

# Bebauungsplan XVII-4 „Ostkreuz“

## Worum geht es?

Das heutige B-Plan Gebiet „Ostkreuz“ ist eng mit dem Entwicklungsgebiet Rummelsburger Bucht verbunden. Dieses Gebiet war bis 1990 stark industriell geprägt. 1992 begannen die Untersuchungen für den gesamten Entwicklungsbereich Rummelsburger Bucht, der Aufstellungsbeschluss **Bebauungsplan XVII-4 „Ostkreuz“** wurde am 26. Mai 1992 gefasst.

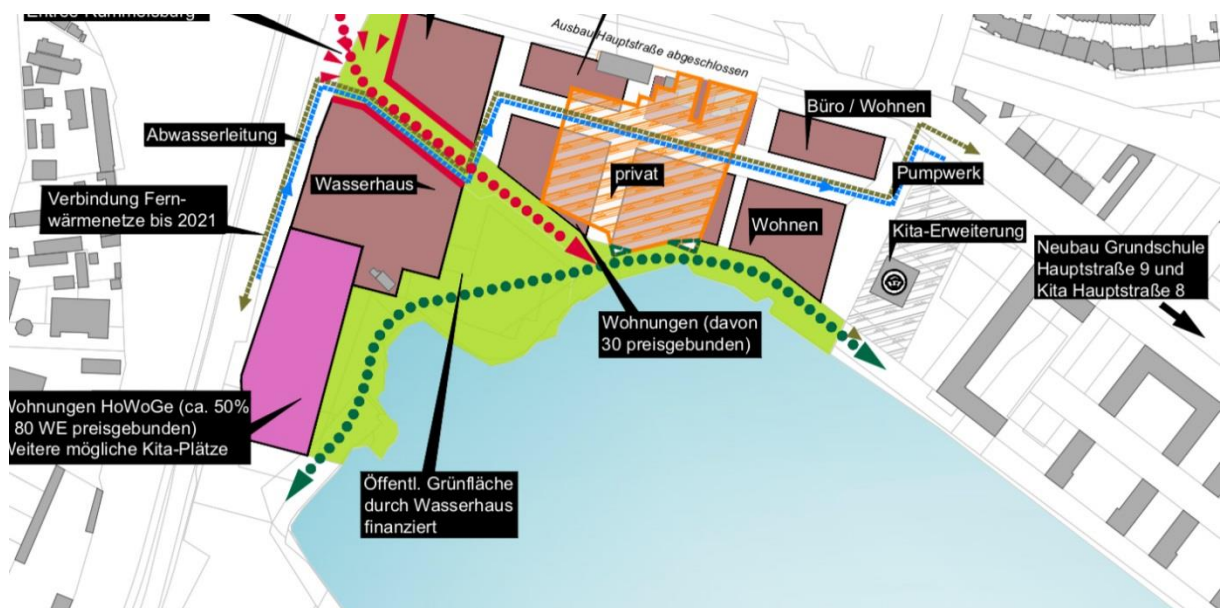
Ziel des Bauungsplans war zu diesem Zeitpunkt die Sicherung und Neuordnung der verkehrlichen und infrastrukturellen Erschließung des Bahnhofs „Berlin-Ostkreuz“ und dessen funktionale Verknüpfung mit der vorhandenen Stadtstruktur. Aufgrund der besonderen Lage des Plangebiets sollte die Errichtung von Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen ermöglicht und eine Wohnnutzung, deren Umfang noch zu bestimmen war, gesichert werden. (Quelle: [www.bebauungsplan-ostkreuz.de](http://www.bebauungsplan-ostkreuz.de))

Befasst damit waren in Verantwortung: SPD, CDU, Linke und Grüne Bürgermeister/ Stadträte. Senatsseitig waren bzw. sind alle vier Parteien in der Verantwortung.

## Worüber reden wir jetzt eigentlich?

Die meisten Flächen am Entwicklungsgebiet Rummelsburger Bucht sind entwickelt bzw. festgesetzt. Gerade die Flächen in Friedrichshain-Kreuzberg weisen eine sehr dichte Bebauung auf. Auf Lichtenberger Seite besteht eine Uferwanderweg (Paul und Paula Ufer sowie im hinteren Bereich geschützte Uferzonen)

Auf Lichtenberger Seite steht nunmehr die Festsetzung des B Planes für die noch freien Flächen an.



Die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Howoge plant im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches des Bauungsplans den Bau von 174 Wohnungen, darunter 80 Wohneinheiten als mietpreisgebundener Wohnraum. Nördlich davon am Paul- und

Paula-Ufer soll die Coral World entstehen, ein Wassererlebnis-Haus mit einer öffentlich zugänglichen Parkanlage. Gründer von Coral World ist der israelische Meeresbiologe Benjamin Kahn. An der nordwestlichen Spitze sind Büro- Gewerbe- und sowie ein Ärztehaus vorgesehen (Eigentümer Streletzki). Die übrigen Flächen (siehe Skizze) gehören der Investa Real Estate Immobilien Deutschland sowie der Unternehmensgruppe Padovicz und sind für Wohnbebauung und teils Büroflächen vorgesehen. Eigentumswohnungen sind nicht vorgesehen!

Die Kaufverträge mit den verschiedenen Investoren wurden in den Jahren 2016 und in 2017 mit dem Senat geschlossen und sind durch die Senatsverwaltung Finanzen genehmigt und sind vom Abgeordnetenhaus vollzogen worden. Die Verträge sind für das Land rechtlich bindend. Die letzten Arrondierungsflächen wurden 2017 von R2G an die Padovicz Gruppe veräußert.

### **Welchen Handlungsspielraum hat der Bezirk Lichtenberg?**

Der Bezirk setzt die Inhalte der Entwicklungsziele lediglich durch Aufstellung der B-Pläne innerhalb einer durch den Flächennutzungsplan und insbesondere durch die vorgegebenen Entwicklungsziele liegenden Bandbreite des allgemeinen rechtlichen Rahmens als „Konkretisierung“ planungsrechtlich um, bestimmt deren Inhalte aber eben nicht grundsätzlich frei“

Würde die BVV den B-Plan nicht beschließen, so müsste die Senatsverwaltung umgehend das B-Plan Verfahren an sich zu ziehen. Im Falle einer Änderung der Entwicklungsziele bzw. Teilung des B-Plans müsste der Bezirk das Verfahren komplett wiederholen. Für eine Neuaufstellung des B-Planes sind mindestens zwei Jahre, bei weitergehenden Partizipationsverfahren eher drei bis vier Jahre zu veranschlagen. Eine Rückabwicklung der Verträge ist nicht möglich, die durch das Land Berlin abgeschlossenen Vereinbarungen sind wirksam. Ein „freiwilliger“ Rücktritt der Eigentümer ist angesichts weiter steigender Bodenrichtwerte nicht zu erwarten und wurde von den Eigentümern auch ausgeschlossen. Vielmehr ist ohne Festsetzung des B-Planes damit zu rechnen, dass mit den zu erwartenden Wertsteigerungen eine Spekulationsspirale in Gang gesetzt würde. Schließlich sind weiteren Rechtsfolgen für das Land Berlin zu befürchten. Die Grundstücksverträge wurden in der Erwartung einer Realisierung der bestehenden Entwicklungsziele durch die privaten Eigentümer geschlossen. Eine Änderung zöge Entschädigungsansprüche in erheblicher Höhe nach sich. Es muss davon ausgegangen werden, dass diese auch Gegenstand einer gerichtlichen Auseinandersetzung wären, sodass realistisch von einer Verzögerung von mindestens fünf Jahren ausgegangen werden muss. Konsequenz: Die jetzt schon dringend benötigte Infrastruktur wird nicht realisiert. Die städtebauliche Branche besteht weiter. Das (nachvollziehbare) Anliegen an dieser prominenten Stelle die Fehler der Vergangenheit zu korrigieren droht sich in sein Gegenteil zu verkehren. Das Bau- und Planungsrecht des Bezirks wird den im Land begangenen Fehler des Grundstücksverkaufs nicht heilen können.

## **„Wem gehört die Stadt“**

...war das Motto des Wahlkampfes der Linken im Jahr 2016. Zu Recht werfen die Bürger\*innen die Frage auf, was und worüber sie noch entscheiden können, wenn öffentliche Grundstücke an private Eigentümer meistbietend verscherbelt werden. Wie oben ausgeführt, wurden die entsprechenden Grundstücke in „letzter Sekunde“ von der schwarz-roten (CDU-SPD) Koalition verkauft und so der öffentlichen Hand entzogen. Rückabwicklungsmöglichkeiten für das Land Berlin bestehen insbesondere für die in Kritik stehenden Nutzungen nördlich der Rummelsburger Bucht nicht. Angesichts der Rechtslage müssen sich auch die Koalitionsabgeordneten fragen lassen, wo angesichts der vom Land Berlin zu verantwortenden und bestehenden Eigentumslage politischen Handlungsspielräume bestehen.

Die Linke in Lichtenberg befindet sich seit Anfang an im Dialog mit Kritiker\*innen des B-Planes. Diese sind in ihren Vorstellungen so unterschiedlich, wie die Interessen an der Rummelsburger Bucht. Anliegen der LINKEN war und ist es, bezahlbarer Wohnraum, eine bedarfsgerechte soziale Infrastruktur und ein Stadtquartier, in dem sich die Menschen wohlfühlen. Kein B-Plan in Lichtenberg (und auch Berlin) hat eine so intensive Bürgerbeteiligung (insbesondere unter Beteiligung der Anwohnerschaft) durchlaufen. Mehrfach wurde umgesteuert. Die Gebäudehöhen sind z.B. deutlich niedriger als in den Ursprungsentwürfen vorgesehen. Ein Mehr an Wohnungsbaupotenzial, wie es im Antragsentwurf von Linken/Grünen zur Veränderung der Entwicklungsziele gefordert wird ist eine falsche Antwort. Dies würde natürlich den Investoren entgegen kommen (Die Unternehmensgruppe Padovicz wünscht sich eine „höhere bauliche Ausnutzung“.). Weitere Verdichtungen sind bezirksseitig nicht erwünscht. Sowohl die Flächen Wasserhaus und die vorgesehenen Flächen für Gewerbe sind planerisch nicht für Wohnungsbau möglich und dienen der Abschirmung für die Wohnbebauung. Gerade in der Rummelsburger Bucht besteht ein Bedarf ein Kleingewerbe (auch für Räume für Kunst und Kultur).

Gerade zu kontraproduktiv für die Sicherung von öffentlichen Freiräumen an der Rummelsburger Bucht ist die einseitige Aufgabe des Jugendschiffes durch den Bezirk Friedrichshain/Kreuzberg.

## **Soziale Infrastruktur**

Die Lichtenberger LINKE hat immer wieder deutlich gemacht, dass sie Nachbesserungen bei der Schaffung der sozialen Infrastruktur und bei der Anzahl von bezahlbaren Wohnungen sieht.

Der Bezirksbürgermeister hat zugesichert, dass er der BVV den B-Plan zu weiteren Beratung und Festsetzung erst zuleiten wird, wenn der Nachweis von ausreichend Schul- und Kita-Plätzen erfolgt ist.

Im Rahmen der Schulbauoffensive ist nunmehr am Standort Hauptstraße 9 eine Grundschule geplant, die im Sommer 2023 den Betrieb aufnehmen wird.

Die Howoge plant im Geltungsbereich des B-Planes den Bau einer Kita mit 48 Plätzen. In unmittelbarer Nähe, der Hauptstraße 3A können durch Erweiterung einer bestehenden Kita weitere 80 Plätze zur Verfügung gestellt werden. Eine

Machbarkeitsstudie für die Hauptstr. 8 hat ergeben, dass darüber hinaus weitere mind. 60 Kitaplätze und eine Jugendfreizeiteinrichtung entstehen können. Die Finanzierungszusage durch SenStadtWohn für den Fall der B-Plan Beschlussfassung liegt vor. Mit dem Umbau der Hauptstraße 8 ist es möglich die umfangreichen Räumlichkeiten der ehemaligen Polizeidienststelle auch für das Atelierprogramm des Senats zu Verfügung zu stellen. (Exkurs Kultur: An der Hauptstr hat sich bis zur Nalepastr eine umfangreiche Kultur-, Kunst-, Kreativ- und Clubszene niedergelassen. U.a. in den Häusern der Gaswerksiedlung, aber auch internationale Künstler wie Thomas Saraceno.)

Die Erweiterung der vorhandenen Kita in der Hauptstraße 3A ist möglich. Die Basketballfläche kann an den zukünftigen Schulstandort verlagert werden. Für den weiterführenden Schulbetrieb plant der Bezirk einen Gemeinschaftsschulstandort an der Fischerstr. Weitere Schul- und Kitakapazitäten sind an der Rummelsburger Bucht lichtenbergseitig, anders als im Antragsentwurf zur Änderung der Entwicklungsziele formuliert, nicht erforderlich. Auch SenBJF hält die Errichtung einer weiteren Schule auf dem Gebiet des Bebauungsplans für nicht erforderlich. Das Bezirksamt Lichtenberg beabsichtigt auch nicht die Rummelsburger Bucht als Verwaltungsstandort zu nutzen. Mit dem in räumlicher Nähe befindlichen Standort der Deutschen Rentenversicherung in der Schreiberhauer / Hirschberger Straße droht eine dominierende monofunktionale Nutzung, die einem gemischten Quartier entgegensteht.

### **Bezahlbarer Wohnraum**

50 Prozent der Howoge-Wohnungen werden „sogenannter geförderter Wohnraum“ sein. In senatsseitigen Verhandlungen mit den privaten Eigentümern, der Investa sowie der Padovicz-Gruppe<sup>1</sup>, konnte erreicht werden, dass diese ihren Anteil an geförderten Wohnungen freiwillig auf 25 % erhöhen.

Insgesamt könnten so rund 30 Prozent der neu entstehenden Wohnungen in der Rummelsburger Bucht zu einer Netto-Kaltmiete von 6,50 pro m<sup>2</sup> angeboten werden. Dies entspräche den derzeit geltenden Bestimmungen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung.

Rechtlich bestand dazu kein Anspruch, weil das Modell der kooperativen Baulandentwicklung im Entwicklungsgebiet nicht greift. Das Bezirksamt Lichtenberg darf auch eine Festsetzung des B-Plans hiervon nicht abhängig machen. Das wäre ein strafbares Kopplungsgeschäft.

### **Verkehrskonzept**

Die Rummelsburger Bucht ist durch die vielbefahrene Kynaststr. und Hauptstr. verkehrsseitig auf Lichtenberger Seite eingeschlossen. Viel wichtiger für die verkehrliche Anbindung sind der S-Bahnhof Rummelsburg und der S-Bahnhof

---

<sup>1</sup> Die Verhandlungen mit Padovicz sind mit Stand 3.3.2019 noch nicht abgeschlossen. Eine endgültige Entscheidung steht aus.

Ostkreuz. Gerade letzterer ist geprägt von ca. 100.000 ÖPNV Nutzer\*innen täglich. An der Rummelsburger Bucht findet das Mobilitätsgesetz des Landes Berlin Anwendung. Das Wasserhaus hat die Mobilität des Besucherverkehrs auf den Bahnhof Ostkreuz ausgerichtet.

Das Bezirksamt wird nunmehr die Festsetzung des B-Plans zur weiteren Beratung an die BVV Lichtenberg übergeben.

Michael Grunst