

Stellungnahme des Quartiersrats Magdeburger Platz/Tiergarten-Süd zum Bebauungsplanentwurf II-125-1 VE - Kurfürstenzentrum

Das Gelände des derzeitigen Möbel-Hübner-Parkplatzes Kurfürsten- Ecke Genthiner Straße soll mit einem Parkhaus verbunden mit großflächigem Einzelhandel im Erdgeschoss bebaut werden. Dazu wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt. Bereits im Mai 2008 hatte der Quartiersrat Magdeburgerplatz/Tiergarten-Süd zu der geplanten Bebauung eine Erörterungsveranstaltung durchgeführt und eine Stellungnahme abgegeben.

Wir sind bestürzt, dass im vorliegenden Bebauungsplanentwurf nur wenige unserer damaligen Forderungen Eingang gefunden haben, unsere wesentlichen Bedenken gegen die damals von Herrn Glotzbach von der G & R Projektentwicklung GmbH vorgestellten Pläne wurden nicht berücksichtigt.

Wir müssen feststellen, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf an dieser sensiblen Stelle die Errichtung eines Gebäudes ermöglicht werden soll, dass der Entwicklung des Stadtteils, insbesondere der prostitutionsbelasteten Kurfürstenstraße abträglich wäre.

Deshalb müssen wir die Forderungen aus der Stellungnahme von 2008 leider wiederholen (in kursiver Schrift) und ergänzen sie.

- o *„Keine quartierssschädliche Nutzung, insbesondere Parkhaus, gewerbliche Zimmervermietung, Spielhallen oder-casinos, Wettbüros, Kaufkraft aus der Potsdamer Straße entziehender Einzelhandel. Wir fänden es fatal, wenn die mühsam erreichte und noch weiter zu entwickelnde Vitalität der Potsdamer Straße empfindsam gestört oder gar zerstört würde, wenn durch neuen großflächigen Einzelhandel der bestehende Einzelhandel verdrängt würde und es zu einer Zentralisierung der Einkaufsmöglichkeiten käme, mit weiteren Wegen für die Bewohner. Noch mehr Straßenverkehr als eh schon jetzt kaum verkraftbar als Folge der projektierten Parkdecks (370 EP), steht der Lärminderungsplanung zuwider und verbessert unsere Lebenssituation nicht. Wir vermissen den konkreten Nachweis über den Bedarf von Parkdecks unter Berücksichtigung vorhandener Potentiale (z.B. nicht genutzte Tiefgarage Möbel Hübner mit 250 EP), der Wirtschaftlichkeit und das Betreuungskonzept (Sicherheit, Schutz vor Fehlnutzung durch Straßenprostitution, Akzeptanz, ...). Auch die Wirtschaftlichkeit / Machbarkeit eines Ärzte- bzw. Gesundheitszentrums muss aus unserer Sicht verbindlich belegt werden, bevor es zum Aufstellungsbeschluss kommt.“*

Das können wir ergänzen: Eigene mehrtägige Zählungen der vorhandenen und ungenutzten Parkmöglichkeiten haben ergeben, dass die auf dem derzeitigen auf der Baufläche gelegenen Parkplatz vorhandenen Stellplätze problemlos in der unmittelbarer Nähe zur Verfügung stehen. Der ggf. neue entstehende Bedarf für Nutzer des eines Kurfürstenzentrums neuen Gebäudes ließe sich auch durch eine Tiefgarage decken. Für einen kleinteiligen Einzelhandel zur Nahversorgung werden nur wenige Stellplätze benötigt. Die Möbel-Hübner-Tiefgarage wird weiterhin kaum genutzt.

Auf das Problem der zu erwartenden Fehlnutzung des Parkhauses als Ort der Verrichtung sexueller Dienstleistungen möchten wir noch einmal ausdrücklich hinweisen.

An Stelle der Parkdecks wäre der Bau von Wohnungen zweckdienlicher. Positiv ist, dass eine gewerbliche Zimmervermietung, Spielhallen oder-casi-

nos, Wettbüros durch den vorgelegten Bebauungsplanentwurf ausgeschlossen werden. Das Ärztehaus ist vom Investor nicht mehr vorgesehen.

- o *„Keine lange abweisende EG-Front entlang der Kurfürstenstrasse, sondern lebendige Läden (kleinflächiger Einzelhandel und Gastronomien) mit Verknüpfungen zum öffentlichen Raum (saisonale Auslagen und Straßenmöbel). In diesem Zusammenhang halten wir es für unabdingbar, dass der Haupteingang des Gebäudes in die Kurfürstenstraße und die Ein- und Ausfahrt zu den Parkdecks (wenn sie denn nachweislich nötig) in die Genthiner Straße (dort wo jetzt schon die Zufahrt zum Parkplatz sich befindet) verortet werden.“*

Die geplante lange leblose Fensterfront wird als problematisch angesehen. Schon jetzt wird dieser unwirtliche Straßenabschnitt insbesondere nachts intensiv zur Prostitutionsanbahnung genutzt. Morgens ist hier generell eine starke Prostitutionsvermüllung festzustellen. Es ist zu erwarten, dass die vorgesehenen Nutzungen nichts daran ändern werden.

Der jetzt vorgesehen ca. 15 m² große Kiosk sowie der Backshop (der dem Lebensmitteleinzelhandel zuzurechnen ist) wird kaum zur Belebung der Straße beitragen, ebenso wenig wie die Parkhauszu- und ausfahrt sowie die Lieferzufahrt in der Kurfürstenstraße, die Treppenhauszugänge und Fahrstuhlschächte zum Parkhaus, die Personalumkleide- und -aufenthaltsräume. Was fehlt ist ein höherwertige Gastronomie mit eine Bestuhlung im Freien, kleinteiliger Einzelhandel. Der Bedarf für einen Lebensmitteldiscounter ist vorhanden.

- o *„Die Lage des Gebäudes vis-a-vis des 12 Apostel-Kirchplatzes bedarf einer besonderen städtebaulichen Betrachtung (z.B. Einhaltung der Berliner Traufhöhe, räumliche Beziehungen zu den anderen Bauten). Die exzellente innerstädtische Lage des Grundstückes, die Funktion(en) des zu erstellenden Gebäudes für den Stadtteil rechtfertigt auf jeden Fall einen erneuten, besseren Architekturentwurf als den bisherigen – vielleicht sogar einen Wettbewerb. Wir wollen an den nun folgenden Prozessen beteiligt werden.“*

Auch der jetzt vorliegende Bebauungsplanentwurf stellt weder einen Bezug des neuen Gebäudes zum 12-Apostel-Kirchplatz her, noch zum gegenüberliegenden Bau in der Genthiner Straße her, sondern setzt nur auf eine maximale Ausnutzung der Grundstückfläche. Ein in Spiegelung des Platzes vor der 12-Apostel-Kirche teilweise zurückgesetztes Gebäude würde einen Platz / Freifläche schaffen (z.B. für eine gastronomische Nutzung).

Die vom QR geforderte Einhaltung der Berliner Traufhöhe wäre nach dem neuen Bebauungsplan im wesentlichen gesichert.

In der Zeit nach der Erörterungsveranstaltung im Jahr 2008 hat es keine weitere Einbeziehung der Bewohner des Stadtteils gegeben. Auf wiederholte Nachfragen des QM-Teams und von Quartiersratsmitgliedern kamen stets nur Auskünfte, dass die Realisierung der Bebauung ungewiss sei. Wir fordern jetzt eine intensive Beteiligung, eine weitere Erörterungsveranstaltung und eine Auslegung des Bebauungsplans auch im Stadtteil.

- o *„Es ist eine Ausgleichsmaßnahme bzw. –fläche zu schaffen für die durch das Bauprojekt bzw. die Nutzungsänderung entfallende öffentliche Grünanlage. Wir fänden es mehr als bedauerlich, wenn es nur zu einem Ausgleich käme, der allein den jetzigen Charakter der förmlich festgesetzten Grünfläche (Parkplatz mit rudimentärem Grün) berücksichtigen würde. Wir erheben Anspruch auf mehr.“*

Positiv an dem neuen Bebauungsplan ist, dass ein Durchgang von der Kurfürstenstraße zur Kluck-/Pohlstraße – wie vom QR gefordert - rechtlich gesichert wird.

Beim Ausgleich des Verlustes der ursprünglich vorgesehenen Grünanlage und des realen Grüns des Möbel-Hübner-Parkplatzes bleibt der Bebauungsplan mit einer teilweisen Dachbegrünung, der Anlage einer ca. 450 m² großen Grünfläche und Begrünung von ca. 16 m Hauswand, beides hinter dem Gebäude, weit hinter den Erwartungen und Möglichkeiten. Denkbar ist eine Begrünung der geplanten fensterlosen Straßenfassade, z.B. in Form von hängenden Gärten.

- o *Die Erfordernisse der Zeit rufen nach Umwelt entlastenden Maßnahmen. Der Einsatz von erneuerbarer Energie (Energie-Gewinnung) muss in Erwägung gezogen und energetische Effizienz des Vorhabens nachgewiesen werden.*

Im Bebauungsplanentwurf sind lediglich Mindestanforderungen an die Verwendung fossiler Brennstoffe festgelegt: Sie dürfen nicht umweltbelastender als Heizöl EL sein. Es werden keine gegenüber den geltenden Mindeststandard hinausgehende Anforderungen an die Energieeffizienz gestellt.

- o *Die Bebauung einer als Grünanlage ausgewiesenen Fläche braucht zu ihrer Rechtfertigung die Schaffung einer quartiersdienlichen Nutzung. Das bedeutet, eine Nutzung, die zu einer Belebung des Quartiers, insbesondere der Kurfürstenstraße führt, die zu Angeboten führt, die von den Bewohnern benötigt werden. Fehler aus der Vergangenheit dürfen nicht wiederholt werden und Cash-Flow ist nur des Investors wichtigstes Argument.“*

Dieser Aussage des Quartiersrats vor vier Jahren ist auch heute nichts hinzuzufügen, höchstens, dass es sinnvoller wäre, angesichts der inzwischen angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt, auf dem Grundstück von einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft mietgünstige Wohnungen, mit eher kleinteiligen Ladengeschäften (Einzelhandel und Gastronomie) im Erdgeschoss, bauen zu lassen. Dies würde die Straße beleben und die soziale Kontrolle positiv beeinflussen.

Vom Quartiersrat Magdeburger Platz/Tiergarten-Süd am 4. Juni 2012 einstimmig beschlossen.