

Bezirksamt Mitte von Berlin
Bezirksstadtrat Carsten Spallek,

Müllerstraße 146
13353 Berlin

Berlin, 21. Januar 2015

Sehr geehrter Herr Spallek,
auf Ihrer gemeinsamen mit Herrn Groth gestern durchgeführten Informationsveranstaltung zum Bauvorhaben der Groth-Gruppe auf der Nordfläche am Mauerpark habe ich Ihnen eine Frage gestellt, die Sie leider nicht beantwortet haben. Sie haben zwar etwas erwidert, aber nicht auf die Frage geantwortet. Da ich annehme, dass dies der für Sie nicht angenehmen angespannten Gesprächsatmosphäre im Saal geschuldet war, möchte ich Sie auf diesem Wege um eine Antwort bitten.

Ich richtete gestern zwei Fragen an Sie. Die erste Frage, ob Sie sich angesichts dessen, dass die Berliner Politik alle Zusagen an die Bürger zum Mauerpark (einschließlich des Versprechens im Rahmen der Olympia-2000-Bewerbung) gebrochen habe und Sie nunmehr 25 Jahre nach der ersten Pflanzaktion der Bürger für den Mauerpark verkünden (müssen), dass die Politik ihre Zusagen nur einlösen kann, wenn man als „Gegenleistung“ das Baurecht für das neue Wohngebiet der Groth-Gruppe schafft, dafür als Repräsentant der Berliner Politik nicht schämen. - Diese Frage haben Sie klar mit NEIN beantwortet, Sie schämen sich nicht dafür.

Auf die zweite Frage aber, ob Sie sich darüber eigentlich im Klaren seien, dass dadurch, dass Sie an diesem Abend mit der von Ihnen dargelegten Kopplung der Ziele des B-Plans 1-64 a (Groth - Wohngebiet) mit der Mauerpark-Fertigstellung südlich des Gleimtunnels de facto dem Planverfahren die Rechtsgrundlage entzogen hätten, weil Sie Planziel und Planerfordernis aus einem völlig sachfremden Grundstücksgeschäft kausal hergeleitet haben, statt sie städtebaulich zu begründen, haben Sie nicht geantwortet.

Sie meinten zwar, feststellen zu sollen, dass ich wohl alle meine Sachkenntnis verloren habe und mir auch nicht anmaßen könne, ein Planverfahren als rechtswidrig zu deklarieren, weil das nur Gerichte könnten. Diese Aussagen will ich als rhetorischen Reflex hier ungewürdigt lassen, denn mir geht es um die Substanz meiner Frage.

Sie haben in dieser Veranstaltung gesagt, dass das Land Berlin seine Versprechen hätte einlösen und das Grundstück für die Mauerpark-Fertigstellung südlich des Gleimtunnels erwerben können. Berlin weigere sich aber bis heute, das zu tun und deshalb musste das Bezirksamt Mitte handeln und die Verständigung mit dem Grundstückseigentümer suchen. Deshalb haben Sie ein bestimmtes Baurecht auf der Nordfläche gegen den Flächenzuwachs für den Mauerpark südliche des Gleimtunnels „eingetauscht“.

Das bedeutet, dass Sie die Planungsziele, das Maß und die Art der Nutzung sowie die Art und Weise der Grundstücksbebauung, die mit dem B-Plan festgesetzt werden sollen, nicht aus städtebaulichen Gründen und Abwägungen hergeleitet haben, sondern aus einem „Tauschgeschäft“ Baurecht gegen Boden. Ich lasse beiseite, dass sich das Land Berlin bei diesem Tausch noch sehr nachteilig stellen lässt, sondern stelle einzig darauf ab, dass dieser Tausch, Interessenausgleich wie Sie es nennen, nicht die erforderliche städtebauliche Grundlage des Planverfahrens und der Festsetzung des B-Planes sein kann. Auf diese Weise würde sich Herr Groth de facto ein Baurecht „kaufen“.

Sie erklärten, es gäbe ja städtebauliche Gründe, die könne ich bei der Auslegung nachlesen. Als der Moderator Sie bat, doch wenigstens einige zu nennen, sagten Sie, dass Berlin Wohnungen für die Zuwanderer brauche, sei städtebaulich ein ausreichender Grund. Nein, da muss ich Ihnen widersprechen, das ist keine städtebauliche Begründung dafür, warum an dieser Stelle diese angestrebte Bebauung für das Gemeinwesen (nicht für den

Grundstückseigentümer) vorteilhaft und der bisherigen Grünplanung vorzuziehen ist. Wenn das eine „Begründung“ wäre, könnte man so die Bebauung jeder Freifläche in Berlin „begründen“, auch die des Humboldthains oder des Tiergartens.

Es ist unstrittig, dass der Plangeber in einem vorhabenbezogenen B-Planverfahren mit dem Vorhabenträger, hier der Groth-Gruppe, öffentlich-rechtliche Vereinbarungen über Ausgleichsmaßnahmen und über die Übernahme von Folgekosten, die sich aus dem Vorhaben für die öffentliche Hand ergeben, abschließen kann und sollte. Dabei müssen die vereinbarten Leistungen angemessen sein und tatsächliche Folgen aus dem Bauvorhaben abdecken. Das gilt nicht nur für die verkehrlichen und sonstigen Erschließungsmaßnahmen und die soziale Infrastruktur (Kita- und Schulplätze). Auch für die nahezu vollständige Versiegelung (Tiefgaragen!) wären Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des Mauerparks auf der südlichen Fläche rechtlich zulässig. Das gilt aber für die Überlassung von 7 ha Fläche für den Mauerpark und ggf. für die Übernahme der Herstellungskosten nicht, denn deren Erforderlichkeit ist in diesem Umfang nicht aus dem Groth-Bauvorhaben herzuleiten. Sie, Herr Spallek, haben dagegen als einzigen Grund für diesen B-Plan angegeben, dass das Grundstück einem Privateigentümer gehöre, die Kassen des Bezirks Mitte leer seien und das Land Berlin für die Erweiterung des Mauerparks nicht bezahlen wolle. Allein auf diese Ihre öffentlich getätigten Aussagen stellte mein Fragevorhalt über die Rechtswidrigkeit und Nichtigkeit des Planverfahrens ab. Denn für eine Begründung des B-Plans 1 - 64a, der dem Grundstückseigentümer eine massive Wohnbebauung ermöglicht und einen erheblichen wirtschaftlichen Vorteil verschafft, ist diese „Begründung“ m.E. keinesfalls planungsrechtlich tragfähig.

Ich bitte Sie daher noch einmal um die Beantwortung meiner Frage und erlaube mir anzumerken, dass der Verweis auf städtebauliche Gründe in der Begründung zum noch auszulegenden B-Plan schwerlich geeignet ist, diesen von Ihnen offengelegten eigentlichen (Hinter)Grund für den B-Plan aus der Welt zu schaffen und das Verfahren zu heilen.
Hochachtungsvoll

Michail Nelken
Anwohner aus dem Gleimviertel

PS

1) Zu der von Ihnen getätigten Anspielung auf meine frühere Tätigkeit als Baustadtrat erlaube ich mir anzumerken, dass gerade weil ich um die Schwierigkeit einer rechtssicheren und ordnungsgemäßen Durchführung von Bebauungsplanverfahren weiß, ich von Ihnen in der Veranstaltung getätigten Einlassungen überrascht war.

2) Ich wähle die Form eines offenen Briefes, da es hier ja um die Vertiefung unseres in der öffentlichen Veranstaltung am 20. Januar begonnen Diskurses geht und nicht (nur) um meine private Wissbegierde.

Michail Nelken,
c/o Bürgerverein Gleimviertel
Kopenhagener Str. 50
10437 Berlin