

Offener Brief

Dr. Franz Schulz
Bezirksbürgermeister Friedrichshain-Kreuzberg
Email: Buergemeister@ba-fk.verwalt-berlin.de

Matthias Bauer
Bülowstraße 52, A4
10783 Berlin
Telefon 030-215 11 35
<http://gleisdreieck-blog.de/>

20. 12. 12.

Sehr geehrter Herr Schulz,

ich möchte nochmal auf die gestrige Sitzung der BVV Friedrichshain-Kreuzberg zurückkommen.

Ihre Äußerung, dass auf dem Grundstück von Hellweg nur genehmigungsfreie Arbeiten stattfinden würden, ist nicht haltbar. Ich bitte Sie dringend, Ihre Position zu überprüfen und entsprechende Konsequenzen zu ziehen.

Genehmigungsfrei sind nach Bauordnung § 62, Absatz 9 „Aufschüttungen und Abgrabungen mit einer Höhe oder Tiefe bis zu 2 m und einer Grundfläche bis zu 30 m², im Außenbereich bis zu 300 m².“ Tatsache ist jedoch, dass hier seit Anfang November Erdarbeiten auf einer Fläche von über 20.000 m² stattgefunden haben und noch stattfinden.

Der Bau des Baumarktes von Hellweg im Yorckdreieck ist nach § 65 Bauordnung Berlin genehmigungspflichtig. Daraus ergibt sich, dass auch Teile, die sonst nach § 62 genehmigungsfrei wären, nach § 65 genehmigungspflichtig sind. Fundstelle: Entscheidungshilfen der Bauaufsicht Bauordnung Berlin - § 65 Baugenehmigungsverfahren:

Werden im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens nach § 65 auch Teile geprüft, die nach § 62 BauO Bln verfahrensfrei wären?

Ja,

die Genehmigungsfreiheit gilt nur, soweit die Vorhaben selbständige Einzelvorhaben sind. Das OVG Berlin hat mit Beschluss vom 23.08.1988 zu Gewächshäusern als unselbständigen Teilen eines Gartenbaubetriebes entschieden: "Vorhaben, die als isolierte Anlagen genehmigungsfrei sind, werden von der Genehmigungspflicht erfasst, wenn sie nach der Konzeption des Bauherrn und nach ihrer Funktion in einem engen baulichen und zeitlichen Zusammenhang mit einem genehmigungspflichtigen Gesamtvorhaben stehen." (OVG Berlin, BRS 48 Nr. 125)

Die Fundamente für die Stützen der Baumarkthalle sind sicher keine selbstständigen Einzelvorhaben. Sie sind in jedem Fall genehmigungspflichtig. Nach § 67 der Bauordnung Berlin müssen bei einem Bauantrag bautechnische Nachweise erbracht werden u. a. ein Standsicherheitsnachweis. Inhalt des Standsicherheitsnachweises ist eine Statik, in der alle tragenden Teile berechnet, entworfen und bemessen werden, vom Dachbalken über die Stützen und die Fundamente bis in den Baugrund. Die Statik muss von einem vereidigten Prüfenieur geprüft werden. Erst wenn dessen Prüfbericht vorliegt, kann eine Baugenehmigung erteilt werden. Der Prüfenieur muss über den Baubeginn informiert werden, damit er auf der Baustelle Stichproben nehmen und Zwischenabnahmen durchführen kann, um zu kontrollieren, ob die Bauteile entsprechend der geprüften Statik ausgeführt werden.

Das ist die Rechtslage und die übliche Praxis in Berlin. Offensichtlich weicht die Praxis auf dem Grundstück Hellweg hiervon ab. Sie ist eindeutig illegal. Es ist nicht einzusehen, dass der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg hier Sonderrechte schafft, weil es ein Investor eilig hat.

Dieses Vorgehen beschädigt auch die Bürgerbeteiligung. Die vielen, die die Stellungnahmen des Quartiersrates Schöneberger Norden oder der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz (BLN) unterstützt haben oder eigene Stellungnahmen formuliert haben, fühlen sich vor den Kopf gestoßen. Das alte Vorurteil „Die da oben machen doch was sie wollen“ wird bestätigt.

Ich möchte Sie bitten, die verschiedenen Stellungnahmen selbst zu lesen und nicht nur auf die von ihrem Amt formulierten Texte im Rahmen der „Abwägung“ zu vertrauen. Denn in diesen Abwägungstexten werden die Vorschläge und Anmerkungen oft absichtsvoll missverstanden.

Es gibt zwei zentrale Forderungen in den Stellungnahmen zur städtebaulichen Situation:

- Die Fassade des Baumarktes zur Yorckstraße soll um 16 m von der Grundstücksgrenze nach Norden verschoben werden, so dass sie die Fluchtlinie der benachbarten Gebäude Yorckstraße 43 bis 45 einhält. Der 12.600 m² große Baumarkt würde dadurch um ca. 640 m² kleiner. Die freiwerdende Fläche könnte als Vorgarten gestaltet werden.
- Der Baumarkt soll nicht auf einem erhöhten Plateau, sondern soweit wie möglich auf Straßenniveau errichtet werden.

Durch die beiden Vorschläge würden die Probleme des Lärms und der Luftschadstoffe sowie der Lichtemissionen etwas gemindert, der Straßenraum würde etwas mehr Aufenthaltsqualität bekommen, der Eingang zur U7, der Fußgängerweg und der Fahrradweg könnten großzügiger gestaltet werden, die denkmalgeschützten Yorckbrücken kämen besser zur Geltung. Auch aus der Perspektive des westlichen Vorplatzes der Yorckbrücken wäre es ein großer Gewinn, wenn der Blick Richtung Kreuzberg nicht gleich wieder eingeengt würde.

Diese beiden Vorschläge sind keine Luftschlösser, sondern sollen kleine machbare Verbesserungen des Projekts bewirken. In den Texten der Abwägung durch ihre Verwaltung werden sie jedoch mißinterpretiert.

Dem Vorschlag des Zurücksetzens der südlichen Fassade von der Grundstücksgrenze wird unterstellt, in der Stellungnahme würde eine Verschiebung des Gebäudes nach Norden gefordert. Dabei wurde eine Verkleinerung des Gebäudes um ca. 640 m² vorgeschlagen, die bei einer Grundfläche von 12.600 m² leicht verschmerzbar wäre. Weiter wird von Ihrer Verwaltung unterstellt, der Vorschlag hätte zwangsläufig zur Folge, dass dort an der Straße Stellplätze für Autos eingerichtet werden müssen. Dies ist ebenso eine nicht zutreffende Unterstellung. Im Text der Stellungnahme der Quartiersräte ist explizit davon die Rede, dass diese Fläche als Vorgarten gestaltet werden könnte, passend zum Thema Gartenmarkt. Durch den Vorschlag werden die auf dem Grundstück bisher geplanten 230 Stellplätze nicht tangiert.

Zum Problem der Höhenlage. Der vordere Teil des Grundstücks an der Straße lag bisher auf normalen Straßenniveau. Der nördliche, von der Straße abgewandte Teil stieg an und erreichte nach ca. 150 m am nördlichen Ende des Grundstücks das Niveau des Bahngeländes. Die Planung sieht vor, den nördlichen Bereich abzugraben und den vorderen Teil aufzuschütten. Aber wie hoch? Es gibt ein Verwirrspiel um die Höhenlage des Projekts. Gestern sprachen Sie von 1,4 m über Straßenniveau, in der Begründung zum Bebauungsplan auf Seite 68 ist die Rede von 1,5 m Höhenunterschied. Im Lageplan zu den Projektunterlagen werden jedoch nirgends Höhen angegeben, auch nicht für die eingezeichnete Stützmauer an der Yorckstraße. Erst durch den Vergleich der angegebenen Höhen im Gebäudegrundriss des Architekten und im Erschließungsplan der Verkehrsplaner wurde schließlich deutlich, dass der Baumarkt nicht 1,5 m, nicht 1,4 m sondern durchschnittlich ca. 2,1 m über dem Straßenniveau geplant ist. In der Stellungnahme der BLN wird detailliert dargestellt, dass auch bei einer

Versickerung mittels Rigolen diese Höhenstufe nicht so hoch ausfallen muss, dass es auch eine Lösung mit Rigolen gibt, für die nur eine Höhenstufe von 1,10 m notwendig ist. Anstatt sich mit diesen Vorschlägen produktiv auseinanderzusetzen, unterstellt der Text der Abwägung den Autoren der Stellungnahme, sie würden die „Bodenökologie“ missachten - während gleichzeitig von Ihrem Amt eine fast 100% Versiegelung des Bodens vorbereitet wird ! In der Stellungnahme der BLN werden noch weitergehende Alternativvorschläge zur Versickerung gemacht, die ernstgenommen werden müssten von denen, die sich für den Klimaschutz einsetzen. z. B. Techniken, bei denen ein Teil des Wassers verdunsten und so zur sommerlichen Abkühlung beitragen kann. Die Vorschläge in der Stellungnahme sind bewachsene Fassaden und natürliche Versickerung auf den Gleisinseln zwischen S1 und S2 nördlich des Baugrundstücks. Hier wird die Stellungnahme von der Verwaltung wieder absichtlich missverstanden, indem unterstellt wird, die Versickerung solle auf dem Gelände des Beachvolleyball stattfinden.

Nach ein Wort zu den Gutachten. Die Gutachten zum Lärm, den Luftschadstoffen und zum Licht ignorieren die geplante Höhenstufe des Projekts – ob sie nun 1,4 m, 1,5 m oder 2 m beträgt. Diese Gutachten gehen davon aus, dass das Projekt auf Straßenniveau gebaut wird. Die Reflektion des Lärms und der Luftschadstoffe in den Straßenraum durch die Höhenstufe, das Mehr an Lärm und Abgasen durch Bergauf- und Bergabfahren zwischen Yorckstraße und Parkplatz wird nicht berücksichtigt. Die Gutachten zum Lärm und den Luftschadstoffen basieren auf den durch das Verkehrsgutachten ermittelten Zahlen zum PKW und LKW-Verkehr. Diese Zahlen sind nicht nachvollziehbar. Bei vergleichbaren Projekten (siehe Stellungnahme der BLN) wird mit doppelt so hohen Zahlen zum Kunden- und Lieferverkehr gerechnet. Auch die Berechnungen der Knotenleistungsfähigkeit ist nicht nachvollziehbar. Am Knoten Yorck/Bautzner wurde z. B. eine zusätzliche Linksabbiegerspur auf der Yorckstraße von Osten kommend in den Berechnungen mit angesetzt. Im Lageplan zu den Projektunterlagen und im Erschließungsplan ist diese Linksabbiegerspur jedoch nicht eingezeichnet. Im Text zur Abwägung heißt es nun, diese Linksabbiegerspur würde es nicht geben. Der Widerspruch wird jedoch nicht aufgelöst. Entweder stimmt die Knotenberechnung nicht oder der Erschließungsplan. In der BVV Tempelhof-Schöneberg wurde schon ein Antrag gestellt auf „Nachbegutachtung“ der Verkehrsproblematik für die Zeit nach der Inbetriebnahme des Baumarktes. Im Grunde ist also schon jetzt bekannt, dass der Verkehr nicht so laufen wird, wie von den Verkehrsgutachtern begutachtet.

Sehr geehrter Herr Schulz, Sie wissen, dass ich dem Baumarkt mit dem Fußballplatz auf dem Dach von Anfang an wohlgesonnen war. Ich habe mich mehrfach öffentlich positiv zu dem Projekt geäußert und habe dafür massenhaft Kritik aus den eigenen Reihen einstecken müssen.

Nun habe ich jedoch den Eindruck, dass das Projekt mit unlauteren Mitteln durchgesetzt werden soll, und dass dabei nicht das Bestmögliche für unseren Stadtteil erreicht wird. Eine Ursache ist sicher, dass die grundlegenden Informationen erst in der formellen Bürgerbeteiligung im Herbst zugänglich wurden, also zu einem Zeitpunkt, an dem die Verwaltungen und der Investor schon alles im Detail festgelegt hatten. Nun kommen die Bürger mit ihren Vorschlägen zu spät und werden eher als Störenfriede, denn als Partner empfunden. Dies bedauere ich sehr und wünsche mir, dass Sie in der kurzen Zeit, die noch bis zur Beschlussfassung im Januar bleibt, die Abwägung durch Ihr Amt nochmal kritisch überprüfen.

Mit freundlichen Grüßen

Matthias Bauer