

**Drucksachen
der Bezirksverordnetenversammlung
Tempelhof-Schöneberg von Berlin
XIX. Wahlperiode**



Ursprung: Antrag, Die Fraktion GRÜNE

Beratungsfolge:

Datum *Gremium*

20.03.2013 Bezirksverordnetenversammlung Tempelhof-Schöneberg von Berlin

**Antrag
Die Fraktion GRÜNE**

Drucks. Nr: 0615/XIX

Wohnungsbau und neue Wege an der Bautzener Straße -

Chancen für einen ökologischen und sozialen Ausgleich nutzen!

Die Bezirksverordnetenversammlung möge beschließen:

Das Bezirksamt wird ersucht für das Grundstück Bautzener Straße 20-24, 10829 Berlin einen Aufstellungsbeschluss zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan - auf der Grundlage des Collignon-Entwurfs - zu fassen. Der Bebauungsplan ist aus den Festsetzungen des Flächennutzungsplans (Wohnbaufläche W1, GFZ über 1,5) zu entwickeln.

Vor dem Aufstellungsbeschluss wird das Bezirksamt ersucht, vom Vorhabenträger ein Gutachten erstellen zu lassen, das die voraussichtlich entstehenden klimatischen Veränderungen (klimatische Schneise) durch das Bauvorhaben darstellt.

Das Bebauungsplanverfahren und die noch zu schließenden vertraglichen Vereinbarungen sollen folgende Prämissen zu Grunde gelegt werden:

1. Das Grundstück ist als allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO auszuweisen. Um das Vorhaben eindeutig zu gestalten, wird das Bezirksamt ersucht zu prüfen, ob die geplanten Einzelhandelsflächen mit dem bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept in Einklang zu bringen sind. Das Ergebnis dieser Prüfung und das Neubauvorhaben sollen im Rahmen einer Einwohnerversammlung mit den Anwohnerinnen und Anwohnern des Kiezes an der Bautzener Straße erörtert werden. Ggf. sind entsprechende planungsrechtliche Anpassungen hinsichtlich des großflächigen Einzelhandels und der Belange von Anwohnerinnen und Anwohnern vorzunehmen.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll auf der Grundlage des Collignon-Entwurfs entwickelt werden. Dies bedeutet i.W., dass sich das Vorhaben in die Umgebung einfügt und die Gebäudehöhen der Umgebung aufgenommen bzw. nicht überschritten werden. Für das Gelände ist eine Bodensanierung notwendig, die durch das Neubauvorhaben gewährleistet wird. Das Neubauvorhaben führt zu einer Ergänzung des Wohnquartiers und zu einer Aufwertung durch dann öffentlich nutzbare Grünflächen. Die bereits vorhandene Versiegelung soll durch das Neubauvorhaben nicht überschritten werden. Besondere städtebauliche Gründe sprechen also dafür, dass die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,65 (mit Unterbauung) und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 das Maß der Bebauung vorgeben.

Abstimmungsergebnis:

beschlossen:

abgelehnt:

überwiesen:

3. Der Vorhabenträger soll sich vertraglich verpflichten, 1/3 des neuen Wohnungsbestandes in einem niedrigen und 2/3 in einem mittleren Preissegment anzubieten und sich in ihrer konkreten Höhe am Berliner Mietspiegel orientieren. Mindestens 80% der neuen Wohnungen sollen Mietwohnungen werden. Die Anfangsnettokaltmieten sollen mindestens 7 Jahre nicht erhöht werden. Der Vorhabenträger wird aufgefordert, im Rahmen seiner Finanzierungsplanung auch den Weiterverkauf von mindestens einem Gebäude an eine Genossenschaft zu prüfen.
4. Entgegen der bisherigen Projektvorstellung des Vorhabenträgers soll die Bebauung an der südlichen Kante in Höhe der Großgörschenstraße enden. Südlich der Großgörschenstraße sind ausschließlich Grünflächen vorzusehen.
5. Die durch die verkehrliche Erschließung entstehenden Auswirkungen auf den öffentlichen Raum (zB Überfahung der Gehwege) sollen minimiert werden. In diesem Zusammenhang ist die geplante bauliche Verkehrsberuhigung in der Bautzener Straße zu berücksichtigen.
6. Die Stellplätze sind auf maximal 140 (70 Wohnen, 70 Einzelhandel) zu begrenzen. Der Standort ist sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden und verträgt eine Begrenzung auf die Hälfte der im Collignon-Entwurf genannten Anzahl. Der Vorhabenträger soll an geeigneter Stelle eine ausreichende Anzahl von überdachten Fahrradabstellplätzen für die neuen Bewohnerinnen und Bewohner anbieten.
7. Zwischen Yorckstraße und Großgörschenstraße ist entlang der östlichen Grenze eine unterbrechungsfreie extensive Grünfläche mit einer Breite von 10m vorzusehen und standortgerecht zu bepflanzen. Dieser Grünstreifen soll geeignet sein, einen Biotopverbund sicher zu stellen. Daher ist der Grünstreifen einzuzäunen.
8. Auf dem Grundstück ist ein öffentliches Geh- und Fahrrecht für den Fahrradverkehr vorzusehen, dass im Norden an der Yorckbrücke Nr 5 beginnt und im Süden an dem Geh- und Fahrradweg auf der noch herzustellenden öffentlichen Grünfläche anschließt. Der gemeinsam zu nutzende Geh- und Radweg soll eine Breite von 4m aufweisen.
9. Auf der östlichen Seite ist ein öffentliches Gehrecht in Verbindung mit einem Zugang zum S-Bahnhof Yorckstraße zu ermöglichen.
10. Alle notwendigen Ausgleichsmaßnahmen haben auf eigenem oder benachbartem Grundstück zu erfolgen.
11. Das Niederschlagswasser soll auf eigenem Grundstück versickern und spart somit Nebenkosten zur Miete. Die Versickerungsanlagen sollen in einem Grün- und Freiflächenkonzept eingebettet sein, dass weitgehend auf intensive Grünpflege verzichtet.
12. Der Vorhabenträger soll sich zum Einsatz von regenerativen Energien verpflichten und ein modernes Betriebs- und Nebenkostenmanagement verfolgen, das auch ökologischen Zielsetzungen folgt. Dies muss die Nutzung von regenerativen Energien beinhalten, wie zum Beispiel Abwasserwärme oder Solarenergie.

Begründung:
Ggf. mündlich

Berlin, den 12.03.2013

Herr Oltmann, Jörn
Die Fraktion GRÜNE