



Drucksachen der Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin IV. Wahlperiode

Drucksache: **DS/0935/IV**

Ursprung: Antrag
Initiator: SPD, Dahl, John
Beitritt:

Beratungsfolge	Gremium	Erledigungsart
27.11.2013	BVV	

Antrag

Betr.: Ehemalige Dragonerkaserne & Anspruchsvollen Planungsprozess in der Kreuzberger Mitte sichern

Die Bezirksverordnetenversammlung möge beschließen:

Das Bezirksamt wird beauftragt, keinen Beschluss zur Einleitung eines Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan VI-92, festgesetzt am 29.09.1966, für das so genannte Dragonerareal (Mehringdamm/ Obentrautstraße 1/21) zu fassen.

Ferner wird das Bezirksamt beauftragt, ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept für den Bereich Mehringplatz/Blücherplatz/Rathausblock (Dragonerareal) zu erarbeiten. Das Bezirksamt soll einen Vorschlag für den Bearbeitungsbereich dieses Konzeptes vorlegen. Eine entsprechende Finanzierung soll durch das Land Berlin erwirkt werden.

Darüber, ob der Bebauungsplan geändert werden soll, soll erst entschieden werden, wenn die derzeit stattfindenden und noch zu absolvierenden Bürgerbeteiligungsveranstaltungen abgeschlossen sind. Ein B-Plan-Änderungsbeschluss, der eine Änderung der derzeitigen Ausweisung des Gebiets als Gewerbegebiet hin bspw. zu einem Mischgebiet vorsieht, soll zudem erst erfolgen, wenn der jetzige Eigentümer für sich und künftige Erwerber zuvor im Rahmen einer Grundlagenvereinbarung vertraglich folgendes zugesichert hat:

- Im Falle der Errichtung von Wohnungen auf dem Gelände werden etwa 30 % der für Wohnnutzung vorgesehenen Baufläche an eine städtische Wohnungsbaugesellschaft oder eine Genossenschaft abgegeben. Gelingt dies nicht, sind 30 % der neu zu errichtenden Wohnfläche als bezahlbarer Wohnraum anzubieten entsprechend der Beschlusslage der BVV.
- Der Investor verpflichtet sich, wohnverträgliches Gewerbe so weit wie möglich auf dem Gelände zu erhalten. Im Fall von wohnunverträglichem Gewerbe verpflichtet er sich zur Unterstützung bei der Umsiedlung des Gewerbes. Hierzu ist vor Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens der BVV ein Konzept vorzulegen.
- Der Investor verpflichtet sich, die Kosten für die Deckung des sozialen Folgebedarfs (Kitas, Schulversorgung) zu tragen.
- Der Investor übernimmt die Kosten für die Erschließung des Geländes, soweit diese nicht durch Versorgungsunternehmen getragen werden.
- Neu entstehendes Straßenland ist öffentlich zu widmen und dem Land Berlin zu übertragen.
- Der Investor verpflichtet sich, das Baudenkmal zu erhalten sowie eine öffentliche Ausstellung zur Historie des Geländes innerhalb eines Gedenk-, Informations- und Lernortes zur Geschichte der Zwangsarbeit an diesem Ort zu schaffen. Hierzu ist der BVV vor einem Beschluss über die Änderung des Bebauungsplans eine entsprechende Konzeption in Abstimmung mit der oberen Denkmalbehörde vorzulegen.

- Der Investor verpflichtet sich, sobald ein abgestimmtes und von der BVV beschlossenes Nutzungskonzept für das Areal vorliegt, die Kosten für einen städtebaulichen Wettbewerb in öffentlicher Regie zu tragen.

Die Bürgerbeteiligungsverfahren zur Zielfindung für die künftige Nutzung und bauliche Gestaltung des Dragonerareals sind künftig in Regie des Landes Berlin, hier: des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg durchzuführen. Der Käufer des Areals soll dafür die Kosten übernehmen.

Über den Abschluss einer entsprechenden Grundlagenvereinbarung ist die BVV im Anschluss unverzüglich zu informieren. Erst nach anschließender Billigung durch die BVV soll ein Aufstellungsbeschluss erfolgen.

Begründung:

Die Entwicklung in der „Kreuzberger Mitte“ ist eine der zentralen stadtentwicklungspolitischen Aufgaben in unserem Bezirk. Dank der Festsetzung des Sanierungsgebietes Südliche Friedrichstadt (Mehringplatz, Blücherplatz, AGB) im Frühjahr 2011 haben Land und Bezirk nunmehr Instrumente und Ressourcen zur Steuerung eines behutsamen Stadterneuerungsprozesses, die zwar bisher noch zögerlich genutzt werden, aber Sorgen um eine ungesteuerte Fehlentwicklung erübrigen.

Anders sieht es aus beim benachbarten, größten Entwicklungspotential in diesem Bereich Kreuzbergs, dem „Dragoner-Areal“ (Rathausblock), das nicht in die Kulisse des Sanierungsgebietes aufgenommen wurde. Dabei ist hier der Bedarf für eine behutsame und grundlegende Stadterneuerung offensichtlich. Diese Aufgabe überließ man dem Immobilienmarkt. Eine maximale Verwertung als Misch- bzw. Wohngebiet ist nun das Ziel von Projektentwicklern.

Daher ist aus Interesse des Bezirks wichtig, zu prüfen und öffentlich zu erörtern, welche Planungsziele für den Block und das Quartier richtig wären, geht es doch um ein bedeutendes Entwicklungspotential, in Kreuzberg derzeit das größte. Vor Änderungsverfahren zur verbindlichen Bauleitplanung muss dann der Investor durch einen Grundlagenvertrag verpflichtet werden, an der Umsetzung der Entwicklungsziele des Bezirks mitzuwirken und die Kosten der Entwicklung sowie für sozialorientierte Maßnahmen zu tragen.

Eine integrierte Planung in diesem zentralen Bereich des Ortsteils Kreuzberg ist für den Bezirk von herausragendem Interesse, weil mit der ZLB auf dem Tempelhofer Feld eine der zentralen Nutzungen - die AGB - perspektivisch entfallen oder geschwächt wird. Am südlichen Achsendpunkt einer der berühmtesten und wichtigsten Straßen Berlins, der Friedrichstraße droht eine neue Leere zu entstehen. Der Mehringplatz ist als Ortsteil und Stadtraum ein sozialer und städtebaulicher Brennpunkt mit hohem Stärkungs- und Neuordnungsbedarf – deswegen ja auch Sanierungsgebiet. Eine integrierte Entwicklungsplanung, die der Bedeutung und den Bedarfen des Gesamtbereichs gerecht wird, muss sowohl die Ziele für das Entwicklungspotential Rathausblock als auch die Stadterneuerungsaufgaben im Sanierungsgebiet im Zusammenhang betrachten. Die problematische Wohnungsmarktentwicklung im Bezirk erfordert ein konsequentes öffentliches Handeln und die Durchsetzung sozialer Ziele.

Der von den Investoren begonnene und vom Bezirksamt mitgetragene Partizipationsprozess zielt bisher darauf ab - aufgrund des wirtschaftlichen Drucks, der auf den Entwicklern lastet - schnellstmöglich Planungsziele zu definieren und Fakten zu schaffen. Dieser Beteiligungsprozess ist bei Grundstückskosten von über 21 Mio. EUR nicht ergebnisoffen gemeint. Über bereits erarbeitete planerische Überlegungen der Investoren ist Transparenz herzustellen..

Vor Abschluss eines entsprechenden Grundlagenvertrages dürfen keine Vorentscheidungen, etwa durch einen Aufstellungsbeschluss für ein B-Plan-Verfahren fallen, weil dadurch die Arbeits- und Verhandlungsposition des Bezirks geschwächt.