

Jörg Simon, Dipl.-Ing.
Hewaldstr. 5
10825 Berlin

E-Mail: joergsimon@t-online.de
Tel +49 30 784 87 83
Fax +49 3222 241 15 51
Mobilfunk 49 178 787 62 98

15. April 2016

Stadtentwicklungsamt
Tempelhof-Schöneberg von Berlin

10820 Berlin, stadtentwicklungsamt@ba-ts.berlin.de

**Bebauungsplan 7-68, (Fläche des ehem. Güterbhf. Wilm.)
Stellungnahme i.R. des Verfahrens gem. § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB)**

In Ergänzung meiner Schreiben im Vorverfahren (an Bezirksamt und BVV Temp-Schbg), die als Bestandteil dieser Stellungnahme zu gelten haben, wird zur aktuellen Planfassung vom 14.03.2016 wie folgt Stellung genommen.

Zu regionalen Aspekten der Nachverdichtung

Die im Grundsatz richtige Orientierung „Außen- vor Innenentwicklung der Stadtentwicklung“ darf nicht in der Weise weiter verfälscht werden, dass in den Gebieten der „inneren Stadt“ Berlins (gem. Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025), zu denen Schöneberg und Friedenau gehören, in denen die bauliche Dichte schon jetzt aufgrund der städtebaulichen Hinterlassenschaften der Gründerzeit eine massiv überhöhte bauliche Dichte¹ und einen extremen Mangel an öffentlichen Grünflächen aufweisen², bedenkenlos und das schon seit Jahrzehnten weiter nachverdichtet wird, obwohl es dort auch reichlich Konversionspotenzial und Leerstand im Gebäudebestand gibt.

Es ist vielmehr davon auszugehen, dass die polyzentrische Stadtstruktur Berlins auch im Hinblick auf deren Erhaltung und Weiterentwicklung grundsätzlich keine weitere Nachverdichtung der Gebiete der „inneren Stadt“ zulässt. Auch in den Bereichen der „inneren Stadt“ sollte stattdessen ein ausgewogenes Verhältnis von öffentlichen Grün- und Bauflächen zumindest angestrebt werden. Ein einseitiger Schutz von Grünflächen außerhalb der Gebiete der „inneren Stadt“ bei gleichzeitiger Vernachlässigung des entsprechenden Schutzziels in diesen Bereichen, wie sie auch der zur Diskussion gestellte Bebauungsplan verfolgt, ist mit einer konsistenten und ökologisch fundierten Stadtentwicklung nicht vereinbar. Auf den Flächen zwischen den Gebieten der „inneren Stadt“ (~S-Bahnring) und der Stadt- bzw. Landesgrenze gibt es gemäß FNP reichlich Potenzial für unproblematische Nachverdichtungen insbesondere parallel zu den Radiallinien des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs, ganz zu schweigen von den zusätzlichen Potenzialen, die sich aus einer weiteren Netzentwicklung bspw. durch Reduzierung von Maschenweiten und der durchaus auch ökologisch vertretbare Ausweisung zusätzlicher Bauflächen über die Stadtgrenze hinaus im Brandenburger Umland ergeben.

1 Vgl. Flächennutzungsplan (FNP) der Senatsverwaltung StadtUm
<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/fnp/de/fnp/index.shtml>

2 Vgl. Landschaftsprogramm (LaPro) 1994 der Senatsverwaltung StadtUm S. 132
<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/landschaftsplanung/lapro/>

Zur baulichen Dichte innerhalb des Geltungsbereichs der Planung

Es ist daher weder erforderlich noch gerechtfertigt, ausgerechnet in Friedenau durch den Bebauungsplan 7-68 in der Weise nachzuverdichten, dass die geplante bauliche Dichte und die Gebäudehöhen in den geplanten allgemeinen Wohngebieten³ des Bebauungsplanes 7-68 mit Geschossflächenzahlen (GFZ)⁴ von 2,6 bis 3,5 und mit 6 bis 8 Vollgeschossen noch weit über der für Friedenau gebietstypischen, ohne hin - gemessen an den Vorgaben der BauNVO⁵ - weit überhöhten Dichte einer GFZ von 2,0⁶ und 4 Vollgeschossen liegt. Es wird demnach davon ausgegangen, dass die Festsetzung baulich derart überausgenutzter Wohngebiete auch aufgrund von § 15 Abs. 1 und 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauGB unzulässig sind; „widersprechen“ sie doch „nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes“ in der Friedenauer Umgebung.

Planalternative

Das Einzige, was vor diesem Hintergrund am vorgelegten Planentwurf vielleicht gerade noch hinnehmbar erscheint und was auch im Vorverfahren im Grundsatz, allerdings erfolglos als Kompromiss vorgeschlagen wurde, ist der vollständige Ersatz der Wohngebiete WA 4, WA 5, WA 6 und WA 7 durch eine gegen den Verkehrslärm geschützte öffentliche Grünfläche und die Reduzierung der bewohnten Lärmschutzwand (WA 1, WA 2 und WA 3) auf die gemäß Baunutzungsplan 1958/60 in den Friedenauer Wohngebieten verbindlich geltende, max. zulässige Anzahl von 4 Vollgeschossen. Nur so ließe sich wenigstens eine, wenn auch nur geringfügige Absenkung des in jedem Fall weiterhin bestehenden, seit 1994 registrierten Defizits, von insgesamt mindestens 88 ha⁷ an öffentlichen wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen⁸ in Friedenau erreichen.

Zu den wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen

Im Geltungsbereich des Planes werden gemäß Planbegründung 11.250 qm wohnungsnaher öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Ermöglicht wurde das durch eine manipulative Flächenaufteilung und -verteilung. Der gemäß § 17 (1) Baunutzungsverordnung (BauNVO) obligatorische Freiflächenanteil der privaten Wohngebietsflächen wurde grundsätzlich um 20% von 6/10 auf 4/10 der betreffenden Flächen ($GRZ_{\text{soil}}^9=0,4 / GRZ_{\text{ist}}=0,6$) gesenkt und dadurch das benötigte Flächenpotenzial für die öffentlichen Grünflächen sozusagen aus dem Hut gezaubert. Statt einer Problemlösung wurde hier also eine Problemverschiebung vorgenommen. Das Problem eines drohenden Defizits bei der Kategorie öffentliche Grünflächen wurde durch eine unzulässige Entnahme aus der Kategorie private Grünflächen einer Scheinlösung zugeführt. Von einer „qualitätvollen Freifläche“¹⁰ zu sprechen, ist daher nicht zutreffend und grob irreführend. Die Planung verstößt hier an einem essenziellen Punkt gegen das Abwägungsgebot des § 1 (7) Baugesetzbuch (BauGB).

3 Vgl. § 4 BauNVO

4 Vgl. § 20 (2) BauNVO

5 Vgl. § 17 (1) BauNVO

6 Vgl. Richtwertatlas des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

7 Vgl. LaPro S.135-136

8 Vgl. LaPro S. 133

9 Vgl. § 17 (1) i.V.m. § 19 BauNVO

10 Vgl. S. 119 Planbegründung

Zu den siedlungsnahen öffentlichen Grünflächen

Entsprechendes gilt für den Umgang mit dem durch die Planung von 940 Wohneinheiten gemäß Begründung zusätzlich ausgelösten Bedarf von 13.160 qm siedlungsnahen öffentlichen Grünflächen. Indem hier lediglich auf den Volkspark Wilmersdorf, das Schöneberger Südgelände und den Park am Gleisdreieck verwiesen wird, wird hier deren aktuelle Auslastungs- und Versorgungssituation¹¹ vollständig ignoriert. Wie bspw. explizit aus dem LaPro¹² hervorgeht, trug der Volkspark Wilmersdorf bereits vor über 22 Jahren, zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des LaPro kaum noch zur Versorgung mit siedlungsnahen Grünanlagen bei. Er wurde schon damals weitgehend nur für die wohnungsnaher Versorgung in Anspruch genommen. Wenn nunmehr allein schon aufgrund des Infrastrukturbedarfs aus dem Bebauungsplanes 7-68, dem Neubau in der Durlacher Str. 5 und der von der Gewobag Am Mühlberg geplanten Nachverdichtung ca. 2.500 weitere Menschen auf diesen Park angewiesen sein werden, muss mit einer zusätzlichen Überlastung und damit gravierenden, zusätzlichen Entwertung der betreffenden Versorgungsfunktion dieser schon jetzt sehr mangelhaft gepflegten Anlage gerechnet werden. Für die beiden anderen, genannten Parkanlagen gilt Entsprechendes.

Fazit

Auch für mich als unmittelbar betroffenen Anwohner des Volksparks ist der ausgelegte Bebauungsplan und seine Implikationen – Verschärfung der bestehenden Unterversorgung mit öffentlichen Grünflächen in Schöneberg – deshalb nicht akzeptabel.

Schließlich darf der Plan auch deshalb keine Rechtskraft erhalten, weil alles darauf hindeutet, dass die genannten Planungsmängel bewusst und systematisch ganz im Sinne der hinter der Projektträgerin, (BöPlan 32. Grundbesitz GmbH) stehenden Interessentinnen (BÖAG Beteiligungs-AG und Deutsche Bahn AG) in den Plan eingearbeitet wurden, um die zu erwartende, ohnehin gigantische Bodenwertsteigerung für das ca. 65.000 qm große Gebiet von ursprünglich 15,- €/qm auf gegenwärtig bereits 1.200 €/qm¹³ allein aufgrund der überhöhten baulichen Grundstücksausnutzung (von $GFZ_{\text{Friedenau}} = \text{ca. } 2,0$ auf $GFZ_{\text{Planung}} = \text{ca. } 3,0$) bei konstant bleibenden Bodenpreisen – was eher unwahrscheinlich erscheint - um weitere schätzungsweise 600,-€/qm auf dann ca. 1.800 €/qm anzuheben. Die in der Begründung aufgezählte Übernahme öffentlicher Aufgaben der Investorin dürften daher kaum ausreichen, um einen gerechten Ausgleich zwischen öffentlichen und privaten Ansprüchen zu gewährleisten. Unabhängig davon ist es auch mit § 1 (5) BauGB unvereinbar, durch eine systematische Planung städtebaulicher Mängel, der Investorin zusätzliche ökonomische Potenziale für die Übernahme öffentlicher Aufgaben zu verschaffen, um sie anschließend problemlos auf diese verpflichten zu können. Das übrigens ist auch die objektive Funktion des mit 30jähriger Verspätung¹⁴ erlassenen „Berliner Modells der Kooperativen Baulandentwicklung“¹⁵. Eine Abwägung, die den Anforderungen von § 1 (7) BauGB entspricht, hat demnach auch hier definitiv nicht stattgefunden.

Simon

(ohne Unterschrift, da per E-Mail-Anhang übermittelt)

11 Vgl. LaPro S. 124-140

12 Vgl. LaPro S. 132

13 Vgl. Richtwertatlas des Gutachterausschusses für Grundstückswerte zum 01.01.2016

14 Seit dem Flächennutzungsplan 1984, ist für die Wohnbauflächen W1 der „inneren Stadt“ die bauliche Mindestausnutzung der Grundstücke mit $GFZ = \text{über } 1,5$ behördenintern verbindlich vorgeschrieben.

15 http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/download/vertraege/1_leitlinie.pdf