

## Planungsrechtliche Bedenken

Der B-Plan 7-29 (Gasometer) wird aus folgenden Gründen abgelehnt:

1. Eine **gerechte Abwägung** der öffentlichen und privaten Belange gern. § 1(6) BauGB hat nicht stattgefunden bzw. ist nicht erkennbar. Das überwiegend als Kerngebiet (MK) ausgewiesene Gebiet/Grundstück soll fast ausschließlich einer privaten Verwertung überlassen werden. Auf eine dem „Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung“, wie sie § 1(5) BauGB fordert, wird verzichtet. Die Planung hat die Vorgaben eines Investors weitgehend unkritisch übernommen.
2. Die **Art der Nutzung „Kerngebiet“** gem. § 7 Bau NVO wird nicht begründet. Insbesondere wird darauf verzichtet, alternative Nutzungsarten, wie z.B. Mischgebiet gern. § 6 BauNVO in die Abwägung einzubeziehen. Auch das unausgewogene Verhältnis von öffentlicher Grünfläche zu privater Kerngebietsfläche wird nicht begründet.
3. Die **angestrebten Nutzungsmaße** (Grundstücksausnutzung) überschreiten mit einer GFZ von 3,0 und einer GRZ von 0,8 die hier für eine „nachhaltige städtebauliche Entwicklung“ gemäß § 1(5) BauGB akzeptablen Werte ganz erheblich. Eine 80prozentige Überbauung der Kerngebietsfläche widerspricht auch den gern. § 1(5) Nr.7 BauGB zu berücksichtigenden Belangen des Umwelt- und Naturschutzes.
4. Die neu ausgewiesenen **öffentlichen Grünflächen** dürften noch nicht einmal den durch das neue Kerngebiet induzierten zusätzlichen Bedarf an öffentlichen Grünflächen befriedigen, von einer Reduzierung des riesigen Grünflächendefizits der angrenzenden Wohnquartiere, speziell der „Insel“ ganz zu schweigen. Mit der angestrebten baulichen Verdichtung auf dem ehemaligen Gasag-Gelände wird die prekäre Lage zusätzlich verschärft. Entsprechend einer städtebaulich befriedigenden Auslegung der gesetzlichen Vorgaben sollte mindestens die Hälfte des betreffenden Geländes als öffentliche Grünfläche und die andere Hälfte z.B. als Mischgebiet gern. § 6 BauNVO ausgewiesen werden, womit dann dort auch grundsätzlich Wohngebäude zulässig wären. Die Obergrenze der baulichen Ausnutzung sollte dabei die Werte von §17(1) BauNVO (GFZ=1,2, GRZ=0,6) nicht überschreiten.
5. Die Planung beinhaltet keinen nennenswerten Beitrag zur einer stadtstrukturell wünschenswerten **Verflechtung der angrenzenden Wohnquartiere** beiderseits der S-Bahntrasse dar.
6. Die **Geltungsbereichsgrenzen** des Plans sind willkürlich und unbegründet. Der Planbereich ist zu groß, womit zusätzliche Planungsprobleme entstehen dürften. Eine Unterteilung in mehrere Geltungsbereiche unter Berücksichtigung der Anforderungen aus den Nachbargebieten ist erforderlich.

Fazit:

Diese Art von Planung löst keine städtebaulichen Probleme, sondern schafft zusätzliche-. Der vorliegende Plan ist nur der oberflächlich getarnte Versuch der Herstellung von Baufreiheit für anlagesuchendes Kapital. Mit sozialer und demokratischer Stadtplanung hat er nichts zu tun.