
Eingereicht durch:	Eingang BVV:	05.06.2017
Husein, Timur	Weitergabe an BA:	07.06.2017
Fraktion der CDU	Fälligkeit (Eingang BVV):	21.06.2017
	Fristverlängerung:	
Antwort von:	Erledigt:	12.07.2018
Abt. Bauen, Planen und Facility Management		

Bebauung in der Kreuzberger Blücherstr. 26/26b - Teil 2

Ihre schriftliche Anfrage beantworte ich wie folgt:

1. Zu welchen Schlüssen ist der Petitionsausschuss in der Sache Blücherstr. 26/26a bisher gekommen und welche weiteren Punkte werden noch geprüft?

Petitionsverfahren sind nicht öffentlich. Das Bezirksamt erhält zwar die jeweiligen Antworten zur Kenntnis, eine Veröffentlichung ist jedoch nicht vorgesehen.

2. Hat der Petitionsausschuss eine Ortsbegehung angeregt?

Siehe Beantwortung zu Frage 1.

3. Für welche Gebäude liegen, seit wann jeweils, Bauanträge/Bauvorbescheide vor für das Grundstück Blücherstr. 26/26a?

Zu 3. und 3a. zusammengefasst:

- Für das Wohnprojekt Blücherstraße 26, 26 A gibt es einen Vorbescheidsantrag vom 24.09.2014, dieser wurde am 02.07.2015 positiv beschieden. Auf dieser Grundlage folgte der Bauantrag vom 28.12.2016. Nach Information der Bauherren ist für den Herbst der Baubeginn vorgesehen, das Projekt ist derzeit ausgeschrieben und soll durch einen Generalunternehmer realisiert werden. Geplante Fertigstellung 2020.

- Für die Kita gab es einen Bauantrag vom 11.11.2016. Am Donnerstag, den 05.07.2018 gab es die Grundsteinlegung, geplante Fertigstellung ist für den September 2019 vor-gesehen.

- Derzeit liegen keine neuen Bauanträge vor.

- Für die weiteren möglichen Baukörper des Vorbescheides vom 02.07.2015 sollen im weiteren Verlauf entsprechend der Vereinbarung zwischen dem Bezirksamt, den Bauherren und den Anwohnerinitiativen die genaue Positionierung und Einordnung auf dem Grundstück gemeinsam diskutiert und entwickelt werden. Für diese liegen aber wie gesagt bis jetzt keine weiteren Bauanträge bei uns vor.

b) Wer hat die Bauanträge/Bauvorbescheide gestellt?

- Für das Wohnprojekt: die „VITA e.V. Berlin“
- Für die Kita: die „Juwo-Kita gGmbH“

c) Ist die Gesellschaft nach Steuerrecht gemeinnützig?

Ist dem BWA nicht bekannt

4. Werden die Festlegungen des Baunutzungsplans von 58/60 eingehalten (z.B. GFZ 1,5, GRZ 0,3, Bautiefe 13 m)?

- Wohnen: Nein
- Kita: Nein

a) Wenn nein, wie hoch ist die geplante Überschreitung? Bezogen auf alle relevanten Faktoren (s.o.)?

- Für das Wohnen gibt es eine GFZ-Überschreitung von 1,5 um 0,07 auf 1,57;

Des Weiteren gibt es eine Überschreiten der Bebauungstiefe und eine Befreiung von der geschlossenen Bauweise. Von der Abweichung von der geschlossenen Bauweise muss in diesem Fall nicht befreit werden, da hinter der maximal zulässigen Bebauungstiefe gemäß Baunutzungsplan sowieso die offene Bauweise besteht.

- Für die Kita gibt es eine Überschreiten der Bebauungstiefe sowie eine Befreiung von der geschlossenen Bauweise

Zusammengefasst sind die Befreiungen planungsrechtlich möglich, da die städtebauliche Vertretbarkeit gegeben ist und keine sonstigen rechtlichen Belange dagegen sprechen.

5. Wie ist der Biotopflächenfaktor für das Grundstück Blücher 26/26a?

Ist dem BA nicht bekannt. Der BFF ist nur im Geltungsbereich eines festgesetzten Landschaftsplanes rechtsverbindlich. Das Grundstück Blücherstr. 26/26b liegt nicht im Geltungsbereich eines festgesetzten Landschaftsplanes.

a) Wurde der den Planungen zugrunde gelegt?

entfällt

b) Wird er eingehalten?

entfällt

c) Was folgt daraus?

entfällt

6. Gab/Gibt es öffentliche Fördermittel, Subventionen etc. von Seiten des Bezirks oder des Landes für die Bebauung in der Blücherstr. 26/26a bzw. für den Betrieb der sozialen Einrichtungen in der Blücherstr. 26/26a? (ausgenommen die Kita)

Ja, eine Förderung der SenSW aus dem Programm „Bildung im Quartier“ für den Familienbegegnungsraum

a) Wird es eine solche Förderung in Zukunft geben?

Nein.

7. Stimmt es, dass Bezirksbürgermeisterin Herrmann bei der Sitzung des Stadtentwicklungs-Ausschusses im Mai 2016 im Gespräch mit dem zuständigen Bezirksstadtrat Kleine Anfrage Eingang vom 07.06.2017 Hans Panhoff ausgeschlossen hat, dass ein Bebauungsplan für die Blücherstraße aufgestellt wird?

Darüber entscheidet nicht die Bezirksbürgermeisterin.

(1. Hinweis zu dieser Frage: Dass die Bezirksbürgermeisterin darüber nicht die Entscheidungsbefugnis hat, ist allseits bekannt.)

(2. Hinweis zu dieser Frage: Stimmt es, dass sich Bezirksbürgermeisterin Herrmann

in einem Gespräch mit der Initiative für den Kiezerhalt für befangen erklärt hat, da wohnhaft gegenüber der Blücherstr. 26?
<http://www.berlinerwoche.de/kreuzberg/bauen/welcherolle-spielt-bezirksbuergermeisterin-frau-herrmann-bei-dem-umstrittenengrossbauprojekt-in-der-bluecherstrasse-d114931.html> antworteten Sie: "Die Bezirksbürgermeisterin hat erklärt, dass Sie nicht für die Bebauung zuständig ist und sich nicht in den Prozess einmischen wird.")

a) Wieso hat Frau Herrmann trotzdem in den Prozess eingegriffen (siehe Frage 7) und in welcher Form hat sie darüber hinausgehend persönlich interveniert?
Fehlanzeige.

8. Welche Verbindungen bestehen zwischen den Sozialträgern, die in die Blücherstr. 26/26a bauen wollen und der Bezirksbürgermeisterin Frau Herrmann?
Keine.

a) Bei welchen Projekten, Aktionen etc. arbeitet die Bezirksbürgermeisterin mit den Sozialträgern in der Blücherstr. 26/ 26a zusammen bzw. hat mit diesen zusammen gearbeitet?
In keinem.

9. Inwiefern ist das Bezirksamt den BVV-Beschluss vom Februar 2016 nachgegangen - und zwar von dem Zeitpunkt des Beschlusses an, d.h. über die zu dem Zeitpunkt bereits beim Senat liegende Umplanung der Verlegung des Spielplatzes in das Blockinnere hinaus -,

a) die Pläne zu oben bezeichnetem Projekt zu überdenken?

Der Plan, den Spielplatz in den Innenbereich zu verlegen, wurde überdacht. Im Ergebnis hat sich eine Änderung ergeben: Der Spielplatz liegt jetzt direkt an der Schleiermacher-straße.

b) dabei frühere Pläne mit einzubeziehen?

In die Planänderung (siehe 9a) wurde das Bürgervotum einbezogen.

c) die Qualitäten (z.B. Grüneinbettung) des Spielplatzes qualifiziert zu erfassen und diese zu erhalten?

Die Bestandsbäume auf dem Spielplatz wurden erfasst und werden erhalten.

d) eine Bürgerbeteiligung durchzuführen?

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im März 2018 durchgeführt.

e) Wodurch lässt sich das belegen?

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde vom Stadtteilausschuss Kreuzberg dokumentiert.

10. Inwiefern ist das Bezirksamt dem BVV-Beschluss vom 22.06.2016 nachgegangen, den Dialog mit den Anwohnern fortzusetzen und die beschlossene Bürgerbeteiligung fortzuführen?

Hierzu nochmal erläuternd der Vorlauf.

Für die Grundstücke an der Blücherstraße 26/26a besteht Baurecht, es sind Baugrundstücke. Das Baurecht wird geregelt im Baunutzungsplan, der mit seinen Festsetzungen einen Bebauungsplan darstellt. Dieser ist auch weiterhin gültig und damit rechtsverbindlich, also nicht obsolet. Die beantragten Vorhaben sind im Rahmen des geltenden Planungsrechts genehmigungsfähig. Ziel des Bezirksamtes war es von Anfang an gemeinsam mit dem Bauherren eine angemessene Entwicklung auf dem Grundstück einzuleiten, welche zum einen die Ziele erreicht soziale Nutzungen im Bezirk zu halten und zu stärken, und zum anderen das bestehende Ensemble mit einbezieht (s.o.).

Insofern sind keine förmlichen Beteiligungsverfahren zur Erteilung des Baurechts vorgesehen. Anders gesagt, ist die Erteilung von Genehmigungen auf geltender Rechtsgrundlage nicht von Beteiligungsverfahren abhängig. Der Baunutzungsplan setzt für den überwiegenden Anteil der

Flächen ein Allgemeines Wohngebiet in der Baustufe V/3 fest. Hier gilt gemäß § 7 Bau'58 eine geschlossene Bauweise.

Mit der Erbauung des Heinrich-Plett-Hauses wurde allerdings von zwei der Festsetzungen des Baunutzungsplanes abgewichen, denn es wurde nicht die vorgesehene geschlossene Blockrandbebauung errichtet, sondern in einer abweichenden Bauweise. Zudem wurden mehr als die vorgesehenen V Geschosse errichtet. Das führt nicht dazu, dass der Baunutzungsplan obsolet wird, sondern dass die Einzelaspekte der Bauweise und Geschossigkeit in Bezug auf die städtebauliche Vertretbarkeit geprüft werden. Das geschieht auf Grundlage des § 31 BauGB und ist damit gesetzlich vorgesehen, die übrigen Festsetzungen bleiben da-von unberührt

Der Planungszeitraum erstreckt sich inzwischen über einen mehrjährigen Zeitraum, da die Bauherren letztlich auch dem städtebaulichen Gutachterverfahren und den Umplanungen zum Erhalt des Spielplatzes sowie einer Reduzierung der Baumassen am bestehenden Ort zugestimmt haben.

Es gab dazu drei öffentliche Informationsveranstaltungen und mehrere Abstimmungsrunden mit diversen Beteiligten und Betroffenen hier im Hause.

In Zusammenarbeit mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (jetzt Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen), dem Baukollegium und den Fachämtern des Bezirksamtes wurde eine städtebauliche Konzeption erarbeitet, die zum einen dem Bauensemble Respekt zollen, und zum anderen den Ansprüchen an eine geordnete und städtebaulich verträgliche Entwicklung des Grundstückes gerecht werden sollte. Das Ergebnis war die städtebauliche Konzeption aus dem Gutachten des Büros Clarke & Kuhn, welche als Grundlage für die Erarbeitung eines Vorbescheid-Antrages durch die Bauherren diente. Dieses sah eine lockere Rahmung der Bestandsgebäude mit Beibehaltung von Sichtbezügen vor.

Das Gutachten schlug eine im wesentlichen IV- bis VII-geschossige Bebauung entlang der Grundstücksgrenzen vor.

Der Spielplatz sollte in den Blockinnenbereich verschoben und über die Grünverbindung zwischen Schleiermacher- und Baerwaldstraße erschlossen werden.

Der Vorbescheid zielte in seiner Fragestellung auf eine Befreiung von den Festsetzungen „geschlossene Bauweise“, „13 m Bebauungstiefe“ sowie eine Überschreitung der zulässigen GRZ/GFZ von 0,3/1,5 auf 0,5/2,65 und eine Überschreitung der maximal zulässigen Geschosszahl von V auf VII ab. Die Anträge wurden hinreichend und nachvollziehbar begründet und durch das Stadtplanungsamt am 19.06.2015 positiv beurteilt. Abweichend von dem Gutachten wurde auf hereinschwenken des südlichen Baukörpers in das Grundstück verzichtet.

Im Ergebnis der Bürgerveranstaltung in der Heilig-Kreuz-Kirche am 26.06.2015 und der geäußerten Kritik an einer Verlagerung des Spielplatzes sowie den darauf folgenden Abstimmungen wurde im Auftrag von Herrn Panhoff Ende Oktober bis Anfang November ein Kompromissvorschlag durch die Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes und der Bauaufsicht erarbeitet, welcher auf die wesentlichen Kritikpunkte reagierte und Bauordnungsrechtliche Probleme, (insbesondere zum Abstandsflächenrecht) welche die Clarke & Kuhn-Konzeption noch ausgeklammert hatte, ausräumte.

Am 12.11.2015 regte Senatsbaudirektorin Fr. Lüscher nach Abfrage des Planungsstandes eine Überarbeitung des ursprünglichen Konzeptes durch das Büro Clarke & Kuhn an, dies wurde durch die Senatsverwaltung beauftragt.

Am 11.02.2016 wurde die Überarbeitung des städtebaulichen Gutachtens bei der Senatsverwaltung den Mitarbeitern des Bezirksamtes im Beisein von Herrn Panhoff präsentiert. Im Folgenden wurde diese auch den Eigentümern der betroffenen Grundstücke vorgestellt. Wesentliche Ergebnisse waren:

- Beibehaltung des Spielplatzes am ursprünglichen Standort mit einem besser nutz- und ausstattbaren Flächenzuschnitt
- IV & VII Geschosse an der Blücherstraße
- VI Geschosse an der Schleiermacherstraße
- IV & VI Geschosse am Grünzug mit einem L-förmigen Baukörper
- Neukonzeption unter Aufgabe der abstandsflächenrechtlich nicht realisierbaren Punktbauten zum Grünzug auf dem Grundstück 26b
- Erhalt nach Einschätzung von UmNat wichtiger Bäume

Die aktuellen Baugenehmigungen entsprechen im Wesentlichen diesen Ergebnissen.

Im weiteren Verlauf fanden weitere Beteiligungstermine mit Herrn Schmidt statt, in deren Folge man sich darauf einigte, die weiteren Baukörper unter Einbeziehung der Öffentlichkeit zu planen und verorten. Die Baugenehmigungen für die Kita und das Wohnprojekt wurden erteilt.

11. Wie soll mit den aktuellen Bauanträgen bei diesem Bauvorhaben bis zu dem Zeitpunkt des Vorliegens eines Ergebnisses des Bürgerbeteiligungsverfahrens umgegangen werden?

Wie unter Pkt. 3 beschrieben sollen im weiteren Verlauf entsprechend der Vereinbarung zwischen dem Bezirksamt, den Bauherren und den Anwohnerinitiativen die genaue Positionierung und Einordnung weiterer Baukörper auf dem Grundstück gemeinsam diskutiert und entwickelt werden. Für diese liegen aber wie gesagt bis jetzt keine weiteren Bauanträge bei uns vor. Die Bauherren konzentrieren sich derzeit auf die Finanzierung und Bauausführung der genehmigten Vorhaben. Die Bauherren hatten zugesagt, sich einem weiteren Dialog zu öffnen und die Ergebnisse auch entsprechend umzusetzen. Darauf wird das Bezirksamt auch mit Nachdruck hinarbeiten.

12. Ist immer noch vorgesehen, einen Teil der geschützten Grünfläche (Spielplatz) für das private Bauvorhaben abzutrennen, gegen eine andere Fläche zu tauschen und wie ist dazu der Stand des Verfahrens?

Ja, der Flächentausch ist bereits vollzogen.

a) Wenn ja, warum wird hier öffentlicher Grund umsonst einer privaten GmbH übergeben? Um wieviel steigt der Wert des Grundstückes?

Es fand ein flächengleicher Tausch statt. Eine Wertsteigerung, wie von der Frage impliziert, gibt es nicht.

13. Warum hält es der Bezirk für legitim, legal und zumutbar, dass die daraus folgende Deutliche Verschlechterung der Lebens- und Aufenthaltsqualität (Grünverlust, Baumverlust, Verschattung, verschlechtertes Mikroklima, Verlust einer im Kiez einzigartigen grünen Oase, sinkende Wohnqualität, etc.) von der Allgemeinheit sprich von Kleinstkindern, Kindertagespflegeeinrichtungen, Bewohnern, Anwohnern und Kieznutzern zu tragen sind?

Die Frage impliziert eine Verschlechterung, die vom Bezirksamt so nicht gesehen wird.

Mit freundlichen Grüßen
Florian Schmidt
Bezirksstadtrat

b) Wer hat die Bauanträge/Bauvorbescheide gestellt?

- Für das Wohnprojekt: die „VITA e.V. Berlin“
- Für die Kita: die „Juwo-Kita gGmbH“

c) Ist die Gesellschaft nach Steuerrecht gemeinnützig?

Ist dem BWA nicht bekannt

4. Werden die Festlegungen des Baunutzungsplans von 58/60 eingehalten (z.B. GFZ 1,5, GRZ 0,3, Bautiefe 13 m)?

- Wohnen: Nein
- Kita: Nein

a) Wenn nein, wie hoch ist die geplante Überschreitung? Bezogen auf alle relevanten Faktoren (s.o.)?

- Für das Wohnen gibt es eine GFZ-Überschreitung von 1,5 um 0,07 auf 1,57;

Des Weiteren gibt es eine Überschreiten der Bebauungstiefe und eine Befreiung von der geschlossenen Bauweise. Von der Abweichung von der geschlossenen Bauweise muss in diesem Fall nicht befreit werden, da hinter der maximal zulässigen Bebauungstiefe gemäß Baunutzungsplan sowieso die offene Bauweise besteht.

- Für die Kita gibt es eine Überschreiten der Bebauungstiefe sowie eine Befreiung von der geschlossenen Bauweise

Zusammengefasst sind die Befreiungen planungsrechtlich möglich, da die städtebauliche Vertretbarkeit gegeben ist und keine sonstigen rechtlichen Belange dagegen sprechen.

5. Wie ist der Biotopflächenfaktor für das Grundstück Blücher 26/26a?

Ist dem BA nicht bekannt. Der BFF ist nur im Geltungsbereich eines festgesetzten Landschaftsplanes rechtsverbindlich. Das Grundstück Blücherstr. 26/26b liegt nicht im Geltungsbereich eines festgesetzten Landschaftsplanes.

a) Wurde der den Planungen zugrunde gelegt?

entfällt

b) Wird er eingehalten?

entfällt

c) Was folgt daraus?

entfällt

6. Gab/Gibt es öffentliche Fördermittel, Subventionen etc. von Seiten des Bezirks oder des Landes für die Bebauung in der Blücherstr. 26/26a bzw. für den Betrieb der sozialen Einrichtungen in der Blücherstr. 26/26a? (ausgenommen die Kita)

Ja, eine Förderung der SenSW aus dem Programm „Bildung im Quartier“ für den Familienbegleitungsraum

a) Wird es eine solche Förderung in Zukunft geben?

Nein.

7. Stimmt es, dass Bezirksbürgermeisterin Herrmann bei der Sitzung des Stadtentwicklung s-Ausschusses im Mai 2016 im Gespräch mit dem zuständigen Bezirksstadtrat Kleine Anfrage Eingang vom 07.06.2017 Hans Panhoff

ausgeschlossen hat, dass ein Bebauungsplan für die Blücherstraße aufgestellt wird?

Darüber entscheidet nicht die Bezirksbürgermeisterin.

(1. Hinweis zu dieser Frage: Dass die Bezirksbürgermeisterin darüber nicht die Entscheidungsbefugnis hat, ist allseits bekannt.)

(2. Hinweis zu dieser Frage: Stimmt es, dass sich Bezirksbürgermeisterin Herrmann in einem Gespräch mit der Initiative für den Kiezerhalt für befähigt erklärt hat, da wohnhaft gegenüber der Blücherstr. 26?

<http://www.berlinerwoche.de/kreuzberg/bauen/welcherrolle-spielt-bezirksbuergmeisterin-frau-herrmann-bei-dem-umstrittenengrossbauprojekt-in-der-bluecherstrasse-d114931.html> antworteten Sie: "Die Bezirksbürgermeisterin hat erklärt, dass Sie nicht für die Bebauung zuständig ist und sich nicht in den Prozess einmischen wird.")

a) Wieso hat Frau Herrmann trotzdem in den Prozess eingegriffen (siehe Frage 7) und in welcher Form hat sie darüber hinausgehend persönlich interveniert?

Fehlanzeige.

8. Welche Verbindungen bestehen zwischen den Sozialträgern, die in die Blücherstr. 26/26a bauen wollen und der Bezirksbürgermeisterin Frau Herrmann?
Keine.

a) Bei welchen Projekten, Aktionen etc. arbeitet die Bezirksbürgermeisterin mit den Sozialträgern in der Blücherstr. 26/ 26a zusammen bzw. hat mit diesen zusammen gearbeitet?

In keinem.

9. Inwiefern ist das Bezirksamt den BVV-Beschluss vom Februar 2016 nachgegangen - und zwar von dem Zeitpunkt des Beschlusses an, d.h. über die zu dem Zeitpunkt bereits beim Senat liegende Umplanung der Verlegung des Spielplatzes in das Blockinnere hinaus -,

a) die Pläne zu oben bezeichnetem Projekt zu überdenken?

Der Plan, den Spielplatz in den Innenbereich zu verlegen, wurde überdacht. Im Ergebnis hat sich eine Änderung ergeben: Der Spielplatz liegt jetzt direkt an der Schleiermacher-straße.

b) dabei frühere Pläne mit einzubeziehen?

In die Planänderung (siehe 9a) wurde das Bürgervotum einbezogen.

c) die Qualitäten (z.B. Grüneinbettung) des Spielplatzes qualifiziert zu erfassen und diese zu erhalten?

Die Bestandsbäume auf dem Spielplatz wurden erfasst und werden erhalten.

d) eine Bürgerbeteiligung durchzuführen?

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im März 2018 durchgeführt.

e) Wodurch lässt sich das belegen?

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde vom Stadtteilausschuss Kreuzberg dokumentiert.

10. Inwiefern ist das Bezirksamt dem BVV-Beschluss vom 22.06.2016 nachgegangen, den Dialog mit den Anwohnern fortzusetzen und die beschlossene Bürgerbeteiligung fortzuführen?

Hierzu nochmal erläuternd der Vorlauf.

Für die Grundstücke an der Blücherstraße 26/26a besteht Baurecht, es sind Baugrundstücke. Das Baurecht wird geregelt im Baunutzungsplan, der mit seinen Festsetzungen einen Bebauungsplan darstellt. Dieser ist auch weiterhin gültig und damit rechtsverbindlich, also nicht obsolet. Die beantragten Vorhaben sind im Rahmen des geltenden Planungsrechts genehmigungsfähig. Ziel des Bezirksamtes war es von Anfang an gemeinsam mit dem Bauherren eine angemessene Entwicklung auf dem Grundstück einzuleiten, welche zum einen die Ziele erreichte soziale Nutzungen im Bezirk zu halten und zu stärken, und zum anderen das bestehende Ensemble mit einbezieht (s.o.).

Insofern sind keine förmlichen Beteiligungsverfahren zur Erteilung des Baurechts vorgesehen. Anders gesagt, ist die Erteilung von Genehmigungen auf geltender Rechtsgrundlage nicht von Beteiligungsverfahren abhängig. Der Baunutzungsplan setzt für den überwiegenden Anteil der Flächen ein Allgemeines Wohngebiet in der Baustufe V/3 fest. Hier gilt gemäß § 7 Bau'58 eine geschlossene Bauweise.

Mit der Erbauung des Heinrich-Plett-Hauses wurde allerdings von zwei der Festsetzungen des Baunutzungsplanes abgewichen, denn es wurde nicht die vorgesehene geschlossene Blockrandbebauung errichtet, sondern in einer abweichenden Bauweise. Zudem wurden mehr als die vorgesehenen V Geschosse errichtet. Das führt nicht dazu, dass der Baunutzungsplan obsolet wird, sondern dass die Einzelaspekte der Bauweise und Geschossigkeit in Bezug auf die städtebauliche Vertretbarkeit geprüft werden. Das geschieht auf Grundlage des § 31 BauGB und ist damit gesetzlich vorgesehen, die übrigen Festsetzungen bleiben davon unberührt.

Der Planungszeitraum erstreckt sich inzwischen über einen mehrjährigen Zeitraum, da die Bauherren letztlich auch dem städtebaulichen Gutachterverfahren und den Umplanungen zum Erhalt des Spielplatzes sowie einer Reduzierung der Baumassen am bestehenden Ort zugestimmt haben.

Es gab dazu drei öffentliche Informationsveranstaltungen und mehrere Abstimmungsrunden mit diversen Beteiligten und Betroffenen hier im Hause.

In Zusammenarbeit mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (jetzt Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen), dem Baukollegium und den Fachämtern des Bezirksamtes wurde eine städtebauliche Konzeption erarbeitet, die zum einen dem Bauensemble Respekt zollen, und zum anderen den Ansprüchen an eine geordnete und städtebaulich verträgliche Entwicklung des Grundstückes gerecht werden sollte. Das Ergebnis war die städtebauliche Konzeption aus dem Gutachten des Büros Clarke & Kuhn, welche als Grundlage für die Erarbeitung eines Vorbescheid-Antrages durch die Bauherren diente. Dieses sah eine lockere Rahmung der Bestandsgebäude mit Beibehaltung von Sichtbezügen vor.

Das Gutachten schlug eine im wesentlichen IV- bis VII-geschossige Bebauung entlang der Grundstücksgrenzen vor.

Der Spielplatz sollte in den Blockinnenbereich verschoben und über die Grünverbindung zwischen Schleiermacher- und Baerwaldstraße erschlossen werden.

Der Vorbescheid zielte in seiner Fragestellung auf eine Befreiung von den Festsetzungen „geschlossene Bauweise“, „13 m Bebauungstiefe“ sowie eine Überschreitung der zulässigen GRZ/GFZ von 0,3/1,5 auf 0,5/2,65 und eine Überschreitung der maximal zulässigen Geschosszahl von V auf VII ab. Die Anträge wurden hinreichend und nachvollziehbar begründet und durch das Stadtplanungsamt am 19.06.2015 positiv beurteilt. Abweichend von dem Gutachten wurde auf hereinschwenken des südlichen Baukörpers in das Grundstück verzichtet.

Im Ergebnis der Bürgerveranstaltung in der Heilig-Kreuz-Kirche am 26.06.2015 und der geäußerten Kritik an einer Verlagerung des Spielplatzes sowie den darauf folgenden Abstimmungen wurde im Auftrag von Herrn Panhoff Ende Oktober bis Anfang November ein Kompromissvorschlag durch die Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes und der Bauaufsicht erarbeitet, welcher auf die wesentlichen Kritikpunkte reagierte und Bauordnungsrechtliche Probleme, (insbesondere zum Abstandsflächenrecht) welche die Clarke & Kuhn-Konzeption noch ausgeklammert hatte, ausräumte.

Am 12.11.2015 regte Senatsbaudirektorin Fr. Lüscher nach Abfrage des Planungsstandes eine Überarbeitung des ursprünglichen Konzeptes durch das Büro Clarke & Kuhn an, dies wurde durch die Senatsverwaltung beauftragt.

Am 11.02.2016 wurde die Überarbeitung des städtebaulichen Gutachtens bei der Senatsverwaltung den Mitarbeitern des Bezirksamtes im Beisein von Herrn Panhoff präsentiert. Im Folgenden wurde diese auch den Eigentümern der betroffenen Grundstücke vorgestellt. Wesentliche Ergebnisse waren:

- Beibehaltung des Spielplatzes am ursprünglichen Standort mit einem besser nutz- und ausstattbaren Flächenzuschnitt
- IV & VII Geschosse an der Blücherstraße
- VI Geschosse an der Schleiermacherstraße
- IV & VI Geschosse am Grünzug mit einem L-förmigen Baukörper
- Neukonzeption unter Aufgabe der abstandsflächenrechtlich nicht realisierbaren Punktbauten zum Grünzug auf dem Grundstück 26b
- Erhalt nach Einschätzung von UmNat wichtiger Bäume

Die aktuellen Baugenehmigungen entsprechen im Wesentlichen diesen Ergebnissen.

Im weiteren Verlauf fanden weitere Beteiligungstermine mit Herrn Schmidt statt, in deren Folge man sich darauf einigte, die weiteren Baukörper unter Einbeziehung der Öffentlichkeit zu planen und verorten. Die Baugenehmigungen für die Kita und das Wohnprojekt wurden erteilt.

11. Wie soll mit den aktuellen Bauanträgen bei diesem Bauvorhaben bis zu dem Zeitpunkt des Vorliegens eines Ergebnisses des Bürgerbeteiligungsverfahrens umgegangen werden?

Zu 11:

Wie unter Pkt. 3 beschrieben sollen im weiteren Verlauf entsprechend der Vereinbarung zwischen dem Bezirksamt, den Bauherren und den Anwohnerinitiativen die genaue Positionierung und Einordnung weiterer Baukörper auf dem Grundstück gemeinsam diskutiert und entwickelt werden. Für diese liegen aber wie gesagt bis jetzt keine weiteren Bauanträge bei uns vor. Die Bauherren konzentrieren sich derzeit auf die Finanzierung und Bauausführung der genehmigten Vorhaben. Die Bauherren hatten zugesagt, sich einem weiteren Dialog zu öffnen und die Ergebnisse auch entsprechend umzusetzen. Darauf wird das Bezirksamt auch mit Nachdruck hinarbeiten.

12. Ist immer noch vorgesehen, einen Teil der geschützten Grünfläche (Spielplatz) für das private Bauvorhaben abzutrennen, gegen eine andere Fläche zu tauschen und wie ist dazu der Stand des Verfahrens?

Ja, der Flächentausch ist bereits vollzogen.

a) Wenn ja, warum wird hier öffentlicher Grund umsonst einer privaten GmbH übergeben? Um wieviel steigt der Wert des Grundstückes?

Es fand ein flächengleicher Tausch statt. Eine Wertsteigerung, wie von der Frage impliziert, gibt es nicht.

13. Warum hält es der Bezirk für legitim, legal und zumutbar, dass die daraus folgende Deutliche Verschlechterung der Lebens- und Aufenthaltsqualität (Grünverlust, Baumverlust, Verschattung, verschlechtertes Mikroklima, Verlust einer im Kiez einzigartigen grünen Oase, sinkende Wohnqualität, etc.) von der Allgemeinheit sprich von Kleinstkindern, Kindertagespflegereinrichtungen, Bewohnern, Anwohnern und Kieznutzern zu tragen sind?

Die Frage impliziert eine Verschlechterung, die vom Bezirksamt so nicht gesehen wird.

Mit freundlichen Grüßen

Florian Schmidt

Bezirksstadtrat