Regenwassers in die Kanalisation, bzw. in den Landwehrkanal angestellt – nicht klimagerecht.
- **Nutzung:** kein Wohnen, in der ersten Auslegung des Bebauungsplans 2016 war noch von 10 % Wohnen die Rede, nun aber 70 % Büro + 30 % „lebendiger Nutzungsmix“ aus Einzelhandel, Gastronomie, Kultur, Vergnügungsstätten – eine Gefahr für den jetzt schon täglich übernutzten Park. Besondere Problematik sind die nächtlichen Nutzungen (Lärmexzesse, Vermüllung, Vandalismus). Zur Zeit findet ein runder Tisch statt, um Lösungen für die nächtlichen Probleme in den Sommermonaten zu entwickeln. Die „Vergnügungsstätten“ in der Urbanen Mitte könnten solche Konzepte wieder hinfällig machen.
- Die geplante Bebauung „erschlägt“ den Park: optisch, psychologisch, akustisch, klimatisch (siehe auch [Artikel gleisdreieck-blog.de](http://Artikel.gleisdreieck-blog.de)).

Einordnung zur geplanten Flächennutzung

Der städtebauliche Rahmenvertrag von 2005 sah für das Baufeld eine GFZ (Geschossflächenzahl) von 3,5 vor, was bei einer damals geschätzten Baufläche von 3,4 ha ein Geschossfläche von 119.000 m² BGF ergibt. 119.000 m² ist genau die Zahl, mit der nun im Bebauungsplanverfahren operiert wird, obwohl sich die tatsächliche Fläche als kleiner herausgestellt hat. Doch nun ergeben sich viel höhere GFZ-Werte als die im Vertrag vorgesehenen 3,5. Im südlichen Baufeld mit den beiden Türmen ist es eine GFZ von 5,1 und beim nördlichen Baufeld mit den fünf 60 bis 90 m hohen Gebäuden sollen es 4,4 sein, wahrscheinlich sind es noch mehr, wenn man das Volumen der zukünftigen S-Bahn S21 mit dem neuen Bahnhof mitrechnen würde. Die Gesamtfläche der beiden Bebauungsplangebiete beträgt 3,15 ha, bei einer GFZ von 3,5 ergäben sich 110.250 m² – nicht 119.000 m². Aber die 110.250 m² ergeben sich aus dem Bruttobauland von 3,15 Hektar. Laut städtebaulichem Vertrag sollte jedoch das Nettobauland zur Berechnung herangezogen werden. Die für die GFZ-Berechnung maßgebende Grundstücksfläche ist viel kleiner als die 3,15 Hektar. Denn im Geltungsbereich der beiden *Bebauungspläne VI-140ca* und *cab* befinden sich folgende nicht bebaubare Flächen:

>> Sachstand zum Bauvorhaben „Urbane Mitte“

- Zwei Rettungsplätze für den Eisenbahntunnel einschließlich Zufahrten
- Der nicht bebaubare Tunnel der S1 und S2 unterfährt die Fläche (Zustimmung der Deutschen Bahn zur Überbauung liegt nicht vor).
- Hochbahnviadukte von U1 und U2, einschließlich Stützen
- Der überregionale Fahrradweg, gleichzeitig Verbindungsweg zwischen Ost- und Westpark
- Interne Erschließung für Feuerwehr u. a., aufgrund des Zuschnitts der Fläche, ca. 500 m lang, aber nur 40 bis 60 m breit, erhöhter Flächenbedarf für die Erschließung
- Erhöhter Flächenbedarf für die Erschließung, weil die Fläche nicht mit der Fläche des Postbahnhofs städtebaulich verbunden wurde, so wie es der Rahmenvertrag von 2005 vorgesehen hatte
- Trasse der zukünftigen S21 (die teilweise überbaut werden soll)

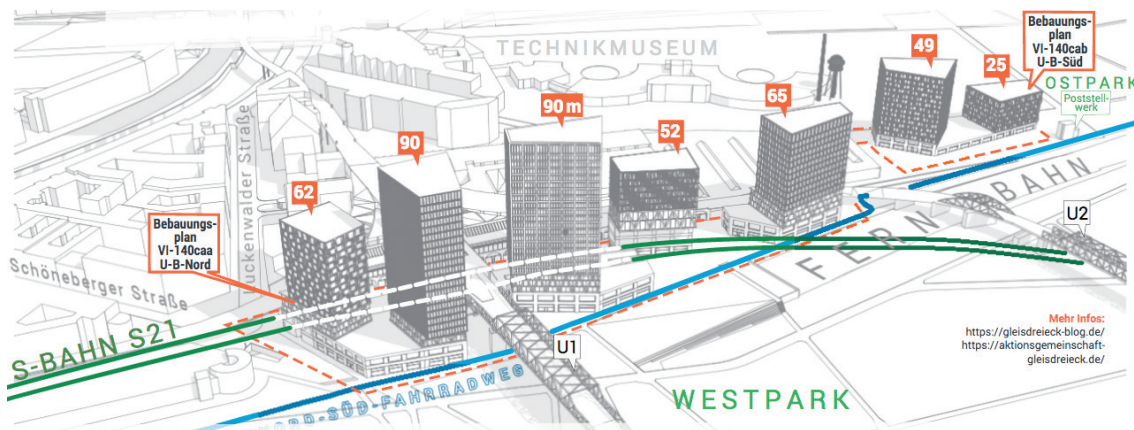
Anstatt mit Hinweis auf mögliche Schadensersatzforderungen einfach alles durchzuwinken, sollte der Bezirk genau hinsehen, mangelhafte Gutachten zurückweisen und darauf dringen, dass die im städtebaulichen Vertrag festgelegte Obergrenze von 3,5 für die GFZ nicht überschritten wird. Hier könnte der Bezirk einhaken, um eine ökologische, soziale und klimarechte Neuorientierung der Planung anzustoßen.

WeAct-Petition

„Gewerbe-Areal mitten im Gleisdreieck-Park verhindern“

<https://weact.campact.de/petitions/gewerbe-areal-mitten-im-gleisdreieck-park-verhindern>

Helfen Sie mit, den Gleisdreieck-Park als ökologische und soziale Stadtlandschaft zu erhalten!



Unsere Forderung

Sehr geehrte Berliner Landespolitiker*innen, wir fordern die Einstellung des Bauvorhabens Gewerbe-Areal „Urbane Mitte“ mitten im Park am *Gleisdreieck It. Bebauungsplan VI-140cab*.

Mitten im Park am Gleisdreieck ist ein reines Gewerbe-Areal aus sieben gigantischen Baukörpern geplant. Davon sind zwei Baukörper 90 m hoch, vier Hochhäuser zwischen 49 und 65 m Höhe und der kleinste Baukörper ist immer noch 25 m hoch. Die geplante Gewerbefläche liegt bei ca. 127.000 m² (*Quelle: Urbane Mitte am Gleisdreieck*). Der vorgelegte Entwurf entspricht weder der derzeitigen Verkehrs-, einer aktuellen Stadtentwicklungspolitik, noch den Hochhaus-Richtlinien des Senats. Er reagiert nicht auf die Erfordernisse der Umgebung und schon gar nicht auf derzeitige und zukünftig sich verstärkende Klimaveränderungen.

Warum ist das wichtig?

Die mit dem Bauen des Gewerbe-Areals „Urbane Mitte“ einhergehende 100 % Bodenversiegelung, der Temperaturanstieg durch die geplanten Materialien für Fassaden und Dächer, die Verschärfung der Windverhältnisse, sowie das Bauen von Tiefgaragen – um nur einige Faktoren zu benennen – werden zu einer nachhaltigen ökologischen Verschlechterung der tatsächlichen urbanen Mitte rund um den Park am Gleisdreieck und der Umgebung von Potsdamer und Leipziger Platz führen.

Hinzu kommt ein Leerstand von Büroflächen in Berlin im Jahr 2020 mit einer Gesamtgröße von rund 231.000 m² (*Quelle: Statista Research Department, 12. Mai 2020*) und eine völlig neue Arbeitswelt durch Corona. Der geringere Belegungsschlüssel für Bürokonzepte deutet auf die zunehmende Flexibilisierung der Arbeit hin und mündet in einem geringeren zukünftigen Flächenbedarf. (*Quelle: ZIA vom 14. April 2020*)

> WeAct-Petition „Gewerbe-Areal mitten im Gleisdreieck-Park verhindern“

Die geplante Bebauung (*lt. Bebauungsplans VI-140cab*) und die vom Entwickler vorgesehenen Nutzungen als reines Gewerbegebiet hat ausschließlich negative Auswirkungen auf die Lage im Stadt- und Landschaftsraum, auf die vorhandene Bebauung und ihre Bewohner*innen sowie alle vorhandenen Nutzungen. Der vorgelegte Entwurf entspricht mit nur einer Stichstraße als Zufahrt und ohne notwendige Rettungswege zur dauerhaften und gesetzlich gebotenen Sicherung von Leib und Leben sämtlicher Nutzer*innen nicht den geforderten Sicherheitsstandards. Dies ist in ungewöhnlich deutlicher Form auch den diversen fachlichen Stellungnahmen zum Bebauungs-Plan zu entnehmen.

<https://www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/bebauungsplaene/bebauungsplan.1038136.php>

Die Festsetzungen des Bebauungs-Plans – insbesondere die geplante Ausweisung als Kerngebiet – begünstigen in unzulässiger Weise einen privaten, ausschließlich wirtschaftlichen Eigennutz vor den gesamten berechtigten und rechtlich garantierten Bedürfnissen der Stadt und ihrer Bewohner*innen wie:

- einer lebenswerten Umwelt in Wohngebieten
- Schutz des gesamstädtischen und des lokalen Klimas
- Erhalt der Qualität des Grund-, Trink- und Oberflächenwassers
- Lärminderung
- Erhalt und Verbesserung der Luftqualität
- Schutz der wildlebenden Tiere und Pflanzen und der Erholungsqualität für die lokalen und gesamstädtischen Besucher*innen der beiden Parkanlagen auf dem Gleisdreieck

Wir als Bürger von Berlin und Anwohner, deren langjährigem bürgerschaftlichen Engagement der Park am Gleisdreieck zu großen Teilen seine Existenz verdankt, wünschen uns ein lebenswertes Berlin als Stadt der Zukunft und eine Entwicklung, die die Bedürfnisse der Gegenwart befriedigt, ohne zu riskieren, dass künftige Generationen ihre eigenen Bedürfnisse nicht befriedigen können.

Antworten auf die Frage, was die Stadt oder den Ort der Zukunft lebenswert macht, lassen sich nur im Dialog und gemeinsam mit der Bevölkerung finden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist entscheidend für den Erfolg von kommunalem Klimaschutz und erfolgreicher Stadtplanung im Sinne einer nachhaltigen Wirtschaft. Wir lehnen den derzeitigen *Bebauungsplan VI-140cab* als nicht zeitgemäß ab und fordern eine Neuausrichtung der Planung für dieses exponierte Areal, die sowohl die veränderten Bedingungen für Gewerbebau durch Corona, die Bedürfnisse nach bezahlbarem Wohnraum in Berlin sowie den ökologisch und sozial wichtigen Standort mitten im Park am Gleisdreieck berücksichtigt. **Die Planung dieses Areals muss sich an den Grundsätzen einer nachhaltigen Entwicklung und an einem Zusammenwirken der wirtschaftlichen Lebensfähigkeit, des sozialen Zusammenhalts und des Umweltschutzes ausrichten.** Nicht mehr und nicht weniger fordern wir von den politischen Akteuren und dem verantwortlichen Stadtentwicklungsamt Friedrichshain-Kreuzberg.

Umfassende Informationen

gleisdreieck-blog.de

 [Berlin.Gleisdreieck](https://www.facebook.com/Berlin.Gleisdreieck)