



## NaturFreunde Deutschlands

Verband für Umweltschutz,  
sanften Tourismus,  
Sport und Kultur,

**Landesverband Berlin e.V.**

### Geschäftsstelle

Paretzer Str. 7

10713 Berlin

030-810 560 250

[info@NaturFreunde-Berlin.de](mailto:info@NaturFreunde-Berlin.de)

[www.NaturFreunde-Berlin.de](http://www.NaturFreunde-Berlin.de)

Bank für Sozialwirtschaft

BIC BFSWDE33BER

IBAN: DE92100205000003215700

NaturFreunde Berlin e.V. / Paretzer Str. 7 / 10713 Berlin

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg

Stadtentwicklungsamt

Rathaus Kreuzberg

Yorckstr. 4-11

10961 Berlin

[stadtplanung@ba-fk.berlin.de](mailto:stadtplanung@ba-fk.berlin.de)

## Bebauungsplan VI 140 cab Urbane Mitte Süd

### Einspruch zum B-Plan VI – 140 cab.

#### **Vorbemerkung:**

Die NaturFreunde Berlin lehnen den Entwurf des B-Plan-Entwurf VI-140 cab grundsätzlich ab, da er zu einer nicht akzeptablen Verdichtung am Gleispark führt und den Park als Erholungsgebiet im Bereich Friedrichshain-Kreuzberg massiv entwertet. Das Ziel, eine „nachhaltige städtebauliche Entwicklung eines attraktiven Stadtquartiers mit Kerngebietscharakter“<sup>1</sup> zu erreichen, wird durch den vorgelegten Bauungsplan weitgehend konterkariert. Das übergeordnete Erfordernis „Erhalt der Freiraumqualität des Parks am Gleisdreieck“<sup>2</sup> wird nicht erreicht. Vielmehr wird die Freiraumqualität des Parks massiv eingeschränkt.

Auch wenn in dem Areal eine „geplante freie Zugänglichkeit des Quartiers und [...] zusätzlich die Funktions- und Wegebeziehungen für Radfahrer und Fußgänger“<sup>3</sup> geschaffen werden sollen, wird eine weitere Privatisierung öffentlicher Stadträume befördert. Die Freiflächen in der ‚Urbanen Mitte Süd‘ sollen „als halböffentliche Räume mit hoher Aufenthaltsqualität“<sup>4</sup> gestaltet werden und tragen damit zur weiteren Privatisierung öffentlicher Räume bei, die eine „Stadt für alle“ einschränkt. Die NaturFreunde lehnen grundsätzlich die zunehmende

---

<sup>1</sup> Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Abteilung für Bauen, Planen und Facility Management Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung, Begründung zum Bauungsplan VI-140cab „Urbane Mitte Süd“, 06.08.2020, S. 7. [Kurzbezeichnung: Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Begründung]

<sup>2</sup> Ebd.

<sup>3</sup> Ebd., S. 31.

<sup>4</sup> Ebd., S. 31.

Schaffung von privaten und halböffentlichen Räumen in der Stadt ab. Sie widersprechen einer demokratischen und partizipativen Entwicklung urbaner Räume. Wenn trotz aller Bedenken wie hier geplant privaten oder halböffentlichen Räumen im Rahmen der Stadtplanung, im Rahmen eines baurechtlichen oder eines Genehmigungsverfahrens Aufgaben und/oder Funktionen des öffentlichen Raumes übernehmen oder zugewiesen werden, müssen für diese Räume zwingend für die Menschen alle Rechte des öffentlichen Raumes auch für diese privaten oder ‚halböffentlichen‘ Räume dauerhaft und unwiderruflich festgeschrieben werden.

Durch die geplante Bebauung der „Urbanen Mitte Süd“ wird die heute schon hohe Nutzungsdichte des Parkes weiter ansteigen und zu einer Zunahme der Nutzungskonflikte im Park führen. Die gesamte Planung für das Planungsareal ist einseitig auf Maximierung der Gewinne abgestellt und wird die ökologische und soziale Gesamtsituation im Bereich negativ verändern. Der monetäre Gewinn einiger Investoren wird zu Lasten der Lebensqualität von mehreren tausend Bewohner\*innen und Nutzer\*innen der grünen Infrastruktur Maximiert, die aber die sozialen und gesundheitlichen Kosten hierfür tragen werden.

Auf klimapolitische Veränderungen wird in keiner Weise eingegangen. Die von vielen gesellschaftlichen Gruppen erhobenen Forderungen zur Umplanung und dem Bau von bezahlbarem Wohnraum in diesem Bereich wurden nicht aufgegriffen.

Ausdrücklich schließen sich die NaturFreunde Berlin der Stellungnahme der Aktionsgemeinschaft Gleisdreieck e.V. an und fordern die Aufgabe der geplanten Bebauung. Aufgrund der Planungen zur Schaffung von „urbanen Räumen“ sind die neuen Hochhäuser „zum Teil relativ nahe zueinander angeordnet und weisen daher teilweise reduzierte Abstandsflächen“<sup>5</sup> auf. Diese dichte Bebauung führt zu einer Entwertung des gesamten Parks am Gleisdreieck und degradiert den Park zu einem „grünen Vorgarten“ für die „Urbane Mitte“. Sie engt den Park deutlich ein und reduziert den Erholungswert der öffentlichen Grünanlage gravierend. „Der Park am Gleisdreieck verliert durch die beabsichtigte Bebauung deutlich seinen Eigenwert und dient den umliegenden Grundstückseigentümern als Nachweis der Begrünungsverpflichtung ohne auf dem eigenen Grundstück einen eigenen Beitrag zu leisten.“<sup>6</sup> Die NaturFreunde halten das Konzept der „Urbanen City“ für eine falsche Herangehensweise für den heute schon dicht besiedelten Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. In dieser Konzeption setzen sich die problematischen Planungen fort, die sich auch am „Dragonerareal“, bei der geplanten Bauten am Postscheckamt und anderen übermäßigen Verdichtungen in der Innenstadt zeigen.

Die NaturFreunde teilen die Einschätzung, dass sich „Lage, Dichte und Höhe der zulässigen Bauten [...] negativ auf den angelegten ‚Park am Gleisdreieck – Westpark‘ auswirken“<sup>7</sup> werden. Ebenso ist der Feststellung richtig, dass „die Problematik der Beeinträchtigung der direkt östlich vom Geltungsbereich befindlichen Grünflächen, welche im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den Schöneberger Grünflächen/Grünzug liegen, im Bebauungsplanentwurf VI-140cab nicht ausreichend gewürdigt sind“<sup>8</sup>. Weiter wird in der

---

<sup>5</sup> Müller-BBM GmbH, BV Urbane Mitte, Berlin - Tageslichteintrag in ausgewählten Räumen - Bericht Nr. M130389/11, S. 5.

<sup>6</sup> Aktionsgemeinschaft Gleisdreieck e.V., Einspruch zum B-Plan VI – 140 cab., 16.12.2020, S. 1.

<sup>7</sup> Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung und Bauen, Stellungnahmeersuchen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens VI-140cab vom 7.12.2018, 16.01.2019, S. 1.

<sup>8</sup> Ebd.

Stellungnahme ausgeführt: „Hierzu gehören Nachteile, die durch Verschattung entstehen sowie die bedrängende Wirkung der geplanten Gebäudetürme, die sich in geringem Abstand zu den Grünflächen bis in eine Höhe von ca. 50 Meter über dem Geländeniveau erheben werden. Hier bestehen Bedenken, da sich diese Qualitätsverluste auf den Grünzug in seiner Gesamtheit auswirken werden.“<sup>9</sup>.

Der nördliche Teil des Planungsareals grenzt an heute bereits „verdichtete Baustrukturen des Stadtteils Kreuzberg“<sup>10</sup> an. Bereits heute leben „in einem 500-m-Radius aktuell knapp 3.100 Einwohner [...] im 501- bis 700-m-Radius weitere rd. 6.600 Einwohner. Zusätzlich geplant bzw. bereits in Bau sind diverse Wohnungsneubauten, so dass die Zahl der Einwohner im Nahbereich von rd. 700 m perspektivisch deutlich ansteigen wird.“<sup>11</sup> Der vorgelegte Bebauungsplan trägt nicht zur Schaffung einer nachhaltigen Urbanität bei, da Urbanität mehr ist „als bloße Addition einzelner Elemente“<sup>12</sup> zu verstehen ist. Die Urbane Mitte Süd erscheint jedoch als solches „einzelne Element“, dass der räumlichen Umgebung aufgesetzt wird und mit einer notwendigen harmonischen Stadtgestaltung bricht.

Im Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) ist im §6, Absatz 1 ausdrücklich bestimmt, dass „die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt [...] in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden [sollen]“<sup>13</sup> und hierbei „den Anforderungen des Klimaschutzes [...] Rechnung getragen werden“<sup>14</sup> sollen. Dabei sollen „Freiräume mit hochwertigen Schutz-, Nutz- und sozialen Funktionen [...] in einem Freiraumverbund entwickelt werden“<sup>15</sup>. Der vorgelegte Plan ist jedoch im Widerspruch zum Landesentwicklungsprogramm einseitig auf die möglichst intensive Nutzung des vorhandenen Raumes für Bebauung ausgerichtet. Hier kommen die Belange der Entwicklung der Naturgüter und des Klimaschutzes bei weitem zu kurz. Die Pläne müssen grundlegend verändert werden und Grünflächen und Frischluftschneissen gesichert werden.

Solche „klimawirksamen Freiflächen nutzen ganzen Quartieren und Stadtteilen“<sup>16</sup>. Ausdrücklich weist der StEP Klima darauf hin, dass „Maßnahmen an Einzelgebäuden und Häuserblocks [...] dagegen die Situation vor Ort [...] erst bei einer Realisierung in großer Zahl auf Quartiers-, Bezirks- oder gar gesamtstädtischer Ebene Wirkung zeigen“<sup>17</sup> und weist darauf hin, dass deshalb „immer die Situation im Außenraum im Vordergrund“<sup>18</sup> stehen muss. Aus diesem Grund schlagen die NaturFreunde Berlin eine deutliche Reduzierung der zu bebauenden Fläche vor und eine Ausweisung von zusätzlichen Grünflächen vor.

---

<sup>9</sup> Ebd., S. 2.

<sup>10</sup> Bulwiengesa, WIRKUNGSANALYSE KONKRETISIERTES NUTZUNGSKONZEPT URBANE MITTE BERLIN, BERLIN, 18. Dezember 2018, S. 5.

<sup>11</sup> Ebd.

<sup>12</sup> Walter Siebel, Was macht eine Stadt urban?, in: Oldenburger Universitätsreden Nr. 61, 1994, S. 7

<sup>13</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin/ Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung Potsdam, Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007), a.a.O., S. 6.

<sup>14</sup> Ebd.

<sup>15</sup> Ebd.

<sup>16</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Stadtentwicklungsplan Klima. Urbane Lebensqualität im Klimawandel sichern, August 2011, S. 36.

<sup>17</sup> Ebd.

<sup>18</sup> Ebd.

### **Park am Gleisdreieck wird übernutzt**

Für das Vorhaben „Urbane Mitte“ wird „ein zukünftig zu erwartenden Aufkommen über alle Nutzungen von rund 15.920 Nutzern/Tag für das gesamte Vorhaben“<sup>19</sup> unterstellt. Schon heute „unterschreitet der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg den durchschnittlichen Ausstattungswert mit öffentlichen Grünflächen um knapp 66 % und weist mit 10,07 qm/Einwohner den mit Abstand niedrigsten Grünflächenanteil der Bezirke auf“<sup>20</sup>. „Aufgrund seiner mit Abstand höchsten Einwohnerdichte von 14,17 Einwohner/qm Bodenfläche (Durchschnitt Berlin: 4,20 EW/qm, Stand 31.12.2018) besteht damit für die Bewohner Friedrichshain-Kreuzbergs ein intensiv ausgeprägter Wunsch nach ausreichenden Grün- und Erholungsfläche im Bezirk bzw. Stadtteil.“<sup>21</sup> Die geplante intensive Verdichtung in dem Planungsgebiet steht damit im Widerspruch zu nahezu allen wesentlichen Zielen der Stadtentwicklung.

Problematisch erscheint in der Gutachterlichen Stellungnahme von bulwiengesa, dass sie den Park am Gleisdreieck vor allem unter der Grünflächenausstattung im 1.000-Meter-Radius untersuchen<sup>22</sup>. Dies wird der zentralen Lage und den realen Nutzer\*innen des Parkes in keiner Weise gerecht, die auch aus größerer Entfernung zu dem Park kommen, da sich im hochverdichteten Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg zu wenig grüne Erholungsfläche befindet. Das hier zur Abschätzung des Nutzungsdrucks zu berücksichtigende Einzugsgebiet wurde grob fehlerhaft abgeschätzt, es ist erheblich größer. Das wird auch durch die Stellungnahme deutlich, in der ausgeführt wird, dass „sich für die Anwohner des Parkensembles eine ungleich bessere und höhere Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen [zeigt] als in den überwiegenden Teilen der angrenzenden Bezirke“<sup>23</sup>. Deshalb ist der prognostizierte „absehbare Anstieg im fußläufigen Nahbereich von + 24 %“<sup>24</sup> für den Park am Gleisdreieck deutlich unterschätzt und mit der realen Gefahr der weiteren Übernutzung der Grünfläche verbunden. Die Einschätzung, dass „die Bürobeschäftigten in der Urbanen Mitte am Gleisdreieck mit künftig maximal rd. 2.650 Beschäftigten zwar eine große Gruppe darstellen“<sup>25</sup> in der „der zeitlich knapp bemessenen Mittagspause in der dortigen Gastronomie und im Einzelhandel in Erscheinung treten werden“<sup>26</sup> wird realen Freizeitverhalten in der Mittagspause nicht gerecht. Gerade aufgrund der langen Arbeit in geschlossenen Räumen werden viel der in der Urbanen Mitte Arbeitenden, die Mittagspause nutzen, um bei schönem Wetter im angrenzenden Park ihre Mittagspause zu verbringen und damit den Nutzungsdruck auf den Park deutlich erhöhen. Diese Tatsache räumt die Stellungnahme auch ein, in dem sie festhält, dass „es im Sommerhalbjahr bei sommerlichen

---

<sup>19</sup> HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Verkehrsgutachten zum B-Plan VI-140cab »Urbane Mitte Süd« in Berlin, Friedrichshain-Kreuzberg, 27.03.2019, S. 71.

<sup>20</sup> Bulwiengesa, GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME Projekt Urbane Mitte am Gleisdreieck - Auswirkungen auf den Park am Gleisdreieck - B-Plan VI-140 caa Urbane Mitte Nord - B-Plan VI-140 cab Urbane Mitte Süd, 28.11.2021, S. 4.

<sup>21</sup> Ebd.

<sup>22</sup> Siehe: Ebd., S. 5.

<sup>23</sup> Ebd.

<sup>24</sup> Ebd., S. 5.

<sup>25</sup> Ebd., S. 8.

<sup>26</sup> Ebd.

Temperaturen zu Spitzenbelastungen kommen kann, die auch durch einen höheren Anteil von Bürobeschäftigten in der Urbanen Mitte am Gleisdreieck zustande kommen<sup>27</sup>.

### Massive Versiegelung nicht akzeptabel

„Der stärkste Eingriff erfolgt über den hohen Grad an Bodenversiegelung. In der Wahrnehmung erfolgt der Ausgleich durch die Freiflächen in dem angrenzenden großen Park.“<sup>28</sup> Diese einseitige Ausgleichsfestlegung ist nicht mit einer nachhaltigen Entwicklung der Stadtplanung vereinbar. Die vertretbare Dichte der Bebauung im Planungsgebiet wird so überzogen, dass „Von den untersuchten 11 Fassaden [lediglich] 7 Fassaden die Regel-Abstandsflächen ein[halten] oder unterliegen einer abstandsrechtlichen Privilegierung“<sup>29</sup>. Bei vier Fassaden liegen die Abstandsflächen „teilweise auf anderen Grundstücken, die keine öffentliche Verkehrs- oder Grünfläche sind“<sup>30</sup>. Nur durch die Zustimmung der STATION Berlin und das Land Berlin (BIM/ Deutsches Technikmuseum) „zur Lage von Abstandsflächen auf den jeweiligen Nachbargrundstücken bei Anwendung von § 6 Abs. 5 Satz 1 BauO Bln“<sup>31</sup> war es möglich, diese völlig überdimensionierte Bebauung zu begründen. Bei den notwendigen Zustimmungen der Nachbar\*innenn handelte es sich um öffentliche Grundstücke oder um den Grundstückseigentümer. Faktisch ist dies ein Erlass der Verpflichtung für die stadtplanerisch eigentlich zwingend geforderten Ausgleichs- und Entlastungsflächen – ohne jede Notwendigkeit und ohne jede Gegenleistung, zum Schaden der Bevölkerung der Stadt und nur zum Nutzen einiger weniger Investoren. Die NaturFreunde stellen diese „In-sich-Genehmigung“ grundlegend infrage und erwarten, dass bei den Abwägungen die gesamtstädtischen Belange und nicht die Planungen der öffentlichen und privaten Auftraggeber zu berücksichtigen sind.

Mit der intensiven Bebauung „versuchen die Investoren der Urbanen Mitte, ein Maximum an Geschossfläche herauszuholen, auch über das im städtebaulichen Vertrag vorgesehene Maß. Im Bebauungsplan VI-140cab „Urbane Mitte Süd“ sollen nun 23.750 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche realisiert werden. Je nach Berechnungsmethode entspricht dies einer GFZ von 4,1 beziehungsweise 5,1 – obwohl der städtebauliche Vertrag eigentlich nur eine GFZ 3,5 (Geschossflächenzahl = Maß für die bauliche Dichte) vorsieht. Die nun geplanten 23.750 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche übertreffen das vertraglich festgesetzte Maß der Bebauung um fast ein Drittel.“<sup>32</sup>

„Das Plangebiet liegt wie die gesamte Innenstadt im Vorranggebiet Luftreinhaltung. In diesem Vorranggebiet sind Emissionen zu mindern, Freiflächen zu erhalten und der Vegetationsanteil zu erhöhen.“<sup>33</sup> Die Planungen stehen im Widerspruch zu diesen Vorgaben – es wird ein gegensätzlicher Umgang mit den Freiflächen vorgenommen. „Die geplante Versiegelung die planungsrechtlich ermöglicht wird, ist allerdings maximal und entspricht

---

<sup>27</sup> Ebd., S. 11.

<sup>28</sup> Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Begründung, S. 215.

<sup>29</sup> Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Begründung, S. 149.

<sup>30</sup> Ebd.

<sup>31</sup> Ebd., S. 150

<sup>32</sup> O.A., Urbane Mitte: fast ein Drittel mehr Baumasse als im städtebaulichen Vertrag vorgesehen, in: gleisdreieck-blog.de, 13.12.2020, siehe: <https://gleisdreieck-blog.de/2020/12/13/urbane-mitte-fast-ein-drittel-mehr-baumasse-als-im-staedtebaulichen-vertrag-vorgesehen/>

<sup>33</sup> Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Begründung, S. 52.

daher nicht dem Ziel des Bundes-Bodenschutzgesetzes von einem schonenden Umgang mit Boden.<sup>34</sup> Auch wenn das Planungsgebiet „seit mindestens einem Jahrhundert gewerblich genutzt“<sup>35</sup> wurde, ist eine solche maximale Versiegelung nicht akzeptabel. Ziel einer an Nachhaltigkeit und Klimagerechtigkeit orientierten Stadtplanung muss die Erhaltung und Vergrößerung der entsiegelten Fläche sein. Unversiegelter Boden ist lebenswichtig für die nachhaltige Entwicklung der Stadt:

- „Er nimmt den Regen auf und führt ihn dem Grundwasser zu.
- Er ermöglicht Pflanzen und Tieren Zugang zum Regenwasser über die oberen Bodenschichten und über Pfützen.
- Er speichert Feuchtigkeit, gibt sie bei Erwärmung an die Luft ab und erzeugt Kühlung.
- Er speichert CO<sub>2</sub>.
- Er bietet Lebensraum für Bodenorganismen, Tiere und Pflanzen.
- Er schafft der Stadt grüne Lebensadern, naturnahen Raum für gesunde Bewegung im Grünen und für die Regeneration vom Stress der Großstadt.“<sup>36</sup>

Es gilt inzwischen als sicher bzw. unvermeidbar, dass in Zukunft aufgrund des Klimawandels häufigere und extremere Hitzewellen auftreten. In Ballungsräumen und Städten werden diese, wie teilweise in den letzten Jahren schon zu beobachten, zu einer deutlichen Verschlechterung der gesundheitlichen Lage und zu hitzebedingt erhöhten Sterblichkeit führen. Mit der hier vorgestellten Planung werden diese Probleme verschärft, anstatt durch nachhaltige Stadtentwicklung diesen Problemen vorzubeugen bzw. die schädlichen Auswirkungen zu verringern.

Zumindest Teilflächen des Areals sollten deshalb als auslaufender Randbereich des Parkes am Gleisdreieck genutzt werden und damit zusätzliche grüne Infrastruktur ermöglicht werden.

Die Planung steht auch im Widerspruch zum Berliner Wassergesetz (BWG): Aufgrund der dichten Bebauung kann Niederschlagswasser „in geringen Teilen im Plangebiet versickern. Der überwiegende Teil soll gedrosselt abgeleitet oder in den nahegelegenen Landwehrkanal geleitet werden“<sup>37</sup>. Im BWG ist im § 36a geregelt, dass „Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden“ soll. Dabei ist im Land Berlin grundsätzlich das Ziel, dass „das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser dort verbleiben“<sup>38</sup> soll. Durch die nahezu vollständige Versiegelung im Bereich des Planungsgebietes wird eine Versickerung des Niederschlagswassers in diesem Bereich unmöglich. Die Planungen sehen vor, dass das Niederschlagswasser auch „in die Mischwasserkanalisation“<sup>39</sup> geleitet werden soll, was einer nahen Versickerung entgegensteht.

Gerade in der Berliner Innenstadt wird durch die in der Zukunft abzusehenden schwindenden Regenwässer aufgrund verringerter Niederschläge das Urstromtal nicht mehr

---

<sup>34</sup> Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Begründung, S. 50.

<sup>35</sup> Ebd.

<sup>36</sup> O.A.,

Natur statt Asphalt – Entsiegelt Berlin!, in: NaturFreunde Berlin, ohne Datum, siehe:

<https://www.naturfreunde-berlin.de/natur-statt-asphalt-entsiegelt-berlin-5>

<sup>37</sup> Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Begründung, S. 140.

<sup>38</sup> Dipl.-Ing. M. Dembeck, Freie Planungsgruppe Berlin GmbH, Machbarkeit der Niederschlagsentwässerung URBANE MITTE BERLIN - Bebauungsplan VI-140caa und Bebauungsplan VI-140cab, 08.07.2019, S. 4.

<sup>39</sup> Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Begründung, S. 215.

ausreichend bewässert. Gleichzeitig gehen immer große Anteile des Niederschlagswassers wegen der Ableitung in die Kanalisation und dem Landwehrkanal dem direkten Umfeld der Örtlichkeit verloren. Dadurch besteht die Gefahr, dass der Grundwasserstand weiter sinken wird, was vor allem historische Gebäude mit Pfahlgründungen gefährdet, da schon bei teilweiser Austrocknung der im Grundwasser stehenden Pfähle Setzungen zu befürchten sind, die zu erheblichen Schädigungen an der Gebäudesubstanz führen können.

Ausdrücklich wird in Berlin als „grundsätzlicher Bestandteile neuer Formen der Regenwasserbewirtschaftung [...] die strikte Minimierung des Versiegelungsgrades zur Vermeidung von Regenabflüssen“<sup>40</sup> gefordert. „Wegen der geplanten Bebauung und bestehenden Restriktionen, die sich vor allem aus Flächenbelegungen für den Bahnverkehr ergeben, sind Möglichkeiten zur Versickerung größerer Wassermengen innerhalb der Baufelder praktisch nicht vorhanden.“<sup>41</sup>

„Es ist geplant, das Gelände großflächig mit Tiefgaragen (zweigeschossig) zu unter-bauen, die ebenfalls bis ins Grundwasser reicht. Im Untersuchungsgebiet besteht die Gefahr, dass bei punktueller Einleitung größerer Wassermengen in den Boden es zu lokalen Vernässungen oder sonstigen Schäden kommen kann, da der Wasserfluss im Unter-grund durch die vielen Bauwerke gestört ist.“<sup>42</sup>

### **„Begrünung statt Versiegelung!“**

Der Berliner Senat und das Berliner Abgeordnetenhaus haben den absoluten Vorrang unversiegelter Fläche in verschiedenen Planungsinstrumenten auf Landesebene bereits definiert. So zum Beispiel im Berliner Stadtentwicklungsplan Klima, im Berliner Luftreinhalteplan oder im Berliner Landschaftsprogramm. Die hier kritisierten Planungen stehen in vollständigem Widerspruch zu diesem „absoluten Vorrang unversiegelter Fläche(n): Wir fordern die Verantwortlichen auf, ihre eigenen Vorgaben ernst zu nehmen und umzusetzen. Die Beispielbilder auf der Internetseite<sup>43</sup> für „Urbane Mischnutzung & Wohnen“ zeigen jedoch eindrücklich auf, dass eine „Bepflasterung der Flächen“ mit dichter Bebauung und wenig Grün zu erwarten sind.

Eine grundlegende Reduzierung der Bebauungsdichte würde auch ausdrücklich den „Grundsatz G 5.10<sup>44</sup> – Nachnutzung von Konversionsflächen“<sup>45</sup> gerecht, der festschreibt, „dass militärische und zivile Konversionsflächen neuen Nutzungen zugeführt werden sollen“<sup>46</sup>. Hier erwarten die NaturFreunde, dass als solche neue Nutzung auch die Schaffung von neuen Freiflächen und grüner Infrastruktur angesehen werden. Eine solche

---

<sup>40</sup> Aktionsgemeinschaft Gleisdreieck e.V., a.a.O., S. 5.

<sup>41</sup> Ebd., S. 2.

<sup>42</sup> Ebd., S.50.

<sup>43</sup> Beispiele für Urbane Mischnutzung & Wohnen, Bilderer SenSW | D. Rochholl, siehe: Urbane Mischnutzung & Wohnen, a.a.O.

<sup>44</sup> Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 35 vom 13. Mai 2019, Anlage zur Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), S. 27.

<sup>45</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Erläuterung zum Bebauungskonzept für den Bebauungsplan 5-123 (Siemensstadt 2.0), S. 24.

<sup>46</sup> Ebd.

Freiflächenentwicklung mit nicht versiegelten Flächen ist ausdrücklich in G. 8.3 Anpassung an den Klimawandel vorgesehen, in der geregelt ist, dass zum „Schutz vor Hitzefolgen in bioklimatisch belasteten Verdichtungsräumen und Innenstädten, durch Maßnahmen zu Wasserrückhalt und -versickerung sowie zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes Vorsorge getroffen werden“<sup>47</sup> sollen. Deshalb teilen die NaturFreunde ausdrücklich nicht die Schlussfolgerung, dass die „Entwicklung des gesamten Quartiers 'Urbane Mitte' [...] in Bezug auf den Flächenverbrauch nicht negativ zu bewerten“<sup>48</sup> sei. Auch wenn es sich bei dem Planungsgebiet „um Flächen handelt, die sich seit Jahrhunderten in Bahnnutzung befanden und befinden“<sup>49</sup> ist eine so dichte, überhöhte und massive Bebauung nicht akzeptabel. „Gerade die den Park arrondierenden Flächen sollten nicht das genaue Gegenteil städtebaulicher Gestaltung mit Hochhäusern sein.“<sup>50</sup> Die NaturFreunde erwarten, dass dieses Gebiet nach den Grundsätzen des § 35 BauGB Bauen im Außenbereich gestaltet wird. § 35 (1) BauGB schreibt hier ausdrücklich vor: „Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen ...“<sup>51</sup>. Die geplanten Hochhäuser sind mit einer solchen Regelung nicht vereinbar.

„Die Definition von Außenbereich im § 35 BauGB besagt, dass diese Flächen aus landwirtschaftlichen und / oder Waldflächen bestehen. Darin können nur entsprechende Gebäude errichten, die diesen Nutzungen dienen. Der vorgelegte B-Plan setzt sich generös darüber hinweg und sieht Gewerbe- und Bürogebäude von 25 und 49 m Höhe vor, die im Außenbereich nicht zulässig sind.“<sup>52</sup> Die NaturFreunde halten hier auch die Feststellung, dass „deren Reaktivierung sinnvoller ist, als ein Flächenverbrauch, der vollständig im Außenbereich liegt“<sup>53</sup> für nicht stichhaltig, da eine solche Bebauung in anderen Außenbereichen ebenfalls abzulehnen wäre.

### **Bebauungspläne müssen Folgen des Klimawandels berücksichtigen**

„Das Land Berlin hat am 31. Mai 2011 den Stadtentwicklungsplan Klima beschlossen. Ziel des Stadtentwicklungsplans ist es, die Stadt auf den Klimawandel vorzubereiten. Der Klimawandel trifft die Städte auf besondere Weise, er wirkt sich auf das Bioklima und damit auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen aus.“<sup>54</sup> Der Bebauungsplan geht jedoch von gleichbleibenden stadtklimatischen Bedingungen und hat in keiner Weise den heute bereits vorhandenen Klimawandel berücksichtigt. Im StEP Klima ist ausdrücklich festgeschrieben, dass „beim Neubau und bei der Entwicklung neuer Stadtquartiere alle

---

<sup>47</sup> Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 35 vom 13. Mai 2019, Anlage zur Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), S. 31.

<sup>48</sup> Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Begründung, S. 70.

<sup>49</sup> Ebd.

<sup>50</sup> Aktionsgemeinschaft Gleisdreieck e.V., a.a.O., S. 2.

<sup>51</sup> Bundesamt für Justiz, Baugesetzbuch (BauGB); § 35 Bauen im Außenbereich, siehe: [https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/\\_35.html](https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_35.html)

<sup>52</sup> Aktionsgemeinschaft Gleisdreieck e.V., a.a.O., S. 2.

<sup>53</sup> Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Begründung, S. 70.

<sup>54</sup> Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Begründung, S. 57.



technischen, organisatorischen und rechtlichen Möglichkeiten zu Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel ausgeschöpft werden“<sup>55</sup> müssen.

Im Bebauungsplan wird die 2019 vom Berliner Senat beschlossene „Klimanotlage“ in keiner Weise berücksichtigt. Einem diesbezüglichen Klimavorbehalt wird die Hochhausplanung in keiner Weise gerecht. Klimaschutz und die Anpassung an die Folgen des Klimawandels „gehören aber zu den städtebaulichen Leitbildern, die dazu beitragen sollen, ‚eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern‘. Das bedeutet, dass die Gemeinden diese Zielvorgaben bei der Aufstellung von Flächennutzungs- oder Bebauungsplänen und im Rahmen von städtebaulichen Verträgen mit privaten Vorhabenträgern einzubeziehen und zu berücksichtigen haben.“<sup>56</sup>

„Großstädte sind Wärmeinseln (urban heat islands). Bauten und versiegelte Flächen speichern die Hitze des Tages bis in die Nacht hinein. [...] Deshalb liegt in Städten die Temperatur stets um ein bis drei Grad Celsius über den Werten im Umland oder auf großen innerstädtischen Grünflächen. In der Nacht kann dieser Unterschied sogar bis zu 12 Grad betragen.“<sup>57</sup>. Hitzewellen durch den zunehmenden Klimawandel wirken „sich vornehmlich über die Gesundheit, das Wohlbefinden und die Leistungsfähigkeit der Bevölkerung auf die Funktionsfähigkeit der Stadt aus“<sup>58</sup>. Bei einer nachhaltigen Stadtentwicklung muss es darum gehen, „letztlich um eine Stadtentwicklungsstrategie gehen, die darauf setzt, Qualität und Leistbarkeit des städtischen Raums auch nachhaltig sichern zu wollen“<sup>59</sup>. Eine solche Entwicklung ist bei dem Planungsareal nicht festzustellen. Die vorliegende Planung führt im Gegenteil zu erheblicher Verschlechterung der Situation

„Zur Vorbelastung Berlins als Großstadt kommt seine geographische Lage. Berlin liegt in einer der gegenüber Klimaänderungen besonders sensitiven Schwerpunktregionen, die die Deutsche Anpassungsstrategie an den Klimawandel identifiziert: »Zentrale Teile Ostdeutschlands, das nordostdeutsche Tiefland und die südostdeutschen Becken sind bereits aktuell und aller Voraussicht nach auch künftig durch ein geringeres Wasserdargebot betroffen.« [...] In der Region Berlin-Brandenburg stieg die mittlere Jahrestemperatur zwischen Beginn und Ende des 20. Jahrhunderts bereits um ein Grad Celsius an. Auch die Zahl der Tropennächte hat in Berlin gerade in der Innenstadt während der letzten Jahre

---

<sup>55</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Stadtentwicklungsplan Klima - Urbane Lebensqualität im Klimawandel sichern, August 2011, S. 26.

<sup>56</sup> Öffentliches Baurecht, in: Umweltbundesamt, 21.10.2019, siehe: <https://www.umweltbundesamt.de/themen/nachhaltigkeit-strategien-internationales/umweltrecht/umweltschutz-im-fachrecht/oeffentliches-baurecht#bauleitplanung>

<sup>57</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Stadtentwicklungsplan Klima - Urbane Lebensqualität im Klimawandel sichern, a.a.O., S. 28

<sup>58</sup> Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung (Hrsg.), Stresstest Stadt – wie resilient sind unsere Städte? Unsicherheiten der Stadtentwicklung identifizieren, analysieren und bewerten, Februar 2018, S. 23.

<sup>59</sup> MA 21 – Stadtteilplanung und Flächennutzung, Urbane Stadt, 2016, S. 10.

zugenommen<sup>60</sup>. Es wird damit gerechnet, dass die Temperaturen „im Jahresdurchschnitt [...] bis 2050 um bis zu 2,5 Grad Celsius“<sup>61</sup> steigen und Hitzeperioden häufiger auftreten. Diese werden „dabei intensiver und länger andauern als bisher“<sup>62</sup>.

„Um die bioklimatische Situation am Tag und bei Nacht zu verbessern oder zumindest bis Mitte des Jahrhunderts auf aktuellem Stand zu halten, muss Berlin [...] klimatisch entlastende Frei- und Grünflächen in den betroffenen Siedlungsräumen erhalten, optimieren und wo möglich und nötig solche Flächen neu schaffen [und] den Kaltluftaustausch und -zustrom sichern und stärken“<sup>63</sup>.

Notwendige Veränderungen in den Planungen von Bebauungsplänen aufgrund der Klimakrise werden jedoch im Planungsgebiet in keiner Weise berücksichtigt. Es ist völlig inakzeptabel, dass in einer Reihe von Neuplanungen der letzten Jahrzehnte Flächen zu fast 100% versiegelt wurden. „Diese Flächen tragen zur Erhitzung der Erde- wie auch der Gebäudeoberflächen enorm bei, die auch nicht durch eine spärliche Begrünung einzelner Teilflächen (nur 15%!) verhindert werden kann. (siehe dazu die folgende Grafik, die die Erhitzung der Jahresdurchschnittstemperatur durch die Bebauung am Potsdamer Platz darstellt und die Verbindung zweier Wärmeinseln zur Folge hat, weil die Bebauung die Durchlüftung bzw. die Kaltluftdurchströmung verhindert.)“<sup>64</sup>

Dieses Problem wird auch von Seiten der Planungsbehörden gesehen. Sie weisen darauf hin, dass an das Planungsgebiet Gebiete angrenzen, die bioklimatisch „bereits stark belastet sind und für die eine weitere Steigerung der Belastung erwartet wird“<sup>65</sup>. Daher ist es nicht akzeptabel, dass mit der Planung der „Urbanen Mitte Süd“ eine weitere Verschlechterung des Binnenklimas für die bereits hoch belasteten Gebiete in der Berliner Innenstadt hingenommen wird. Dies ist sowohl unter dem Gesichtspunkt der planungsrechtlichen und klima- und umweltpolitischen Gesamtplanung für Berlin nicht akzeptabel.

Weiter in der Begründung des Bezirksamtes: „Den Zielen des StEP Klima und des StEP Klima KONKRET wird weitgehend nicht entsprochen. Es werden in nur sehr geringem Umfang klimawirksame Strukturen (rund 12 % des Plangebietes) geschaffen. Hierzu gehören 402 m<sup>2</sup> Vegetationsflächen und 15% der Dächer, die extensiv zu begrünen sind (456 m<sup>2</sup>). Damit trägt das Gebiet künftig zur weiteren Überwärmung der Berliner Innenstadt bei.“<sup>66</sup>

---

<sup>60</sup> Bundesregierung (2008): Deutsche Anpassungsstrategie an den Klimawandel. Berlin, S. 49. In: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Stadtentwicklungsplan Klima - Urbane Lebensqualität im Klimawandel sichern, a.a.O., S. 29.

<sup>61</sup> Ebd., S. 30.

<sup>62</sup> Ebd.

<sup>63</sup> Ebd., S. 36.

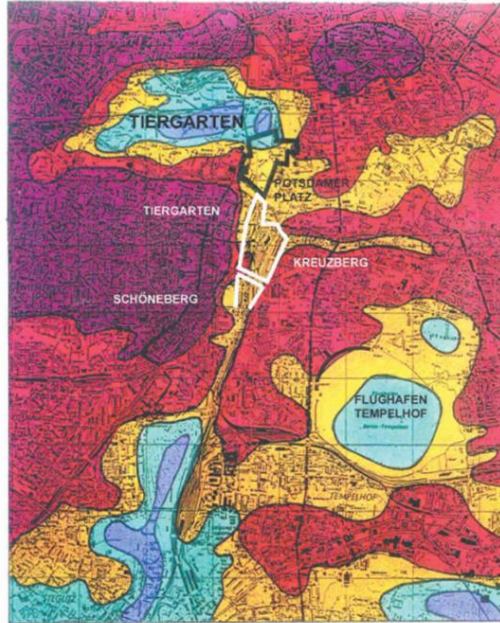
<sup>64</sup> Aktionsgemeinschaft Gleisdreieck e.V., a.a.O., S. 3f.

<sup>65</sup> Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Begründung, S. 57.

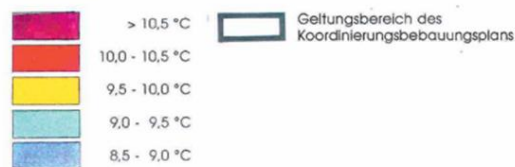
<sup>66</sup> Ebd.

4)  
Jahresmittel-  
temperaturen

Umweltverträglichkeitsuntersuchung zur Bebauungsplanung Potsdamer/Leipziger Platz



Langjähriges Mittel der Lufttemperatur (1961-1990)



Karte 3

Quelle: SenStadtUm,  
Umweltatlas Berlin, 1993  
(noch nicht veröffentlicht)Maßstab  
1:50.000

„Nur 272 m<sup>2</sup> Fläche (mit Bodenanschluss) werden gärtnerisch angelegt. Zusätzlich zu den 272 m<sup>2</sup> werden 130 m<sup>2</sup> Fläche gärtnerisch angelegt über den Tiefgaragen. 15% der Dachflächen werden begrünt. Dies entspricht 456 m<sup>2</sup>. Es werden 3 Laubbäume gepflanzt. Es werden demnach nur sehr geringe Anteile klimawirksamer Strukturen geschaffen (rund 12 % des Plangebietes).“<sup>67</sup>

„Allein schon diese niederschmetternde Beschreibung des Planungsvorhabens müsste unserer Meinung nach dazu führen, dass die für eine Bebauung geplante Fläche eingeschränkt wird. Stattdessen ziehen die Behörden das falsche Resümee:

*„In Bezug auf den Klimawandel und im Besonderen auf Klimagase sind keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen durch die Planung zu erwarten. Das Plangebiet liegt in der Innenstadt und ist gut an öffentliche Verkehrsmittel angebunden. Motorisierter Individualverkehr soll reduziert werden, in dem ein autofreies Quartier geschaffen wird. In Bezug auf die Steigerung der Temperatur wirkt sich die Planung negativ aus. Es ist mit einem hohen Stromverbrauch durch Klimaanlage zu rechnen. Geplant sind vor allem Büronutzungen. Diese haben häufig Glasfassaden. Büros mit großen Glasfronten müssen stärker heruntergekühlt werden. Die Klimaanlage erzeugen Wärme, was sich negativ auf den Klimawandel auswirkt.“<sup>68</sup>*

<sup>67</sup> Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Begründung, S. 52

<sup>68</sup> Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Begründung, S. 80

Hier werden große Probleme kleingeredet, da offenbar die Planersteller der Ansicht sind, die vorhandenen und bereits zu knappen umliegenden Grünflächen würden auch diese zusätzlichen klimatischen Belastungen noch ausgleichen können. Die Planer\*innen wollen „sich auf den klimatischen Auswirkungen der benachbarten Grünfläche ausruhen. Die Klimaprobleme der Innenstadt auf den Autoverkehr zu beschränken“<sup>69</sup> ist nicht ausreichend. Wenn in dem Begründungstext klimawirksame Effekte durch die Schaffung eines vermeintlichen „autofreien Quartiers“ beschrieben werden erkennt das die notwendigen Veränderungen in der Stadtplanung nicht ansatzweise. Die Planungen im Planungsgebiet ignorieren „die komplexen Wechselwirkungen [und versuchen] sich mit kleinteiligen Maßnahmen aus der Verantwortung zu stehlen“<sup>70</sup>.

„Mit dieser Behauptung wird ignoriert, dass der Park am Gleisdreieck als ökologische Ausgleichsfläche für die Bauten am Potsdamer und Leipziger Platz konzipiert wurde. Als folgenreichster Eingriff durch die Bauten am Potsdamer und Leipziger Platz wurde in den 1990er Jahren der Eingriff in das Stadtklima ermittelt. Die damaligen Gutachter befürchteten, dass um den Tiergarten ein geschlossener Wärmering entsteht und so das Stadtklima der gesamten Innenstadt um 1-2 Grad im Jahresmittel steigen würde. Zur Kompensation forderten sie die Anlage einer naturnahen Parkanlage auf dem Gleisdreieck sowie das Freihalten der vom Tiergarten über das Bahngelände bis zum südlichen Stadtrand verlaufenden Frischluftschneise von weiteren geometrischen Hindernissen.“<sup>71</sup>

Die NaturFreunde erwarten von einer nachhaltigen Stadtplanung, dass sie die Verpflichtungen aus den Vereinbarungen der Pariser Klimaverträge erfüllt. Die Planungen für das Planungsgebiet stehen jedoch im Widerspruch dazu. Die NaturFreunde unterstützen die Forderung, dass die Bebauung soweit reduziert wird, „dass Versickerung und Verdunstung vor Ort weiter möglich bleibt auf natürliche Weise sowie durch technische Maßnahmen wie Rigolen. Zusätzlich könnte die Begrünung der Dächer hilfreich sein. Nicht nur 15% sondern 100% der Dachflächen könnten als Gründächer gestaltet werden und so Regenwasser zurückhalten“<sup>72</sup>.

### **Hochhausplanungen werden ökologischen Notwendigkeiten nicht gerecht**

Die NaturFreunde unterstützen den Ansatz, „mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen“<sup>73</sup> und deshalb auch in der „Stadtentwicklung vertikal zu denken“<sup>74</sup>. Hierbei ist der Hinweis, dass Hochhäuser „einen Beitrag dazu leisten, der anhaltend hohen Nachfrage nach qualifizierten Räumen für gut angebundene Wohnungen und attraktive Büros, für den

---

<sup>69</sup> Aktionsgemeinschaft Gleisdreieck e.V., a.a.O., S. 3f.

<sup>70</sup> Ebd.

<sup>71</sup> O.A., Die ökologischen Folgen der Hochhäuser am Gleisdreieck, in: [gleisdreieck-blog.de](https://gleisdreieck-blog.de/2020/12/15/die-oekologischen-folgen-der-hochhaeuser-am-gleisdreieck/), 15.12.2020, siehe: <https://gleisdreieck-blog.de/2020/12/15/die-oekologischen-folgen-der-hochhaeuser-am-gleisdreieck/>

<sup>72</sup> Ebd.

<sup>73</sup> Ebd.

<sup>74</sup> Ebd.

Handel und wichtige kulturelle und soziale Angebote zu begegnen“<sup>75</sup> zunächst richtig. Die NaturFreunde Berlin lehnen jedoch die geplante dichte Bebauung und die nicht akzeptablen Höhen der Häuser der „Urbanen Mitte“ ab und sehen in den derzeitigen Plänen für die „Urbane Mitte Süd“ eine Überstrapazierung der beplanten Fläche. Im Hochhausleitbild für Berlin wurde als Ziel festgelegt, dass „Hochhäuser als Bestandteile einer integrierten Stadtentwicklung zu verankern [sind], die mit hoher städtebaulicher Qualität und innovativen Nutzungskonzepten Mehrwerte für das Umfeld und die Allgemeinheit generieren“<sup>76</sup>. Das Hochhausleitbild für Berlin hat „den Status einer von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Planung i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, welche bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist“<sup>77</sup>. Die NaturFreunde sehen jedoch in dem vorgelegten Planungsentwurf die vom Hochhausleitbild aufgestellten Grundsätze nicht nur nicht umgesetzt, sondern wie hinsichtlich mehrerer Kriterien dargelegt, im Widerspruch zu diesem Leitbild. Im Planungsbereich ist für das Umfeld, die ökologische und klimagerechte Entwicklung und für die Allgemeinheit kein Mehrwert zu erwarten.

In der Begründung wird bereits darauf hingewiesen, dass das Hochhausleitbild „in der bis dahin 6-jährigen Projektentwicklungsphase kein Abwägungsbelang“<sup>78</sup> war. Die NaturFreunde erwarten, dass dieser Mangel in den Neuplanung berücksichtigt wird und der Mangel behoben wird. Ausdrücklich teilen die NaturFreunde nicht die Einschätzung, dass im Planungsbereich die „wesentlichen Aspekte des Hochhausleitbilds bereits berücksichtigt wurden“<sup>79</sup>. Dies ist bei den vorliegenden Planungen in keiner Weise feststellbar. In keiner Weise ist das „gesamte Quartier ‚Urbane Mitte‘ [...] als urbanes offenes Quartier im Scharnier zwischen dem West- und Ostpark konzipiert“<sup>80</sup>. Vielmehr ist durch die dichte und hohe Bebauung des gesamten Quartiers ein massiver Riegel zwischen den näheren Kiezen und dem Park geplant worden.

Sieverts hat bereits im Jahr 1999 darauf hingewiesen, dass „mit steigender Baudichte [...] die Flächeneinsparung immer geringer und für ihn vor allem fragwürdiger“<sup>81</sup> werde. „Aus diesem Grund plädiert er für eine maßvolle Verdichtung.“<sup>82</sup> Ähnlich argumentiert auch Hentschel, die darauf hinweist, dass „eine hohe Verdichtung spätestens ab fünf Stockwerken keine wesentlichen Flächeneinsparungen mehr erzielen würde“<sup>83</sup>. Aufgrund einer hohen Nutzungsverdichtung und der sich daraus ergebenden erforderlichen Infrastruktur werden die Freiflächen im näheren und weiteren Umfeld stark dominiert. Lebendige, menschengerechte urbane Stadtstrukturen sind mit einer überdimensionierten Hochhausbebauung in der Regel nur sehr schwer möglich. Im Hochhausleitbild für Berlin „werden hohe Ansprüche an die Begründung von Hochhausstandorten gestellt“<sup>84</sup>. Hierbei wird im Hochhausleitbild

---

<sup>75</sup> Ebd.

<sup>76</sup> Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Begründung, S. 27.

<sup>77</sup> Ebd., S. 28.

<sup>78</sup> Ebd.-

<sup>79</sup> Ebd., S. 29.

<sup>80</sup> Ebd., S. 31

<sup>81</sup> Elke Cording, Wohnen in der Dichte. Bauliche Bedingungen der Privatheitsregulation im Außenraum verdichteter Wohnformen. Dissertation, 03.07.2007, S. 19f.

<sup>82</sup> Ebd.

<sup>83</sup> Dipl.-Ing. Sabine Hentschel, Nachhaltige Quartiere im Bestand. Entwicklung von Instrumenten zur Bewertung und Optimierung von bestehenden Stadtquartieren im Hinblick auf Nachhaltigkeit am Beispiel der Stadt Essen. Dissertation, 2016/2017, S. 94.

<sup>84</sup> O.A., Hochhausleitbild für Berlin, in: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, ohne Datum, siehe: <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/hochhausleitbild/>

ausdrücklich festgehalten, dass „Voraussetzung für eine verträgliche Innenentwicklung [...] die Kompensation der Nachteile hoher baulicher Verdichtungen“<sup>85</sup> ist. Die Kompensation dieser Nachteile wird im bisherigen Planungsentwurf jedoch in keiner Weise berücksichtigt.

Weiter wird im Hochhausleitbild für Berlin ausgeführt, das die Voraussetzung für Hochhäuser ist, „dass Hochhäuser neben wirtschaftlichen Vorteilen auch Mehrwerte für die allgemeine Stadtentwicklung, etwa in Form der Aufwertung des Umfelds und des Quartiers sowie der Bereitstellung öffentlich zugänglicher Nutzungsangebote generieren“<sup>86</sup>. Ausdrücklich weisen wir darauf hin, dass Hochhäuser automatisch eine höhere Grünflächenversorgung nach sich ziehen müssen. Im Hochhausleitbild wird als Kompensationsmaßnahme für den Bau von Hochhäusern ausdrücklich die „Neuanlage öffentlich nutzbarer Grün- und Freiflächen, möglichst im nahen Umfeld“<sup>87</sup> vorgeschlagen.

Die Planung für die Urbane Mitte Süd erscheint so, dass sie „lediglich als Gestaltungselemente und als städtebauliche Betonung von verkehrsreichen Orten genutzt werden, um ein Panoramabild zu beeinflussen und herausragende Orte als Markierungsmerkmale (Landmarks) zu nutzen. Dabei gibt es an Hochhäusern kaum ästhetisch anspruchsvoll gestaltete Fassaden; die hohen Baukörper sind meist als Außenhaut mit großen Glasflächen umgeben und gegen Wind geschützt. Die klimatische Situation im Gebäude interessieren die Planer kaum, da sie mit der schönen Panoramaaussicht werben und es gibt in der Werbung nie Hinweise auf den extrem hohem Energieverbrauch“.<sup>88</sup>

Im Planungsbereich „eine Anlehnung an die Hochhausbebauung am Potsdamer Platz zu suchen ist sehr vermessen, da die beabsichtigten Hochhäuser neben dem U-Bhf. Gleisdreieck über 1 km entfernt liegen und der Potsdamer Platz eine städtische Funktion erfüllt. Hier liegen sie beide im Außenbereich. In Außenbereichen nach § 35 BauGB sind aber nur max. 2-stöckige Gebäude zulässig.

Hochhäuser ragen aus dem Wald bzw. aus der Grünfläche. Dieser optische Bruch in einem städtischen Grüngelände ist nicht hinnehmbar.

- Das 49 m hohe Hochhaus (Turm 6) soll nach § 30 BauGB zugelassen werden. Das widerspricht dem Gesetzestext im BauGB für den Außenbereich. Eine eigene Problematik ergibt sich aus der nicht deckungsgleichen Fläche des Hochhauses MK 6 mit der dargestellten Fläche, die nach § 30 zu prüfen ist.
- Die geplanten Hochhäuser entsprechen nicht dem Hochhausleitbild des Senats!

„Mit dem Beschluss des Senats erhält das Hochhausleitbild für Berlin den Status einer „Abwägungsdirektive“, das heißt einer von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Planung i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, welche bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist. Das Hochhausleitbild gilt damit als Orientierungsrahmen für die

---

<sup>85</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Hochhausleitbild für Berlin. Qualität – Kompensation – Partizipation. Mehrwerte für die Allgemeinheit, 25.02.2020, S. 12.

<sup>86</sup> Ebd., S. 13.

<sup>87</sup> Ebd., S. 44.

<sup>88</sup> Aktionsgemeinschaft Gleisdreieck e.V., a.a.O., S. 8f.

verbindliche Bauleitplanung.<sup>89</sup> Der Anwendungsfall 2.4 im Hochhausleitbild gibt vor, dass bei niedrigem Umgebungsmaßstab „das Hochhausleitbild anzuwenden ist“<sup>90</sup>.

Wenn angeführt wird, dass bei der Erstellung des B-Plans die Hochhausrichtlinie noch nicht galt, ist dies als Abwägungsmaßstab nicht akzeptierbar. Bei der Abwägung über die Bebauung im Planungsgebiet müssen die Interessen der Allgemeinheit mit dem „Eigennutz des Grundstückseigentümers“<sup>91</sup> abgewogen werden. Die NaturFreunde erwarten, dass bei der Abwägung der Eingaben, die aktuell geltenden Planungsziele im Land Berlin zugrunde gelegt werden.

„Der Standort ist für eine solche massive Hochhausbebauung nicht geeignet. Auch nach der im Hochhausleitbild festgelegten Kriterien ist eine Genehmigung in der vorliegenden Form nicht möglich. Der Planungsraum „ist nicht an einer Hauptstraße gelegen, grenzt unmittelbar an ein Landschaftsschutzgebiet an, verstellt denkmalgeschützte Gebäude“<sup>92</sup>

### **Verschärfung der Windverhältnisse sind zu erwarten**

„Hochhäuser verändern die Windverhältnisse vor Ort. Für Fußgänger und Radelnde werden die Windverhältnisse deutlich wahrnehmbarer. Vor allem der Wind aus Westen verschärft die Situation vor Ort, weil sich hinter den Gebäuden entlang der Flottwellstraße auf der windabgewandten wie auch am Fuß der zukünftigen Hochhäuser vor den Gebäuden eine Windwalze bildet. [...] In Süd-Nord-Richtung verstärkt sich der Düseneffekt durch die erhöhten „Leitplanken“, die durch die zukünftige Bebauung geschaffen werden. In der Gutachterlichen Stellungnahme zum Windkomfort wird darauf hingewiesen, dass die „geplanten Gebäudestrukturen [...] durch ihre Anordnung zu starken Kanalisierungs- und Düseneffekten“<sup>93</sup> führen. „Dies führt auch auf Fußgängerniveau in 2 m Höhe zu einer deutlich geänderten mittleren Windgeschwindigkeit auf der Westseite des Beurteilungsgebietes“<sup>94</sup>. Weiter wird ausgeführt, dass „die geplanten Gebäudestrukturen [...] durch ihre Anordnung und deutlich größere Höhe als die Gebäude der Umgebung eine stärkere Turbulenz [führen] die zu einer größeren Böenwindgeschwindigkeit am Boden führt“<sup>95</sup>. Die Windkomfortrichtlinien werden lediglich auf 55 Prozent der Fläche erfüllt<sup>96</sup>.

---

<sup>89</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Hochhausleitbild für Berlin - Qualität – Kompensation – Partizipation. 25.02.2020, S. 12.

Mehrwerte für die Allgemeinheit

<sup>90</sup> Ebd., S. 18.

<sup>91</sup> Aktionsgemeinschaft Gleisdreieck e.V., a.a.O., S. 8.

<sup>92</sup> Mathias Bauer, Kommentare zu „Brainstorming für Stellungnahmen zum Bebauungsplan Urbane Mitte Süd VI-140 cab“, in: gleisdreieck-blog.de, 18.02.2021, siehe: <https://gleisdreieck-blog.de/2021/02/06/brainstorming-fuer-stellungnahmen-zum-bebauungsplan-urbane-mitte-sued-iv-140-cab/comment-page-1/#comment-19394>

<sup>93</sup> GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Gutachtliche Stellungnahme zum Windkomfort für die Bebauungspläne VI-140caa („Urbane Mitte Nord“) und VI-140cab („Urbane Mitte Süd“) Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg in Berlin, Oktober 2018, S. 11.

<sup>94</sup> Ebd.

<sup>95</sup> Ebd., S. 17.

<sup>96</sup> Siehe: Ebd., S. 24.

„Auf einem kleineren Teil der Flächen (45 %) werden die Windkomfortkriterien nicht erfüllt. Dies liegt an der Anordnung und relativ großen Höhe der geplanten Gebäudestrukturen und ist als typisch für eine solche Bebauung anzusehen.“<sup>97</sup>

Diese Situation erleben Fußgänger und Radler heute schon am Potsdamer Platz, obwohl dort die östliche Bebauung noch längst nicht die Höhe der zukünftigen Hochhäuser westlich des U-/S-Bahnhofs Gleisdreieck hat. Das im Windkanal getestete Hochhaus des Sony-Gebäudes lässt erahnen, welche Problematik auf die Parknutzer zukommt. Es hat nämlich an der Ostspitze der 109 m hohen Glasfassade im oberen Drittel einen weit überstehenden windschnittigen gläsernen „Spoiler“ (sichtbar, wenn man sich dicht unter diese Ostspitze der Fassade stellt).<sup>98</sup>

„Gutachterlich wurde bewertet, dass auch wenn die Windkomfortkriterien stellenweise nicht eingehalten werden, trotzdem gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind (GEO-NET 2018a). (...) Eine Gefahr oder beschränktes Risiko durch Wind auf Fußgängerniveau liegt gemäß der niederländischen Richtlinie NEN 8100 im Beurteilungsraum und der näheren Umgebung nicht vor. Wenngleich die Windkomfortkriterien in einem Teil des Gebietes nicht eingehalten werden, sind trotzdem gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.“<sup>99</sup>

Eine besondere Betrachtung hätten Starkwindereignisse im Bereich am Hochhaussockel bedurft. Die Dimension der geplanten Hochhäuser lässt verstärkte „Hochhauswinde“, eine erhöhte Turbulenz durch Umströmungs- und Düseneffekten erwarten, die zu gefährlichen Situationen führen können. Für die städtebauliche Planungspraxis ist die Berücksichtigung der „Einflüsse von Hochhäusern auf das lokale Windfeld unabdingbar, da sie entscheidende Auswirkungen auf, die aufenthalts- und Wohnumfeldqualität in den betroffenen Stadtteilen haben“<sup>100</sup>. Gerade Hochhausolitäre, die außergewöhnlich hoch sind, erzeugen den sog. „Monroe-Effekt“<sup>101</sup>. „Diese Turbulenzen und Wirbelzonen sind gerade bei Hochhäusern im Erdgeschoss so stark, daß diese Zonen teilweise kaum mehr begangen werden können (Monroe-Effekt)“<sup>102</sup>.

## **Biotop- und Artenschutz wird nicht ausreichend berücksichtigt**

---

<sup>97</sup> Ebd., S. 24.

<sup>98</sup> Aktionsgemeinschaft Gleisdreieck e.V., a.a.O., S. 9f.

<sup>99</sup> Aktionsgemeinschaft Gleisdreieck e.V., a.a.O. S. 8

<sup>100</sup> Joachim Schmalz, Entwicklung von Planungskriterien zur Vermeidung unerwünschter

Windgeschwindigkeiten in den Freiräumen von Wohngebieten mit hoher städtebaulicher Dichte, Dissertation an der Technischen Universität Berlin, 1977, zitiert von: Uwe Wahl, Ökologische Aspekte von Hochhäusern, in: Marianne Rodenstein (Hrsg.), Hochhäuser in Deutschland. Zukunft oder Ruin der Städte?, Springer Fachmedien Wiesbaden, 2000, S. 108; siehe auch: Bridgewater Place puts 'wings' in place to block wind, in: BBC News, 13.10.2017, siehe: <https://www.bbc.com/news/uk-england-leeds-41608461>.

<sup>101</sup> O.A., Widrige Wirbel, in Der Spiegel, 26.04.1971, siehe: <https://www.spiegel.de/spiegel/print/d-43257852.html>

<sup>102</sup> Klaus Endrullat/Peter Epinatjeff/ Dieter Petzold/ Hubertus Protz, Wärmetechnik, Springer-Verlag, S. 16.



„Die genannten Ziele (des Biotop- und Artenschutzes) werden durch die Planung nur in geringem Umfang berücksichtigt. Geplant ist ein urbanes Stadtquartier, dessen planungsrechtliche Voraussetzungen für einen Teil durch den Bebauungsplan VI-140cab „Urbane Mitte Süd“ geschaffen werden soll. Nur 272 m<sup>2</sup> verbleiben als Fläche mit Bodenanschluss. Bei dieser kleinen Fläche ist nur von geringen Lebensraumfunktionen auszugehen. Zusätzlich zu den 272 m<sup>2</sup> werden 130 m<sup>2</sup> Fläche gärtnerisch angelegt über den Tiefgaragen. Auch hier ist mit einer hohen Störungsintensität und einer geringen Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz auszugehen. 15% der Dachflächen werden begrünt. Dies entspricht 456 m<sup>2</sup>. Es werden 3 Laubbäume gepflanzt. Es werden demnach nur sehr wenige Flächen bzw. Strukturen geschaffen, die eine Lebensraumfunktion haben. Diese wird auch aufgrund der hohen Störungsintensität sehr gering sein.“<sup>103</sup>

Die NaturFreunde erwarten, dass hier eine grundlegende Veränderung der Planungen vorgenommen wird und die entsiegelte Fläche deutlich vergrößert wird. In den Planungsunterlagen sind keinerlei Ansätze zu erkennen, die negativen Effekte der Versiegelung auch nur ansatzweise auszugleichen. Mit dieser Planung werden die Grundsätze des LaPros ad absurdum geführt, da „sie in der B-Planung plötzlich keine Rolle mehr spielen, obwohl der Klimawandel unaufhörlich fortschreitet“.<sup>104</sup>

### **Stärkung des Landschaftsbildes notwendig**

Die Planungen des Urbanen Mitte Süd zeigen überdeutlich, dass eine an eine städtebaulich verträgliche Entwicklung angepasste Planung mit dem derzeitigen Bebauungsplan nicht vorgesehen wird.

In der B-Plan-Begründung wurde ausgeführt: „Durch die Planung wird der Postbahnhof und der nördlich anschließende U-Bahnhof Gleisdreieck als markantes Landschaftselement optisch in den Hintergrund treten. Aufgrund der geplanten Tiefgarage werden überwiegend städtische und steinerne Plätze im neuen Stadtquartier angelegt. Leitbaumarten und prägende Grünstrukturen werden daher nicht Gegenstand der Planung sein. Positiv ist, dass die wenig attraktive abgeräumte Brachfläche, die den Großteil des Plangebietes bildet, gestaltet wird. Die geplanten Baukörper und Außenräume werden neue identitätsstiftende Landmarken und Räume schaffen. Die genannten Ziele werden durch die Planung teilweise berücksichtigt.“ (B-Plan-Begründung S.53)

Von landschaftsprägenden Landmarken ist eigentlich die Rede, die in diesem Planentwurf durch zwei Bürotürme (städtebauliche Bilder) vollständig ersetzt werden.“<sup>105</sup> Diese Argumentation ist nicht überzeugend und muss grundlegend überdacht werden.

### **Warum ändert sich die planungsrechtliche Beurteilung des Areals?**

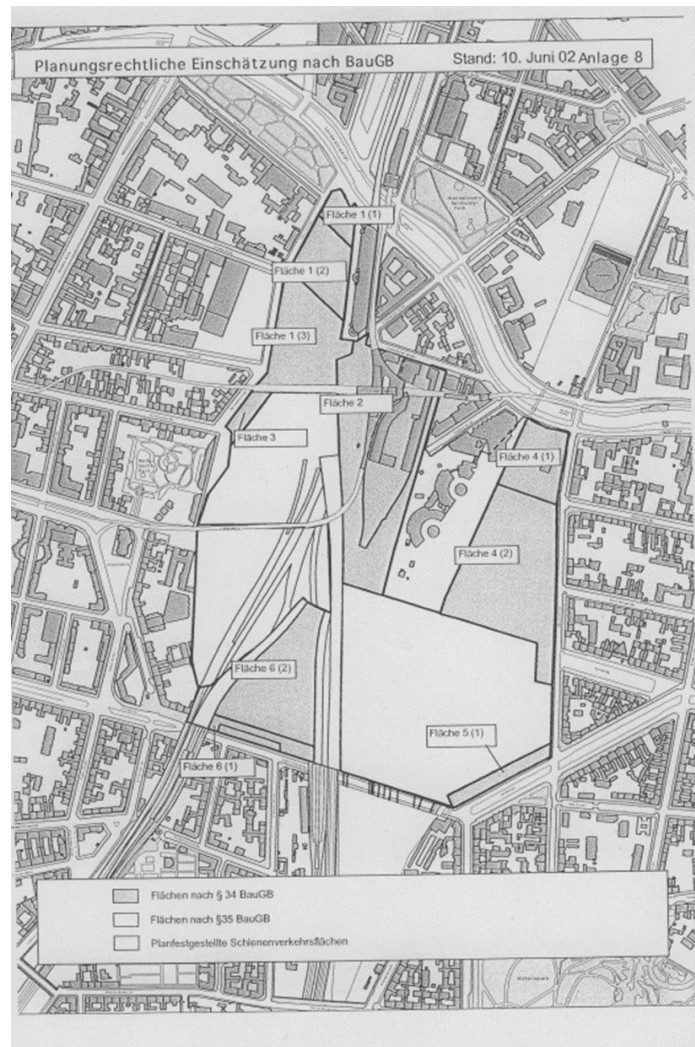
---

<sup>103</sup> Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Begründung, S. 53.

<sup>104</sup> Aktionsgemeinschaft Gleisdreieck e.V., a.a.O., S. 4f.

<sup>105</sup> Aktionsgemeinschaft Gleisdreieck e.V., a.a.O., S. 5.

„Wie aus dem folgenden Plan im Anhang des städtebaulichen Vertrags von 2005 ersichtlich ist, wurde die Fläche des heutigen B-Plan-Entwurfs baurechtlich anders beurteilt. Wie kommt es zu dieser Änderung der Beurteilungsgrundlage?“



*§ 35 (5) BauGB: „Die nach den Absätzen 1 bis 4 zulässigen Vorhaben sind in einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen. Für Vorhaben nach Absatz 1 Nummer 2 bis 6 ist als weitere Zulässigkeitsvoraussetzung eine Verpflichtungserklärung abzugeben, das Vorhaben nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung zurückzubauen und Bodenversiegelungen zu beseitigen;“*

Der § 35 BauGB ist ganz offensichtlich nur für landwirtschaftliche Gebäude und Kultureinrichtungen in freier Landschaft („Außenbereich“) gedacht und anwendbar. Die Anwendung dieses Paragraphen des Baugesetzbuches auf das Planungsgebiet erscheint nicht plausibel und ist nicht zulässig. „Hier befindet sich offenbar der FNP im Widerspruch zum § 35 BauGB, denn hier soll ein Kerngebiet im Außenbereich angesiedelt werden, den es bisher auf diesem Gelände nicht gab.“<sup>106</sup>

<sup>106</sup> Aktionsgemeinschaft Gleisdreieck e.V., a.a.O., S. 5ff.

Die NaturFreunde halten die vorgenommene Auslegung des Gesetzes für nicht zulässig und sehen diese Auslegung im Widerspruch zum Wortlaut wie auch zur Intention der gesetzlichen und planerischen Regelungen und ausschließlich zugunsten der Pläne der Investoren.

### **Bebauungsdichte muss reduziert werden**

„Genau diese § 35 BauGB-Flächen sollen mit einer extrem hohen Bebauung mit einer GFZ von 3,5 gestaltet werden, die selbst nach BauNVO hier schon deutlich über der maximal zulässigen GFZ von 3,0 im Kerngebiet überhöht ist. Der vorgestellte Planentwurf weist allerdings eine Bebauung mit einer GFZ noch weit darüber aus, egal ob eine GFZ von 4,1, 4,6 oder 5,1. In jedem Fall ist es eine Überdehnung des § 35 und der BauNVO. Allein dieser §§ müssten ausreichen, um den B-Plan-Entwurf zu Fall zu bringen.“<sup>107</sup>

Aus diesem Grund fordern die NaturFreunde eine deutliche Reduzierung der Bebauungsdichte im Planungsgebiet.

### **Ornithologische und ökologische Notwendigkeiten wurden ausgeblendet**

Glasflächen können auf Vögel gravierende Auswirkungen haben. Glasflächen können „je nach Lage und Dimension [...] ein zum Teil hohes Kollisionsrisiko“<sup>108</sup> darstellen. Im Planungsgebiet wurde „die Gefährdung durch Vogelanflug [...] von der Unteren Naturschutzbehörde als möglich eingeschätzt. Dies beruht vor allem auf die Nähe der geplanten Neubauten zu einem Gewässer und zu den angrenzenden Grünflächen und Grünzug“<sup>109</sup>. Deshalb „ist davon auszugehen, dass die Gewässernähe und die vorhandenen naturnahen Grünstrukturen in der Umgebung eine gewisse Erhöhung des Kollisionsrisikos mit sich bringen“<sup>110</sup>. Salinger stellt weiter fest, dass „großflächige Verglasungen eine besondere Gefährdung“<sup>111</sup> für Vögel darstellen.

Trotz dieser Hinweise auf negative Auswirkungen auf Vögel und die Gefahr einer vermehrten Kollision von Vögeln mit den neuen Hochhäusern, wurden hier keine wirklichen Schlüsse gezogen.

Weiter wurde festgestellt, dass das Untersuchungsgebiet „eingeschränkt ein Jagdhabitat für die Zwergfledermäuse der Umgebung“<sup>112</sup> darstellt. Zwar sei „das Gelände kein hochwertiger Lebensraum für die Fledermauspopulationen der Umgebung“<sup>113</sup> jedoch „sollte aber beachtet werden, dass zu unterschiedlichen Jahreszeiten auch innerhalb der vorliegenden

---

<sup>107</sup> Aktionsgemeinschaft Gleisdreieck e.V., a.a.O., S. 7.

<sup>108</sup> Dr. Susanne Salinger, Stellungnahme zum Problemfeld Glas – Bebauungsplan VI-140cab – Bauvorhaben Urbane Mitte in 10967 Berlin, 30.04.2019, S. 3.

<sup>109</sup> Ebd., S. 5.

<sup>110</sup> Ebd.

<sup>111</sup> Ebd.

<sup>112</sup> Jens Scharon, Copro Projektentwicklung GmbH, Artenschutzrechtliche Untersuchung des B-Plangebietes VI 140ca „Urbane Mitte“ in Berlin-Friedrichshain-Kreuzberg, März 2017, S. 13.

<sup>113</sup> Ebd.

Biotopstrukturen sehr gut geeignete Jagdhabitats z.B. für die Zwergfledermaus vorhanden sind“<sup>114</sup>.

„Innerhalb des B-Plangebietes nisten 6 europäisch geschützte Vogelarten [und] Höhlen- und Nischenbrüter, deren Nistplätze ganzjährig geschützt sind“<sup>115</sup>.

Die Untersuchung zeigt mögliche Abmilderungen für die betroffenen Arten auf, gibt jedoch keine Antwort auf mögliche negative Auswirkungen auf Fledermäuse und Vögel, durch eine veränderte Windströmung durch die Hochhäuser und eine Beeinträchtigung ihres Jagdrevieres. Es erscheint jedoch plausibel, dass ein Verzicht auf die massive dichte Bebauung und die überdimensionierten Hochhäuser zu einer Verbesserung der Lebensbedingungen für Vögel und Fledermäuse beitragen würde.

„Auf der Seite 75 wird im Fazit ausgeführt, durch die Planungen ergäben sich "keine erheblichen Beeinträchtigungen der Lebensraumfunktion der Tiere und Pflanzen. Der Lebensraumverlust für die kartierten Freibrüter (Scharon 2017) wird als nicht erheblich bewertet. Auch der Verlust des Jagdgebietes für die Zwergfledermaus ist nicht als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten."

Dieses Fazit betrifft Biologische Vielfalt ist nur ein Teil der Ergebnisse des Fachgutachtens (Scharon 2017). Im B-Plan Entwurf werden artenschutzrechtliche Konflikte und gesetzliche Vorgaben somit nicht berücksichtigt, die in dem zugrundeliegenden Fachgutachten allerdings deutlich benannt wurden, die gesetzlichen Zugriffsverbote für Gebäudebrüter (Hausperlinge, Hausrotschwanz, Bachstelze) betreffend.“<sup>116</sup>

### **Verkehrsplanungen für Urbane Mitte Süd setzen auf autogerechte Stadt**

Die vorgelegten Pläne für eine verkehrstechnische Entwicklung des Standortes sind weiterhin auf den motorisierten Individualverkehr mit der Planung von neuen Tiefgaragen ausgelegt worden. „Der Individualverkehr wird über eine Zufahrt direkt in die Tiefgarage geleitet.“<sup>117</sup> Das Planungsgebiet „soll (oberirdisch) autofrei“<sup>118</sup> sein, schafft jedoch mit seinen Tiefgaragen zusätzliche Anreize für ein vermehrtes Aufkommen des motorisierten Individualverkehrs in der Innenstadt Berlin und widerspricht damit dem Ziel einer möglichst autoarmen Berliner Innenstadt.

„Kernstück des städtebaulichen Entwurfes sind 7 Hochhäuser mit bis zu 27 Geschossen, die aus überwiegend 2geschossigen Sockelbauten aufragen. Die Höhe der Sockelbauten orientiert sich an den umgebenden Gleisanlagen. Das Gebiet soll großflächig mit Tiefgaragen unterbaut werden.“<sup>119</sup>

---

<sup>114</sup> Ebd.

<sup>115</sup> Ebd., S. 17.

<sup>116</sup> Angela Laich, Bündnis Stadtnatur in K61, Stellungnahme zum Bebauungsplan VI-140cab „Urbane Mitte Süd“, 16.12.2020, S. 1.

<sup>117</sup> Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Begründung, S. 34.

<sup>118</sup> Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Begründung, S. 31.

<sup>119</sup> Dipl.-Ing. M. Dembeck, Freie Planungsgruppe Berlin GmbH, Machbarkeit der Niederschlagsentwässerung URBANE MITTE BERLIN - Bebauungsplan VI-140caa und Bebauungsplan VI-140cab, 08.07.2019, S. 23.

Die NaturFreunde schlagen deshalb vor, das gesamte Areal mit einem durchdachten Konzept für die durchgängige fahrrad- und fußgänger\*innenfreundliche Erschließung neu zu planen und das gesamte Areal autofrei vorzusehen. Auf die geplanten Tiefgaragen sollte komplett verzichtet werden.

„Das Plangebiet ist zurzeit nicht an das öffentliche Straßennetz angeschlossen. Der Anschluss soll über eine Verlängerung der öffentlichen Trebbiner Straße als Privatstraße erfolgen.“<sup>120</sup> Privatstraßen widersprechen der Planung einer Stadt als öffentlichen Raums und verstärken die Tendenz der Privatisierung des öffentlichen Raums.

„Wenn in der „Urbanen Mitte“ tatsächlich ein „autofreies Quartier“ geschaffen werden soll, widersprechen die geplanten Tiefgaragenplätze dieser Idee an diesem, mit öffentlichen Verkehrsmitteln übererschlossenen Ort und sind somit anachronistisch, weil sie

- den Bemühungen des Senats einer Mobilitätswendepolitik zuwiderläuft
- die Bedingungen für den motorisierten Individualverkehr in Zukunft wesentlich restriktiver werden (das Parkraummanagement auf allen innerstädtischen öffentlichen Flächen durchgeführt wird, das Autofahren sich deutlich verteuern wird, die Kosten für Autofahrende enorm steigen werden, die Bewegungsflächen der Pkws stark eingeschränkt werden
- die Mobilität der Beschäftigten und Besucher dieser Häuser sich multimodal bewegen werden
- die Flächen für vorgeschriebene Fahrradstellflächen auf dem Grundstück vorgesehen werden müssen und die Feuerwehrezufahrt nicht verschmälern dürfen
- Selbstverständlich sollen für Gehbehinderte einige wenige Stellplätze auf dem Grundstück vorgesehen werden und der Lieferverkehr der Gewerbe auch sichergestellt werden muss.

### **Mehr Fahrradstellplätze notwendig**

- Die Richtzahlen für Fahrradabstellplätze fordern nach § 49 der BauOBln pro 100 m<sup>2</sup> Büro- und Verwaltungsfläche je 1 Stellplatz für das Fahrrad. Das macht allein für diese beiden Gebäude je 1 Fahrrad-Stellplatz pro 200 m<sup>2</sup> für großflächiges Gewerbe und Büroflächen und 1 Fahrrad-Stellplatz pro 100 m<sup>2</sup> für Gewerbe des täglichen Bedarfs.
- Nach der Fahrrad-Ablöse-Verordnung FahrradFahrAbVO vom 17. 9. 2008 beträgt der Ablösebetrag je geforderten Stellplatz 500 Euro.

Die AV Stellplätze ist mit Ablauf des 31. Dezember 2012 außer Kraft getreten. Bis zum Erlass einer neuen AV Stellplätze werden ihre Regelungen aber im Sinne der Selbstbindung der Verwaltung weiter angewendet.“<sup>121</sup>

### **Zusammenfassung:**

<sup>120</sup> Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Begründung, S. 13.

<sup>121</sup> Aktionsgemeinschaft Gleisdreieck e.V., a.a.O., S. 11f.

Die Planungen auf dem Areal entsprechen in keiner Weise den Anforderungen an eine ökologische, nachhaltige und klimagerechte Entwicklung des urbanen Zentrums von Berlin. Die NaturFreunde kritisieren, dass die Planungen einseitig auf eine ökonomische Verwertung des Gebietes ausgerichtet sind und eine nachhaltige Stadtentwicklung damit verhindern.

Die NaturFreunde Berlin sehen bei den vorgelegten Planungsunterlagen grundlegende Veränderungsnotwendigkeiten, um einer klimagerechten Bebauung der Planflächen zu entsprechen. Mit den Vorschlägen sollen hier einige grundlegende Anforderungen beschrieben werden, die bei Umsetzung dieser Vorschläge zu einer neuen, eingehenderen Prüfung der vorgelegten Unterlagen führen würden. Grundsätzlich erwarten die NaturFreunde, dass nach Prüfung der Eingaben im Rahmen der Bürger\*innen- und Verbandsbeteiligungen, ein weiterer intensiver Austausch mit den interessierten Gruppen, Anwohnenden und Verbänden und Initiativen gesucht wird.

„Der vorgelegte Entwurf wird unserer Meinung nach nicht dem Ort und dem Baugesetzbuch sowie der Baunutzungsverordnung gerecht, weil er nicht angemessen ist. Deshalb kann der Entwurf nicht akzeptiert werden. Er entspricht weder der derzeitigen Verkehrs-, noch der Stadtentwicklungspolitik, noch den Hochhaus-Richtlinien des Senats. Er reagiert nicht auf die Erfordernisse der Umgebung und schon gar nicht auf die derzeitige und zukünftig sich verstärkende Klimakatastrophe.“<sup>122</sup>

**Die Stellungnahme wurde verfasst:**

Uwe Hirsch, NaturFreunde Berlin, [hirsch@naturfreunde.de](mailto:hirsch@naturfreunde.de)

In Absprache mit der Aktionsgemeinschaft Gleisdreieck e.V. wurden viele Kritikpunkte von den NaturFreunden als anerkannter Naturschutzverband aufgegriffen und in die Stellungnahme eingearbeitet.

---

<sup>122</sup> Aktionsgemeinschaft Gleisdreieck e.V., a.a.O., S. 1f.