

**Stellungnahmen zum Bebauungsplan Urbane Mitte,  
vorgetragen am 14.04.2021 im Stadtentwicklungsausschuss  
Friedrichshain-Kreuzberg**

Einführung / Begrüßung .....	2
Erst Roden, dann Begutachten?.....	3
Wohin mit dem Regenwasser?.....	9
Vogelschlag, Dach- und Fassadenbegrünung.....	13
Erholungswert und ökologische Qualität des Parks.....	15
Zum Denkmalschutz und den geplanten Hochhäusern.....	19
Verkehr .....	22
Hochhäuser und Katastrophenschutz.....	24
Büroflächen versus Wohnen.....	27
Bauvolumen und Überschreitung der im städtebaulichen Vertrag vorgesehenen GFZ.....	31
Kritik am Städtebau .....	36
Planungsrecht.....	39
Schlussbemerkung.....	41

Matthias Bauer

## **Einführung / Begrüßung**

Guten Abend, vielen Dank, dass Sie uns hier die Möglichkeit geben zu sprechen, sehr geehrter Herr Vorsitzender, sehr geehrter Herr Stadtrat, sehr geehrte Ausschussmitglieder,

mein Name ist Matthias Bauer, ich bin Mitglied der Aktionsgemeinschaft Gleisdreieck e.V. und Betreiber des gleisdreiecks-blogs.

Bei der ersten Auslegung des B-Plans Urbane Mitte in 2016 sind rund 200 kritische Stellungnahmen eingegangen, die jedoch in keiner Weise berücksichtigt wurden. Deswegen hatten wir Sie gebeten, dass die verschiedenen Initiativen hier im Ausschuss ihre Kritikpunkte vortragen dürfen. Denn Sie als Bezirksverordnete sollen alle Informationen und kritischen Hinweise kennen, bevor Sie über das Vorhaben abstimmen. Im Folgenden werden wir in 11 Statements den Sachstand erläutern, um danach mit Ihnen ins Gespräch zu kommen. Die Kritiken beziehen sich nicht nur auf den südlichen Teil des Bebauungsplanes. Wie die mit dem Bebauungsplan ausgelegten Gutachten beziehen wir uns auf das gesamte Gebiet der Urbanen Mitte



## Erst Roden, dann Begutachten?

Sehr geehrte Damen und Herren,

?

Urbane  
Mitte



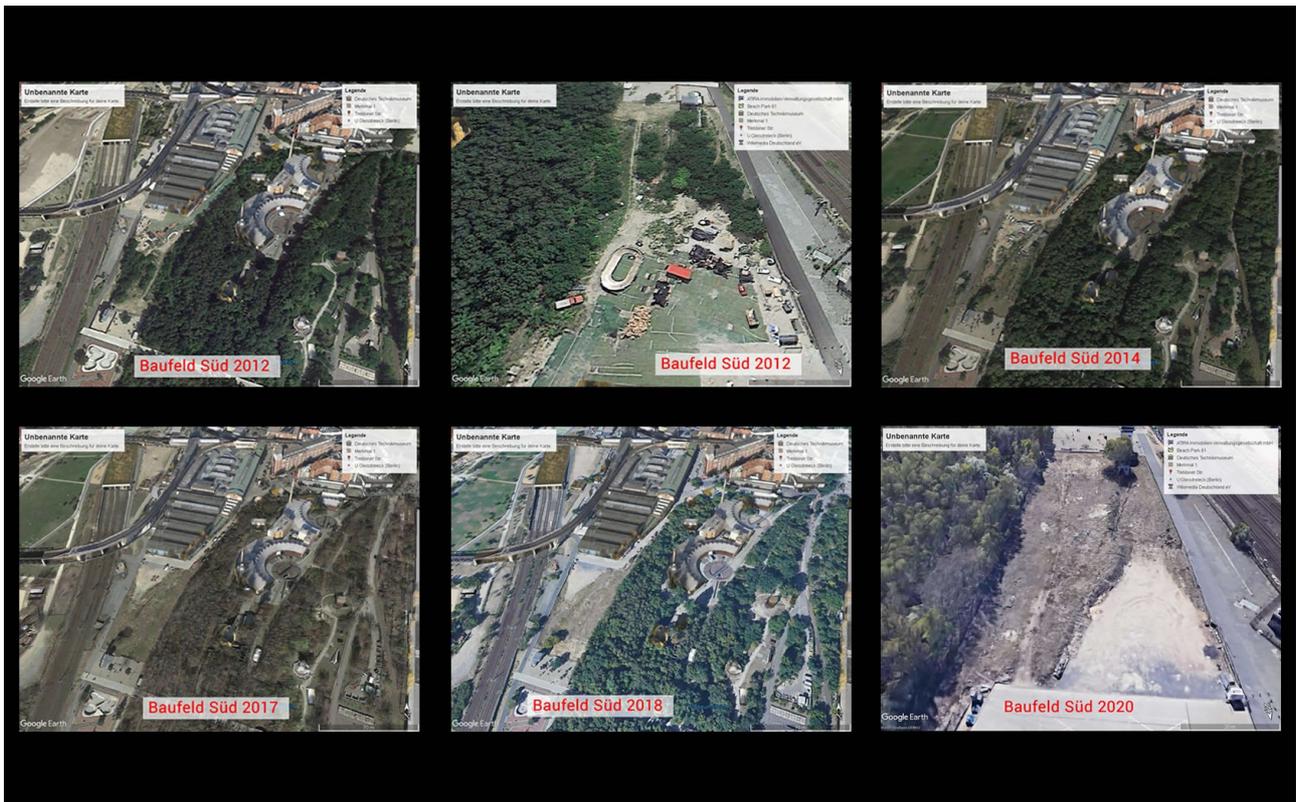
Welches Stück  
Stadt kann hier  
entstehen?

6

© 2014 Büro Dr. Vogel GmbH Beratungsgesellschaft

Präsentation Dr. Vogel, Oktober 2014

das Baufeld „Urbane Mitte Süd“ befindet sich auf dem Gebiet ehemaliger Gleisanlagen auf unversiegelter Fläche. Seit dem Rückbau der Gleise entwickelte sich dort eine artenreiche Spontanvegetation, die Lebensstätte für zahlreiche Tierarten war. Verschiedene Gebäudebrüterarten leben an den Strukturen der Bahnanlagen.



Baufeld Süd, Google Earth 2014 bis 2020

Im Frühjahr 2016 erfolgte eine Biototypenkartierung für das gesamte Quartier der 'Urbanen Mitte'. Die als Fach-Stellungnahme eingereichte artenschutzrechtliche Untersuchung von Scharon stammt aus dem Jahr 2017.

Bemerkenswert ist, dass zum Zeitpunkt der Kartierungen bereits weite Teile der Fläche „Baufeld Süd“ gerodet waren.

Artenschutzrechtliche Untersuchung des B-Plangebietes VI 140ca „Urbane Mitte“ in Berlin-Friedrichshain-Kreuzberg



Berlin, März 2017

- 1 -

Für den Zeitraum vor Rodungsbeginn ist kein ökologisch-faunistisches Gutachten hinterlegt. Wir gehen daher davon aus, dass diese Rodungen ohne vorhergehende Begutachtung vollzogen wurden. Lediglich ein Baum, geschützt nach BschVO, blieb auf dem „Baufeld Süd“ stehen, zwei weitere an anderer Stelle.

Dies wirkt sich auf die Bewertung im faunistischen Gutachten von 2017 (Scharon) aus, das dem Umweltbericht als Fachgutachten zugrunde liegt.

Das Titelbild (*siehe links*) der artenschutzrechtlichen Untersuchung des B-Plangebietes „Urbane Mitte“ aus dem Jahr 2017 zeigt eine leere, geplante Fläche. Im Vergleich mit Bildern von 2014, wird klar, warum die Untersuchung „keine erheblichen Beeinträchtigungen

der Lebensraumfunktion von Tieren und Pflanzen“ finden konnte. Auf der rechten planierten Fläche befindet sich heute der temporäre B-Part. Es fand kein Erhalt vorhandener Vegetation oder Ausgleichspflanzungen statt.

„Im Bestand stellt sich das Plangebiet als weitgehend vegetationsfrei bzw. - arm dar. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist durch Aufschüttungen mit spärlichem Bewuchs geprägt. Im Plangebiet befinden sich drei Bäume.“

Die Anzahl der auszugleichenden Bäume ist also falsch angegeben. Auch sind weitere Baumfällungen vorgesehen, die ebenfalls nicht berücksichtigt sind.

### **Die Rodungen vor der Begutachtung 2017 sehen wir als nicht rechtskonform an.**

Weiter steht in der artenschutzrechtlichen Untersuchung von 2017:

„Der Park am Gleisdreieck bietet für die wenigen Arten geeignete Ausweichlebensräume. Für die genannten Arten ist davon auszugehen, dass die lokalen Populationen im räumlich-ökologischen Zusammenhang durch den Verlust einzelner Brutplätze nicht beeinträchtigt werden. Die Verbotstatbestände sind nicht erfüllt, eine weitere Prüfung ist nicht erforderlich.“



*Nistplätze am Viadukt der U2, Foto Angela Laich*

Die Gebäudebrüter an den Bahnanlagen sind im Umweltbericht nicht berücksichtigt, ihre Nahrungs- und Ruhestätten weder von Scharon erfasst noch im Umweltbericht erwähnt. Es wurde ebenso nicht nachgewiesen, wohin genau die festgestellten Freibrüter (Amsel, Rotkehlchen, Nachtigall) bei Rodung ihrer Reviere ausweichen sollen und ob potentiell erreichbare Flächen überhaupt eine geeignete ökologische Qualität aufweisen.

Es wurden nur die Brutplätze, nicht aber die Ruhestätten der Haussperlingskolonie erfasst und es wurde ebenso nicht angegeben, wohin Freibrüter ausweichen sollen, wenn ihre regelmäßig wiedergenutzten Reviere (Amsel, Rotkehlchen, Nachtigall) in Gänze gerodet werden.

Trotz aller vorhergehenden Rodungs- und Abräumarbeiten wurden immerhin noch 11 unter Schutz stehende Vogelarten festgestellt: Fitis, Mönchsgrasmücke, Amsel, Rotkehlchen, Nachtigall, Hausrotschwanz, Haussperling, Bachstelze, Girlitz und Grünfink. Die Nistplätze befinden sich in den Bögen unterhalb der U2 und im noch grünen, östlichen Rand zum Technikmuseum, also ausschließlich dort, wo die Copro (die Investoren der Urbanen Mitte ) noch nicht tätig geworden sind.

**Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen im räumlich-funktionalen Zusammenhang müssen im Gutachten ausgeführt und die Standorttreue einzelner Tierarten berücksichtigt sein.**

Der besonderen gesetzliche Artenschutz nach §44 Abs. 1 Nr. 1 und 3, betreffs Gebäudebrüter, muss im B-Plan berücksichtigt werden.

In allen Fällen werden vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die den Erhalt der Ruhe- und Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang sicherstellen. Der Schutz der Lebensstätten europ. Vogelarten sowie das Tötungsverbot gelten individuell. Die Zugriffsverbote sind laut EuGH einer populationsbezogenen Relativierung unzugänglich und gelten unabhängig vom Erhaltungszustand der Arten.

Es werden im „Fachgutachten Artenschutz“ deutlich die sich aus den artenschutzrechtlichen Vorgaben ergebenden Vermeidungsmaßnahmen dargestellt:

- Tötungsverbot bei Abriss oder Restauration von Gebäuden (Bauzeitenmanagement, Vergrämung)
- Anbringen von Ersatzmaßnahmen in Form künstlicher Nisthilfen für zerstörte Brutplätze an Gebäuden.

**So verkürzt, wie der B-Plan Entwurf das Thema Biologische Vielfalt abhandelt, sich nur auf Freibrüter und Zwergfledermäuse bezieht, ist er nicht belastbar und wäre nicht vollzugsfähig.**



*Blick von den Bahnanlagen vorbei am B-Part.  
Heute Flugschneise der Haussperlinge zur Nahrungssuche in den Park. Foto Angela Laich*

Die Gebäudebrüter, die an den Bahnanlagen brüten, sind seit Rodung und Überbauung der eingangs beschriebenen Fläche mit dem temporäre B-Part auf weite Flüge in den Gleisdreieckpark angewiesen, um ausreichend Nahrung zu finden. Mit Bau der geplanten Hochhäuser (90m und 52 m) ist ihnen der Weg zur Nahrungssuche in den Park aus verschiedenen Gründen abgeschnitten. Ein Erlöschen der Haussperlingskolonie durch Nahrungsmangel droht.

Die Untersuchung gibt keine Antwort auf mögliche negative Auswirkungen auf Fledermäuse und Vögel durch eine veränderte Windströmung durch die Hochhäuser und eine Beeinträchtigung ihres Jagdreviers. Von Starkwindböen und Luftverwirbelungen im Umfeld der Hochhäuser ist auszugehen. Diese werden je nach Wetterlage unüberwindlich für Singvögel, die von den Bahngebäuden zur Nahrungssuche in den Park fliegen müssen.

Es erscheint plausibel, dass ein Verzicht auf die massive dichte Bebauung und die überdimensionierten Hochhäuser zu einer Verbesserung der Lebensbedingungen für Vögel und Fledermäuse beitragen würde.

Im Fazit zum Umweltbericht Schutzgut Pflanzen und Tiere wird ausgeführt, durch die Planungen ergeben sich

"keine erheblichen Beeinträchtigungen der Lebensraumfunktion der Tiere und Pflanzen. Der Lebensraumverlust für die kartierten Freibrüter (Scharon 2017) wird als nicht erheblich bewertet. Auch der Verlust des Jagdgebietes für die Zwergfledermaus ist nicht als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten."

Dieses Fazit betreffs Biologischer Vielfalt ist also nur ein Teil der Ergebnisse des Fachgutachtens (Scharon 2017).

Im B-Plan Entwurf werden artenschutzrechtliche Konflikte und gesetzliche Vorgaben somit nicht berücksichtigt, die in dem zugrundeliegenden Fachgutachten allerdings deutlich benannt wurden, die gesetzlichen Zugriffsverbote für Gebäudebrüter (Haussperlinge, Hausrotschwanz, Bachstelze) betreffend.

Für diese gilt das Tötungsverbot und im Unterschied zu Freibrütern auch das ganzjährige Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten, weshalb funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich werden.

Der Ausschuss möge folgende Fragen beantworten:

- **Wo sind ökologisch-faunistische Gutachten aus der Zeit vor Rodungsbeginn einsehbar und wo fließen die Ergebnisse daraus in den Umweltbericht ein?**
- **Wann werden aktuell dringend erforderliche funktionserhaltende Maßnahmen = Nachpflanzungen am B-Part umgesetzt ?**
- **Wir fordern eine ökologisch-faunistische Nachbegehung**

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

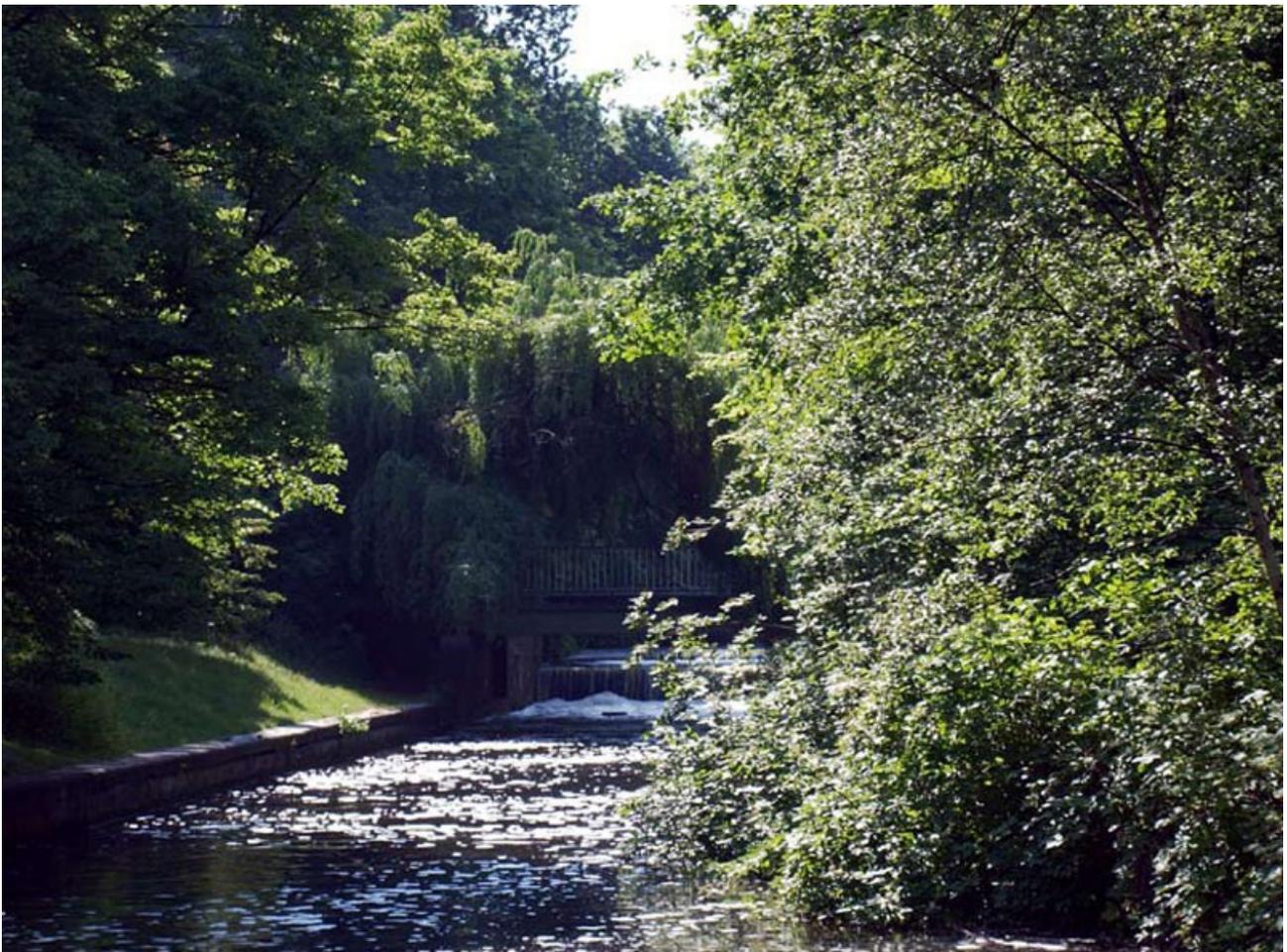
Achim Appel, Bäume am Landwehrkanal e.V.

## Wohin mit dem Regenwasser?

Sehr geehrte Bezirksverordnete und Teilnehmende,

ich bin Achim Appel vom Verein Bäume am Landwehrkanal und Expertenkreismitglied im Beteiligungsverfahren "Zukunft Landwehrkanal". Seit 14 Jahren engagieren wir uns für eine naturverträgliche Sanierung des Kanals mit besonderem Augenmerk auf seine ökologische Aufwertung. Die absurd zähflüssige Umsetzung der über 20 Jahre alten EU-WRRL verlangt auch bei künstlichen Gewässern das Herstellen des guten chemischen Zustands sowie des guten ökologischen Potentials.

Von der landseitigen Perspektive meiner Vorrednerin erlauben Sie mir also einen Schwenk zur wasserseitigen und eine Beurteilung des Vorhabens bzgl. seiner Auswirkungen auf den nahen Kanal.



*Landwehrkanal / Wehrgraben, Foto Birgit Dorbert*

Ich muss es – das sei vorweggenommen – zumal in seinem jetzigen Planungsstand mit Nachdruck in Frage stellen!

Ausdrücklich beziehe ich mich auch auf die Stellungnahme der Berliner Wasserbetriebe. Schon darin wird die zumindest unterhalb der Geländeoberfläche vorgesehene Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0, d.h. vollständige Versiegelung bemängelt und dabei auf den Widerspruch der textlichen Festsetzungen 2.5 und 9.2 verwiesen: Einerseits eine GRZ von 1,0; andererseits eine "gärtnerische Anlage von mindestens 272 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren und nicht unterbaubaren Grundstücksfläche". — Es gibt in den Kerngebieten MK 6 und 7 aber keine nicht unterbauten Flächen!

### Was wären die Folgen?

Es würde den Rahmen sprengen, die Mischwasserkanalisation zu erläutern. Nur so viel: Bei den erwartbaren Starkregen reicht der Ausbau ihrer Rückhaltekapazität nicht aus, da dank reger Bautätigkeit zugleich die Flächenversiegelung voranschreitet. Bei Starkregen wird also Regenwasser, mit dem Abwasser der Haushalte und Gewerbe vermischt, nach wie vor ungeklärt in Spree oder Landwehrkanal "entlastet".

In Zeiten der Klimakrise ist es jedoch dringend geboten, von der Ableitung, ob nun im Misch- oder Trennsystem, endlich zur Regenwasserbewirtschaftung zu gelangen, die wertvolle Ressource also möglichst auf der Grundstücksfläche zu versickern oder zu speichern.

Und dies vor allem bei Neubauprojekten!

Die erwähnte BWB-Stellungnahme aber konstatiert:

"Nicht zutreffend ist die Aussage [der Machbarkeitsstudie der Freien Planungsgruppe Berlin], dass durch die gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser [...] keine Verstärkung der Überläufe aus der Mischwasserkanalisation verursacht wird. Richtig ist, dass jede zusätzliche Einleitung von Regenwasser bei Starkregen Überläufe der Mischwasserkanalisation ins Gewässer verstärkt."



D.h. dass alle Arten von Schadstoffen: Reifenabrieb, toxische Abgasspuren, Rückstände, mit Mikroschadstoffen, Arzneimittelrückständen, Bioziden etc. kontaminierte Abwässer aus Haushalt und Gewerbe plus organische Abfälle, Fäkalien u.v.m. ungeklärt in den Kanal gelangen — mit allen negativen Folgen insbesondere der Eutrophie für die Aquafauna und den vor den Dürre Jahren regelmäßigen Fischsterben im Gefolge

*Fischsterben im Landwehrkanal nach Starkregen, Foto Achim Appel*



*Fischsterben im Landwehrkanal nach Starkregen, Foto Achim Appel*



*Ein Aal, natürlicher Müllentsorger, schnappt in der Dreckbrühe nach Luft , Foto Michael Barsig*

Die vorgeschlagene Abhilfe – wasserdurchlässiger Wegebelag und eine nicht nur 15, sondern hundertprozentige Grünbedachung des zweistöckigen Zwischengebäudes im Baufeld MK 6 – halten wir für völlig unzureichend! Wenn schon, sind alle Fassaden und Dachflächen zu begrünen, weit besser noch durch terrassierte Baukörper mehr davon zu schaffen!

In Zeiten des Klimanotstands, wo Schlagwörter wie 'Bauwende' oder 'Schwammstadt' in vieler Munde sind und Förderprogramme wie '1.000 Grüne-Dächer' die Stadt nicht nur resilient gegenüber den Folgen der Erderhitzung machen, sondern auch etwas gegen die rasante Artenauslöschung tun sollen (hier gegen die der Insekten- und Vögel), mutet ein solches Vorhaben erschreckend anachronistisch und rückwärtsgewandt an. Es zeugt von beklemmendem Mangel an Krisenbewusstsein!

Sehr geehrte Bezirksverordnete, können Sie – noch dazu mit Blick auf den Zweck dieses Projekts: Schaffung von Bürosilos, Gewerbeflächen für Gastro- und Vergnügungsstätten – die Erteilung Ihrer Zustimmung zu einem solch brachialen Eingriff in Natur und Landschaft (hart am Rand einer Ausgleichsfläche und selbst wiederum ausgleichspflichtig) wirklich verantworten?!

Ich danke für Ihre Aufmerksamkeit und übergebe das Wort an Manfred Schubert

Manfred Schubert,  
Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN)

## **Vogelschlag, Dach- und Fassadenbegrünung**

Beitrag zur Ausschusssitzung am 14.04.2021 zur Urbane Mitte

Sehr geehrter Herr Vorsitzender, sehr geehrte Damen und Herren,

als Geschäftsführer der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz bedanke ich mich sehr herzlich, im Rahmen der Ausschusssitzung zu den Themen Versiegelung, Vogelschlag und Dach- und Fassadenbegrünung vortragen zu können:

Meine Kollegen Frau Stavorinus hatte sich diesen Themen in unserer Stellungnahme vom 16.12.2020 bereits gewidmet, ich hoffe sehr, dass diese Eingang in die Abwägung gefunden haben.

Ich teile die kritischen Anmerkungen meiner Vorredner zum Bauvorhaben.

Die Versiegelung durch das Bauvorhaben muss reduziert werden kann, weil das Bauvorhaben in einem ohnehin in der überwärmten Berliner Innenstadt liegt.

Bei Bepflanzungen der Grünflächen sollten ausschließlich insektenfreundliche Pflanzen verwendet werden, die Flächen sollen extensiv bewirtschaftet werden.

Die Dachflächen sollten mit mindestens 25 % begrünt werden, ebenso mit Photovoltaikanlagen versehen werden, beides lässt sich in Einklang bringen (STEP Klima Konkret). Der Auftrag von Substrat muss mindestens einen halben Meter umfassen, damit die positiven Auswirkungen auf das Klima, die Biodiversität und den Wasserrückhalt sich auswirken können.

Wir fordern auch die Begrünung der Fassaden, soweit dies möglich ist.

Kritischster Punkt ist die Fassadengestaltung mit hohem Anteil Glasfassade. Die Tötung von Vögeln durch Vogelschlag ist ein riesiges Problem bei diesen Gebäuden.

Nach einer aktuellen Hochrechnung der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten verunglücken in Deutschland jährlich rund 100 bis 115 Millionen Vögel an Glas. Dies sind etwa 5-10 % aller im Jahresverlauf in Deutschland vorkommenden Vögel.

Es gibt gesetzliche Regelungen zum Schutz der Vögel, wie das Bundesnaturschutzgesetz. So besteht nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ein Tötungs- und Verletzungsverbot für besonders geschützte Tierarten.

Bei „signifikant erhöhtem Tötungs- und Verletzungsrisiko“ sind Vermeidungsmaßnahmen geboten, weil sonst die Errichtung entsprechender Glasflächen unzulässig ist. Neubauten mit besonders vogelschlaggefährlichen Glaselementen dürften daher nach dem geltenden Artenschutzrecht ohne Vermeidungsmaßnahmen nicht mehr realisiert werden.

Der Sachverständigenbeirat für Naturschutz und Landschaftspflege, der die einschlägigen Senatsverwaltungen, aber auch die Bezirksverwaltungen berät, hat dazu einen grundlegenden Beschluss gefasst („Vogelfreundliches Bauen mit Glas zur Vermeidung von Vogelschlag“ Beiratsbeschluss –NL-29-08-18b), der zahlreiche Vorschläge zum vogelfreundlichen Bauen beinhaltet:

Geeignete Maßnahmen sind:

- die Vermeidung von Durchsichten durch Gebäudeteile, •die Vermeidung von Spiegelungen von Gehölzen,
- das Anbringen von Glasflächen vorgelagerten Strukturen (z.B. Sonnenschutz),
- Oberflächenmarkierungen auf Glasscheiben, die von Vögeln als Hindernis erkannt werden (in der Regel aufgedruckt oder gesandstrahlt). Zahlreiche Beispiele für eine vogelfreundliche Gestaltung von Glaselementen und andere Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag hat die Schweizerische Vogelwarte in einer Broschüre zusammengefasst.

Wir fordern das Stadtplanungsamt auf, diese die Belange des Vogelschutzes an Glas in Bebauungspläne und Baugenehmigungen einzubringen. Regelungen strikt zu beachten.

Im Übrigen teilen die Naturschutzverbände die kritischen Anmerkungen der Redner\*innen zum Gesamtbauvorhaben während der heutigen Sitzung. ich darf auch auf die ausführliche Stellungnahme unseres Mitgliedsverbandes NaturFreunde hinweisen.

Heike Jacobsen – Möckernkiez e.V.

Jutta Werdes – Quartiersrat Schöneberger Norden

Regine Wosnitza – Interessengemeinschaft Potsdamer Straße

## Erholungswert und ökologische Qualität des Parks



*Das Sonnendeck im Westpark – die Holzterrassen am Tunnelmund*

### Erholungswert des Westparks geht verloren

Der Gleisdreieckpark wurde als ökologische Ausgleichsfläche für die Bebauung Potsdamer Platz / Leipziger Platz geschaffen. Tausende Besucher\*innen genießen den Park zur Zeit.

Neben Verschattung und Wind wird die psychologische Wirkung der Hochhausphalanx auf die Besucher\*innen sehr bedrängend sein. Die Park selbst wird entwertet. Er ist keine ökologische Ausgleichsfläche mehr sondern erscheint lediglich als „Begleitgrün“.

### Verschattung

Die Holzterrassen am Tunnelmund sind ein beliebter Treffpunkt im Westpark, doch sie werden durch den Bau bis in die Mittagsstunden verschattet sein.

Der Umweltbericht beschreibt die Verschattung als unerheblich. Das stimmt – bei genauer Betrachtung des Planes – jedoch nicht.

ungefähre Schatten-Verläufe der Urbanen Mitte im

# Frühjahr / Herbst

bei Tag- & Nachtgleiche



# Sommer

längster Tag



# Winter

kürzester Tag

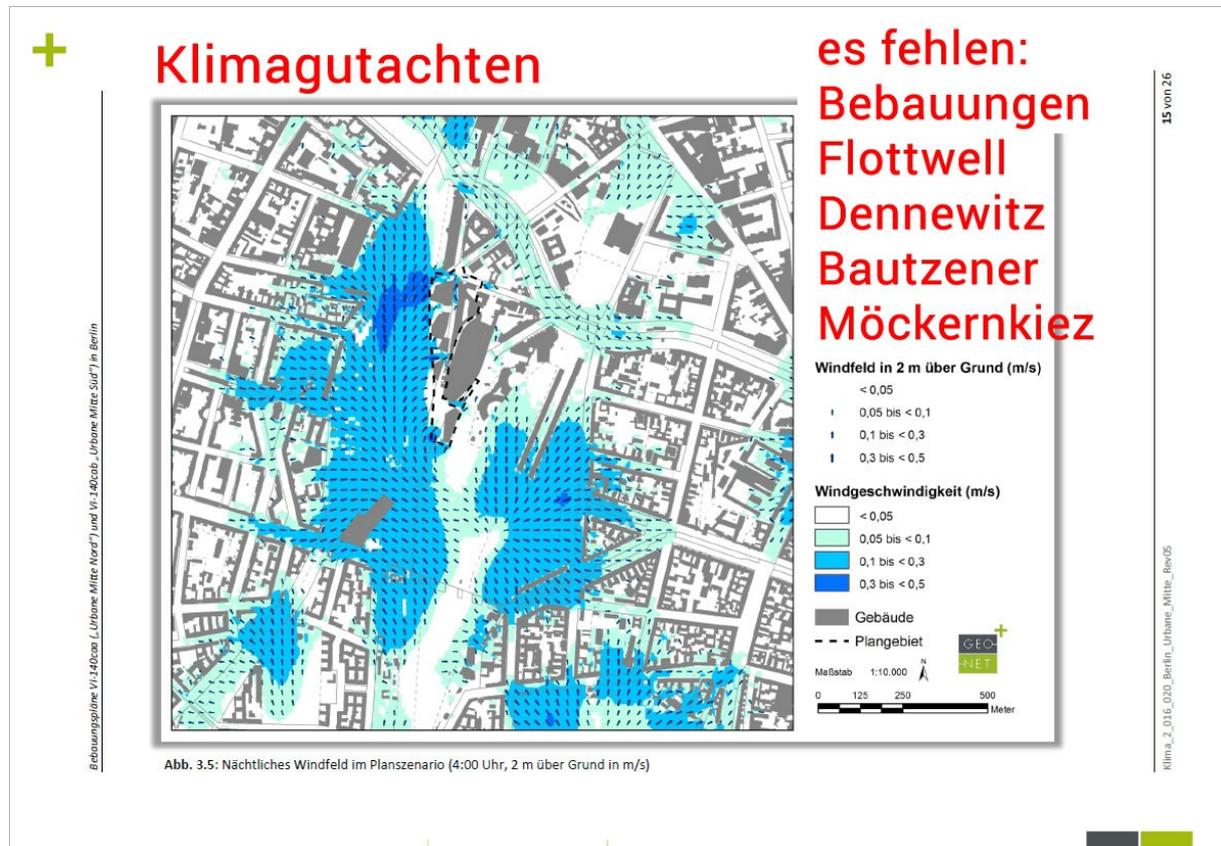


die Sonnenstände / Schattenwürfe wurden mithilfe der WebSite  
<https://www.sonnenverlauf.de/#/52.5004,13.374,18/2021.04.13/14:14/1/0>  
berechnet

Visualisierung Uli Klose

Betroffen sind zu verschiedenen Zeiten auch: Teile der Pohl- und Kurfürstenstraße - Das Wäldchen am ehemaligen Anhalter Bahnhof südlich des Tempodroms - Der Bülowbogen -

Der Nelly-Sachs-Park - Die östlichen Fassaden der Dennewitzstraße – Das Café Eule - Der Park des Technikmuseums - Der nördliche Teil des Ostparks.  
 Und sogar Teile des Tiergartens und die Kreuzung Leipziger/ Friedrichstraße.



*Ausschnitt Klimagutachten, Bebauungsplan Urbane Mitte Süd VI-140cab*

## Luft

Die geplante Bebauung wird nicht nur 3 ha Fläche versiegeln sondern auch die Sommerluft im Umfeld um geschätzte zusätzliche 2-3 Grad aufheizen. Dies ist ein Hohn und unvereinbar mit den geforderten Maßnahmen gegen in Berlin den Klimawandel .

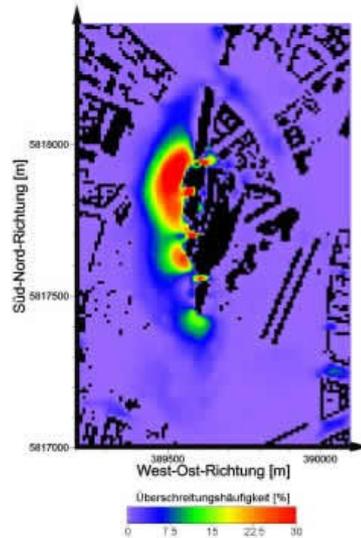
Das Gutachten zum Klima arbeitet mit falschen Grundlagen: es fehlen die Bebauungen an Flottwell, Dennewitz, Bautzener Straße und Möckernkiez

Außerdem behauptet der Umweltbericht, die Beeinträchtigungen durch verstärkte Winde und Luftverwirbelungen seien unerheblich.

Die Graphik zeigt die starken Luftverwirbelungen im Westpark durch die Hochhäuser - und dies obwohl die vorhandenen Bebauungen nicht berücksichtigt wurde. Das Gutachten geht aus vom Bebauungsstand Ende der 1980er Jahre, als die Bauten am Potsdamer Platz noch nicht existierten!

# Windkomfortgutachten +

Bebauungspläne VI-140cab („Urbane Mitte Nord“) und VI-140cab „Urbane Mitte Süd“) - Windkomfort



es fehlen:  
Bebauungen  
Potsdamer/  
Leipziger Platz  
Flottwell  
Dennewitz  
Yorckdreieck  
Bautzener Straße  
Möckernkiez

Abb. 13: Überschreitungshäufigkeit der Böenwindgeschwindigkeit 6 m/s in 2 m Höhe im Plan-Zustand

Ausschnitt Windkomfortgutachten, Bebauungsplan Urbane Mitte Süd VI-140cab

## Umweltprüfung

Der Gleisdreieckpark und auch das Baufeld Urbane Mitte liegt im Vorranggebiet Klimaschutz und muss damit bestimmte Standards erfüllen. Dies war 2015 noch der Fall. Nun behauptet die Umweltprüfung, dass sich seitdem nicht viel geändert habe.

Ich verweise auf die schon genannten Neubaugebiete.

Mit dem Bau der Urbanen Mitte wird also das Vorranggebiet Klimaschutz vollständig zerstört.

## Unsere Forderung

Wir fordern, dass die Gutachten nachgebessert werden und die Situation des Jahres 2021 berücksichtigen. Nur so, kann der Gleisdreieckpark seine ursprünglich geplante Funktion als Erholungsfläche und Ausgleichsfläche weiterhin behalten.



mehr, weil sie ihn nicht mehr sehen können – es sei denn, man steht unter der U 1-Brücke. Dadurch wird dem bahnbegeisterten Publikum unter den Parkbesuchern das spannende Erlebnis des Einfahrens der U- und S-Bahn-Züge in den Bahnhof vorenthalten. Die Bahnen verschwinden einfach hinter der riesigen Hochhauskulisse wie Würmer in Mauselöchern oder rollen aus ihnen hervor.

## **Zum Umgang mit dem Denkmalschutz**

Laut Denkmalschutzgesetz Berlin § 10 Abs. (1) darf

- „die unmittelbare Umgebung eines Denkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von prägender Bedeutung ist, durch Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen, durch die Gestaltung der unbebauten öffentlichen und privaten Flächen oder in anderer Weise nicht so verändert werden, dass die Eigenart und das Erscheinungsbild des Denkmals wesentlich beeinträchtigt werden.
- (2) Die unmittelbare Umgebung eines Denkmals ist der Bereich, innerhalb dessen sich die bauliche oder sonstige Nutzung von Grundstücken oder von öffentlichen Flächen auf das Denkmal prägend auswirkt.“

Genau diese Bereiche mit ihren zahlreichen Brückenkonstruktionen, Bögen und Nischen, will sich die Hochhausbebauung als Kulisse aneignen, um sie neu zu definieren (beispielsweise als Event- und „Absackergasse“). Dass die geplanten Hochhäuser als gigantische Überformung des Ortes hier die optische Herrschaft als Leuchttürme erringen wollen, entthront diese Geschichtslandschaft mit dem hochgelegenen U 1-Bahnhof und widerspricht auffällig dem Denkmalschutzgesetz.

Im Begründungstext zum B-Plan heißt es:

„Zu beachten ist, dass der Bahnhof Gleisdreieck nach Westen seine Rückseite zeigt, denn hier lagen historisch Güterbahnanlagen. Hier wurde keine Schauseite ausgebildet. Der denkmalgeschützte U-Bahnhof wird durch den Bau der S-Bahnlinie S 21, insbesondere des Bahnhofs, schon verstellt. Das ist eine Planung, die unabhängig vom Projekt der ‚Urbanen Mitte‘ erfolgt ist. Durch die Planung wird die Sichtbarkeit des Bahnhofs Gleisdreiecks damit nur geringfügig eingeschränkt.“ (Zitat Seite 248)

Statt „geringfügig“ ist die Sichtbarkeit substanziell eingeschränkt, denn der S-Bhf. fügt sich untergeordnet in den Bahnhof ein! Diese Bewertung des Bezirksamts ist nicht sachgerecht, denn sie widerspricht der Begründung des Landesdenkmalamtes für die Unterschutzstellung des U-Bahnhofs Gleisdreieck. Die Ansicht vom Park aus ist jetzt für die große Öffentlichkeit die Schauseite. Hier aber verdecken die Hochhäuser den Blick auf das Stationsgebäude, das bisher gut sichtbar über den Bahnanlagen thront.

1902 wurde eine Gleisgabelung als technisches Bauwerk einer innerbetrieblichen Anlage errichtet. Die Betriebssicherheit verlangte nach dem Unfall der zusammengestoßenen U-Bahnzüge Umbauarbeiten, bei denen von 1908 - 1912 das Gleisdreieck zu einem Bahnkreuz

mit Turmbahnhof umgebaut wurde, der einen öffentlichen Zugang mit einem repräsentativ gestalteten Portikus an der Luckenwalder Straße erhielt. Deshalb gibt es keine „Rückseite“ und keine „Schauseite“, denn das zweigeschossige Bahnhofsgebäude thront auch weiterhin über den Gleisanlagen. Es sind mindestens zwei zusätzliche Zugänge zum „Gleisdreieck“-Bahnhof geplant; damit wird der Eingang an der Luckenwalder Straße in Zukunft nur noch eine untergeordnete Rolle spielen.

### **Die Denkmäler im Einzelnen:**

- die U-Bahnbrücken der Linien 1 und 2 mit dem Kreuzungsbahnhof, der über der Unfallstelle im Jahr 1908 thront, mit dem aufwändig gestalteten Eingangsportal an der Luckenwalder Straße
- der ehem. Paket- und Postbahnhof, der aus dem Dresdner Bahnhof entstanden ist (die heutige „Station“-Veranstaltungshallen)
- dem Kühlhaus II
- den Brücken über den Landwehrkanal, der selbst auch als Denkmal in der Liste auftaucht sowie die
- Gebäude des Technikmuseums und
- der ehemals Königlichen Eisenbahn-Direktion, später der Reichsbahndirektion.



**Patrick Vater,**

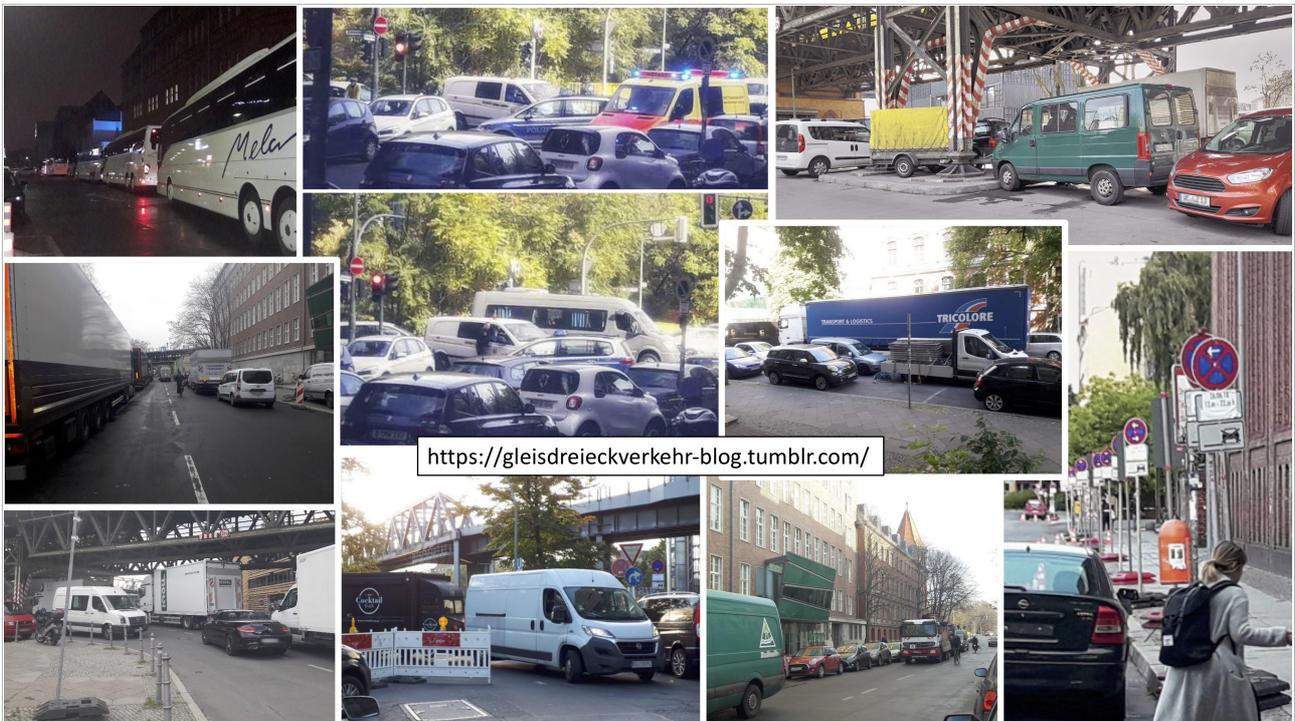
**Anwohnerinitiative Schöneberger/Luckenwalder Straße/Tempelhofer Ufer**

## **Verkehr**

Guten Abend,

mein Name ist Patrick Vater, ich bin Anwohner in der Schöneberger Straße.

Im Folgenden möchte ich gerne ein paar Worte zum Verkehrsgutachten der Büros Hoffmann-Leichter sowie des Baustellenlogistikkonzepts der Firma LMBG sagen, 2018 vorgestellt im Technikmuseum. Die Baulogistik und der Liefer- sowie Publikumsverkehr werden für das Baufeld Nord über die Schöneberger und Luckenwalderstraße laufen, für das Baufeld Süd über die Trebbiner Straße. Auch wenn heute das Baufeld Süd im Fokus steht, möchte ich gerne das damals Präsentierte in seiner Gesamtheit kritisieren, und dabei insbesondere die Auswirkungen für Luckenwalder und Schöneberger Str.



<https://gleisdreieckverkehr-blog.tumblr.com/>

Die Gutachten besagen grundsätzlich, dass diese beiden Straßen das Zusatzaufkommen gut vertragen können. Hoffmann-Leichter erwähnt die realen, katastrophalen Gegebenheiten vor Ort zwar, zieht diese jedoch explizit nicht in der Untersuchung heran bzw. bezeichnet sie als vernachlässigbar.

Dass diese beiden kleinen Straßen von vielleicht 200-300 m Länge bereits jetzt schon oft überlastet sind, ist seit Jahren dokumentiert. Ich empfehle diesbzgl. den Tumblr Blog "Chaos am Gleisdreieck" anzuschauen, um sich ein Bild der Lage zu verschaffen. (<https://gleisdreieckverkehr-blog.tumblr.com>). Zudem der Hinweis auf den Veranstaltungs- und Logistikplan der Station, bis

Frühjahr 2020 wurden hier praktisch jede Woche Veranstaltungen mit Auf- und Abbau durchgeführt. Dies neben Filmarbeiten, Lieferverkehr für die Bundespolizei und andere Firmen im ehemaligen Bombardier-Gebäude, Schienenersatzverkehr, Parkbesuchern, Besucherverkehr der zwei Hotels (ohne Tiefgarage!) und natürlich den Anwohnern. Zu Spitzenzeiten reichte das Chaos vom Potsdamer Platz bis zur Yorckstraße. Nebenbei erwähnt wird sich die Situation aufgrund des neuen Radwegs auf der Schöneberger Brücke massiv zuspitzen, da eine der beiden Autospuren wegfällt. Gerade hier kam es in den letzten Jahren immer wieder zu lebensgefährlichen Situationen.

Auf Nachfrage haben die Gutachter erläutert, dass sie nicht die Verkehrsteilnehmer berücksichtigen, die sich nicht STVO-konform verhalten und dass sie auf Kooperation im Straßenverkehr setzen. Das Gutachten entbehrt damit leider jeder realen Grundlage.

Während die Gutachter hier sicherlich ihren Job innerhalb der für sie gültigen Regeln eines solchen Gutachtens machen, ist es die Aufgabe der Politik einen reality check vorzunehmen, einzuhaken und gegenzusteuern. Ich appelliere dringend an Sie, diese Aufgabe wahrzunehmen und lade Sie nach Corona gerne zu einer Ortsbegehung ein.

## **Anhörung zum B-Plan ‚Urbane Mitte‘ - Hochhäuser und Katastrophenschutz**

Sehr geehrte Ausschussmitglieder,

ich bin Volker Kreibich vom Stadtteil-Forum Tiergarten Süd. Ich möchte zu den geplanten Hochhäusern auf der Urbanen Mitte Stellung nehmen mit einem Focus auf Katastrophenschutz (5 Punkte).

### **1. Die Planung für die Urbane Mitte widerspricht dem Hochhausleitbild.**

Der Senat von Berlin beschloss im Februar 2020 das Hochhausleitbild für Berlin als Orientierungsrahmen für die verbindliche Bauleitplanung.

Verfahrensrechtlich kann das Hochhausleitbild zwar nicht mehr auf die Urbane Mitte angewendet werden; trotzdem ist es hilfreich, weil es das Projekt am Gleisdreieck als Fehlplanung erweist.

Das Baufeld liegt auch nicht in einem der im Planwerk Innere Stadt 2010 formulierten Schwerpunkträume.

Das Hochhausleitbild nennt sechs Prüfkriterien zur Bewertung von Hochhausprojekten. Davon spricht nur ein einziges für den Standort am Gleisdreieck, und zwar die gute Erschließung durch den ÖPNV – aber genau daraus ergibt sich die planerische Herausforderung.

### **2. Die komplexe Mischung aus Türmen und Bahnhoferanlagen wird im B-Planentwurf nicht angemessen berücksichtigt.**

Die Planung für die Urbane Mitte sieht eine Mischung bzw. Überlagerung von sieben Hochhaustürmen, drei U-Bahnlinien, einer S-Bahnlinie und zwei Bahnhöfen auf einer engen Grundfläche vor, die nur von zwei Seiten erschlossen werden kann

Diese komplexe Gemengelage setzt einer profitmaximierenden Ausreizung des Baurechts Grenzen. Sie erfordert hohe Sorgfalt und Umsicht bei der Planung der inneren und äußeren Erschließung, besonders im Hinblick auf Katastrophenfälle.

### **3. Die Erschließung entspricht nicht den Anforderungen.**

Die äußere Erschließung der Urbanen Mitte kann nur über Nebenstraßen im Norden und Süden erfolgen, die den Komplex aber nur randlich berühren.

Die innere Erschließung wird nicht über öffentliche Straßen durchgeführt. Im B-Planentwurf lässt sich nicht erkennen, wo im inneren Plangebiet Flächen für die Evakuierung von Hochhäusern und Bahnhöfen ausgewiesen werden können.



Abbildungen aus der Broschüre von Ortner und Ortner, ausgelegt mit dem Bebauungsplan VI 140ca m Jahr 2016

#### 4. Der Katastrophenfall wird ausgeblendet.

In den Hochhaustürmen der Urbanen Mitte werden gut 3.000 Menschen arbeiten. Dazu kommen rd. 20.000 Fahrgäste, die auf den Bahnhöfen der beiden U-Bahnlinien und der S-Bahn umsteigen (und viele Tausende, die auf den Bahnhöfen durchfahren).

Das geplante Hochhausensemble an und über einem U- und S-Bahnknoten ist damit besonders anfällig für extreme Katastrophenereignisse.

Im vorliegenden Entwurf zum B-Plan ist dieser Gefahrenkomplex nicht angemessen berücksichtigt.

#### 5. Unsere Forderungen

1. Ein unabhängiges Gutachten beauftragen, das Maßnahmen zur Vorbereitung der Urbanen Mitte für einen Katastrophenfall ausführt.
2. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen, insbesondere die Wege und Aufstellflächen für die Feuerwehr, vor dem Planfestsetzungsbeschluss veröffentlichen.

3. Eine Reduzierung der Bebauungsdichte bzw. der Gebäudehöhen, falls sich die notwendigen Vorkehrungen für einen Katastrophenfall im vorliegenden Entwurf des B-Plans nicht realisieren lassen.Kontakt:

Dr. Volker Kreibich

Flottwellstr. 12

10785 Berlin

Mail: [volker.kreibich@web.de](mailto:volker.kreibich@web.de)

## Büroflächen versus Wohnen

Sehr geehrte Ausschussmitglieder,

mein Name ist Jörg Borchardt. Ich bin einer der Sprecher des Stadtteil-Forums Tiergarten Süd und möchte zu den Nutzungsvorstellungen im Bebauungsplan Stellung nehmen:

Betrachten wir die Nutzungsmischung der geplanten Neubauten: In den unteren beiden Geschossen etwas Einzelhandel, etwas Gastronomie, etwas Freizeit, darüber Büros,  $\frac{3}{4}$  der Fläche.

**iwD** Der Informationsdienst des Instituts der deutschen Wirtschaft

»Wenn mehr Mitarbeiter im Homeoffice arbeiten, wird weniger Bürofläche benötigt. Die Nachfrage nach Büros wird also sinken, und zwar auch dann, wenn die Wirtschaft wieder in Schwung kommt.«

BertelsmannStiftung **zukunft** der arbeit

**Corona-Krise dürfte zu anhaltendem Wandel der Arbeitskultur führen –**

**IHK** Berlin

CORONA-THEMEN FÜR UNTERNEHMER  
Ergebnisse der IHK-Umfrage „Home Office – neue Normalität oder zurück zur Präsenzkultur?“

**Handelsblatt**

STUDIE  
Homeoffice-Boom könnte Corona-Pandemie überdauern

Aber gibt es für diese Büroflächen tatsächlich einen Bedarf?

Wir alle wissen, dass sich die Büroarbeit während der Corona-Pandemie grundlegend verändert hat. Derzeit erfolgt knapp die Hälfte der Büroarbeit im Homeoffice. Das DIW, das Institut der deutschen Wirtschaft zum Beispiel stellte dazu bereits im August 2020 fest: „Die Nachfrage nach Büros wird sinken und zwar auch dann, wenn die Wirtschaft wieder in Schwung kommt.“

<https://www.iwd.de/artikel/in-berlin-purzeln-die-mieten-478062/>

Weitere Ergebnisse von Umfragen und Studien sind z.B. hier zu finden:

- <https://www.zukunftderarbeit.de/2020/12/02/corona-krise-duerfte-zu-anhaltendem-wandel-der-arbeitskultur-fuehren/>
- <https://www.ihk-berlin.de/politische-positionen-und-statistiken-channel/arbeitsmarkt-beschaeftigung/fachkraeftesicherung/digitalisierung-der-arbeitswelt/ihk-kurzumfrage-home-office-neue-normalitaet-oder-4876982>
- <https://www.handelsblatt.com/politik/deutschland/studie-homeoffice-boom-koennte-corona-pandemie-ueberdauern/26002678.html?ticket=ST-107788-a3vW6qBWW4bAWI1otZsL-ap1>

Und dessen ungeachtet wird in der Begründung zum B-Plan im August vorigen Jahres noch immer die These vertreten, dass für die nächsten Jahre von einem hohen Bedarf an zusätzlichen Büroflächen auszugehen ist. Die veränderte Situation durch die Corona-Pandemie wird nicht erörtert.

**Kenntnisnahme der aktuellen Entwicklung: Keine Spur.**

**Leerstand ist vorprogrammiert.**

Was braucht Berlin: Wohnungen in einer gemischten Stadt! Wohnungen und Gewerbe nebeneinander. Leben auch nach Büroschluss.

**Weshalb also nicht auch Wohnungen in der Urbanen Mitte?**

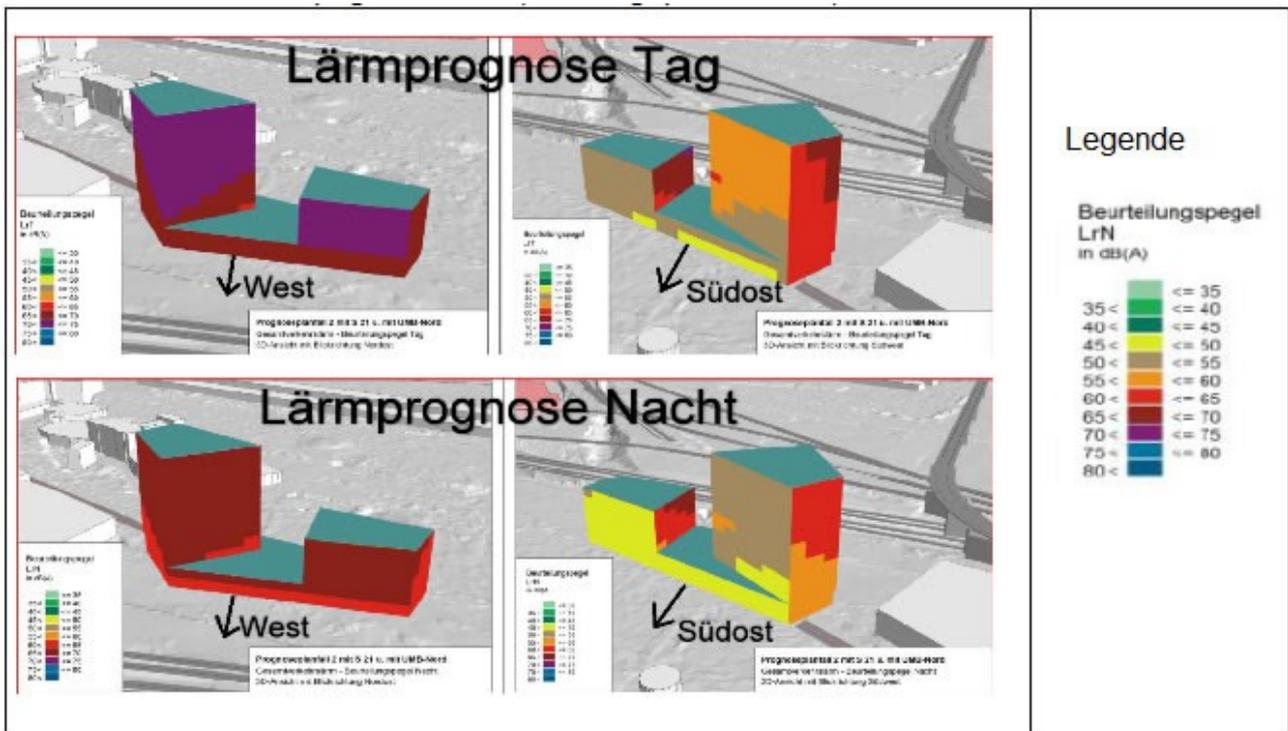
In der Begründung zum B-Plan wird ausgeführt, die schalltechnische Untersuchung empfehle den weitestgehenden Ausschluss einer Wohnnutzung.

**Nur, in der vorgelegten Schalltechnischen Untersuchung des Akustiklabor Berlin ist diese Empfehlung nicht zu finden.**

Das wurde auch nicht bewertet, weil keine Wohnnutzung gewollt ist.

Sehen wir uns aber die ermittelten Lärmpegel an: Sie liegen nicht höher als an anderen Orten in Berlin, an denen in der Nähe von Bahnanlagen Wohnungen gebaut werden. Beispiel: Wohnhaus Florastraße am S-Bahnhof Pankow an der Bahnstrecke Richtung Eberswalde. Dort werden Lärmpegel gemessen, die deutlich höher als an der Südost-Fassade des Turms 7 sind, auch an anderen Fassaden der beiden Türme sind sie nicht höher als in Pankow. Die Daten können Sie im Folgenden sehen:

## Ermittelte Gesamtlärmpegel Verkehr (mit der geplanten S21)



Abbildungen aus dem Lärmgutachten, Bauplan Urbane Mitte Süd, VI-140 cab

Und das ist der Vergleich der maximalen ermittelten Lärmpegel Urbane Mitte, Baufeld Süd und Florastraße, Pankow:

max. Lärmpegelprognose dB (A)			
	Urbane Mitte Baufeld Süd gesamt	Urbane Mitte Baufeld Süd Südost-Fassade	Florastraße
Tag	72	60	73
Nacht	68	55	70

Leider liegt uns das Akustikgutachten des Baufeldes C, Dennewitzstraße nicht mehr vor. Daher können wir diese Prognosedaten nicht auswerten. Wegen des U-Bahn-Viadukts in unmittelbarer Nähe zwischen dem im Bau befindlichen Hotel und der Wohnbebauung dürften die Lärmpegel dort höher sein, als am Turm 6 und 7.

In Spandau, in der Klosterstraße befindet sich für ein anderes Kerngebiet derzeit der B-Plan (VIII-66-2 VE) in der Phase der Öffentlichkeitsbeteiligung. Die Fläche ist von allen vier Seiten stark verkehrsbelastet: zwei Hauptverkehrsstraßen (Kloster- und Ruhlebener Straße), die Havel mit Schiffsverkehr, die S-Bahn-, Regionalverkehr-, Fernverkehrstrasse (Berlin-Hannover). Dort werden

neben Büros und Hotels auch 74 Wohnungen gebaut.

Die Lärmpegel, die vom nahegelegenen Veranstaltungsorts Station Berlin ausgehen, sind deutlich niedriger.

Insbesondere hinter der von der Bahn abgewandten Fassade wäre gutes Wohnen möglich mit weitem Blick über das Wäldchen des Technikmuseums, den Ostpark und zu den Häusern der Möckernstraße.

## Bauvolumen und Überschreitung der im städtebaulichen Vertrag vorgesehenen GFZ

Ich möchte auf das immense Bauvolumen und die Überschreitung der im städtebaulichen Vertrag vorgesehenen GFZ eingehen.



Ausschnitt Bebauungsplan Urbane Mitte Süd, farbliche Hervorhebung und Beschriftung Matthias Bauer

Sie sehen hier einen Ausschnitt aus dem Bebauungsplan für die Urbane Mitte Süd. Auf einem zweigeschossigen, 7 m hohen Sockel stehen zwei Türme. Der hintere hat einschließlich der beiden Sockelgeschosse ist 49 m hoch, der vordere 25. Neben den Türmen stehen m<sup>2</sup> Zahlen, die zusammen 23.750 m<sup>2</sup> ergeben. Dazu kommt die zweigeschossige Tiefgarage mit einer noch größeren Grundfläche auf der Nebenzeichnung rechts zu sehen. Das Grundstück ist bis zum Anschlag zugebaut. Die Bebauung rückt bis auf einen Meter an den S-Bahntunnel heran. Überschlüssig berechnet wiegt der Stahlbeton für den Rohbau ca. 55.000 Tonnen, was in der Bauphase eine Emission von ca. 15.000 Tonnen CO<sub>2</sub> bewirken würde. Auch das sollte eine Rolle spielen bei der Abwägung.



Es wird jedoch in der Begründung zum B-Plan so getan, als ob 119.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche im Vertrag festgeschrieben seien. Dies ist falsch. Im städtebaulichen Vertrag wird die Zahl von 119.000 m<sup>2</sup> nicht genannt. Im Vertrag wird keine m<sup>2</sup>-Zahl genannt sondern eine Regelung, wie das Maß der Nutzung zu ermitteln ist.

## Eckdaten Aufstellungsbeschluss A

**Urbane  
Mitte  
am Gästedeck**

- Beschränkung auf 100.000 qm Neubau BGF
- „Hochpunkte“, voraussichtlich im Bereich des Bahnkreuz

3. Maß der Nutzung

- Umsetzung des Rahmenvertrags vom 27.09.2005 als urbanes und lebendiges Stadtquartier
- Planungsrechtliche Sicherung des Konzepts als Ergebnis eines städtebaulich-architektonischen Ideenwettbewerbs
- Sicherung und Integration des neuen S21 Bahnhofs
- Sicherung und Qualifikation des Fahrradnetzes und Freiraumqualitäten
- Sicherung von Bahnbetriebserfordernissen
- Verbesserung der Nahversorgungssituation für die Bevölkerung

1. Ziele der Planaufstellung

- Kerngebietstypische Nutzungen
- Gemischt genutztes Großstadtquartier, ggf. kleiner Anteil an Wohnen (Lärm!)
- Wechselspiel aus dichten Außenräumen und Aufweitungen in Form von Stadterrassen
- Raumangebote auch für „dunkle“ und laute Nutzungen

2. Art der Nutzung

Der Konsens aus  
>1000 h Fachdiskussionen  
und Bürgerdialogen  
in sieben Punkten.

© 2015 Büro Dr. Vogel GmbH Beratungsgesellschaft

„Beschränkung auf 100.000 qm Neubau“, Präsentation Dr. Vogel / COPRO, Frühjahr 2015

Auch Dr. Vogel und die COPRO haben anfangs nicht 119.000 m<sup>2</sup> aus dem Vertrag abgeleitet. Im sogenannten Konsenskonzept (das im Auftrag von Dr. Vogel und der COPRO formuliert wurde) im Februar 2015 war die Rede von 100.000 m<sup>2</sup>.

<b>„Konsens“konzept</b>	<b>= 100.000 m<sup>2</sup> -</b>
<b>Ausschreibung Wettbewerb</b>	<b>= 110.205 m<sup>2</sup> -</b>
<b>Aufstellung Bebauungsplan</b>	<b>= 119.000 m<sup>2</sup></b>

In der Ausschreibung zum Wettbewerb waren es dann 110.250 m<sup>2</sup> Geschossfläche.

Erst bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist von 119.000 m<sup>2</sup> die Rede – während von Seiten der COPRO in die Öffentlichkeit noch die Zahl 100.000 m<sup>2</sup> kommuniziert wurde.

## Wie kommt es zu diesen unterschiedlichen Zahlen?

### Wie groß ist das Nettobauland?

- 2005 geschätzt = 3,4 ha
- Ausschreibung Wettbewerb 2015 = 3,15 ha
- Tatsächlich sind es ca. 2,3 bis 2,4 ha

Damals – 2005 - war die Nettobaufläche geschätzt worden auf 3,4 ha, damit würde man bei einer GFZ von 3,5 auf die 119.000 m<sup>2</sup> kommen. Doch die damalige Schätzung war falsch. Die Fläche ist viel kleiner. Wesentlich kleiner.

Im Wettbewerb wurde die Fläche mit 3,15 ha angegeben. Allerdings ist das das Bruttobauland, von dem noch die nicht bebaubaren Flächen abgezogen werden müssen:

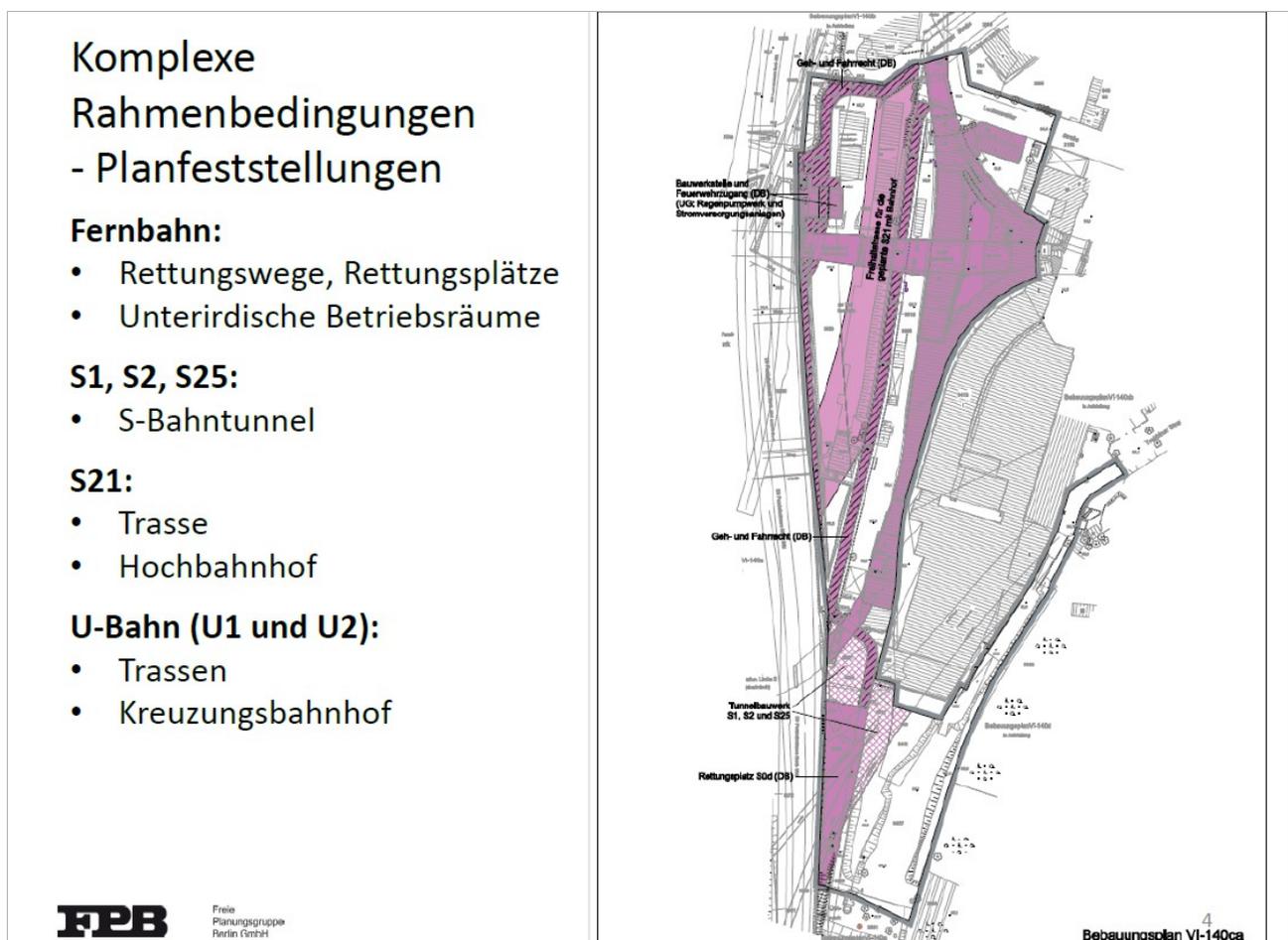


Abbildung aus den Unterlagen zum Bebauungsplan Urbane Mitte VI-140ca im Jahr 2016

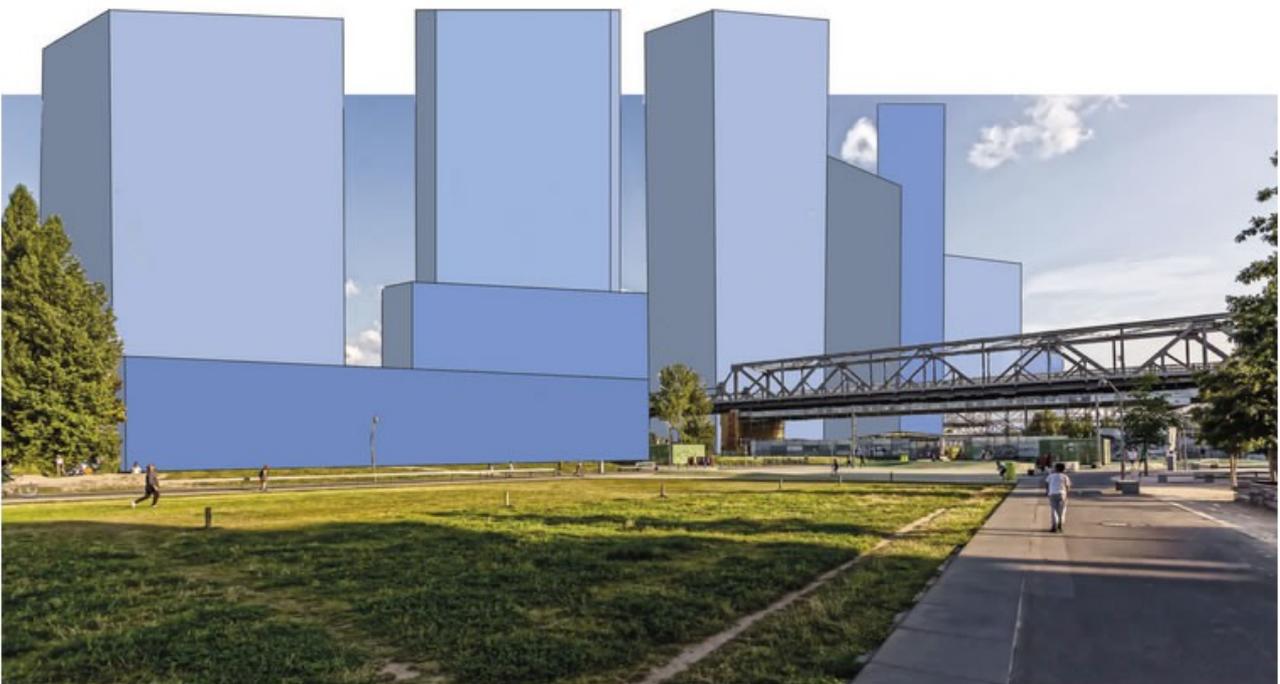
Sie sehen hier, wie viel Fläche durch Bahnnutzung belegt ist. Manches kann verlegt werden, wie die Rettungszufahrten, manches kann überbaut werden. Aber es bleiben nicht überbaubare Flächen, auch die eigene Feuerwehrezufahrt.

Das tatsächliche Nettobauland liegt etwa bei 2,3 oder 2,4 ha. Das ergäbe bei einer GFZ von 3,5 eine Geschossfläche von rund 80.000 m<sup>2</sup>. Also rund 40.000 m<sup>2</sup> weniger als zur Zeit geplant.

In vielen Vorgesprächen wurde uns gesagt, am Projekt Urbane Mitte könne man nichts mehr ändern, denn der Vertrag von 2005 sieht Schadenersatz vor, wenn das Bauvolumen von 119.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche nicht erreicht wird.

**Doch, der Bezirk kann etwas machen: Bitte ermitteln Sie das Nettobauland und genehmigen Sie kein Bauvolumen über das im städtebaulichen Vertrag vorgesehene Maß einer GFZ von 3,5.**

## Kritik am Städtebau



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

## Zur Hochhauslandschaft

- Die geplanten Hochhäuser sollen die östliche Randbebauung des Westparks bilden und verlängern die Potsdamer Platz-Bebauung zu einer 1 km langen „Stadtmauer“-ähnlichen Wand, die in kurzer Entfernung von der historischen Akzisemauer hochgezogen wird und

verengen durch „Scheuklappen“ den Westpark zu einem engen Schlauch.

- Der Satz der früheren Abgeordneten Claudia Hämmerling stellt die Bedeutung von Hochhäusern richtig dar: „Von Ferne machen mich Hochhäuser neugierig, doch je mehr ich mich ihnen nähere, um so unheimlicher und bedrohlicher werden sie.“ Offenbar werden von dieser Gebäudeform als erstes die Gefühle angesprochen.
- Hochhäuser mit Arbeitsplätzen versprechen den Beschäftigten einen Überblick, der von innen ein Gefühl der Überlegenheit und Erhabenheit erzeugt. Der Panoramablick täuscht aber über Isolation und Abhängigkeit von den Sicherheitssystemen für den Brandfall, Stromausfall, Rettungssysteme, Verrauchung, Klimaanlage, geschlossene Fenster, Absturzhöhe u.a. hinweg.
- Einzelne Hochhäuser wollen sich nicht in die nähere Umgebung einpassen. Sie versprechen bedeutsame Orte der Stadt zu sein, sind Fixpunkte in der Stadtlandschaft, Orientierungshilfe im Häusermeer. Hochhäuser beanspruchen Herrschaft über ihre Umgebung.
- Mehrere Hochhäuser nebeneinander bilden eine Mauer; diese grenzt ein Gelände ab und werden deshalb als Abweisung empfunden – und machen nicht neugierig!

Hier wird nur wenige Meter neben Albert Speers Nord-Süd-Achsen-Planung dessen gigantomanische Straßenplanung ähnlich einem Kragen hochgeklappt, um eine neue, wellenartige Stadtmauer zu errichten, die dem Stadtteil um die Potsdamer Straße den Rücken zuwendet und durch den Westpark auf Abstand geht.

- Ein Zitat aus der Stellungnahme des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg am 16. Januar 2019 zum Bebauungsplan Urbane Mitte: Die „ . . . Lage, Dichte und Höhe der zulässigen Bauten werden sich negativ auf den angelegten "Park am Gleisdreieck - Westpark" auswirken. Hierzu gehören Nachteile, die durch Verschattungen entstehen sowie die bedrängende Wirkung der geplanten Gebäudetürme, die sich in geringem Abstand zu den Grünflächen bis in eine Höhe von ca. 50 Meter über dem Geländeniveau erheben werden. Hier bestehen Bedenken, da sich diese Qualitätsverluste auf den Grünzug in seiner Gesamtheit auswirken werden . . . “

## **Zur Ökonomie**

- Eine Zentrumsbildung rein aus der Verwertungsideologie des Grundstücksmarktes heraus zu erzwingen, funktioniert nicht, da die Bedeutung eines Verkehrskreuzes eine gänzlich entgegengesetzte ist (siehe das Areal um den Südkreuzbahnhof, das sich 20 Jahre lang trotz weltweiter Vermarktung nicht bebauen ließ und von Investoren liegen gelassen wurde).
- Eine „landmark“ an einen bedeutsamen Ort zu setzen gelingt nur, wenn dort eine städtebauliche Attraktion vorhanden ist, nicht aber, wenn dort ausschließlich ein Verkehrskreuz mit 2 - 3.000 Arbeitsplätzen angesiedelt wird.

- Dieser Ort in knapp 1 Kilometer Entfernung zum Touristen-“hot spot“ trägt wirtschaftlich kein gewünschtes „Nahversorgungszentrum“, höchstens einen Supermarkt und ein paar Clubs. Nach Feierabend verwaist dieser Ort allerdings, weil Theater, Kultureinrichtungen, Cafés, Bars und Sportartikelverkauf direkt neben einem Park sicherlich nicht profitabel zu betreiben sind, denn diese sind vorrangig nur für Touristen attraktiv. Anwohner und Bürobeschäftigte streben nach Feierabend nach Hause; damit ist die „Mall“ abends unbelebt und wirkt unheimlich! (siehe die Potsdamer Platz-Arkaden, obwohl dort weit mehr Arbeitsplätze angesiedelt wurden).

### **Zur Unwirtlichkeit des Ortes**

- Diese Bürogebäude können offiziell wegen des Bahnlärms nicht bewohnt werden; damit machen sie den Park unwirtlich und belasten die Parkbesuche durch ihre reine Existenz.
- Bau und Abbau solcher Hochhäuser bei laufendem Bahnbetrieb sind höchst problematisch.
- Ähnlichkeiten zum Turmbau von Babel mit 90 m Höhe drängen sich auf.
- In spätestens 20 Jahren werden abendliche Parkbesucher und Anwohner in der Flottwellstraße sich in der dann realisierten monumentalen Hochhauskulisse im Horror-Science fiction-Film „Metropolis“ von 1928 wiederfinden – allerdings im Maßstab 1 : 1!

**Fazit: Wehret den Anfängen! Keine Verlängerung der Bebauung!**

Rainer Bohne, Stadtplaner

## **Bedenken zum Bebauungsplan VI-140 cab**

Hier: Ausschuss des BA Friedrichshain-Kreuzberg

Sehr geehrte Ausschussmitglieder,  
sehr geehrte Damen und Herren!

Mein Name ist Rainer Bohne, ich bin von Beruf Stadtplaner und werde mich infolgedessen auf die planungsrechtlichen Aussagen des B-Plans beschränken.

§ 1 Absatz 5 des BauGB sagt aus:

„Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.“

Es stellt sich die Frage, ob dieses Ziel mit dem Bebauungsplan erreicht wird. Planungsrechtlich weist der B-Plan ein Kerngebiet aus mit einem Maß der Nutzung, je nach Berechnungsmethode, mit einer GFZ von 4,4 bzw. 5,1. In der weiteren Umgebung des B-Plangebietes ist weder eine Ausweisung einer Fläche als Kerngebiet, noch eine entsprechende Dichte vorhanden. Der Potsdamer Platz als nächstgelegenes Kerngebiet hat keinerlei räumlichen und inhaltlichen Zusammenhang zum B-Plangebiet.

Es handelt sich somit um die Ausweisung eines singulären Gebiets, das einer besonderen städtebaulichen und inhaltlichen Begründung bedarf. Diese Begründung ist entweder aus gesamtstadtpolitischer Sicht oder aus der besonderen Lage des Gebietes heraus zu entwickeln. Eine gesamtstädtische Begründung existiert nicht, im Gegenteil wird im FNP gegensätzliches dargestellt.

Das Gebiet im Umfeld des B-Plans hat keinen Kerngebietscharakter, neben Gewerbeflächen und dem Museum für Technik existieren Wohngebäude, allesamt unter Einhaltung der Berliner Traufhöhe.

Abgeleitet wird der zukünftige Kerngebietscharakter einzig aus dem vorhandenen Kreuzungsbahnhof der U-Bahn, der nach Ansicht des Planerstellers eine „Urbane Mischung“ verträgt. Aufgrund der vorhandenen Lärmbelastung wird allerdings die Urbanität eingeschränkt auf Büronutzung, Vergnügungsstätten und ein Hotel.

Ein aktuelles Gutachten zum gesamtstädtischen Bedarf und zum Bedarf in dieser Gegend an

weiteren Büronutzungen liegt nicht vor, sodass daraus keine nachhaltige städtebauliche Entwicklung abzuleiten ist. Zu bedenken sind in diesem Zusammenhang insbesondere die derzeit in Entwicklung befindlichen Bürostandorte am Südkreuz, am Schöneberger Gasometer und in der Europacity.

Da der Bürostandort weder aus dem Gebiet, noch aus gesamtstädtischer Perspektive begründet werden kann, bedient sich der Plangeber ersatzweise des städtebaulichen Rahmenvertrags von 2005, obwohl dieser planungsrechtlich von keinerlei Belang ist. § 1 Absatz 3 BauGB ist da eindeutig:

„Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplanungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden“.

Dies wurde auch im Rahmenvertrag von 2005 so festgehalten.

Das Maß der Nutzung für Kerngebiete ist in der BauNVO eindeutig mit einer Obergrenze von 3,0 angegeben. Für eine Überschreitung bedarf es städtebaulicher (bis 2017 besonderer städtebaulicher) Gründe. Eine städtebauliche Begründung für die Überschreitung wird in der Begründung zum B-Plan nicht gegeben, sondern es wird auf den städtebaulichen Rahmenvertrag von 2005 sowie das Wettbewerbsergebnis von 2015 hingewiesen. Weder der Rahmenvertrag, noch die Wettbewerbsauslobung stellen eine ausreichende städtebauliche Begründung dar. Im Gegenteil wird in der B-Planbegründung ausgeführt, dass die dortigen Vorgaben an zugesagten Bruttogeschossflächen nur durch weitere Hochhausgeschosse zu realisieren sind.

Bereits die Zusage im städtebaulichen Rahmenvertrag mit einer nach BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen GFZ von 3,5 ist fragwürdig, da städtebaulich nicht begründet. Die im Laufe des Verfahrens fortschreitende Erhöhung der Bruttogeschossflächen und damit der GFZ ist unbegründet. Eine erst im Laufe des Verfahrens genauer bestimmte bebaubare Fläche kann nicht als städtebauliche Begründung für eine steigende GFZ genommen werden.

Fazit: Die aufgeführten Begründungen rechtfertigen nicht die Ausweisung als Kerngebiet mit vorwiegender Büronutzung. Die Behauptung, dies könne nur mit der Überschreitung der Obergrenzen erreicht werden ist nicht begründet. Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung ist im Gegenteil auch mit einer geringeren baulichen Dichte möglich. Argumentiert wird, ich zitiere: dass die

„Problemlage im Plangebiet und die vielen öffentlichen Belange, die zu berücksichtigen sind, die Dichte rechtfertigen“.

Das Gegenteil müsste mittels eines B-Planes erreicht werden: nämlich eine der Problemlage des Gebietes angepasste Entwicklung, die die öffentlichen Belange mit den privaten in Einklang bringt. Würde man die Dichte des Gebietes verringern, würden die Problemlagen leichter zu lösen sein und städtebauliche Spannungen würden verringert.

Matthias Bauer

## Schlussbemerkung

Zum Schluss nochmal kurz zusammengefasst unsere Bitten – zum Wohle des Gleisdreieckparks

**Bitte weisen Sie die mangelhaften Gutachten zurück.**

**Bitte sorgen Sie dafür, dass nicht 100% versiegelt wird und dass das Regenwasser vor Ort bleibt.**

**Bitte genehmigen Sie kein Bauvolumen über das im städtebaulichen Vertrag vorgesehene Maß hinaus.**

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

**we ACT** Die Petitionsplattform von Campact

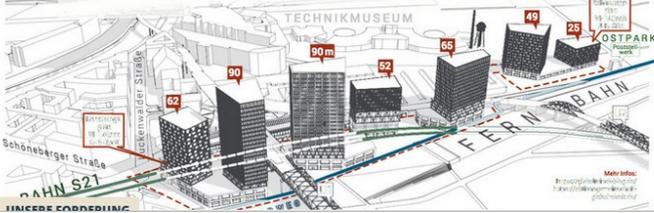
PETITION STARTEN ANMELDEN Suche

An: Frau Regine Günter, Herrn Sebastian Scheel, Frau Prof. Dr. Monika Grütters, Frau Franziska Giffey, Herr Raed Saleh

# Gewerbe-Areal mitten im Gleisdreieck-Park verhindern

SW Gestartet von **Susanne Wagner**

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



Mehr Infos: [http://www.gleisdreieckpark.de](#)

**8.512** von 9.000 Unterschriften

### Mitmachen!

Vorname \*

Nachname \*

E-Mail \*

Postleitzahl \*

Land

Deutschland

Ich bin damit einverstanden, dass die Unterzeichnung dieser Petition sowie meine E-Mail-Adresse, Name und Ort zur Durchführung der Petition bis zu