

2 Beteiligungsverfahren

2.1 Beteiligung der Betroffenen und Interessierten

In allen Bearbeitungsphasen wurden in unterschiedlichen Formaten Kontakt und Austausch zu den Betroffenen und einer an der Gebietsentwicklung interessierten lokalen Stadtgesellschaft gesucht, um

- zusätzliche Informationen zu erhalten,
- Argumente und Positionen kennenzulernen,
- Hinweise für die Ziel- und Maßnahmenformulierung zu erhalten,
- Beurteilungsgrundlagen zu den Auswirkungen der Sanierung bei den unmittelbar Betroffenen zu gewinnen.

Informationsmedien

Die Eigentümer aller Grundstücke im Gebiet wurden schriftlich über die vorbereitenden Untersuchungen und die damit verbundenen rechtlichen Auswirkungen informiert. Sie wurden darüber hinaus zur ersten und dritten Veranstaltung (s.u.) explizit schriftlich eingeladen.

Zusätzlich entstand ein Flyer, der in allgemeiner Form über das Gebiet und die Funktion vorbereitender Untersuchungen informierte sowie Kontaktdaten enthielt. Dieser Flyer wurde an alle Eigentümer, Haushalte und Gewerbebetriebe im Gebiet verteilt. Plakate ergänzten die Einladungskampagnen. Über die Internetseite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (ab 20.11.2015) sowie über vorliegende Mailinglisten wurden im Vorfeld die Öffentlichkeit sowie interessierte Betroffenenengruppen über geplante Veranstaltungen informiert.

Die auf Veranstaltungen präsentierten Informationen sowie die Ergebnisse (s.u.) wurden auf der Internetseite der Senatsverwaltung ab dem 18.12.2015 veröffentlicht.

Eine "wachsende Ausstellung" bot seit dem 21.12.2015 im Rathaus Informationen über die vorbereitenden Untersuchungen sowie regelmäßig aktualisierte Zwischenergebnisse. Zur Ausstellung gehörte eine Sammelbox für Anregungen und Bedenken. Am 18.12.2015 wurde die Ausstellung auf der Internetseite der Senatsverwaltung ergänzt.

Veranstaltungen

Veranstaltung am 08.12.2015

Anfang Dezember 2015 folgten ca. 120 interessierte Bürgerinnen und Bürger der Einladung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, um sich über die vorbereitenden Untersuchungen zu informieren. Die Veranstaltung sollte zugleich genutzt werden, Einschätzungen und Meinungen der lokalen Akteure kennenzulernen und zu diskutieren. Nach einem fachlichen Input zur Aufgabe und zum Verfahren der vorbereitenden Untersuchungen wurden thematische Arbeitsgruppen angeboten. Hierbei ging es vor allem um das Sammeln von Hinweisen zur Situation im Gebiet sowie von Positionen und Anmerkungen der lokalen Akteure zu möglichen Zielen.

Die wichtigsten inhaltlichen Ergebnisse waren:

1. Viele Teilnehmende wünschen sich eine Entwicklung mit einem hohen Anteil Sozialwohnungen/ bezahlbaren Wohnungen (bis zu 100 %). Andere Wohnformen, wie Genossenschaftswohnen, wurden ebenfalls vorgeschlagen.
2. Es soll dafür Sorge getragen werden, dass sich Mietverhältnisse in den bestehenden Wohngebäuden des Gebiets hinsichtlich der Miethöhen sozialverträglich entwickeln. Es wird auf die soziale Erhaltungsverordnung in angrenzenden Blöcken verwiesen.
3. Das bestehende lokale Gewerbe auf dem Dragonerareal soll in der Entwicklung berücksichtigt und möglichst gesichert werden.
4. Die Entwicklung auf dem Dragonerareal soll vielfältige Nutzungen - Wohnen, Gewerbe, Kultur, Grünflächen - ermöglichen. Die Zugänglichkeit und Querbarkeit des Areals soll verbessert werden.
5. Die Teilnehmenden äußerten den Wunsch nach Möglichkeiten und Räumlichkeiten für die Kommunikation aller Generationen über die Zukunft des Gebiets.
6. Es wird die Erwartung nach einer transparenten Planung unter möglichst breiter Beteiligung formuliert. Die laufenden Planungsverfahren sollen zeitlich und inhaltlich abgestimmt erfolgen sowie Ziele und Inhalte möglichst frühzeitig kommuniziert werden.

Beteiligungswerkstatt am 30.01.2016

Ende Januar 2016 fand die Beteiligungswerkstatt zum Entwurf von Leitlinien für die städtische Entwicklung des Gebiets statt. Sie griff die Forderung aus der ersten Veranstaltung vom 08.12.2015 nach einer Mitwirkung der Gebietsöffentlichkeit an der Leitbilddiskussion auf. Rund 40 Betroffene bzw. Vertreter von Institutionen oder Initiativen nahmen an der Veranstaltung teil.

Nach einem fachlichen Input zum besonderen Städtebaurecht wurde im zweiten Teil der Veranstaltung in selbstorganisierten Arbeitsgruppen diskutiert. Inhaltliche Grundlagen hierfür waren die in der ersten Veranstaltung am 8. Dezember 2015 vorgestellten Leitlinien des Landes Berlin (siehe oben "Gemeinsame Erklärung") sowie die dort vorgetragenen Vorschläge der Betroffenen. Weiterhin floss ein Überblick über den gegenwärtigen Stand der Analyse der Missstände im Gebiet und bestehender Planungsabsichten in die Diskussionen ein.

Themen waren:

- soziale Infrastruktur, Wohnumfeld, öffentlicher Raum,
- Städtebau und Denkmalschutz,
- Wohnen/Gewerbe/Nutzungsmischung,
- nachhaltig leben, wohnen und arbeiten.

Die zum Teil räumlich oder funktional sehr konkreten Ziele innerhalb der Arbeitsgruppen wurden dokumentiert und bei der Erarbeitung des Entwurfs der Entwicklungsziele beachtet. Besonders engagiert vorgetragen wurden von allen Teilnehmenden die Forderung nach Schaffung eines hohen Anteils bezahlbaren Wohnraums für breite Bevölkerungsschichten.

Veranstaltung am 07.04.2016

In der dritten Veranstaltung wurde der Entwurf der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen vorgestellt und diskutiert:

- Analyse,
- Entwurf des Leitbilds, der Leitlinien und der Ziele,
- Vorschlag zum Instrumenteneinsatz.

Die wichtigsten Ergebnisse waren:

- eine grundsätzlich positive Einschätzung der vorgeschlagenen Ziele und Maßnahmen durch die Teilnehmenden,
- die von vielen Teilnehmenden formulierte Forderung, Wohnungsbau zu 100 % mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung zu errichten,
- die Forderung nach Erhaltung von bestehenden Betrieben und Sicherung der kulturellen Angebote,
- das Ziel, die städtebauliche Identität, insbesondere auf dem Dragonerareal, bei der Erneuerung zu wahren,
- die Forderung nach Grünflächen sowie
- umfassenden Beteiligungsmöglichkeiten für die Öffentlichkeit.

Gespräche

Zur Vorbereitung der o.a. Veranstaltungen wurden Gespräche mit verschiedenen Akteursgruppen, die sich insbesondere für das Dragonerareal engagieren, geführt. Hierzu gehören u.a. Upstall Kreuzberg e.V., die Bürgerinitiative "Stadt von Unten", Dragopolis und der informelle Zusammenschluss der Gewerbetreibenden auf dem Areal, vertreten durch die Betreiberin des Gretchen-Clubs.

Im Zuge der Bestandsaufnahme im Gebiet wurden Gespräche mit Mietern, Eigentümern und Gewerbetreibenden geführt. Dabei wurde über den Zweck der vorbereitenden Untersuchungen informiert und Informationen über die konkrete Situation auf den Parzellen abgefragt. Während des Bearbeitungsprozesses fanden zudem bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Gespräche mit dem Verein Upstall Kreuzberg e.V. sowie mit Eigentümern und Erwerbern statt.

Auf dem Dragonerareal wurden alle Unternehmen schriftlich per Fragebogen über Stand und Entwicklungserwartungen des Betriebs abgefragt. Die Ergebnisse, in Einzelfällen durch persönliche Gespräche ergänzt, flossen in die Analyse ein. Eine Abfrage der Eigentümerin des Dragonerareals (BlmA) hinsichtlich der bestehenden Mietverhältnisse und der vorhandenen Altlastensituation ergab weiterführende Informationen.

Die Ergebnisse der insgesamt rund 30 Gespräche wurden in der Zielformulierung und bei der Abwägung des Instrumenteneinsatzes berücksichtigt.

Möglichkeiten der schriftlichen Beteiligung

Im Zeitraum 07. bis 29.04.2016 konnten Betroffene und Interessierte schriftlich Stellung zum Neuordnungskonzept sowie den vorgeschlagenen Maßnahmen und den ersten Empfehlungen für den Instrumenteneinsatz geben. Auch außerhalb des Zeitraums eingegangene Stellungnahmen wurden ausgewertet. Zum 06.06.2016 lagen 20 Stellungnahmen vor.

Der Verein Upstall Kreuzberg e.V. hat mit seiner Stellungnahme eine eigene Analyse und ein städtebauliches Planungskonzept für das Dragonerareal übergeben.

Die Anregungen und Bedenken bezogen sich im Wesentlichen auf folgende Themenkomplexe:

- Erhalt und Entwicklung des Kulturstandorts,
- Sicherung eines Teils des Gewerbegebiets und der Perspektive ansässiger Betriebe,
- Belass des Dragonerareals im Eigentum der öffentlichen Hand (100 %),
- Realisierung 100 % sozialer Wohnungsneubau auf dem Dragonerareal,

- Schutz der Bevölkerung vor Verdrängung, Sicherung bezahlbaren Wohnens im Bestand,
- Ansiedlung sozialer Angebote, Schaffung von Orten für Begegnung und Teilhabe (u.a. Realisierung des Projekts Kiezraum).

Erhebliche Bedenken gegen die Einbeziehung ihrer Grundstücke in ein Sanierungsgebiet wurden von drei Eigentümern (inkl. BlmA) und einem Erwerber schriftlich geäußert. Die Belange der Eigentümer und des Erwerbers sowie alle weiteren geäußerten Anregungen und Bedenken im Rahmen der Beteiligung sind in die Abwägung gemäß § 136 Absatz 4 Satz 3 BauGB eingeflossen.

2.2 Abstimmung mit Trägern öffentlicher Belange

Den Trägern öffentlicher Belange gemäß § 139 BauGB wurde im Zeitraum 29. März bis 29. April 2016 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Verspätet eingegangene Stellungnahmen wurden berücksichtigt. Von den Fachbereichen des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg gingen acht und von den weiteren 31 angeschriebenen Trägern 28 Stellungnahmen ein.

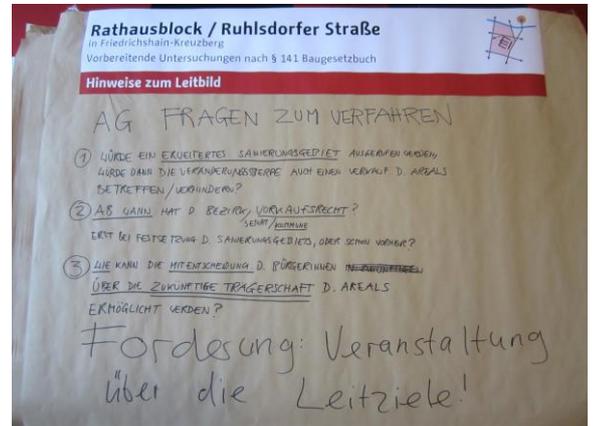
27 Stellungnahmen stehen nicht im Widerspruch zum Neuordnungskonzept. Die in diesen Stellungnahmen vorgebrachten Anregungen und Bedenken sind im Zuge des weiteren Planungsprozesses zu lösen. Dies betrifft insbesondere:

- die Konkretisierung der räumlichen Abgrenzung des geplanten Gewerbehofs auf dem Dragonerareal, der als eigenständiges Gewerbegebiet gesichert werden soll.
- die Positionierung des öffentlichen Spielplatzes in Verbindung mit der Schaffung einer Grünanlage und der Kita aufgrund von Verschattungsproblemen. Im Ergebnis der Standortprüfung kann es auch zu Bedarfen für Bodenordnungen zugunsten von Gemeinbedarfsflächen im Dragonerareal kommen.

Die BlmA hat erhebliche Bedenken gegen die Einbeziehung ihres Grundstücks in ein städtebauliches Sanierungsgebiet schriftlich geäußert. Die Bedenken wurden geprüft. Die Belange der BlmA sind in der Abwägung gemäß § 136 Absatz 4 Satz 3 BauGB berücksichtigt. Die Einbeziehung des Grundstücks der BlmA in das Sanierungsgebiet hat eine grundlegende Bedeutung für die Umsetzung der Gesamtmaßnahme.

Eindrücke aus den drei Veranstaltungen

1. Veranstaltung am 08.12.2015



Beteiligungswerkstatt am 30.01.2016



3. Veranstaltung am 07.04.2016



3 Entwicklungsziele und städtebauliches Entwicklungskonzept

Aus den bestehenden Zielvorstellungen des Landes Berlins, den Ergebnissen der Analyse sowie der Beteiligung und Abstimmung sind die nachfolgenden Ziele für die Gebietsentwicklung erarbeitet worden.

Das Leitbild und die Leitlinien fassen die generellen Zielstellungen der Gebietsentwicklung. Daraus abgeleitet werden Ziele für folgende Handlungsfelder:

- Nutzungsmischung und Verdichtung,
- Städtebau und Stadtbild,
- Wohnen,
- soziale und kulturelle Infrastruktur, Freiraum,
- Wirtschaft, Gewerbestruktur,
- Verkehr, stadträumliche Vernetzung,
- Umwelt, Klima und Energie,
- Steuerung und Partizipation.

Die Ziele sind nach einer förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets Sanierungsziele und Beurteilungsgrundlage für Genehmigungen nach §§ 144/145 BauGB. Räumlich konkret verortbare Ziele sind im städtebaulichen Rahmenplan dargestellt.

3.1 Leitbild und Leitlinien

Leitbild

Hier ist der richtige Ort für die zukunftsfähige Weiterentwicklung der urbanen Kreuzberger Mischung aus Wohnen, Kultur und Arbeit. Dies geschieht bei Wahrung der sozialen Mischung und Stärkung der städtebaulichen Identität.

Leitlinien

1. Entwicklung am Bestand orientieren

Schwerpunkt der Gebietsentwicklung ist die Sicherung und behutsame Verbesserung der erhaltenswerten städtebaulichen und baulichen Strukturen sowie der Erhalt und die Sicherung der sozialen und funktionalen Mischung im Gebiet. Die angestrebte Verdichtung und funktionale Ergänzung soll sich behutsam in den Bestand einfügen.

2. Ergänzungen für Verbesserungen nutzen

Die zentrale Lage in der Stadt, die hervorragende Erschließung und die stadtentwicklungspolitischen Herausforderungen machen eine städtebauliche Entwicklung möglich und zugleich nötig.

Dies soll im Gebiet und für die angrenzenden Quartiere einen Beitrag zu verbesserten Lebensumständen durch zusätzlichen Wohnungsbau, ergänzende Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Freiflächen leisten.

2. Der Geschichte Platz geben

Das Gebiet ist nicht nur städtebaulich sondern vor allem auch stadthistorisch von Bedeutung.

3. Breite Partizipation ermöglichen

Bewohnerinnen und Bewohner, Eigentümer, Gewerbetreibende, Initiativen und sonstige lokale Akteure sind am Gebietsentwicklungsprozess zu beteiligen.

4. Raum für Innovationen geben

Die Gebietsentwicklung soll Spielräume für Innovationen beim Planen, Bauen und bei Organisations- und Kooperationsformen eröffnen.

3.2 Ziele

Handlungsfeld: Nutzungsmischung und Verdichtung

1. Maßvolle Verdichtung gekoppelt mit Freiraumaufwertung im Bestand

Der gründerzeitliche Baubestand im Rathausblock weist vielfältige Nutzungen auf, die erhalten bleiben sollen. Kleinteilige Potenziale zur Nachverdichtung mit Wohnraum sollen genutzt werden. Konflikte sollen dabei vermieden und Ausgleiche geschaffen werden, z.B. durch qualitätsvolle Gestaltung von Freiflächen, Dachterrassen o.ä. bauliche Maßnahmen.

2. Das Dragonerareal vielfältig entwickeln

Das Dragonerareal ist das zentrale Entwicklungspotenzial. Ziel ist eine Entwicklung entsprechend der Lage in der Stadt als zentrumsnaher Standort für Wohnen, Gewerbe, gesellschaftliche Aktivitäten (z.B. Bildung) und Kultur sowie Angebote von sozialer Infrastruktur und zur Freiraumnutzung.

Als städtebauliche Dichte ist eine GFZ von 1,6 bis 1,8 (Netto-Bauland) angemessen. Der Rathausblock soll für zusätzliche Wegeverbindungen geöffnet werden.

3. Nutzungen auf dem Dragonerareal konfliktvermeidend ordnen

Eine Nutzungszonierung soll eigenständige Teilbereiche auf dem Dragonerareal ermöglichen und die unterschiedlichen Belastungen des Gebiets, insbesondere durch den Kfz-Verkehr auf den bestehenden Straßen sowie gewerbliche Nutzungen berücksichtigen.

Sensible Bereiche sollen abgeschirmt gegen Verkehr und Gewerbe entwickelt werden. Daraus ergibt sich ein Schwerpunkt für Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe im mittleren und südlichen Bereich des Dragonerareals. Der nördliche Bereich soll vorrangig gewerblich genutzt werden.

4. Liegenschaften Berlins für soziale Infrastrukturangebote nutzen

Die Einbeziehung des Rathausgrundstücks und weiterer Flächen des Landes Berlin ermöglicht die Unterbringung von Infrastruktureinrichtungen und die Verflechtung mit den angrenzenden Quartieren.

5. Neue Angebote im Gebiet mit der Entwicklung der AGB abstimmen

Die Schaffung sozio-kultureller Angebote soll die Entwicklung rund um den AGB-Standort berücksichtigen und Ergänzungen bzw. Synergien erlauben.

Handlungsfeld: Städtebau und Stadtbild

1. Prägende Elemente der gewachsenen Stadtstruktur stärken

Ziel ist die Bewahrung des prägenden historischen Stadtgrundrisses mit den Elementen Kasernenanlage und gründerzeitliche Bau- und Straßenraumstruktur.

2. Baukulturelles Erbe wahren und nutzen

Baudenkmale und Denkmalanlagen im Gebiet sind unter Bewahrung ihrer schützenswerten Elemente zukunftsfähig zu erneuern. Das historische Stadtbild ist bei Sanierungsmaßnahmen bewahrenswert. Dies schließt den gründerzeitlichen Geschosswohnungsbau, der nicht unter Denkmalschutz steht, ein.

3. Historische Grundstruktur des Dragonerareals sichern und transformieren
Die historische denkmalgeschützte Grundstruktur des Dragonerareals gibt dort den Rahmen für die städtebauliche Entwicklung vor. Sie erlaubt eine angemessene Ergänzung bzw. Verdichtung. Die geschützte Substanz auf dem Dragonerareal ist denkmalgerecht instand zu setzen.
4. Neubebauung mit hohem Gestaltungsanspruch und Höhen orientiert am Umfeld
Neubaubebauung respektiert die Denkmale und setzt sich zugleich mit moderner, qualitativ hochwertiger Architektur ab. Die Höhenbegrenzung orientiert sich am gründerzeitlichen Bestand des Umfelds.
5. Bedeutung des Geschichtsorts vermitteln
An geeigneter Stelle ist an die historische Bedeutung des Gebiets (Lage vor dem Halleschen Tor mit Wegen und Landwirtschaft, Kaserne, Revolution 1918/19, Zwangsarbeitereinsatz im 2. Weltkrieg) zu erinnern.
6. Prüfung der Umgestaltung der Kreuzung Mehringdamm-Blücherstraße-Obentrautstraße
Der durch den Straßenbau aufgerissene Kreuzungsbereich ist in Abstimmung mit der Entwicklung im Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt so zu gestalten, dass in angemessener Form an die historischen Raumkanten erinnert wird.

Handlungsfeld: Wohnen

1. Wohnungsneubau mit vielfältigen Angeboten verbinden
Das Dragonerareal bietet ein bedeutsames Potenzial für Wohnungsbau. Nach einer Grobschätzung könnten 400 bis 500 Wohnungen entstehen. Generell soll der Wohnungsbau zügig entwickelt werden. Ziel ist die Schaffung eines differenzierten Wohnungsangebots hinsichtlich der Wohnformen und der Bedürfnisse weiter Kreise der Bevölkerung.
2. Bezahlbares Wohnen auf dem Dragonerareal ermöglichen
Vorrangig soll Mietwohnungsbau für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen und benachteiligte Personengruppen verwirklicht werden. Der Anteil der mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung realisierbaren Wohnungen soll mindestens 50 % umfassen.

3. Wohnen im Bestand sozialverträglich entwickeln

Ziel ist, die bestehende gemischte Bevölkerungsstruktur zu erhalten. Der vorhandene preiswerte Wohnraum ist daher möglichst zu sichern. Um Aufschluss über Verdrängungsgefahren zu erhalten, sind vertiefende Untersuchungen notwendig.

Nicht modernisierter Wohnungsbestand ist unter Berücksichtigung zeitgemäßer Standards zu erneuern. Luxus-Modernisierungen, Abrisse, Zusammenlegungen von Wohnungen und Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen sollen vermieden werden. Die Zweckentfremdung von bestehendem Wohnraum ist konsequent zu verhindern.

Handlungsfeld: Soziale und kulturelle Infrastruktur, Freiraum

1. Schaffung von Angeboten der Kindertagesbetreuung und Jugendfreizeit

Das in der Bezirksregion stark defizitäre Angebot an Kindertagesbetreuung und Jugendfreizeiteinrichtungen ist durch neue Einrichtungen auszubauen. Dabei sind die zusätzlichen Bedarfe, die sich u.a. durch die Entwicklung des Wohnstandorts Dragonerareal ergeben, zu berücksichtigen.

Die genauen Standorte sind im weiteren Planungsprozess abzustimmen und zu sichern.

2. Infrastruktureinrichtungen im Einzugsbereich aufwerten

Standorte außerhalb des Gebiets, die für dessen Versorgung Funktionen übernehmen, sind in die Gesamtmaßnahme aufzunehmen.

3. Grünfläche und Spielplatz auf dem Dragonerareal anlegen, bewahrenswerte Freiräume in die Umgestaltung integrieren

Das Dragonerareal bietet die Möglichkeit für die Unterbringung einer öffentlich nutzbaren Spielplatzfläche und einer öffentlich zugänglichen Grünanlage. Bei der Verortung gilt es, die Nutzungsgliederung des Blocks wie auch die Möglichkeiten der Vernetzung ins Umfeld zu berücksichtigen. Bestehende Freiraumqualitäten an einzelnen Orten und besondere Vegetationsstrukturen sollen soweit wie möglich erhalten bleiben und als Zeugnisse der Entwicklung integriert werden.

4. Aufwertung des Generalzugs Yorckstraße

Es ist zu prüfen, wie der Mittelstreifen der Yorckstraße unter gartendenkmalpflegerischen Gesichtspunkten als Teil des landschaftlich gestalteten Generalzugs und wichtiges Vernetzungselement im öffentlichen Raum wiederhergestellt werden kann.

Handlungsfeld: Wirtschaft, Gewerbestruktur

1. Kreuzberger Mischung von Wohnen, Arbeiten und Kultur erhalten
Gewerbliche sowie kulturelle Angebote in der Nachbarschaft zum Wohnen (Kreuzberger Mischung) sind möglichst zu erhalten.
2. Konflikte zwischen Betrieben und Wohnen zu beiderseitigem Nutzen lösen
Auch das "lautere" Handwerk und Kulturbetriebe tragen zur urbanen Mischung und Vielfalt des gewerblichen wie auch des Arbeitsplatzangebots bei und sind grundsätzlich erhaltenswert. Kleinteilige Konflikte zwischen Wohnen und erhaltenswertem Gewerbe sind durch bauliche, technische und organisatorische Lösungen abzubauen sowie - bei Neuansiedlungen - durch eine geeignete planerische Trennung von-einander zu vermeiden.
3. Gewerbehof auf dem Dragonerareal für innovative Konzepte öffnen
Ein neues Gewerbehofkonzept unter Einbeziehung der erhaltenswerten Bauten soll Raum für bestehende bzw. neue Betriebe bieten. Mit dem Konzept soll ein Beitrag zur zukunftsfähigen Weiterentwicklung der Kreuzberger Mischung geleistet werden.

Handlungsfeld: Verkehr, stadträumliche Vernetzung

1. Aufenthaltsqualität und Verkehrssicherheit in den Straßenräumen stärken
Belastungen durch den fließenden Verkehr sind durch geeignete organisatorische Maßnahmen und bauliche Veränderungen an Straßenquerschnitten und Knotenpunkten zu verringern.
Der öffentliche Raum ist für mehr Nutzungen als nur die Verkehrsabwicklung zurück zu gewinnen. Den Schwerpunkt bildet die Großbeerenstraße, die vom Durchgangsverkehr zu entlasten ist. Für die Kreuzungsbereiche Mehringdamm-Blücherstraße-Obentrautstraße, Großbeerenstraße-Obentrautstraße und Yorckstraße-Großbeerenstraße-Hornstraße sind Maßnahmen zur stadtvträglicheren und verkehrssicheren Gestaltung zu entwickeln und umzusetzen.
Insbesondere die Obentrautstraße bietet - bei Beachtung der Belange des gewerblichen Erschließungsverkehrs - Spielräume für eine grundsätzliche Umgestaltung zugunsten von Fußgängern und Radfahrern und der Aufenthaltsqualität insgesamt.

2. Neue Vernetzungen in den Blöcken für Fuß- und Radverkehr entwickeln

Die angestrebte zusätzliche Vernetzung durch den Rathausblock dient dem Fuß- und Radverkehr und der stadtverträglichen Erschließung der angestrebten Nutzungen. Private Flächen sollen dafür möglichst nicht in Anspruch genommen werden.

3. Blockinnenbereich vom ruhenden Verkehr entlasten

Der Blockinnenbereich ist durch Vermeidung von Stellplätzen bei Neubau und Neuordnung bzw. - wo möglich - durch Reduktion im Bestand von den negativen Auswirkungen des Kfz-Verkehrs zu entlasten. Wo dies wegen erhaltenswerter Gewerbenutzung nicht möglich ist, müssen die Flächenansprüche auf ein Mindestmaß reduziert werden, z.B. durch Trennung der Nutzungsbereiche oder abschirmende Maßnahmen. Die Gestaltung soll außerhalb von Geschäftszeiten einen Aufenthalt ermöglichen.

Auf dem Dragonerareal wird ein "autoarmes Quartier" angestrebt.

4. Verkehrssicherheit erhöhen

Die Verkehrssicherheit für Radfahrer und Fußgänger ist durch Veränderung der Knotengestaltungen zu erhöhen.

Handlungsfeld: Umwelt, Klima und Energie

1. Umweltbelastungen durch fossile Energieträger zurückdrängen

Umweltbelastungen sind im überwiegend mit fossilen Energieträgern beheizten Gebäudebestand und bei Neubauten durch moderne energieeffiziente, regenerative und CO₂-arme Heizsysteme und Erneuerungsmethoden zu verringern. Die Sozialverträglichkeit der einzelnen Maßnahmen ist zu sichern.

2. Belastungen durch Kfz-Verkehr dämpfen

Gesundheitsschädliche Auswirkungen des Kfz-Verkehrs (Lärm- und Schadstoffimmissionen) sind durch organisatorische und bauliche Maßnahmen - möglichst - an der Quelle zu reduzieren. Ersatzweise sollen kompensatorische Maßnahmen wie der Einbau von Schallschutzfenstern realisiert werden.

3. Kleinklimatische Situation verbessern

Hohe bauliche Dichten sind durch kleinteilige Maßnahmen auf der Grundlage eines differenzierten Konzepts zu kompensieren. In Frage kommen: Dachterrassen, Wand- und Dachbegrünungen, Grüngestaltung von Freiflächen.

Um Art und Umfang der erforderlichen ökologischen Maßnahmen einheitlich zu bestimmen, sind Zielwerte für den anzustrebenden Biotopflächenfaktor (BFF) zu ermitteln und festzulegen.

4. Altlasten beseitigen

Bodenbelastungen infolge früherer oder bestehender gewerblicher Nutzungen sind so zu sanieren, dass sie eine für die Gesundheit gefahrlose Nutzung der Flächen erlauben.

5. Regenwasserbewirtschaftung

Der hohe Versiegelungsgrad einerseits und die begrenzten Kapazitäten der Mischwasserkanalisation andererseits erfordern bei der weiteren städtebaulichen Entwicklung geeignete Konzepte zum Umgang mit den anfallenden Niederschlagsmengen. Stadtklimatische Effekte (Kühlung, Bewässerung) sind zu nutzen.

Handlungsfeld: Steuerung und Partizipation

1. Koordiniertes und zügiges Handeln ermöglichen

Die Aufgaben erfordern eine intensive Steuerung des Gebietsentwicklungsprozesses sowie die Kommunikation und Beteiligung vor Ort. Die dafür notwendigen Ressourcen sind zu sichern.

2. Nutzung eines differenzierten Instrumentenkatalogs

Um die Ziele für die Entwicklung des Gebiets zu erreichen, bedarf es des breit gefächerten Einsatzes des Städtebaurechts, um städtebaulichen, nutzungsstrukturellen und sozialen Belangen gerecht zu werden.

3. Sozialplanerische Grundsätze für Gewerbetreibende entwickeln

Bei Eingriffen und Nutzungsveränderungen ist eine Unterstützung der bestehenden Gewerbebetriebe angestrebt.

4. Einrichtung von Gremien und eines Informationsortes

Für die Dauer der Gesamtmaßnahme soll ein Gebietsgremium mit formellem Rahmen (Geschäftsordnung) etabliert werden. Arbeitsschwerpunkt des Gremiums ist die Mitwirkung bei Fortschreibung und Umsetzung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts. Das Gremium hat zudem Multiplikatorenfunktion.

Betroffenenbeteiligung sowie die Aktivierung zur Mitwirkung und Kooperation setzen umfassende und regelmäßige Information voraus. Dafür sind geeignete Formen zu wählen, wie die Einrichtung einer Anlaufstelle.

3.3 Städtebaulicher Rahmenplan

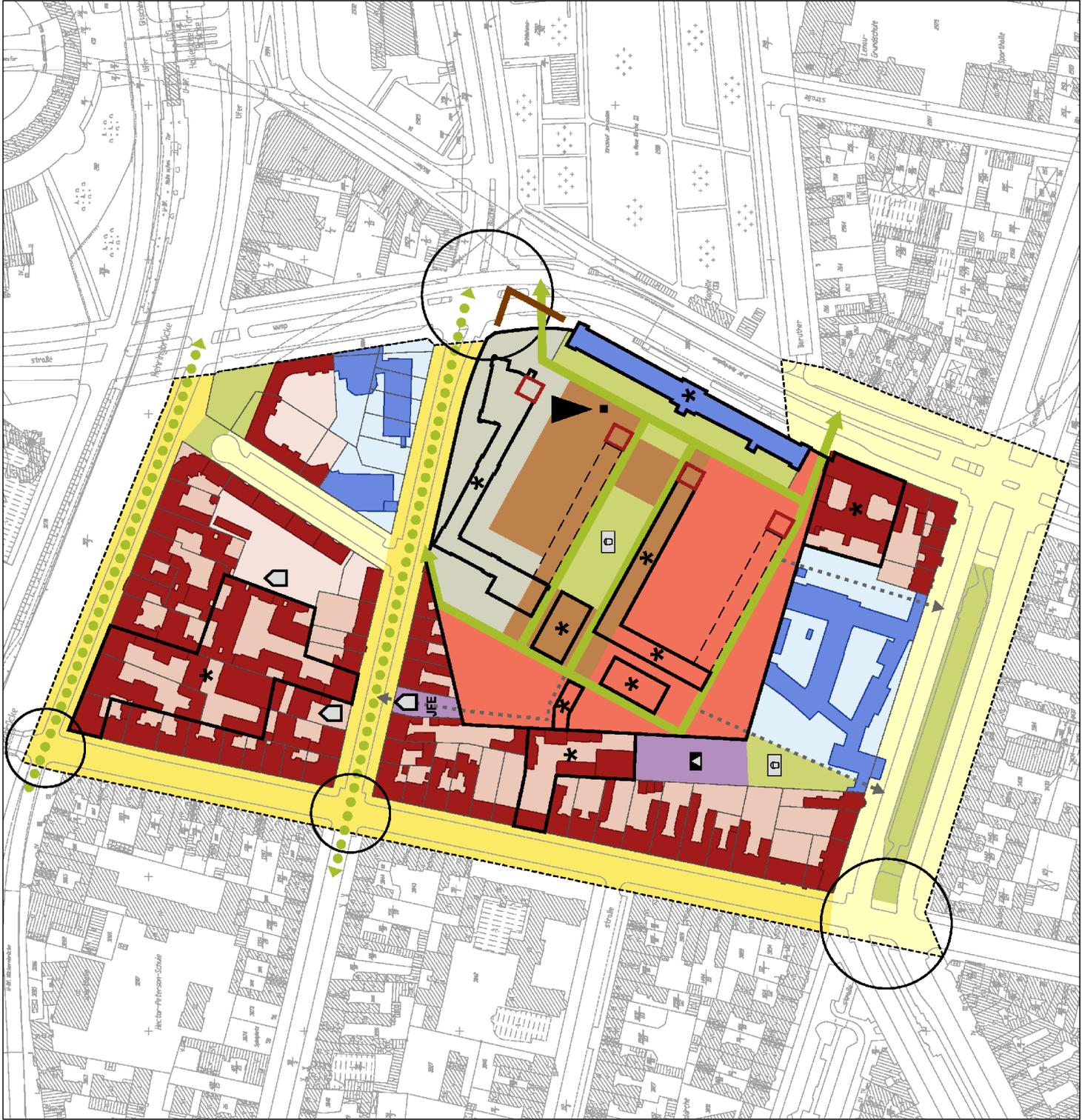
Im nachfolgend abgebildeten städtebaulichen Rahmenplan sind die wesentlichen strukturellen Entwicklungsziele für das Dragonerareal sowie die Maßnahmenswerpunkte im gesamten Untersuchungsgebiet dargestellt.

Für die gewählten Darstellungen auf dem Dragonerareal ist zu beachten, dass bisher nur die bewahrenswerte städtebauliche Grundstruktur (Höfe) mit vorhandenen und ergänzten Baukörpern dargestellt ist. Weitere bauliche Verdichtungen an den Rändern und in den Höfen sind möglich.

Die genaue Flächen- und Nutzungszuordnung ist im nachfolgenden Planungsprozess zu konkretisieren und kann zu kleinteiligen Verschiebungen bzw. Differenzierungen in der Zonierung führen.

Städtebaulicher Rahmenplan

-  Kleinteilige Erneuerung, energetische Sanierung, Verbesserung der Aufenthaltsqualität (auch grundstückübergreifend) / ohne Erneuerungsbedarf
-  Wohnen
-  Gewerbliche Nutzung / Kulturwirtschaft
-  Infrastrukturstandort
-  Mischnutzung
-  JFE Jugendfreizeiteinrichtung
-  Privater Gebäudebestand
-  Gemeinbedarfsanrichtung
-  Denkmalschutz Substanz
-  Erneuerter oder neuer Kopfbau
-  Bauliche Ergänzung in historischem Maßstab
-  Kleinteiliges Baupotenzial
-  Langfristig alte Stadtkarte sichtbar machen
-  Grünpotenzial
-  Interne Erschließung / auch für Versorgungsfahrzeuge
-  Verbindung für Fußgänger und Radfahrer
-  Minderung der Belastung durch den Autoverkehr und Aufwertung für Fußgänger und Radfahrer / ohne Erneuerungsbedarf
-  Verbesserung der Querbarkeit der Kreuzung
-  Bedingungen für Fahrradverkehr verbessern
-  Bearbeitungsgebiet Vorbereitende Untersuchungen



Vorbereitende Untersuchungen Rathausblock/Ruhlsdorfer Straße

Stand Juni 2016

Maßstab 1:2.500 (im Original DIN A3)

0 25 50 100 200 m

0 0,5 1 2,5 min

↑ N

4 Einsatz des besonderen Städtebaurechts

4.1 Feststellung der städtebaulichen Missstände

Die Auswertung der Bestandsaufnahme und -analyse einschließlich der Erfassung von Planungszielen des Landes Berlin sowie die Ergebnisse der Beteiligung zeigen deutlich, dass im Gebiet eine Vielzahl von städtebaulichen Missständen nach § 136 BauGB vorliegen. Ein deutlicher Schwerpunkt hinsichtlich des Umfangs und der Komplexität liegt im Rathausblock mit dem Dragonerareal. Dabei handelt es sich sowohl um Substanzschwächen im Sinne des § 136 Absatz 2 Satz 2 Nummer 1 BauGB wie auch um Funktionsschwächen nach § 136 Absatz 2 Satz 2 Nummer 2 BauGB.

Aus dem Abgleich mit den bestehenden Planungszielen ergeben sich für das Gebiet eine erhebliche Funktionsschwäche und das Erfordernis des Handelns, um eine Entwicklung nach den Zielstellungen des § 136 Absatz 4 BauGB sicherzustellen. Hier steht der Rathausblock deutlich im Mittelpunkt der Gebietsentwicklung.

Nachfolgend werden die vorgefundenen Missstände zusammengestellt und räumlich zugeordnet.

Städtebauliche Missstände	Schwerpunkte und Verortungen im Gebiet
Substanzschwächen gemäß § 136 Absatz 2 Nr. 1 in Verbindung mit Absatz 3 Nummer 1a) bis 1h) BauGB	
1a) Belichtung, Belüftung, Besonnung	Erhebliche Missstände bestehen auf einzelnen durch gründerzeitliche Bebauung geprägten Grundstücken, vor allem in den Blöcken 017 162 und 017 153.
1b) Bauliche Beschaffenheit von Gebäuden	Verteilt über das gesamte Gebiet bestehen für einzelne Standorte Instandsetzungs- und Modernisierungsrückstau. Davon betroffen sind auch denkmalgeschützte Gebäude. Es bestehen hohe energetische Einsparpotenziale und mangelnde Barrierefreiheit.
1c) Zugänglichkeit der Grundstücke	Missstände sind teilweise im gründerzeitlichen Bestand anzutreffen. Dies betrifft vorrangig das Dragonerareal. Die Erreichbarkeit des Innenbereichs des Blocks 017 162 ist stark eingeschränkt. Mit einer intensiveren Nutzung und einem Funktionswandel auf dem Dragonerareal und neuen öffentlichen Einrichtungen verstärkt sich der Missstand.
1d) Auswirkung Mischung Wohnen und Arbeiten	Verteilt über das gesamte Gebiet bestehen vor allem im gründerzeitlich geprägten Bestand und im Block 0172 162 kleinräumige Konflikte, die einer besonderen Steuerung bedürfen.
1e) Nutzungsmaß	Es bestehen hohe bis sehr hohe Nutzungsmaße im gründerzeitlichen Bestand in den Blöcken 017 162 und 017 153. An Einzelstandorten sind Komplettüberbauungen der Grundstücke anzutreffen. Für das Gewerbegebiet bzw. das Dragonerareal besteht eine Unterausnutzung des zulässigen Nutzungsmaßes.
1f) Immissionen und Altlasten	Von allen das Gebiet umgebenden übergeordneten Straßen gehen hohe und grenzwertüberschreitende Belastungen mit Lärm und Luftschadstoffen aus. An Einzelstandorten stören gewerbliche Nutzung durch Lärm, Schadstoffe oder Gerüche die Wohnnutzung. Im Gebiet bestehen Altlastenverdachtsflächen mit dem Schwerpunkt Dragonerareal.
1g) Erschließung	Das Dragonerareal ist zu schlecht erschlossen, um eine geordnete, die gesamte Fläche nutzende Funktion, zu gewährleisten.
1h) Energetische Beschaffenheit und Klima	Verteilt über das gesamte Gebiet weisen mehr als 3/4 der Gebäude energetischen Handlungsbedarf auf. Dies schließt Umstellungen der vorhandenen Wärmeversorgung ein. Das gesamte Gebiet weist eine hohe thermische Belastung auf.
Funktionsschwächen gemäß § 136 Absatz 2 Nr. 2 in Verbindung mit Absatz 3 Nummer 2a) bis 2c) BauGB	
Absatz 2 Nr. 2	Aus der Gegenüberstellung der angestrebten mit der derzeitigen Gebietsfunktion leitet sich eine Funktionsschwäche ab. Den räumlichen Schwerpunkt für eine Weiterentwicklung der Funktionen Wohnen und Gemeinbedarf bildet Block 017 162.
2a) Verkehr	Eine Veränderung der Verkehrsfunktion der Großbeerenstraße ist geplant. Für die Großbeeren- und Obentrautstraße besteht Bedarf an Neuaufteilungen der Verkehrsflächen im Zusammenhang mit Verkehrsberuhigungen. Es existiert keine Anlage für Fahrradfahrer am stark vom Kfz-Verkehr genutzten Tempelhofer Ufer. Für einzelne Knotenpunkte bestehen Bedarfe, die Querungssicherheiten für Fußgänger und Fahrradfahrer zu erhöhen. Die Parkplatzanlage auf dem Mittelstreifen Yorckstraße beeinträchtigt das Straßenbild.
2b) wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit	Die geringe Ausnutzung des Dragonerareals als gewerblicher Standort wird der zentralen Lage am bezirklichen Stadtteilzentrum nicht gerecht. Bestehende Betriebe haben aufgrund der unsicheren Entwicklungsperspektive keine Investitionssicherheit.
2c) Infrastrukturelle Versorgung	Planungsraum und Gebiet weisen Defizite an sozialen bzw. grünen Infrastrukturstandorten auf, insbesondere Kita, Kinder- und Jugendfreizeit, Spiel- und öffentliche Grünflächen. Standortpotenziale für den Defizitabbau liegen ausschließlich im Block 017 162. Die dem Gebiet zugeordneten Schulen weisen erhebliche Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarfe auf.

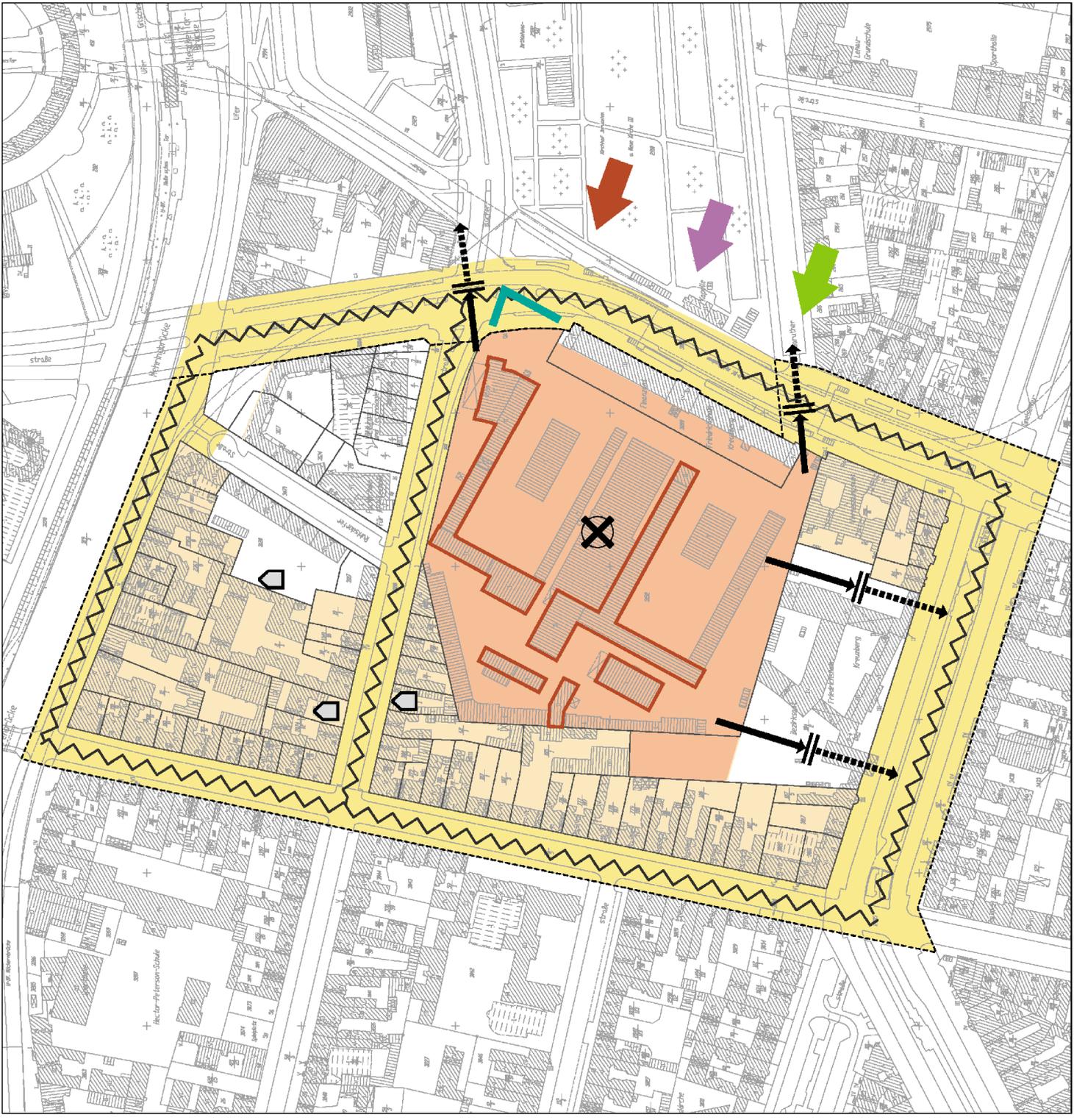
Über die im Rahmen der Analyse ermittelten städtebaulichen Missstände hinaus, gibt es weitere Anforderungen, wie:

- das Ziel der Erhaltung, Gewinnung und Fortentwicklung des Ortsbildes und die Erfordernisse des Denkmalschutzes (vgl. § 136 Absatz 4 Satz 4 BauGB),
- die Notwendigkeit zur Verbesserung der energetischen und gesundheitsbezogenen Anforderungen sowie der sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Bedingungen (vgl. § 134 Absatz 4 Satz 2 Nr. 1 und 2 BauGB),
- der aufgrund der wachsenden Stadt Berlin dringende Bedarf zur Schaffung von Wohnraum und wohnbezogener Infrastruktur,
- die Herausforderung, die sich aus der Tendenz zur zunehmenden Verdrängung von einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen aus innerstädtischen Wohngebieten ergeben. Dies führt nicht nur zu sozialen Verwerfungen, sondern auch zu gesellschaftlichen und politischen Konflikten, auf die planerisch reagiert werden muss.

Aufgrund der vielfältigen städtebaulichen Missstände und dem zugleich vorliegenden dringlichen öffentlichen Interesse an einer einheitlichen und zügigen Durchführung ergibt sich die Erforderlichkeit, sowohl steuernd als auch mit finanzieller Unterstützung in die Gebietsentwicklung einzugreifen.

Zusammenfassung der Konflikte/Mängel

- Unternutzung/Leerstand
- hohe Verdichtung, kleinräumige Nutzungskonflikte, Mod./Inst.-Bedarf
- Mod./Inst.-Bedarf (baulich und energetisch), gebäudebezogen
- Nicht genutztes Baupotenzial
- Alllasten bzw. -verdacht (auf der gesamten Fläche)
- hohe Verkehrsbelastung (Lärm und Schadstoffe)
- Barrierewirkung
- Gestaltungs- und Funktionsmängel des öffentlichen Raumes
- städtebaulicher Bruch
- Anforderungen von Außen (Wohnungsneubau)
- Anforderungen von Außen (Ergänzung soziale Infrastruktur)
- Anforderungen von Außen (Ergänzung Freiflächen)
- Bearbeitungsgebiet Vorbereitende Untersuchungen



Vorbereitende Untersuchung Rathausblock/Ruhlsdorfer Straße

Stand 11.5.2016

Maßstab 1:2.500 (im Original DIN A3)

Disanz 0 25 50 100 200 m

Fußweg 0 0,5 1 2,5 min

4.2 Erfordernis für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme

Die Bewertung der vorgefundenen Missstände hinsichtlich Umfang und Komplexität ergibt ein differenziertes Bild für das Gebiet.

Südlicher Block 017 162 – Rathausblock

Für den Rathausblock zeigen die vorliegenden Missstände und Entwicklungsziele einerseits und die Prüfung der übrigen in Frage kommenden Instrumente des Städtebaurechtes andererseits, das Erfordernis, für die Gebietsentwicklung eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach § 142 BauGB einzusetzen.

Die Voraussetzungen und Notwendigkeiten liegen begründet:

- in einer Reihe von erheblichen städtebaulichen Missständen (Substanz- und Funktionsschwächen) und komplexen Entwicklungszielen, die auf eine deutliche Funktionserweiterung zielen,
- im öffentlichen Interesse,
- in der Notwendigkeit der einheitlichen Vorbereitung und zügigen Durchführung, die stringente, durchführungsorientierte Organisations- und Steuerungsstrukturen erfordern,
- in öffentlichen und privaten Entwicklungsabsichten, die es abzuwägen und zu steuern gilt,
- in der Notwendigkeit der Koordination unterschiedlicher öffentlicher Aufgabenträger (einschließlich der Abstimmung von Investitionsmaßnahmen),
- in der Finanzierung umfangreicher Maßnahmen durch öffentliche Förderung.

Andere Instrumente erweisen sich als weniger oder nicht geeignet, die Missstände zu beseitigen und die angestrebten Ziele umzusetzen. Die gebietsbezogenen Neuordnungs- und Verbesserungsmaßnahmen sind mit dem Planungsinstrument des Bebauungsplans oder dem Erhaltungsrecht gemäß § 172 BauGB allein nicht herbeizuführen. Bebauungspläne alleine können keine zügige und sozialverträgliche aufeinander bezogene und in ihrer Abfolge gesteuerte Durchführung der notwendigen Maßnahmen gewährleisten. Der Einsatz einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist für die Neuordnungsaufgaben aufgrund der geringen Gebietsgröße nicht geeignet.

Folgende inhaltliche Schwerpunkte ergeben sich für den Einsatz der Instrumente und Fördermöglichkeiten des besonderen Städtebaurechts:

- Erweiterung der Gebietsaufgaben der sozialen Daseinsfürsorge in den Bereichen Wohnraumversorgung und Gemeinbedarf für den Verflechtungsraum,
- Stärkung von Wirtschaft und Kultur,

- Erhaltung und Stärkung wichtiger historischer städtebaulicher Elemente,
- Vernetzung und Aufwertung der bestehenden und neuen Funktionen.

Mit der förmlichen Festlegung des Rathausblocks als Sanierungsgebiet werden die Spielräume für öffentliche Investitionen und die Unterstützung privater Maßnahmen, z.B. durch die Finanzierung von Ordnungsmaßnahmen und durch steuerlich erhöhte Absetzungsmöglichkeiten für Instandsetzungs- und Modernisierungskosten gemäß § 7h Einkommenssteuergesetz (EStG), deutlich erhöht und eine zügige Umsetzung der Sanierungsziele möglich.

Das Sanierungsrecht erlaubt bzw. erfordert eine breite Mitwirkung an den Planungs- und Umsetzungsschritten (§§ 137-139 BauGB). Im Ergebnis der Beteiligung an den vorbereitenden Untersuchungen kann grundsätzlich von einer breit getragenen Zustimmung zum Sanierungskonzept ausgegangen werden. Die Erwartungen an eine zügige Verbesserung der Gebietsituation entsprechend den Zielen und Zwecken der Sanierung sind insgesamt betrachtet hoch. Von einer in weiten Teilen hohen Mitwirkungsbereitschaft bei Betroffenen und Interessierten ist auszugehen.

Nördliche Blöcke 017 153 und 017 617

In den beiden Blöcken westlich und östlich der Ruhlsdorfer Straße sind zwar ebenfalls Missstände, insbesondere hinsichtlich der städtebaulichen Dichte und aufgrund der Belastungen durch die Nutzungsmischung und den Verkehrslärm, vorzufinden. Diese sind i.d.R. jedoch grundstücksbezogen, einfacher Art und immanent für gründerzeitliche Quartiere. Darüber hinaus stehen in diesen Blöcken keine signifikanten städtebaulichen Veränderungen an, die einer übergeordneten Steuerung bedürften. Vielmehr gilt es, den Bestand zu bewahren und behutsam - überwiegend durch private Maßnahmen - zu qualifizieren.

Ein Erfordernis bzw. auch die Möglichkeit für die Steuerung und Finanzierung dieser Entwicklung sowie die Instrumente und Fördermöglichkeiten des besonderen Städtebaurechtes zum Einsatz zu bringen, ist nicht zwingend zu sehen. Hier bieten

- das allgemeine Städtebaurecht,
- Regelungen zu Mietentwicklung, Wohnraum und Zweckentfremdung,
- Förderangebote (z.B. durch die KfW-Bank oder das BENE-Programm).

Ansatzpunkte, die städtebaulichen Ziele zu erreichen. Auf die Festlegung einer Sanierungsmaßnahme kann hier deshalb verzichtet werden.

Um möglichen privaten Verwertungsinteressen aufgrund der Entwicklung des Rathausblocks präventiv zu begegnen und die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu schützen, wird angeregt, eine Erweiterung des bestehenden sozialen Erhaltungsgebiets auf den Block westlich der Ruhlsdorfer Straße (Nr. 017153) zu prüfen.

Verbindungsfunktion des Gebiets für Stadträume

Im Rahmen der integrierten Gesamtbetrachtung der vorbereitenden Untersuchungen war zu prüfen, inwieweit die besondere Stellung des Gebiets als Verbinder zwischen Südlicher Friedrichstadt und dem Stadtteilzentrum Mehringdamm gestärkt werden kann. Hinsichtlich der Stärkung dieser Funktion liegen die Maßnahmenschwerpunkte ausschließlich:

- in der Aktivierung und Entwicklung der Flächenpotenziale des Rathausblocks,
- im Straßenraum Mehringdamm sowie im Kreuzungsraum Mehringdamm-Blücherstraße-Obentrautstraße, die überwiegend Bestandteil der angrenzenden Gesamtmaßnahme Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt sind sowie
- in der Großbeerenstraße.

In den Blöcken östlich und westlich der Ruhlsdorfer Straße sowie für die Ruhlsdorfer Straße selbst stehen im Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen dagegen keine erheblichen strukturverbessernden Maßnahmen an.

Zügigkeit und Steuerungserfordernis

Die Auswahl von Instrumenten und Maßnahmen und der beabsichtigte Mitteleinsatz sichern die notwendige Zügigkeit bei der Umsetzung. Die Zügigkeit ist geboten, um

- die bestehenden Potenziale des Rathausblocks zügig zu entwickeln, um damit die Gebietsfunktion als Teil des Stadtteilzentrums Mehringdamm zu stärken und die Bedeutung des Gebiets für den Bezirk zu befördern,
- schnell zu einer Verbesserung der sozialen bzw. wirtschaftlichen Situation der ansässigen Bevölkerung bzw. Unternehmen zu gelangen und
- Investitionen zur Schaffung von Wohnraum anzuschließen bzw. zu flankieren sowie die Versorgungsdefizite des Verflechtungsraums mit sozialer Infrastruktur abzubauen.

Die Erneuerungsaufgaben im Gebiet umfassen Maßnahmen in den Bereichen Hochbau, Tiefbau/öffentlicher Raum, Landschaftsbau sowohl in öffentlicher Trägerschaft wie auch durch private Bauherren. Darüber hinaus sind umfangreiche Koordinationsprozesse erforderlich, um

- wirtschaftliche Impulse zu unterstützen,
- Interessensausgleiche zwischen unterschiedlichen Betroffenen herzustellen,
- Planungen weiter zu konkretisieren und notwendige Abstimmungen für eine koordinierte und aufeinander bezogene Maßnahmenumsetzung herbeizuführen,

- die soziale und gesellschaftliche Integration zu unterstützen,
- das Gebietsimage zu profilieren und zu verbessern.

Hierfür bedarf es nicht nur des koordinierten Einsatzes von öffentlichen - und somit auch möglichen privaten Mitteln - sondern auch der intensiven Prozess- bzw. Gebietssteuerung. Es bedarf einer aktivierenden Steuerung der Entwicklung, um einer Konservierung bzw. Zunahme von Missständen konsequent entgegenzuwirken.

Im Ergebnis der Beteiligung der Betroffenen und Interessierten an den vorbereitenden Untersuchungen kann grundsätzlich von einer breit getragenen Zustimmung zum Entwicklungskonzept ausgegangen werden. Die Erwartungen an eine zügige Verbesserung der Gebietssituation sind insgesamt betrachtet hoch. Von einer in weiten Teilen hohen Mitwirkungsbereitschaft bei Betroffenen und Interessierten ist auszugehen.

4.3 Abgrenzung, Verfahren, Dauer der Sanierungsmaßnahme

Abgrenzung des Sanierungsgebiets

Vorgeschlagen wird den Rathausblock begrenzt von der Obentrautstraße im Norden, dem Mehringdamm im Osten, der Yorckstraße im Süden und der Großbeerenstraße im Westen als Sanierungsgebiet förmlich festzulegen.

Die Maßnahmen der Stadterneuerung sollen zu folgenden Ergebnissen führen:

- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum,
- Stärkung der Wirtschaftskraft,
- Abbau von Versorgungsdefiziten bei der sozialen Infrastruktur für den Verflechtungsraum,
- Bewahrung der kulturellen Ausstrahlungskraft,
- Stärkung der stadtgeschichtlichen Identität,
- Adressbildung und Imageaufwertung durch bauliche/städtebauliche Maßnahmen im öffentlichen Raum und im Rahmen von ÖPP-Vereinbarungen auch auf privaten Flächen.

Dies bedeutet einen - je nach Umsetzungsgrad - vollständigen oder teilweisen Abbau der bestehenden städtebaulichen Missstände.

Angesichts der Kleinräumlichkeit des Gebiets und der geplanten Vernetzungen werden sich die angestrebten Maßnahmen positiv auf alle Grundstücke auswirken. Einzelne Grundstücke werden in die Neuordnung des Dragonerareals einzubeziehen sein.

Im Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen wurden in den nördlichen Blöcken Missstände festgestellt, die sich allerdings in ihrer Intensität und Komplexität deutlich von denen im Rathausblock unterscheiden.

Hier sind lediglich stark bestandsorientierte kleinteilige Verbesserungen erforderlich (Entsiegelungen, einzelne Gebäudesanierungen). Größere strukturverbessernde Maßnahmen wurden nicht festgestellt. Die nördlichen Blöcke heben sich in der Intensität der Sanierung erheblich vom Rathausblock ab. Ein wesentlicher sanierungsbedingter Bodenwertzuwachs wäre nicht zu erwarten.

Der in den vorbereitenden Untersuchungen mitbetrachtete Straßenraum des Mehringdamms in Höhe des Rathausblocks soll nicht in das Sanierungsgebiet einbezogen werden. Veränderungen des Straßenquerschnitts sind nicht erforderlich bzw. möglich und setzen umfassende Verkehrsmengenreduzierungen voraus.

Wahl des Sanierungsverfahrens und Dauer

Für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet sollte das umfassende Sanierungsverfahren mit den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB Anwendung finden. Die Verfahrenswahl begründet sich aus folgenden Punkten:

1. Die Preisprüfung nach § 153 Absatz 2 BauGB ist für die Sanierung unverzichtbar. Unkontrollierte Grundstücksveräußerungen könnten sonst zu erheblichen Bodenwertsteigerungen führen und dem Sanierungsziel zuwiderlaufende Entwicklungen begünstigen, die die zügige Durchführung erheblich erschweren oder unmöglich machen.
2. Für das Gebiet ist eine grundlegende städtebauliche Neuordnung einschließlich seiner Einrichtungen der sozialen Infrastruktur geplant, für die auch ein Grunderwerb im Ergebnis des Bebauungsplanverfahrens in Frage kommen kann. Ohne Preisprüfung nach § 153 Absatz 2 BauGB ist auch der Grunderwerb durch das Land Berlin finanziell gefährdet.
3. Für das Sanierungsgebiet sind erhebliche sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen prognostizierbar. Sie können über Ausgleichsbeträge zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahme herangezogen werden und unterstützen so die zügige Durchführung.

Für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme wird ein Zeitraum von zehn Jahren empfohlen. Ausschlaggebend sind die Gebietsgröße sowie der Vorbereitungsstand.

4.4 Vorschlag zur Finanzierung

Für die Förderung der notwendigen Maßnahmen, soweit sie durch öffentliche Mittel im Rahmen des besonderen Städtebaurechts erfolgen soll, wird der Einsatz des Bund-Länder-Programms "Städtebaulicher Denkmalschutz" vorgeschlagen. Dieses Programm kann insbesondere eingesetzt werden für:

- die Sicherung erhaltenswerter Gebäude, historischer Ensembles oder sonstiger baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung,
- die Modernisierung und Instandsetzung oder den Aus- und Umbau dieser Gebäude und Ensembles,
- die Erhaltung und Umgestaltung von Straßen- und Platzräumen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung,
- die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung des historischen Stadtbilds und Stadtgrundrisses,
- die Vorbereitung der Gesamtmaßnahme sowie die Erarbeitung und Fortschreibung von Planungen und Konzepten, die Leistungen von Sanierungsträgern und anderen bestätigten Beauftragten zur Beratung von Eigentümern/Investoren über die Einhaltung von Auflagen der Denkmalpflege oder aus örtlichen Rechtsverordnungen; Aufwendungen für den Wissenstransfer.

Die Analyse der Entwicklung des Raums, seine stadthistorische Einordnung und die vorzufindenden erhaltenswerten sowie die formulierten Erneuerungsziele zeigen, dass neben der wichtigen Schaffung von Wohnraum und Gemeinbedarfseinrichtungen sowie der Sicherung gewerblicher Funktionen ein weiterer Schwerpunkt auf der Wiederherstellung, Sicherung und Stärkung der geschichtlichen und städtebaulichen Bedeutung des Raums liegt.

Das Sanierungsrecht erlaubt steuerliche Vergünstigungen bei der Durchführung von baulichen Erneuerungsmaßnahmen. Eigentümer können unter bestimmten Voraussetzungen die Abschreibungsregelungen der § 7 h Einkommensteuergesetz in Anspruch nehmen. Die notwendige Durchführung von privat zu finanzierenden Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen erhält dadurch einen wichtigen Impuls.

Der Einsatz weiterer Förderungsmöglichkeiten ist im Rahmen der Konkretisierung einzelner Projekte zu prüfen. In Frage kommen beispielsweise;

- Mittel der sozialen Wohnraumförderung für den Neubau aus dem Wohnungsneubaufonds,
- Mittel aus dem Schulanlagensanierungsprogramm,
- Mittel der Wirtschaftsförderung, insbesondere zur Förderung der regionalen Wirtschaft (EFRE) sowie aus Programmen des ESF,
- Mittel aus dem Programm BENE - Berliner Programm für Nachhaltige Entwicklung,
- Förderangebote der Kreditanstalt für den Wiederaufbau (KfW), insbesondere im Kontext geplanter Sanierungsmaßnahmen an den Wohnungsbeständen,
- Mittel der Kunst- und Künstlerförderung des Landes Berlin.

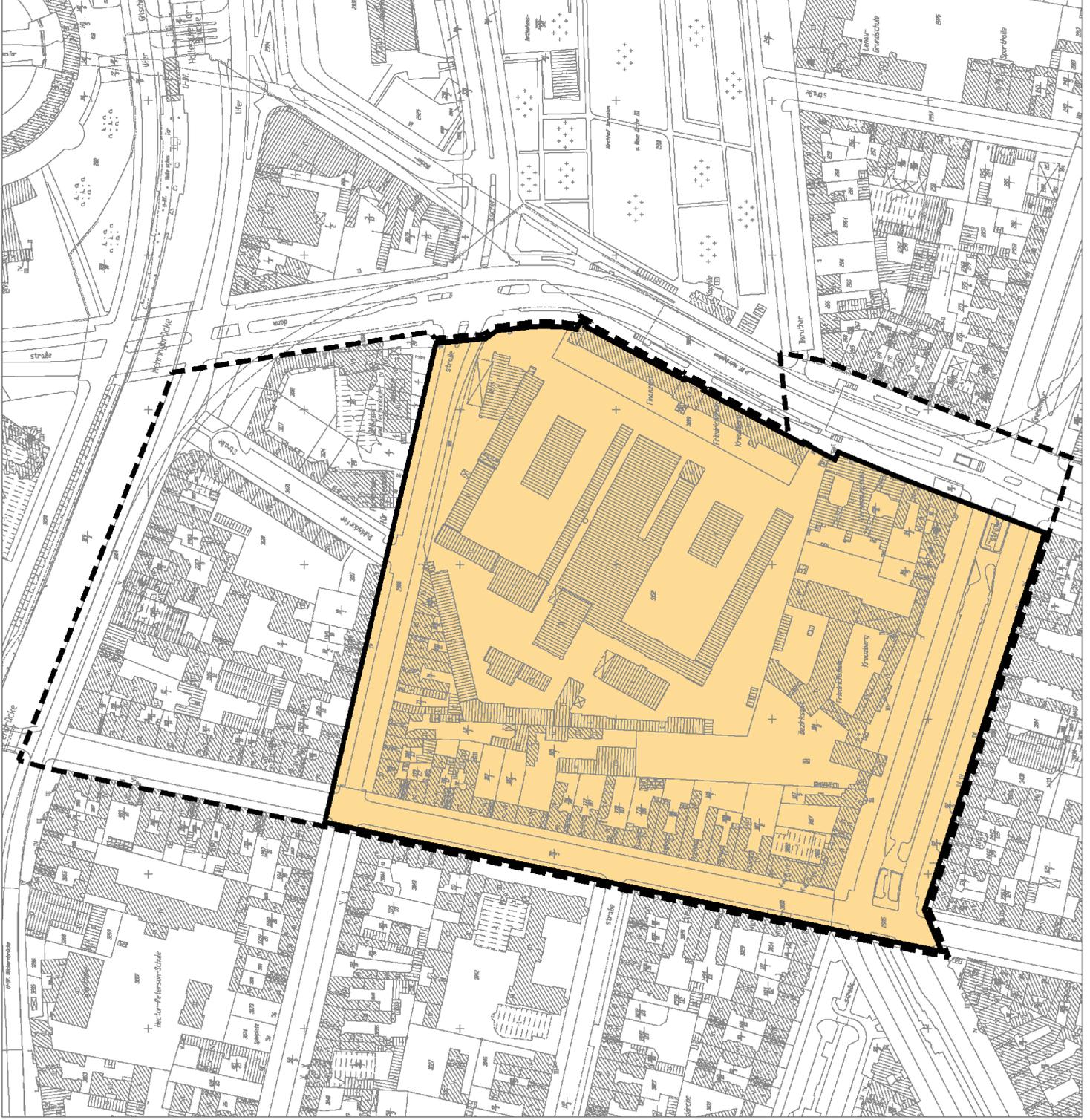
Weitere Programme sind im Einzelfall zu prüfen. Die Kombinationsfähigkeit des Mitteleinsatzes aus unterschiedlichen Programmen ist zu beachten.

Abgrenzungsvorschlag Sanierungsgebiet

Sanierungsgebiet, umfassendes Verfahren



Bearbeitungsgebiet Vorbereitende Untersuchungen

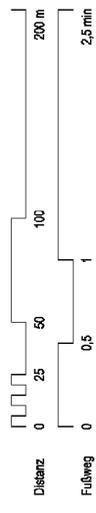


Vorbereitende Untersuchung Rathausblock/Ruhlsdorfer Straße

Stand 11.5.2016



Maßstab 1:2.500 (im Original DIN A3)



Planergemeinschaft

Planergemeinschaft Kohlbecker 66 | Liebenkunger Str. 44 | 10789 Berlin

5 Maßnahmenkonzept

Im Konzept sind die Maßnahmen der öffentlichen Hand sowie Maßnahmen Privater, für die Förderungen in Frage kommen können, nach folgender Systematik tabellarisch dargestellt:

- Maßnahmen zur weiteren Vorbereitung der Sanierung und Abschluss,
- Ordnungsmaßnahmen,
- Baumaßnahmen,
- Aktivierung, Beteiligung Dritter, Aufgabenerfüllung für Berlin.

Den jeweiligen Maßnahmen sind folgende Angaben zugeordnet:

- das Handlungsfeld, gemäß dem städtebaulichen Entwicklungskonzept,
- die Prioritäten "hoch", "mittel" und "nachrangig", die sich aus der Dringlichkeit für den Durchführungsprozess bestimmen,
- der Träger für die Realisierung und
- die abgeschätzten Kosten.

Die Kosten wurden ermittelt über:

- die Heranziehung bestehender Kostenschätzungen oder Berechnungen durch Beteiligte (z.B. Fachämter).
- eigene Kostenschätzungen aufgrund von Erfahrungswerten.

Die Angaben sind inklusive der derzeit gültigen Mehrwertsteuer.

Im "Maßnahmenplan Sanierungsgebiet" sind die Einzelmaßnahmen aus der Tabelle - soweit möglich lagegetreu - verortet.

Maßnahmen				Maßnahmen- träger	Kosten in Euro
Nr.	Handlungs- feld	Bezeichnung	Erläuterung		
Maßnahmen zur weiteren Vorbereitung der Sanierung und Abschluss					
V1	übergreifend	Entwicklungs- konzept	Fortschreibung Gesamtplanung	Bezirksamt	50.000
V2	übergreifend	B-Plan 2-48 "Dragonerareal"	Fortsetzung Bebauungsplanverfahren	Bezirksamt	150.000
V3	übergreifend	Blockkonzept westlicher Teil	integrierte städtebauliche Planung	Bezirksamt	30.000
V4	übergreifend	Wettbewerb	Entwicklung Dragonerareal, Randbereiche und Kreuzungsraum Mehringdamm-Blücherstraße-Obentrautstraße	Eigentümer/ SenStadtUm	120.000
V5	übergreifend	Studie Gedenkort	Umgang mit Gedenkort für Januar 1919 und NS-Zwangsarbeit	Bezirksamt	20.000
V6	Wohnen	Voruntersuchung soziale Ziele	Grundlagenerhebung / Prüfung sozialer Sanierungsziele für den Bestand	Bezirksamt	20.000
V7	Wirtschaft	Gewerbehof- konzept	Konzepterstellung mit Klärung Profil, Betreiber, Wirtschaftlichkeit	Eigentümer/ Bezirksamt	50.000
V8	Verkehr	Konzept "auto- armes Quartier"	Machbarkeit autoarmes Wohnen und Erschließungskonzept	Eigentümer/ Bezirksamt	80.000
V9	Verkehr	Verkehrsstudie	Machbarkeit Verkehrsberuhigung Großbeerenstraße und Obentrautstraße	Bezirksamt	50.000
V10	Energie	Energetisches Blockkonzept	Machbarkeit Umstellung der Wärmeversorgung im Rathausblock	Bezirksamt	50.000
V11	übergreifend	VU und Abschluss	Vorbereitende Untersuchungen und Abschluss der Gesamtmaßnahme	SenStadtUm/ Bezirksamt	144.000
Zwischensumme					764.000

Maßnahmen				Priorität			Maßnah- menträger	Kosten in Euro
Nr.	Handlungs- feld	Bezeichnung	Erläuterung	hoch	mittel	nach- rangig		
Ordnungsmaßnahmen								
O1	Soziale Infrastruktur	Bodenordnung, Erwerb von Grundstücken	Sicherung von Standorten für den Gemeinbedarf mit Erschließung		X		Bezirksamt	1.000.000
O2	Wirtschaft Wohnen	Umzug von Betrieben und Bewohnern	Erstellung Sozialplan, Sozialplan- verfahren, Abmilderung unbilliger Härten	X			Bezirksamt/ Eigentümer	500.000
O3	übergreifend	Freilegung von Grundstücken	Rückbau nicht erhaltenswerter baulicher und sonstiger Anlagen	X			Eigentümer	2.500.000
O4	Umwelt	Altlasten- sanierung	Vertiefende Untersuchungen und Durchführung	X			Eigentümer	1.000.000
Zwischensumme								5.000.000

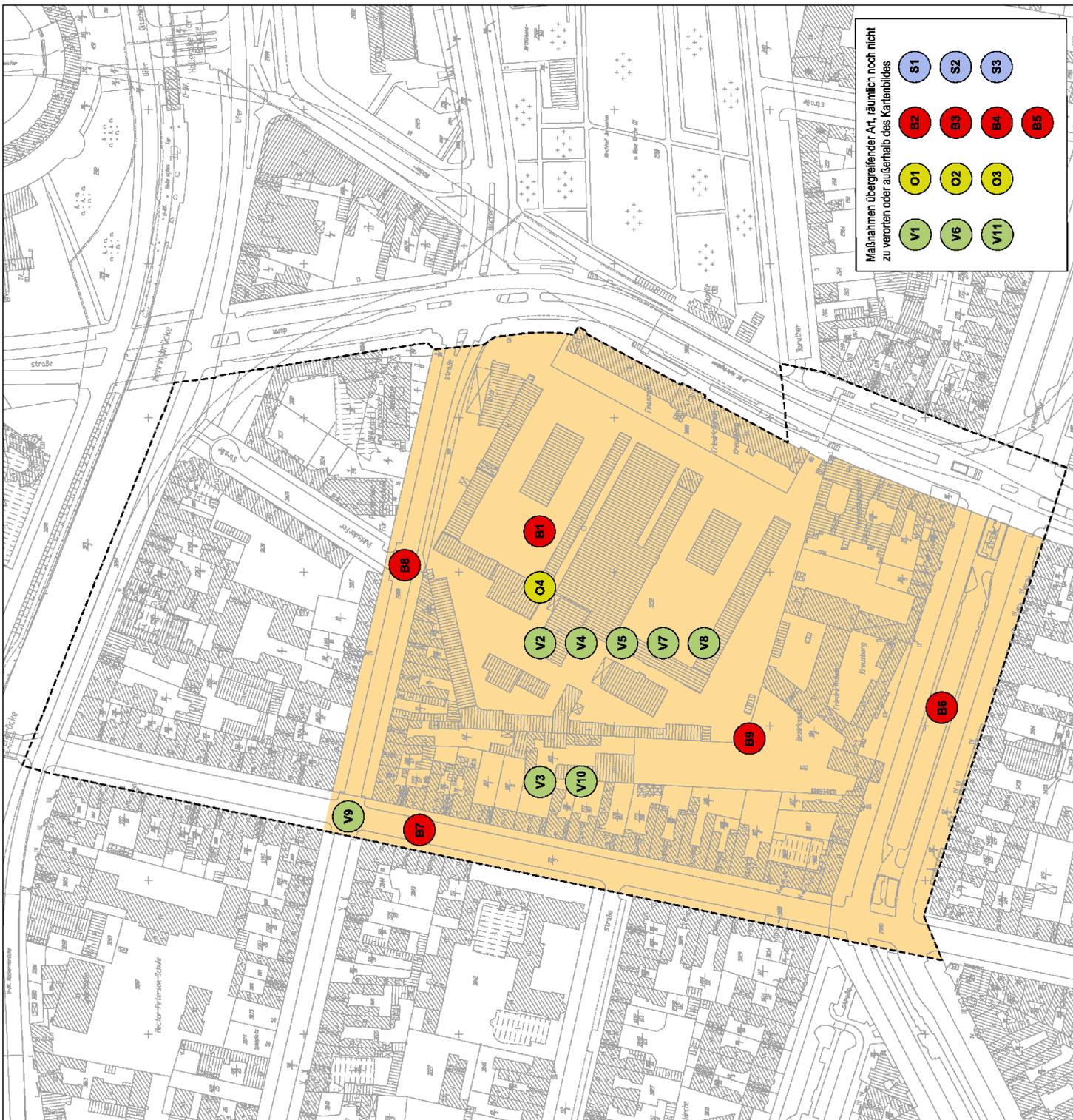
Maßnahmen				Priorität			Maßnah- menträger	Kosten in Euro
Nr.	Handlungs- feld	Bezeichnung	Erläuterung	hoch	mittel	nach- rangig		
Baumaßnahmen								
B1	Wohnen	geförderter Woh- nungsneubau Dragonerareal	Einsatz soziale Wohnraumförderung für ca. 225 Wohnungen im Neubau	X			Eigentümer	14.400.000
B2	Soziale Infrastruktur	Neubau Kita	Neubau Kita mit mehr als 100 Plätzen	X			Kita-Träger	3.500.000
B3	Soziale Infrastruktur	Einrichtung einer Jugendfreizeit- stätte	Neubau / Gebäudesanierung Kopplung mit sozio-kulturellen Angeboten	X			Bezirksamt	3.500.000
B4	Soziale Infrastruktur	Schulsanierung	Charlotte-Salomon-Grundschule	X			Bezirksamt	4.000.000
B5	Freiraum	Neubau öffentli- cher Spielplatz	Standortprüfung nördlich Rathaus, Realisierung mit Gestaltung Umfeld		X		Bezirksamt	500.000
B6	Freiraum	Umgestaltung des Mittelstrei- fens Yorckstraße	Machbarkeit Aufgabe Parkplatz und Neuordnung als Grünanlage			X	Bezirksamt	800.000
B7	Verkehr	Umbau Großbeeren- straße	Umbau Querschnitt, Seitenbereiche, Vorstreckungen, Knoten Yorckstraße			X	Bezirksamt	3.000.000
B8	Verkehr	Umbau Obentrautstraße	Umbau Querschnitt, Seitenbereiche			X	Bezirksamt	1.000.000
B9	Vernetzung	Einrichtung Wegeanbindung Yorckstraße	Realisierung öffentlicher Wege- verbindungen über den Rathausstandort		X		Bezirksamt	300.000
Zwischensumme								31.000.000

Maßnahmen				Priorität			Maßnah- menträger	Kosten in Euro
Nr.	Handlungs- feld	Bezeichnung	Erläuterung	hoch	mittel	nach- rangig		
Steuerung und Partizipation								
S1	Partizipation	Maßnahmen zur Standortstärkung	Unterstützung Dritter bei Maßnahmen zur Aktivierung und Profilierung (u.a. Projekt Kiezraum)	X			Projekträger	200.000
S2	Partizipation	Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung	Öffentlichkeitsarbeit, Anlaufstelle, Umsetzung Beteiligungsverfahren	X			Bezirksamt	400.000
S3	Steuerung	Sanierungsbeauftragter	Einsatz Beauftragter zur Steuerung der Gesamtmaßnahme	X			Bezirksamt	1.200.000
Zwischensumme								1.800.000

Kostenübersicht Gesamtmaßnahme	Kosten in Euro
Maßnahmen zur weiteren Vorbereitung der Sanierung, Abschluss	764.000
Ordnungsmaßnahmen	5.000.000
Baumaßnahmen	31.000.000
Steuerung und Partizipation	1.800.000
Gesamt	38.564.000

Maßnahmenplan Sanierungsgebiet

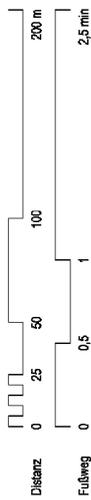
- V 1-11 Maßnahmen zur weiteren Vorbereitung der Sanierung
- Q 14 Ordnungsmaßnahmen
- B 1-3 Baumaßnahmen
- S 1-3 Steuerung und Partizipation
- Sanierungsgebiet, umfassendes Verfahren
- Bearbeitungsgebiet Vorbereitende Untersuchungen



Vorbereitende Untersuchung Rathausblock/Ruhlsdorfer Straße

Stand Juni 2016

Maßstab 1:2.500 (im Original DIN A3)



Planergemeinschaft

Planergemeinschaft Kohlbrenner eG | Liebenburger Str. 44 | 10789 Berlin

Anlage: Dragonerareal - bisherige Schritte und Entscheidungen

Die Fläche der früheren Dragonerkaserne ist das zentrale Entwicklungspotenzial im Gebiet. Auf seine zukünftige Nutzung und Gestaltung - und den Weg dahin - konzentriert sich das Interesse der Stadtgesellschaft.

Seit rund fünf Jahren gibt es Bemühungen der Eigentümerin, der BlmA (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben; sie verwaltet und verkauft Liegenschaften des Bunds im Auftrag des Bundesministeriums für Finanzen), das Gelände möglichst hochpreisig zu verkaufen. Seitdem hat es vielfältige planerische und politische Bemühungen gegeben, eine einvernehmliche und stadtverträgliche Entwicklung zu ermöglichen - bislang aber ohne Erfolg. Zumindest sind während dieses Prozesses, dessen wichtigste Daten nachfolgend dargestellt werden⁸², von Seiten des Bezirks, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt und der lokalen Stadtgesellschaft wichtige planerische Ziele formuliert worden.

Oktober 2011

Die Eigentümerin beginnt mit Vermarktungsaktivitäten durch Präsentation der Fläche auf der Immobilienmesse EXPO in München.

Verschiedene Gruppen aus dem Gebiet bemühen sich um einen Erwerb der Fläche.

Dezember 2012

Verkauf der Fläche für das höchste Angebot an eine Hamburger Firma.

Februar 2013

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg formuliert Eckpunkte für die städtebauliche Planung und setzt die Durchführung eines dialogischen Planungsverfahrens unter Einbeziehung der Gebietsöffentlichkeit durch.

Mai 2013

1. Workshop mit Bezirk, Investor, und interessierten Bürgergruppen (Upstall Kreuzberg e.V., Biomarkt LPG, Möckernkiez e.G.).

September 2013

2. Workshop mit Bezirk, Investor, Upstall Kreuzberg e.V., Biomarkt LPG, Möckernkiez e.G.

⁸² Grundlage der Chronik: Upstall e.V.

November 2013

Auftaktveranstaltung Dialogisches Planungsverfahren, Investor und Bezirk stellen sich der Gebietsöffentlichkeit, um planerische Vorstellungen der Investoren, Wünsche und Anforderungen von Bezirk und lokaler Stadtöffentlichkeit zu diskutieren.

Dezember 2013

Der Hamburger Investor tritt vom Kauf zurück, seine städtebaulichen Erwartungen schienen nicht umsetzbar. Die Eigentümerin startet daraufhin weitere Verkaufsaktivitäten.

2014

Das Bezirksamt lässt städtebaulich-funktionale Rahmenbedingungen für das Grundstück der ehemaligen Kaserne erarbeiten, um für die Abstimmungen mit Eigentümerin und Investoren eigene Ziele zu haben.

Über das Jahr hinweg gibt es in der lokalen Stadtgesellschaft und der Politik immer wieder Diskussionen um die Zukunft des Dragonerareals, die sich stets für eine transparente und öffentlich gesteuerte Entwicklung sowie die Durchsetzung sozial orientierter Stadtentwicklungsziele einsetzen.

In einer Erklärung vom 28. August 2014 formulieren die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt und der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg gemeinsame inhaltliche Eckpunkte für die städtebaulich-funktionale Entwicklung des angestrebten B-Plan-Verfahrens für das Dragonerareal.

Februar 2015

Verkauf der Fläche an einen Investor mit Sitz in Wien.

Frühjahr 2015

Der Haushaltsausschuss des Bundestags billigt den Verkauf, der Finanzausschuss des ebenfalls zu beteiligenden Bundesrats vertagt dagegen den Beschluss.

Mai 2015

Auf der Grundlage der Eckpunkte vom Februar 2013, den Diskussionsergebnissen mit der Öffentlichkeit und den erarbeiteten Rahmenbedingungen beschließt das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg am 26. Mai 2015 die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans zur Entwicklung des Dragonerareals.

Juni 2015

Erneute Vertagung der Entscheidung zum Verkauf im Finanzausschuss des Bundesrats.

August 2015

Der Senat von Berlin beschließt am 25. August 2015 die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB, um so ein integriertes Verfahren einschließlich gesetzlich vorgeschriebener Beteiligungsverfahren durchführen zu können.

September 2015

Der Finanzausschuss des Bundesrates stimmt gegen den Verkauf des Dragonerareals.