

Zum behördlichen Umgang mit den Bebauungsabsichten auf dem Grundstück Holzmarktstraße 66

Aktueller Stand

Anfang des Jahres 2021 wurden die Pläne der VARENTA Jannowitzbrücke GmbH bekannt, das Grundstück Holzmarktstraße 66 (Kaufhallengrundstück), am südlichen Eingang zur Schillingstraßen-Promenade, zu bebauen. Der z.Z. provisorisch genutzte Flachbau soll im Januar 2022 abgerissen und, nach heutigem Stand, bis 2024 durch ein 5- bzw. 6geschossigen Geschäfts- und Wohnhaus ersetzt werden. Im Erdgeschoß an der Schillingstraße sollen drei Bistros und ein Restaurant genehmigt werden. Für das Bauvorhaben soll der gesamte Baumbestand im direkten Umfeld, sowie 4 stadtbildprägende Alleebäume an der Schillingstraße, gerodet werden.

Planungsvorlauf und Genehmigungsstand

Die Planungen für die Bebauung des Grundstücks reichen weit zurück. Bereits 2011 wurde ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Ein 5geschossiger, kubischer Baukörper, in ca. 14 m Distanz zum Wohnhochhaus Holzmarktstraße (HM) 69, wurde konzipiert. Auf dieser Basis erfolgte die erste Phase der Bürger- und Ämterbeteiligung.

2012 wurde der B-Planentwurf überarbeitet und die Kubatur festgelegt, die weitgehend der Bauplanung der VARENTA entspricht.

2017 wurde von der VARENTA ein Bauvorbescheid beantragt. Dieser wurde seitens der Verwaltung der Häuser HM 69 und HM 75 nicht an die Anwohnenden weitergeleitet. Die Widerspruchsfrist der von der Bauplanung betroffenen wurde somit verpasst. Der Vorbescheid konnte damit 2017 positiv beschieden werden.

Am 28.07.2017 wurde, dem Vernehmen nach, der VARENTA Entwurf in den B-Plan-Entwurf übernommen.

Ende August 2021 reichte die VARENTA die Bauantragsunterlagen ein. Das Baugenehmigungsverfahren läuft.

Tabellarische Übersicht über das Planungsverfahren im B-Plan Bereich 1-60b

Der jetzige Planungsstand hat einen langen und komplizierten Vorlauf. Die folgende Tabelle ist der Versuch Transparenz herzustellen. Zurzeit ruht das Verfahren zum B 1-60b. Dieses bedeutet, dass alle in ihm erarbeiteten Vorgaben nichtig bzw. nicht rechtswirksam oder gar für die Bauherrin verbindlich sind. Ein potentieller Neubaukörper kann daher nach § 34 Baugesetzbuch (BauG) genehmigt werden, sofern er sich nach Art und Maß der Nutzung in das Quartier einfügt und sofern der Bereich nicht im Gebiet eines gültigen Bebauungsplanes liegt (s. u. zu DDR-Bauleitplanung).

	B-Planentwurf 14.12.2011	B-Planentwurf 13.08.2012	Vorbescheid 11.05.2015	Vorbescheid 17.05.2017	Varenta-Entwurf 2021, Übernahme in B-Planentwurf am 28.07.2021
Höhe	15,9 – 18,9 (51,50 - 54,5 NHN)	15,9 / 16,9 (!) (51,5-52,5 NHN) in Nebenzeich.)	23,50 m	20,50 Gesamthöhe	20,50 bzw. 23,80 mit Aufbauten
0,4 H Abst.	mind. 6,36 **	mind. 6,36 **	mind. 9,4 m**	mind. 8,2 (bzw. 9 m)**	mind. 8,2 m (bzw. 9m)**
Gesch.	5 Geschosse	5 Geschosse	7 Geschosse	6 Geschosse	5 Geschosse an Holzmarktstraße, 6 Geschosse an Schillingstraße
Abst. zur HM69	Ca. 14 *	Ca. 16 *			Ca. 9 m *
Abst. zur HM75	Ca. 20 m	Ca. 20 m			Ca. 20 m
Maße	Ca. 45 x 35 Keine Nebenzeichnung	43,5 x 31m im Lageplan (+ Auskragung) 50,5 x 34,0 in der Nebenzeichnung für das 2. - 5. OG	Ca. 49,40 x 30,30 m	Ca. 52,11 X 32,65 m	Ca. 52,11 X 32,65 m
Hinw.	Vermutlich Plan zur vorgezogenen Bürgerbeteiligung	Um 2 Meter reduzierte Höhe gegenüber Fassung von 2011	Angaben aus Sen- Stadt-Um Bescheid vom 11.12.15	Abstimmungsvorbehalt bezüglich der Aufbauten durch BA	Gewerbe an Holzmarktstr. / 1 Gewerbe Etage + 5 Etagen Wohnen an Schillingstr.

Ca. 12,34* Maße aus verkleinerten Kopien der B-Planentwürfe abgegriffen
 Mind. 12,34 In Bauordnung geforderter Mindestabstand zur Grundstücksgrenze wg. Abstandsregel
 Hinweis: Die Angaben sind durch Laienhand ermittelt und bedürfen ggf. der professionellen
 Überprüfung

Planungsrechtliches

Um das Bauvorhaben der VARENTA genehmigen zu können, erfolgten eine Reihe von Machinationen.

Definition des Gebietes als eines mit geschlossener Bauweise / Grenzbebauung

Um auf der Grundstücksgrenze bauen zu dürfen, muss das Umfeld des geplanten Neubaus als eines mit geschlossener Bauweise definiert werden. Davon kann, in Bezug auf die städtebauliche Situation am südlichen Eingang zur Promenade Schillingstraße keine Rede sein. Die drei Hochhäuser und die Kaufhalle sind jeweils Solitäre, bilden jedoch ein für den sozialistischen Städtebau typisches Ensemble. Die Kaufhalle ist zudem aus der Flucht der Bauten an der Schillingstraße zurückgesetzt.

Der flache Kaufhallenbau lässt das Grün des Blockinnenbereiches zur Holzmarktstraße wirksam werden. Der weite Vorplatz mit Pfauenbrunnen und dem Auftakt der Allee an der Schillingstraße ist im Sinne der schwingenden, durchgrünten Stadtlandschaft der 60er Jahre gedacht.

Von geschlossener Bauweise keine Spur und damit m.E. keine Möglichkeit den potentiellen Neubau nach § 34 BauGb zu genehmigen. (s. auch Folgepunkt)

Grenzbebauung, Verzicht auf Abstandsflächen

Der VARENTA wurden von der öffentlichen Hand zwei Grundstücke an der Schilling-Promenade zugeordnet. Erst dadurch wurde die Bebauung auf der Straßengrenze möglich. Hieraus ergäbe sich, so das BA, dass auf die Abstandsflächen zum Wohnhochhaus Holzmarktstraße 75 verzichtet werden kann. (s. auch vorangegangenen Punkt).

Gebietskategorie

In den B-Planentwürfen von 2011 und 2012 wurde die Notwendigkeit gesehen, die Flächenkategorie der beabsichtigten Nutzung des Baukörpers anzupassen. Das Allgemeine Wohngebiet (WA) sollte zum Mischgebiet 2 (MI 2) werden, um auf dem Grundstück HM 66 gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen. Der von der VARENTA geplante Neubau ist im EG komplett gewerblich und hat einen 5geschossigen Kopf mit Gewerbeflächen. Es ist nicht davon auszugehen, dass die künftige gewerbliche Nutzung kaum bis nicht der Versorgung des Wohngebietes dienen wird. Gleiches gilt für den geplanten gastronomischen Schwerpunkt an der Schillingstraße. Hier sind drei Bistros und ein Restaurant vorgesehen.

Die vorgesehene gewerbliche Nutzung ist nicht im Gesamtmaßnahmenplan vorgesehen und damit nicht wohngebietskonform. Die Flächenkategorie müsste, wie zuvor auch beabsichtigt, in einem ordentlichen B-Planverfahren geändert werden, um den aktuellen Bauantrag der VARENTA genehmigen zu können.

Beplanter Innenbereich

Um das Bauvorhaben der VARENTA nach § 34 BauGb genehmigen zu können wird behauptet dieses liege im Bereich geschlossener Bebauung. Eine Grenzbebauung sei somit möglich. Beides ist zu bestreiten (s. o.). Des Weiteren wird behauptet, dass der gesamte Bereich der KMA II ungeplanter Innenbereich sei, quasi eine einzige Baulücke im Gebiet einer geschlossenen Bauweise.

Auch werden bei dieser Betrachtungsweise die qualifizierten Bebauungspläne aus DDR-Zeiten, mit ihren Fluchtlinien und Baufeldern und sonstigen Festsetzungen völlig übergangen. Für Berlin-Ost ist das Weiterbestehen der DDR-Bebauungspläne anzunehmen. Damit ist zwingend vorgeschrieben, dass bei abweichenden Planungsabsichten, Bebauungspläne aufzustellen sind. Eine Genehmigung nach dem Prinzip „Bauen ohne Plan“ ist auf dem Grundstück HM66 somit nicht möglich. In der Begründung zur Erhaltungssatzung wird dazu ausgeführt: „Für eine Steuerung der Plangebietsentwicklung im Sinne dieser Zielsetzungen sind die Zulässigkeitskriterien des § 34 BauGB nicht ausreichend. Vielmehr bedarf es für eine strukturverträgliche Nachverdichtung, die einerseits die städtebauliche Eigenart des Gebiets Karl-Marx-Allee II. Bauabschnitt respektiert, sich jedoch andererseits gleichzeitig einer behutsamen konzeptionellen Weiterentwicklung öffnet, planerischer Instrumente. Es besteht damit ein Planerfordernis im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB“. [Architekturbüro MGHS / Landschafts. - Architektur Birgit Hammer / im Auftrag des Bezirksamtes Mitte von Berlin, 2015, Seite 38]

Denkmalpflegerisches

Die drei Wohnhochhäuser gegenüber des U-Bahnhofes Jannowitzbrücke sind als Solitäre gedacht, die den Übergang von Wohngebieten zur City-Ost markieren. Der Kaufhallenflachbau erhöht ihre Wirkung. Der vorgesehene 5-6geschossige, vorgelagerte und weit in den Straßenraum der Holzmarktstraße hineinragende potentielle Neubau wird zwischen die nur 18geschossigen Hochhäuser (HM69 und HM75) gequetscht und wird die bisherigen Stadtmarken verzwingen. Dieses ist umso bedauerlicher, da das bestehende Ensemble mit den Hochhäusern im Hansaviertel im Dialog stehen. Die Kommunikation der Stadtzeichen, an der Bahnlinie Paris – Berlin – Moskau würde zerstört.

Bezeichnend ist die Begründung, wegen der dieser Bereich im Umfeld der HM 66 nicht in den Antrag als Weltkulturerbe einbezogen wurde. Hier sei bereits so viel verändert, dass keine denkmalwürdigen Strukturen mehr bestünden. Dabei wird auf das (behauptete) Baurecht der VARENTA verwiesen, dem geplanten Neubau also offensichtlich ein zerstörerisches Potential zugeschrieben. Letzteres sehen auch die Anwohner so, von denen viele sich einen der historischen städtebaulichen Situation angepassten, flächenhaften Neubau wünschen. Die Wohngebietsidentität soll erhalten bleiben.

Mitwirkung der Bürger, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen ist mehrstufig. Die erste Bürgerbeteiligung wurde Anfang des Jahrzehntes durchgeführt. Die im Aufstellungsverfahren vorgeschriebene 2. Phase der B-Planaufstellung soll jedoch verzichtet und der Neubau nach § 34 BauGB genehmigt werden (Gründe die dagegen sprechen s. o.). Begründet wird der Abbruch des B-Planverfahrens, bei gleichzeitiger Zustimmung zum VARENTA Entwurf, damit, dass durch öffentlichkeitswirksame Veranstaltungen ausreichendes Wissen in der Bevölkerung über die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung bestehe.

Letzteres ist sehr zweifelhaft. Zum einen ist die Planungsidee nunmehr älter als 10 Jahre und den aktuellen, auch auf Klima- und Nachbarschaftsangepasstheit zielenden Ansprüchen nicht mehr gewachsen. Zum anderen muss sich die Bauleitplanung an ihren demokratischen und partizipativen Ansprüchen messen lassen, soll bei den geplanten (oder besser überplanten) Bereichen nicht das Gefühl von einseitiger Bevorzugung des Investors zuungunsten der Anwohnenden aufkommen.

Baurecht muss demokratisch legitimiert sein. Die Weiterführung des B-Planverfahrens B 1-60b befindet sich, nach Aussage vom 12.Juli 2021 des Senators der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, weiterhin im Verfahren und eine Festsetzung wird angestrebt. Nur so kann den Trägern der öffentlichen Belange ihre Einflussmöglichkeit zurückzugeben werden (Denkmalpflege / Wasserwirtschaft / Naturschutz ...).

Umgang mit Bürgern und den Anwohner*Innen der HM 69

Auf die mannigfaltigen Anmerkungen und Proteste der Anwohnenden seit Anfang des Jahres hat es keine inhaltlichen, gegenargumentativen Reaktionen durch die Verwaltung bzw. das Bezirksamt gegeben. Bereits im Mai haben sich Anwohner*Innen der Häuser HM 69 und 75 per Unterschriftensammlung an die BVV, einige Fraktionen, den Baustadtrat und den Bürgermeister gewandt.

Auszug aus der ersten Petition der Anwohnenden mit den folgenden Forderungen:

... Die Informationen über das geplante Bauvorhaben auf dem Grundstück Holzmarktstraße 66 sind beunruhigend. Daraus ergeben sich die folgenden Forderungen an das Bezirksamt:

- *Information der Anwohnenden über die konkretisierten Absichten des Investors im Vorfeld der Baugenehmigungserteilung*
- *Information der Anwohnenden über städtebaulichen Absichten des Bezirks zu dem Grundstück und eine Aussage dazu, welche bauliche Nutzung das Bezirksamt für möglich, bzw. sinnvoll hält*
- *Öffnen des Verfahrens für alternative Architektur- und Stadtplanerische-Entwürfe*
- *Weiterführung des Bebauungsplan-Verfahrens, um eine Beteiligung der Bürger an der Planung zu ermöglichen und um eine Rechtsgrundlage für eine künftige Bebauung zu schaffen. Die Bedenken und Anregungen der Anwohnenden sollen gehört, abgewogen und in die Planung eingearbeitet werden. [...]*

Bislang erfolgte keine inhaltliche Reaktion seitens BA oder Verwaltung, die bei den Bewohnern angekommen wäre.

Da die Abrissarbeiten unmittelbar bevorstehen und auch die Baugenehmigung für die Planung der VARENT, dem Anschein nach, zeitnah erteilt werden soll, blieb den Anwohnenden lediglich der Bittgänger Status. Zwei weitere abgestimmte Petitionen, mit breiter Beteiligung, wurden im Oktober an den Bürgermeister von Mitte und das BA gerichtet: eine aus der Eigentümersammlung heraus und eine weitere ausgehend von den Mietern, die z.T. schon Jahrzehnte im Wohnhochhaus Holzmarktstraße 69 wohnen.

Auch wenn die Bestrebungen weiterlaufen, um ein demokratisch legitimiertes Baurecht im Bereich des B 1-60b doch noch zu schaffen, so steht nunmehr schlicht die Aufforderung an die Bau- und

Wohnungsaufsicht im Vordergrund, die Dinge zu versagen, die nicht schon vorab durch den Vorbescheid von 2017 und dessen Übernahme in den B-Planentwurf am 28.07.2021, in Aussicht gestellt wurden.

Im Wesentlichen geht es dabei um die folgenden noch variablen Aspekte:

- Erhalt des Baumbestandes soweit als möglich, besonders der Bäume an der Holzmarktstraße, die mit öffentlichen Mittel gepflanzt wurden.
- Reduzierung der zu versiegelnden Fläche
- Möglichst niedrige Dachaufbauten (Fahrstuhlkopf / Scheddächer)
- Sicherstellen von nachbarschaftsverträglichen Nutzungen (kein Gastronomischer Schwerpunkt am Auftakt der Schillingstraße)
- Ruhige Nutzungen vor der Südfassade der HM 69 mit viel Großgrün wg. klimatischer Aspekte

Bislang erfolgte keine Reaktion seitens BA oder Verwaltung (Stand 07.11.21)

Bei einem Besprechungstermin, der ursprünglich zur Klärung der planungsrechtlichen Aspekte des potentiellen Neubaus eingeräumt wurde, erschienen lediglich Vertreter*innen der Bau- und Wohnungsaufsicht, die den Bauantrag noch nicht gesehen hatten. Auf den Wunsch der Vertreter der Häuser HM 69 und HM 75 nach einem weiteren Gesprächstermin nach Aktensichtung wurde wie folgt geantwortet.

Mail vom 05.10.21 / 10:26

*Sehr geehrter [REDACTED], sehr geehrter [REDACTED],
vielen Dank für Ihre Nachricht und Ihre Anmerkungen zum oben genannten Vorhaben.*

Im Rahmen der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Prüfung des Antrages kann ich Ihnen versichern, dass die einschlägigen Gesetze und Vorschriften Anwendung finden werden.

Ich gehe davon aus, dass die Notwendigkeit für eine weiter „Aussprache“ (?) nicht gegeben sein wird.

Ein Hinweis von meiner Seite sei mir gestattet: Ihr Artikel im KMA Magazin verdeutlicht nicht die Sach- und Rechtslage und erzeugt wahrscheinlich bei einigen Lesern Unverständnis.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Kristina Laduch

Inhaltliche Kommunikation mit den Anwohnenden wurde seitens des Amtes für Stadtentwicklung abgeblockt.

Versuch eines Fazits

Das gesamte Verfahren, mit den oben beschriebenen Unstimmigkeiten und ausweichenden Antworten erweckt den Eindruck, dass einseitig die Belange des Investors vertreten und durchgesetzt werden sollen. Zudem fällt unangenehm auf, dass die Gutachter*innen der Erhaltungssatzung und weiterer Untersuchungen im KMA II und die an der konkreten Bauplanung Beteiligten in Personalunion handeln.

Eine Überprüfung und ggf. die Revision getroffener Entscheidungen zum Bauvorhaben HM 66 und zum B-Planverfahren 1-60b ist dringend geboten!

Erwartet wird,

- dass das B-Planverfahren zu Ende geführt wird,
- dass das Baugenehmigungsverfahren bis zu dessen Abschluss ruht,
- dass eine kontinuierliche, inhaltlich nachvollziehbare Auseinandersetzung mit den Einwendungen der Bürger erfolgt und
- dass die Betroffenen im KMA II und die Öffentlichkeit kontinuierlich über den Verfahrensstand zu unterrichten sind.

Für die Zusammenfassung

Thomas Klaas 08.11.21

Hinweis:

Dieses Papier steht, auch in Auszügen, jeder /jedem Interessierten zur freien Verfügung.