

Bericht der Berliner Morgenpost am 3.3.21: [Treptow-Köpenick](#)

Wohnungsbau

Baugenehmigungen ohne Plan

Lesedauer: 6 Minuten aktualisiert 3.3.21.

Lea Hensen



Am Kietzer Feld in Köpenick baut die Degewo weitere Gebäude. Bäume wurden bereits gefällt.

Foto: Lea Hensen

In Köpenick soll Nachverdichtung bezahlbaren Wohnraum schaffen. In Alt-Treptow wurde ein Projekt zurückgewiesen.

Plötzlich waren die Bauzäune da, die Arbeiter zersägten Bäume und Hecken. Susanne Willems, Anwohnerin am Kietzer Feld im Köpenicker Ortsteil Wendenschloß spricht von einer „Spur der Verwüstung, die sich jetzt durch das Wohngebiet zieht“. Die Historikerin, 61 Jahre alt, wohnt in der Nachbarschaft und engagiert sich in der Bürgerinitiative, die seit 2019 gegen ein Bauvorhaben der Degewo mobil macht.

Die städtische Wohnungsbaugesellschaft plant am Kietzer Feld eine Nachverdichtung, also die Bebauung von Freiflächen in einem bereits bestehenden Wohngebiet. 880 Wohnungen der Degewo gibt es dort bereits, 300 weitere sollen entstehen. Dafür werden zunächst neun Neubauten mit fünf Geschossen gebaut, später sollen weitere Gebäude folgen. Auf einer Fläche, auf der sich derzeit Garagen befinden. Und eben Bäume.

60 Jahre Baumbestand

Susanne Willems entsetzt über das, was da geplant ist. „Klimatisch wichtiger Baumbestand verschwindet“, sagt Willems. Das Bauprojekt sieht zwar Neupflanzungen vor, doch seien einige der 90 gefälltten Bäume im Kietzer Feld 60 Jahre alt gewesen. Manch ein Nachbar hätten sie selbst gepflanzt. Tatsächlich sind viele Anwohner im Kietzer Feld schon älter. Neben dem Verlust der Grünflächen scheuen sie, was das Bauvorhaben noch mit sich bringen könnte: Lärm, Enge, durch den Zuzug neuer Menschen mehr Verkehr auf den Straßen, die in Wendenschloß ohnehin überlastet seien.

Und eine Verschattung ihrer Wohnungen, weil die neuen Fünfgeschosser den unteren Etagen der Viergeschosser das Licht wegnehmen. Eine Verschlechterung ihrer Wohnqualität eben, und dagegen hat die Initiative Unterschriften gesammelt und das Anliegen immer wieder auf die Tagesordnung von Bezirk und Senatsverwaltung gebracht.

Genehmigung ohne Bebauungsplan

Ohne Erfolg, wie es scheint. Denn das Degewo-Projekt ist laut Bezirksamt ein Fall für Paragraph 34 Baugesetzbuch: Ein Bauvorhaben wird dann ohne Bebauungsplan genehmigt, wenn es sich in die Umgebung einfügt. „Das geplante Bauvorhaben lässt sich aus dem direkten, benachbarten Umfeld grundsätzlich herleiten und die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben mit entsprechenden Maßnahmen nachweislich gewahrt“, sagt Baustadtrat Rainer Hölmer (SPD).

Allerdings scheint es in der Entscheidung, ob sich ein Bauvorhaben in die Umgebung einfügt, durchaus „Interpretationsspielraum“ zu geben. Das zumindest hat der Baustadtrat in der letzten BVV-Sitzung in Bezug auf ein anderes Projekt gesagt. An der Harzer Straße im Ortsteil Alt-Treptow hat das Bezirksamt die Baugenehmigung für 100 Wohnungen der Wohnungsbaugenossenschaft DPF gerade verweigert, und das bereits zum zweiten Mal. Weil es sich nämlich nicht in die Umgebung einfüge. Die geplanten Höhen und Tiefen würden die dort üblichen Maße überschreiten, so die Begründung. Das Projekt liegt jetzt im Widerspruchsverfahren bei der Senatsverwaltung für Wohnen.

Sorge um soziale Spannungen

„Das riecht nach Willkür“, sagt Susanne Willems von der Bürgerinitiative Kietzer Feld. Sie kann nicht nachvollziehen, wieso das Bezirksamt zu dem Entschluss kommt, dass sich das Degewo-Projekt am Kietzer Feld in die Umgebung einfügt und das Bauvorhaben an der Hartzter Straße nicht. „Hätte das Bezirksamt die Umgebung am Kietzer Feld richtig begutachtet, wäre es doch zu dem Ergebnis gekommen, dass sich die Neubauten nicht einfügen“, sagt sie.

Willems meint damit die Grünflächen, aber auch die Infrastruktur, die durch Neubauten überlastet werden würde. Sie befürchtet, dass das Vorhaben soziale Spannungen mit sich bringt, weil zum Beispiel „gemeinschaftliche Anlagen zu privaten Mieterterrassen gemacht werden.“ Aspekte, auf die ein Bebauungsplan eingehen würde. Auch die Meinung von Naturschutzverbänden und die Anliegen der Anwohnenden würden darin Beachtung finden, und es würde aufgelistet werden, wie viele Ärzte, Schulen, Kitaplätze das Wohngebiet durch den Neubau braucht.

“Ein Vergleich mit sich selbst“

Stadtrat Hölmer hält einen Bebauungsplan für das Vorhaben am Kietzer Feld aber für nicht notwendig. Das Bezirksamt orientiert sich am benachbarten Umfeld, also den Bestandshäusern der Degewo. Susanne Willems nennt das einen „Vergleich mit sich selbst.“

Was die Folgen für die Infrastruktur angeht, gibt Hölmer zu, vor einer „unbestritten große Herausforderung“ zu stehen. Das Bezirksamt wolle sich dem stellen: Mit Machbarkeitsstudien, Maßnahmenkatalogen - und einer Stärkung von ÖPNV und Radverkehr. Nicht nur im Wendenschloß wird in Köpenick nachverdichtet. Auch im Allende-Viertel, knapp drei Kilometer Richtung Norden, ist ein ähnliches Projekt geplant. Auch dort will das Bezirksamt die Genehmigung nach Paragraph 34 ohne Bebauungsplan erteilen. Die WBG Amtsfeld wird dort zwei Wohnhäuser mit rund 76 neuen Wohnungen bauen. Noch liegt kein Bauantrag vor, aber der Widerstand unter den Anwohnern regt sich.

Dringend benötigter Wohnraum

Baustadtrat Hölmer weist klar zurück, dass das Bezirksamt bei den Genehmigungen willkürlich oder gar mit politischem Kalkül vorgehe. „Eine politische Meinung spielt keine Rolle“, sagt er. Vielmehr würden das Projekt der Degewo und das der WBG Amtsfeld aufgrund des angespannten Wohnungsmarkts befürwortet. „Die Bauvorhaben schaffen dringend benötigten, bezahlbaren Wohnraum und damit eine Verbesserung der Lebensqualität für viele Menschen“, sagt Hölmer.

Baugenehmigungen wegen Wohnungsmangel also. Kritiker fragen sich, warum dann das Vorhaben der Wohnungsbaugenossenschaft DPF in Alt-Treptow verweigert wird. Der Baustadtrat betonte in der BVV-Sitzung am Donnerstag diesbezüglich mehrfach: „Ich bin für dieses Vorhaben. Ich denke, die genossenschaftlichen Gebäude könnten sich dort gut machen.“ Allerdings müsse der Bauantrag so überarbeitet werden, dass „gesunde Wohnverhältnisse“ garantiert werden können. Hölmer hält es für möglich, dass eine Überarbeitung im Widerspruchsverfahren gelingt.

Die Senatsverwaltung hat indes das Projekt für grundsätzlich zulässig erklärt. Eine Baugenehmigung steht aber weiterhin noch. Nach Genehmigung durch das Bezirksamt können aber bald die Baufällungen an der Harzer Straße beginnen.