

---

René Pönitz · Am Treptower Park 37 · 12435 Berlin - Treptow

---

Bezirksamt Treptow-Köpenick  
Fachbereich Stadtplanung  
Alt-Köpenick 21  
12555 Berlin

IHR ZEICHEN  
XV-30b VE

IHR SCHREIBEN VOM

MEIN ZEICHEN

DATUM  
7. Oktober 2015

## Stellungnahmen zum XV-30b VE

Sehr geehrter Damen und Herren,

ich gebe hiermit folgende Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren XV-30b VE während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 2 BauGB ab:

### 1. Sozialer Wohnungsneubau

Das geplante Bauvorhaben wird dem Bedarf des derzeitigen Wohnungsmarktes speziell in Alt-Treptow nicht gerecht. Zwar besteht ein grundsätzlicher Bedarf an Wohnraum, verstärkt ist der Bedarf gegenwärtig an sozialverträglichen Mietraum, insb. mit Mietpreis- und Belegungsbindung. Dieser Bedarf ist gegenwärtig auf dem Mietmarkt in Alt-Treptow sehr deutlich zu spüren. Auch die Einwohnerinnen und Einwohner sind dahingehend besorgt und haben einen Einwohnerantrag zum Erlass einer Erhaltungssatzung für den Ortsteil in der Bezirksverordnetenversammlung eingereicht.

Gerade im Hinblick dieses Bedarfes und den Richtlinien nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung (vom 14.4.2015), welches eine Mietpreis- und Belegungsbindung von 25% vorgibt, ist nicht ersichtlich, warum dieser Bedarf und diese Richtlinien außer Acht gelassen werden.

Stattdessen wird begründet, dass es einen Realisierungswettbewerb gab, so dass aus verschiedenen Begleiterscheinungen heraus, einzig eine Hochhauslösung möglich sei und diese ca. 30% teurer als Geschosswohnungsbau ist.

Zunächst ist der Vergleich der Kosten irreführend. In den beiden Wohnhochhäusern werden mehrere Wohneinheiten auf verschiedenen Etagen zu finden sein, die jeweils über Treppenhäuser bzw. Fahrstühle erschlossen werden und folglich ebenso Geschosswohnungsbau sind. Ferner sieht das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung (vom 14.4.2015) keine speziellen Regelungen für Hochhäuser vor, sondern lediglich für den individuellen Wohnungsbau. Den Begriff des herkömmlichen Geschosswohnungsbau wird durch die Richtlinie ebenso nicht vorgegeben.

---

---

Zudem wird verkannt, dass gerade der Eigentümer ein Interesse an einer Hochhauslösung hat, insbesondere da die Stockwerke oberhalb der Traufhöhe auch zu einem weitaus höheren Preis verkauft werden können. Auch der Verzicht auf die einst im Flurstück 97 vorgesehene Wohnungsbebauung resultiert aus der dichteren Bebauung am Ufer einerseits und dem geplanten Verkaufserlösen andererseits.

## **2. Ufer**

Es ist nicht ersichtlich, warum der Eigentümer das Flurstück 139 erst kaufen und anschließend mit allgemeinem Wegerecht belastet wird, wenn dieses Flurstück im Land Berlin verbleiben kann und so auch künftige Entwicklungsideen noch zubehalten.

## **3. Gutachten**

Die Gutachten waren nicht online aufrufbar.

## **4. Radfahren auch am Ufer**

Die textliche Festsetzungen Nummer 20 und 21 sind so zu ändern, dass ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit auf den Flächen a, b und c eingeräumt wird (vgl. textliche Festsetzung beim Regatta-Quartier).

Auch wenn das Ufer gegenwärtig nicht zum Zielnetz des Radwegekonzeptes gehört, so wird der Uferweg bereits zum Radfahren genutzt. Gerade in Hinblick auf die parallel verlaufende Radfernroute stellt der Abschnitt zwischen Eichenstraße und Treptower Park eine parallele gewässerbegleitende Alternative dar. An dieser Nebenroute befindet sich u.a. die Skulptur Molecule Man und zukünftig der Museumshafen. Zudem plant selbst der Vorhabensträger eine Rampe für Radfahrer zum unterirdischen Abstellanlage für Radfahrer.

Die Argumentation auf Seite 87 (Kapitel 2.8.2.3), ein Radweg würde dem Ziel der »Entwicklung eines Ufers mit einer Aufenthaltsqualität« entgegenstehen, ist mit Blick auf die in diesem Kontext referenzierte Uferkonzeption nicht nachvollziehbar. Im Gegenteil: auf Seite 54 der Uferkonzeption werden verschiedene gewässerbegleitende Radwege genannt, ohne in diesem Zusammenhang die Aufenthaltsqualität der jeweiligen Gewässerränder (in Folge des Radfahrverkehrs) in Frage zu stellen.

## **5. Uferweg**

Auf Seite 33 im Kapitel 2.4 wird geschrieben, dass mit dem Bebauungsplan ein »Uferweg gesichert« wird und impliziert, dass ohne Bebauungsplan dieser nicht gesichert sei. Dies ist falsch. Im Kapitel 2.2 (Seite 2) ist zu entnehmen, dass der Uferweg dem Land Berlin gehört. Im Falle einer Nichtbebauung oder einer Bebauung nach §34 BauGB würde sich hieran nichts ändern. In dieser Hinsicht ergibt sich durch die Aufstellung eines B-Plans kein Vorteil sondern allenfalls ein Status Quo.

## **6. Solaranlagen**

Im Kapitel 2.3.5 auf Seite 59 sollen Solaranlagen sich hinter einer 45°-Linie »verstecken«. Es erschließt sich nicht, warum diese höchstens zwei Meter hoch sein dürfen und dann in jedem Fall (also auch wenn sie weniger als zwei Meter hoch sind) zwei Meter von der Außenkante entfernt sein müssen.

---

Im Interesse einer verstärkten Nutzung von Solaranlagen sollte daher die Festsetzung dahingehend geändert werden, dass der Abstand von der Außenkante mindestens so groß ist wie die Höhe bei Beibehaltung der maximalen Höhe von 2 Metern.

### **7. Durchführungsvertrag / Städtebaulicher Vertrag**

Da der Durchführungsvertrag (anders als bspw. in Hamburg) nichtöffentlich ist und damit für die Öffentlichkeit nicht nachvollziehbar ist, sollen die Dinge, die sowohl als Festsetzung im Bebauungsplan als auch im Durchführungsvertrag geregelt werden können, als Festsetzung geregelt werden, es sei denn der Vorhabensträger stimmt einer Veröffentlichung des städtebaulichen Vertrages zu (bei der nur persönliche Angaben geschwärzt sind)

### **8. Kinderspielplatz und begrünte Dachfläche**

Es fehlt eine textliche Festsetzung, dass diese Areale mit entsprechenden Nutzungsrechten für die Allgemeinheit versehen werden. Es sollte sichergestellt sein, dass diese Flächen nicht nur die Nutzer der neuen Wohngebäude zugänglich ist.

### **9. Apartmenthotel**

Auf der Bürgerversammlung zum Bauvorhaben wurde von mehreren Anwesenden die Sorge vor permanenten Busverkehr geäußert. Der Bauherr erklärte mehrfach, dass in diesem Vorhaben ein Apartmenthotel entstehen soll, was sich deutlich von einem klassischen Hotel unterscheidet.

Um dieser Sorge Rechnung zu tragen, sollte die bauliche Nutzung auf genau jenen Zweck reduziert werden und die westliche Fanny-Zobel-Straße ein Einfahrtverbot für Busse haben (Verkehrstafel 250 mit Zusatzschild 1048-16).

### **10. Verschattung**

Der Abstand zwischen den beiden Wohntürmen und dem unmittelbar südlich daran angrenzenden Karree unterschreitet die Vorabe der Bauordnung, wodurch die »gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse« nicht gewährleistet sind.

Die Verschattungsstudie belegt leider nicht die tatsächlichen Verhältnisse, sondern vergleicht sie mit einer möglichen Referenzbebauung nach §34 BauGB. Da aber die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch in dieser Situation bewahrt werden müssen, ist das Heranziehen obsolet.

Mit freundlichen Grüßen

René Pönitz