

Vermittlungsverfahren Bebauungsplan 1-40b
Erweiterter Bereich Gedenkstätte Berliner Mauer
Abschlussmediation
11. Februar 2012



Handlungsvorschläge des Vermittlers

Thomas Knorr-Siedow (UrbanPlus)

urbanplus

Das Bebauungsplanverfahren für die Gedenkstätte Berliner Mauer an der Bernauer Straße begann im Oktober 2005. Im Jahr 2010 wurden in der Folge der ersten Auslegung des Bebauungsplanentwurfs 1-40a aus der Anwohnerschaft zahlreiche Einwendungen gegen die vorgelegte Planung für den Bereich zwischen Brunnenstraße und Schwedter Straße vorgebracht, in deren Folge sich die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung im Einvernehmen mit der für die Gedenkstätte zuständigen Senatskanzlei dazu entschloss, in einem moderierten Vermittlungsverfahren Konfliktlösungen zu erarbeiten.

Im Zentrum des Entwurfes für den Bebauungsplan steht der ‚erweiterte Bereich‘ der Gedenkstätte Berliner Mauer. Es handelt sich um den nordöstlich an den zentralen Bereich der Gedenkstätte anschließenden, insgesamt vier Baublöcke umfassenden Geländestreifen, in dessen Mitte der ehemalige Postenweg der Grenztruppen der DDR verläuft. Entlang der gesamten Gedenkstätte soll dieser inzwischen als Denkmal erkannte ehemalige Fahrweg zum ‚Rückgrat‘ dieses Bereichs der Gedenkstätte entwickelt werden und öffentlich zugänglich sein. Entlang der Bernauer Straße ist eine Wohnbebauung vorgesehen, die durch so genannte ‚Fenster‘ eine Verbindung zwischen Bernauer Straße und Postenweg möglich macht. Die wichtigsten Konfliktfelder zwischen den planenden Verwaltungen und der Stiftung Berliner Mauer sowie den Einwendenden lagen in der Bauhöhe und Baudichte der in der ersten Auslegung des Bebauungsplans vorgestellten Neubebauung entlang der Bernauer Straße, sowie in der Art und Weise der Nutzung und Inanspruchnahme von Grundstücken des ehemaligen Postenweges sowie entsprechender Randstreifen. Während allgemein anerkannt war, dass dieser Bereich der ehemaligen Grenze zwischen Ost- und West-Berlin als ein Ort des würdevollen Gedenkens in Erweiterung der Gedenkstätte Berliner Mauer entwickelt werden sollte, wurde von einer Vielzahl von Anrainern jedoch die Art und Weise des Eingriffs in ihre private Lebenswelt beklagt. Dies nicht zuletzt, weil sich das Land Berlin über lange Jahre, während derer einige der Grundstücke entlang der Schönholzer und Kremmener Straße erst erworben wurden, nicht zu einer konkreten Planung für diesen Bereich durchringen konnte.

Das Ziel des unabhängigen Vermittlers war es, Kompromissvorschläge zu erarbeiten, die sowohl für die Anlieger als auch für das Land Berlin die jeweils unverzichtbaren Essentials berücksichtigen. Dazu gehören für das Land Berlin eine der städtischen Bedeutung des Ortes entsprechende Wohnbebauung der Brachflächen im Planungsgebiet sowie die langfristige Nutzung des ehemaligen Postenweges im Rahmen des Konzeptes der Gedenkstätte Berliner Mauer zwischen Brunnenstraße und Schwedter Straße.

Für die Anlieger waren Essentials die Verringerung der Gebäudehöhen, um eine befürchtete Schluchtsituation im Blockinnenbereich zu vermeiden sowie der Verzicht darauf, die im Bebauungsplanverfahren vorgesehenen Möglichkeiten zum zwangsweisen Erwerb von im Privateigentum befindlichen Grundstücken anzuwenden, die zukünftig für den Gedenkstättenbereich benötigt würden. Zudem wurde mehr Flexibilität eingefordert in Bezug auf die Berücksichtigung individueller Vorstellungen der Anwohnenden über die Nutzung ihrer an die Gedenkstätte angrenzenden Grundstücke.

Als Ergebnis der beiden ersten öffentlichen Vermittlungsgespräche am 23. und 25. Juni 2011, die am ersten Tag in Gegenwart der Senatsbaudirektorin, Frau Staatssekretärin Regula Lüscher, sowie des Staatssekretärs für Kulturelle Angelegenheiten, Andre Schmitz, stattfanden, erteilte der Vermittler an die Stiftung Berliner Mauer und die an der Planung beteiligten Senatsverwaltungen sowie an das Bezirksamt Mitte detaillierte Arbeitsaufträge. Bis zum Januar 2012 waren diese bearbeitet worden und zum Zeitpunkt der abschließenden Sitzung lagen für die städtebauliche Weiterentwicklung der Bebauung entlang der Bernauer Strasse überarbeitete Konzepte vor, die sowohl baurechtliche Probleme des bisherigen Entwurfes behandelten, als auch bezüglich der städtebaulichen Gestaltung Einwände von Anwohnenden berücksichtigen. Zu planungsrechtlichen Fragen lagen Gutachten vor, die Optionen dafür aufzeigen, wie die allgemein anerkannten Ziele berücksichtigt werden können, den Postenweg als einen Bestandteil der Gedenkstätte Berliner Mauer für ein würdiges Gedenken zu erschließen und zugleich dem Essential der Einwendenden zu entsprechen, zur Umsetzung des Gedenkstättenkonzeptes im Rahmen des Bebauungsplans keine Zwangsmaßnahmen vorzunehmen.

Dem Mediator gelang es im zurückliegenden dreiviertel Jahr eine Annäherung von Grundstückseigentümern und Planenden zu erreichen, indem einige Eigentümer nach Erläuterung des Gedenkstättenkonzeptes ihre Grundstücksflächen verkauften bzw. ihre Verkaufsabsicht unter Bedingung einer dem überarbeiteten städtebaulichen Konzept entsprechenden Umsetzung signalisierten (Kremmener Strasse). Damit wird der Stiftung der überwiegende Teil der Flächen für die Realisierung der Gedenklandschaft entlang des früheren Postenweges zur Verfügung stehen. In drei Bereichen entlang der Schönholzer Strasse konnte dies noch nicht erreicht werden. Dort erreichte der Mediator jedoch, dass die Eigentümer ihre Bereitschaft erklären, unter bestimmten Voraussetzungen mit der Stiftung und dem Land Berlin verbindliche Vereinbarungen über die zukünftige Gestaltung der Nutzung des Postenweges zu treffen?.

Das Vermittlungsverfahren wurde in mehreren Stufen durchgeführt. Um die hochkomplexen und sich teilweise überschneidenden Interessenlagen der Akteure zu erfassen fanden in einer ersten Stufe Gespräche mit den unterschiedlichen am Verfahren Beteiligten statt, insbesondere mit Anwohnenden, GrundstückseigentümerInnen und EigentümerInnen von Baugrundstücken sowie VertreterInnen der beteiligten Senatsverwaltungen und der Stiftung Berliner Mauer. In zwei Sitzungen wurde das Vermittlungsverfahren im Gestaltungsbeirat für die Bebauung der Bernauer Straße behandelt. In öffentlichen Veranstaltungen zum Vermittlungsverfahren am 23. und 25. Juni 2011 hatten alle Beteiligten die Gelegenheit, ihre Interessen im Verfahren darzulegen sowie den Rahmen für Kompromisse zu erörtern. Im September und November fanden nach Überarbeitung des städtebaulichen Konzepts blockbezogene Erörterungsveranstaltungen für den Bereich nördlich der Kremmener Straße sowie nördlich der Schönholzer Straße statt. Im Weiteren wurden zu planungsrechtlichen Fragen die Rechtsvertreter der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, deren beauftragter Gutachter sowie der Rechtsvertreter eines Teils der Einwendenden angehört.

Anfang des Jahres 2012 schätzte der Vermittler die Situation so ein, dass für beide Seiten akzeptable Kompromissvorschläge gefunden wurden, die einen erfolgreichen Abschluss des Vermittlungsverfahrens am 11. Februar zulassen würden.

Die im Folgenden dargestellten Handlungsvorschläge des Vermittlers an die Senatsverwaltungen und die Stiftung Berliner Mauer haben damit einen Empfehlungscharakter, dessen Gewicht aus

einem auf Kompromiss gerichteten und von allen Beteiligten kooperativ getragenen gemeinsamen Prozess entstanden ist. Es besteht eine weitgehende Einigkeit bei den Beteiligten darüber, dass es sich um Kompromissvorschläge handelt, die die von den Akteuren benannten Essentials berücksichtigen und zu einer Lösung beitragen, die für alle am Verfahren beteiligten tragfähig sein können.

Der Vermittler spricht ausdrücklich allen Beteiligten den Dank für die konstruktive, wenn auch nicht immer konfliktlose Zusammenarbeit im Verfahren aus, insbesondere den Anwohnenden und GrundeigentümernInnen sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Senatsverwaltungen sowie der Stiftung Berliner Mauer. Besonderer Dank gilt den für den Städtebau planenden Architekten Georg.Scheel.Wetzel und dem für die räumliche Gedenkstättenkonzeption verantwortlich zeichnenden Büro sinai (Faust, Schroll, Schwarz), sowie dem mit der Visualisierung der Planung beauftragten Büro Philipp Eder Design.

Die Handlungsvorschläge nehmen anfangs Bezug auf die von den Beteiligten genannten Essentials. Sie gehen dann auf den Umgang mit planungsrechtlichen Fragen, den Städtebau, die Behandlung der strittigen Grundstücke im Einzelnen, die Nutzung des Postenweges und des 'Drei-Meter-Streifens', sowie das weitere Verfahren ein.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Thomas Knorr-Siedow', written in a cursive style.

Thomas Knorr-Siedow (Februar 2012)

1 Essentials

Im Rahmen der Darstellung der Interessenlagen der Beteiligten wurde eine Reihe von unverzichtbaren Essentials dargestellt, deren Berücksichtigung als eine Voraussetzung für die Formulierung tragfähiger Kompromisse angesehen wurde.

1.1 Essentials Berlin

- **Würdevoller Gedenkstättencharakter**
Für das Land Berlin stellt der ehemalige Postenweg der Grenztruppen der DDR das zentrale Rückgrat des erweiterten Bereichs der Gedenkstätte Berliner Mauer dar. Dieser Geländestreifen soll in einer erkennbaren und durch besondere Merkmale hervorgehobenen Weise bewahrt werden und der Öffentlichkeit zugänglich sein.
- **Öffentlich legitimierter Auftrag**
Das Land Berlin bezieht sich in seinem Planungsvorhaben auf einen durch das Landesparlament sowie den Bundestag legitimierten Auftrag zur Errichtung der Gedenkstätte.
- **Planungs- und verfahrensrechtliche Sicherheit**
Das Land Berlin erkennt die unterschiedliche Interessenlage der Beteiligten, ist aber darauf angewiesen, ein Bebauungsplanverfahren sowie einen daraus resultierenden Bebauungsplan zu erreichen, der rechtssicher einer Überprüfung standhalten kann.
- **Anerkennung des städtebaulichen Verfahrens**
Sowohl für den Städtebau als auch für die Gestaltung der Gedenkstätte sind gutachterliche und wettbewerbliche Verfahren durchgeführt worden, deren Ergebnisse im Grundsatz umgesetzt werden sollen. Die dabei erarbeitete städtebauliche Grundform einer überwiegend durch Wohnnutzung charakterisierten Bebauung soll weiterhin die Basis von Überarbeitungen sein. Alternative Wegeführungen und um Regelungen gegenüber dem ehemaligen Postenweg sollen nur mit der Zustimmung der GrundeigentümerInnen umgesetzt werden.
- **Die öffentliche Zugänglichkeit der durch die Gedenkstätte erworbenen Grundstücke soll gesichert sein, um die inhaltliche Umsetzung des Gedenkstättenkonzeptes möglich zu machen.** Für den Fall, dass einzelne Grundstücke nicht erworben werden können, sollen konkrete Abstimmungen über eventuelle Nutzungseinschränkungen getroffen werden.

1.2 Essentials Einwendende

- **Kein zwangsweiser Erwerb**
Während eine Vielzahl von Anrainern ihre Anteile am ehemaligen Postenweg durch Verkauf der Gedenkstätte Berliner Mauer zur Verfügung stellten, hat sich eine Anzahl von Grundeigentümern gegen den Verkauf im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplans 1-40b ausgesprochen. Diese Eigentümer weisen auf die Besonderheit des Ortes hin, der aus ihrer Sicht jede zwangsweise Umsetzung des Bebauungsplans und des Gedenkstättenkonzepts zu ihren Lasten außerhalb jeder Diskussion stehen lassen sollte. Sie weisen auf die Tatsache hin, dass diese Grundstücke im Rahmen des Grenzregimes der DDR enteignet wurden, dann in privates Eigentum überführt und erworben wurden. Es besteht eine Bereitschaft, in Abstimmung mit der Gedenkstätte Berliner Mauer das würdevolle Gedenken zu unterstützen.
- **Abstimmung über die Nutzung der privaten Grundstücke**
Die Einwendenden bestehen darauf, dass die privaten Flächen entlang der Gedenkstätte unter dem Motto ‚von Todesstreifen zum Lebensstreifen‘ für private Nutzungen in Abstimmung und ohne Störungen für das Gedenkstättenkonzept genutzt werden können. Über die Begrenzung/Bepflanzung und Nutzungsmöglichkeiten der privaten Grundstücke sollen Einzelvereinbarungen getroffen werden.
- **Anpassung des Städtebaus an die geäußerten Einwendungen**
Die Einwendenden verlangen eine Überarbeitung des vorgelegten ersten Entwurfs für den Bebauungsplan bezüglich der Gebäudehülle und Dichte der Bebauung, um einen befürchteten Schluchtencharakter entlang der Innenbereiche der betroffenen Wohnblöcke zu vermeiden. Auf Belange der Belichtung und Besorgung sowie des Schallschutzes ist zu achten.
- **Überprüfung und Revisionsmöglichkeit nach Periode der Nutzung (Senat / Stiftung / EigentümerInnen)**
Die Einwendenden verlangen, dass jede umgesetzte Planung für den Denkmalsbereich auf der Basis von Erfahrungen nach einer Zeit der Nutzung überprüft und gegebenenfalls dementsprechend verändert werden kann.

Die im Folgenden unterbreiteten Handlungsvorschläge basieren auf den Erörterungen in den öffentlichen Vermittlungssitzungen und stellen den Stand dar, der nach abgewogener Auffassung des Vermittlers die Grundlage für das weitere Verfahren bei möglichst abgewogener Berücksichtigung der unterschiedlichen Interessenlagen der Beteiligten bietet. Es ist bei der Formulierung ein Ziel gewesen, die genannten Essentials zu berücksichtigen sowie Räume für differenzierte Handlungsoptionen zu eröffnen.

2. Planungsrecht

- **Denkmalschutz**
Im Rahmen des Vermittlungsverfahrens konnte das Land Berlin davon überzeugt werden, den ehemaligen Postenweg als denkmalwert zu erkennen. Dies dokumentiert die Bedeutung dieses Bereichs der Gedenkstätte Berliner Mauer, und vermittelt die Pflicht aller NutzerInnen, die vorhandenen Relikte der Grenzanlagen auf den Grundstücken zu bewahren.
- **Festsetzung als öffentliche Gemeinbedarfsfläche, Erwerbsabsicht wird grundsätzlich beibehalten, aber befristet nicht durchgesetzt**
Der Vermittler spricht sich dafür aus, wie in der derzeit vorliegenden Fassung des Bebauungsplanentwurfs ausgewiesen, den Bereich des ehemaligen Postenweges und seiner angrenzenden Begleitflächen als öffentliche Gemeinbedarfsfläche auszuweisen und, wo die Stiftung über Eigentum oder andere vertragliche Rechte verfügt, das Konzept baulich umzusetzen.
Bezüglich der Behandlung der in privatem Eigentum befindlichen Grundstücke wird auf die entsprechende Handlungsempfehlung verwiesen.
- **Planungsrechtlicher Status der 'Fenster'**
Es wird vorgeschlagen, die ‚Fenster‘ zwischen Blockinnenbereich und Bernauer Straße wie vorgesehen planungsrechtlich für die Gedenkstättennutzung zu sichern und zugleich sicherzustellen, dass diese Flächen für die Öffentlichkeit und Anrainer zur Nutzung zur Verfügung stehen.
- **Zivilrechtliche Vereinbarungen für jedes einzelne Grundstück zu eventuellen Nutzungseinschränkungen**
Um zu einem ausgewogenen Verhältnis in der Berücksichtigung der Essentials Berlins und der Einwender zu gelangen, sollen, wo dies von den EigentümerInnen verlangt wird, zivilrechtliche Vereinbarungen für jedes einzelne Grundstück, geschlossen werden, in denen Nutzungseinschränkungen, die Breite des Randstreifens, Begrenzung, Randbepflanzungen etc. vereinbart werden.

3. Städtebau

- Grundsätze der Änderungen gegenüber bisher vorliegendem Bebauungsplanentwurf sollen sein:
 - Beibehaltung der städtebaulichen Figur
 - Generell Verringerung der Geschosshöhe
 - Veränderungen in der Form der Mäander
 - Beibehaltung der Gebäudetiefen
- Basis für das weitere Verfahren und den Entwurf für die erneute Auslegung des Bebauungsplans soll der vorgestellte Entwurf sein, wie er in der Sitzung am 11. Februar 2012 durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz vorgestellt wurde (siehe Anlage 1).
- Aus sechs erarbeiteten Varianten wurde die in der Anlage skizzierte Variante 2 als Lösung ausgewählt. Sie beinhaltet die Absenkung der Baukörperhöhen bei Beibehaltung der Gebäudetiefen, allerdings teilweise mit einer den Vorstellungen der Einwendenden angepassten Formatierung. Die städtebauliche Leitidee einer großstädtischen Bebauung entlang der Bernauer Straße wird so am wenigsten gefährdet.
- Gegenüber dem bisherigen Entwurf wird die Bebauung, wo genehmigungsrechtlich möglich, grundsätzlich von sieben Vollgeschossen auf sechs Geschosse reduziert. Die in den Blockinnenbereich orientierten Mäander werden um zwei Geschosse auf fünf Vollgeschossen reduziert.
- Bereits realisierte oder genehmigte Projekte haben Bestandsschutz und werden mit sieben Vollgeschossen in die neue Höhenstruktur integriert. Entsprechend dem Votum des Gestaltungsbeirats wird es keine höheren Anbauten an Bestandsgebäude im Rahmen der Realisierung von Neubebauung geben.
- Das Gebäude in der Bernauer Straße 50 mit acht Vollgeschossen wird in die Planung übernommen.
- Bezüglich des Gebäudes Brunnenstraße 49/50 ist entlang der Brunnenstraße eine siebengeschossige Bebauung vorzusehen, an die in der Bernauer Straße auf dem Grundstück der Eigentümer eine sechsgeschossige Bebauung anschließt. Dadurch wird die städtebauliche Bedeutung der Brunnenstraße sowie der Ecksituation betont. Eine Kürzung des Baukörpers in der Brunnenstraße wird nicht vorgeschlagen, zumal er in Bezug auf Besonnung und Belichtung der Bestandsbauten keine erkennbaren Vorteile für die derzeitigen NutzerInnen bringen würde.
- Für die zwei Quartiere zwischen Ruppiner und Wolliner Straße besteht aufgrund der Größe der Blockinnenbereiche und ihrer Ausrichtung in Nord-Süd-Richtung keine Erfordernis für eine Modifizierung gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplanentwurf. Zudem gibt es für die geplanten Vorhaben bereits genehmigungsrechtliche Bindungen.

4. *Behandlung der strittigen Grundstücke*

Für die insgesamt vier Parzellen, deren EigentümerInnen in der Schönholzer Straße nicht verkaufsbereit sind, wurde ein Verfahren unter Hinzuziehung der juristischen Kompetenz der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, eines von dieser beauftragten Gutachters, Herrn Rechtsanwalt Saager, sowie des Rechtsvertreters der entsprechenden EigentümerInnen erarbeitet, auf dessen Grundlage verfahren werden soll.

Grundelemente dieses Verfahrens sind:

- **Planerische / Planungsrechtliche Aspekte**
Planerische Festlegung als Gemeinbedarfsfläche des gesamten ehemaligen Postenweges bei einem auf 20 Jahre befristeten Verzicht des Landes Berlin auf die Umsetzung des Bebauungsplans und der Gedenkstättenplanung auf Grundstücken, die sich in privatem Eigentum befinden. Eine Inanspruchnahme privater Grundstücke durch das Land Berlin kann nur im Rahmen zivilrechtlicher Vereinbarungen zwischen Berlin, der Gedenkstätte Berliner Mauer sowie den GrundeigentümerInnen erfolgen.

Der Vorschlag für einen vertraglich befristeten Verzicht auf baurechtlich zulässige Zwangsmaßnahmen bei der Umsetzung des Bebauungsplans erklärt sich aus der Sicht des Vermittlers aus der konkreten Situation des Ortes. An einem Ort, an dem in der Vergangenheit das staatliche Recht gegenüber Individuen in der Rolle von Grundeigentümern formal rechtmäßig zugunsten unmoralischer und maßloser Ansprüche durchgesetzt wurde, kann aus Sicht des Vermittlers keine formale Wiederholung eines Enteignungsverfahrens legitim sein, soweit es verträgliche Möglichkeiten zur Umsetzung legitimer Ziele der Allgemeinheit gibt, wie sie sich in der befristeten Sackgassenlösung bieten. Nach Auffassung des Vermittlers ergeben sich keine nur durch Enteignung heilbaren Probleme in der Sicherung eines würdevollen Gedenkens an Maueropfer und das staatliche Unrecht der DDR, wenn auf die individuellen Eigentumsrechte an den rechtmäßig erworbenen Grundstücken des Postenweges Rücksicht genommen wird, die als Gemeinbedarfsflächen unwidersprochen zukünftig zum Bestandteil der Gedenkstätte werden können. Ob und wie dies in zwei Jahrzehnten nach Ablauf entsprechender Verträge gesehen wird, wird sich weisen.

Für den vom Vermittler vorgeschlagenen Zeitraum von 20 Jahren spricht aus dessen Ansicht, dass diese Frist als planungsrechtlich erfolversprechend für die Rechtssicherheit des Bebauungsplans gelten kann und dass auch bei kürzeren Fristen für das Land Berlin ähnliche Probleme der Mittelbereitstellung entstehen werden. In der Abwägung scheinen die aktuellen Mehrkosten einer Sackgassen-Lösung gegenüber der Rechtsposition der Eigentümer vertretbar. Bei jeder Verschiebung der Baumaßnahmen im Rahmen des Zeitbedarfs eventueller Rechtsstreitigkeiten würde für das Land Berlin die Mittelbeschaffung für die bei Erwerb erforderliche Umsetzung bei einem 10 oder 15jährigen Aussetzen der Umsetzung ähnlich aufwändig sein.

- **Ankaufangebote**
Die Eigentümer dieser Grundstücke erklären sich bereit, jederzeit Ankaufangebote durch das Land Berlin wohlwollend zu prüfen und im Gegenzug erklärt sich das Land Berlin bereit, die Grundstücke zu einem angemessenen, auf dem Verkehrswert basierenden Preis entsprechend dem Entwurf der Vereinbarung jederzeit auf Wunsch der Eigentümer Innen anzukaufen.

- **Zivilrechtliche Vereinbarung über Umsetzung**
Faktisch bedeutet dies für die Gedenkstätte eine ‚Sackgassenlösung auf Zeit‘ über die sich das Land Berlin, die Gedenkstätte Berliner Mauer sowie die Eigentümer der Grundstücke vertraglich entsprechend dem in der Anlage beigefügten Muster vereinbaren. Dieses Muster in der derzeit vorliegenden Form wird von den Grundeigentümern als Voraussetzung dafür angesehen, dass sie auf Normenkontrollverfahren gegenüber dem Bebauungsplanentwurf sowie eventuell mögliche Einsprüche gegen Baugenehmigungsverfahren verzichten (siehe Anlage 2).

- **Mögliche vereinbarte Zugänglichkeit im Einzelfall**
Die Eigentümer der nicht im Eigentum der Stiftung Berliner Mauer befindlichen Grundstücke erklären sich verbindlich bereit, über eine mögliche Übernahme von Gedenkstattelementen auf ihren Grundstücken mit der Stiftung zu verhandeln und gegebenenfalls im Einzelfall zu besonderen Anlässen eine Zugänglichkeit der Grundstücke zu vereinbaren.

- **Grundstück Kremmener Straße 6**
Für das Grundstück Kremmener Straße 6 wird ein zivilrechtlicher Vertrag über die Bedingungen des Grundstücksverkaufs an die Stiftung Berliner Mauer vorgeschlagen, der auf ähnliche Weise wie bei den Grundstücken in der Schönholzer Straße sicherstellt, dass die Veräußerung an eine dem derzeitigen Stand des Bebauungsplanentwurfs konforme Planung, Genehmigungspraxis und Umsetzung gebunden ist.

- **Regelungen über Kostentragung für vom Land Berlin vorgeschlagene/vereinbarte Gestaltungselemente auch auf privatem Grund**
Das Land Berlin wird, vertreten durch die Stiftung Berliner Mauer, für Nutzungen auf den privaten Grundstücken und die Einbringung von Objekten im Rahmen des Denkmalskonzeptes die entstehenden Kosten tragen.

5. *Nutzung des Postenweges*

- **Vorläufig – ‚Sackgassenlösung mit Qualität‘**
Das Vermittlungsergebnis sieht für den Zeitraum der Vereinbarungen mit den derzeit nicht verkaufsbereiten EigentümerInnen eine Sackgassenlösung vor, bei der große Teile des ehemaligen Postenwegs öffentlich zugänglich sind, teilweise jedoch über die ‚Fenster‘ zwischen der Bernauer Straße und den Innenbereichen erschlossen werden. Aufgrund des erwartbaren Zeitraums dieser Sackgassenlösung wird gefordert, dass auch diese Variante in enger Abstimmung mit dem Denkmalskonzept und der freiflächenplanerischen Umsetzung des Büros Sinai in angemessener Qualität umgesetzt wird.
- **Sichtbarkeit ermöglichen – Privatheit sichern**
In Einzelvereinbarungen für die im Privateigentum befindlichen Grundstücke soll gesichert werden, dass vorhandene Relikte des ehemaligen Postenwegs sowie aufgrund von Vereinbarungen eingebrachte Elemente des Gedenkstättenkonzeptes sichtbar sind, wobei zugleich die Privatheit der Nutzung der Grundstücke gesichert sein soll.
- **Öffentliche Zugänglichkeit aller Flächen im Eigentum der Stiftung**
Alle Flächen im Eigentum der Stiftung Berliner Mauer sollen öffentlich zugänglich sein, wobei zu den Umgrenzungen und Nutzungsregelungen sowie zur Bepflanzung und einer nicht störenden Beleuchtung flexible vertragliche Regelungen gefordert werden.

6. *Nutzung des ‚Drei-Meter-Streifens‘*

- **Attraktivitätssteigerung der Bernauer Strasse im Rahmen des Gedenkstättenkonzeptes**
Der Dreimeterstreifen, der entlang der Bernauer Strasse den Standort der letzten Grenzmauer gegenüber der ehemaligen Bebauungskante markiert, wird als wichtiges Element der Gedenkstättenplanung erkannt. Er trägt bei einer attraktiven Gestaltung dazu bei, die Gedenkstätte auch über den Postenweg hinaus erkennbar zu machen.

Durch die Integration der im Konzept des Büros Sinai vorgesehenen Denkmalselemente kann er zu einer weiteren Attraktion werden, die auch Nutzungsdruck und damit Störpotentiale vom Postenweg und seinen Anrainern abzieht. Es liegen Mustervereinbarungen der Gedenkstätte Berliner Mauer für zivilrechtliche Regelungen über die Gestaltung dieser privaten, nicht überbaubaren Fläche vor, die das Land Berlin zukünftigen Bauherren mit Nachdruck empfehlen sollte, falls es nicht öffentlich-rechtliche Möglichkeiten gibt, diesen Streifen als Integral der Gedenkstättenplanung zu behandeln. Angesichts der bei den derzeitigen Neubauten in der Bernauer Strasse unbefriedigenden Gestaltung und Nutzung der Erdgeschosszonen wird dazu aufgefordert, die Gestaltung zum Bestandteil der Genehmigungsverfahren für Neubauten unter Hinzuziehung des Gestaltungsbeirats zu machen.

- Nutzung des Satzungs- / und Planungsrechtes, um eine 'lebendige' Straße zu erreichen Angesichts der sich abzeichnenden unbefriedigenden Entwicklung wird das Bezirksamt Berlin Mitte aufgefordert, zu prüfen, welche Möglichkeiten das Satzungs- und Planungsrecht, sowie eventuell Förderungen (Unterstützung von Nutzungsgemeinschaften für Gewerbestraßen) bestehen, um die Attraktivität und Nutzungsvielfalt der Bernauer Strasse so herzustellen, wie es ihrem städtebaulichen Charakter und der Denkmalsbedeutung entspricht (insbesondere EG-Flächen).
- Flexible und auf den Einzelfall bezogene Vereinbarungen über die Begrenzung des Denkmalbereichs sowie die Nutzung der privaten Fläche
Wie bereits in der Praxis der Gedenkstätte verwurzelt, sollen vertragliche Regelungen, in denen flexibel auf den Einzelfall eingegangen wird, über die Begrenzung des Denkmalbereiches, die Randflächen und die Nutzung der privaten Flächen vereinbart werden.

7. Weiteres Verfahren

- Überprüfung der Tragfähigkeit und ggf. Revision nach einer angemessenen Nutzungsperiode (ausgenommen Essentials)
Eine Überprüfung der Erfahrungen mit der Gestaltung und der Nutzung der Gemeinbedarfsfläche soll nach einer angemessenen Frist von etwa einer abgeschlossenen Jahresnutzung fest vereinbart werden. Bei dieser Überprüfung, die ausser in Bezug auf die genannten Essentials auch zu Revisionen im Verfahren und der Gestaltung führen können soll, sind neben den GrundeigentümerInnen aller anliegenden Grundstücke auch direkt die Interessen der NutzerInnen Vertretende einzubeziehen.
- In Einzelfällen werden Interessierte zu Problemen der Gestaltung des Gedenkstättenbereichs zum Gestaltungsbeirat eingeladen
Der Gestaltungsbeirat hat sich bereit erklärt, zu Fragen und Konflikten im Zusammenhang mit der Gestaltung des öffentlichen Raumes im Gedenkstättenbereich bei entsprechendem Anlass seine Kompetenz zur Verfügung zu stellen. Diesbezügliche Ansuchen sollen über die Gedenkstätte oder das Bezirksamt Mitte von Berlin an den Gestaltungsbeirat gestellt werden.
- Zeitplanung für Baugenehmigungen in unstrittigen Fällen
Für einige GrundstückseigentümerInnen hat sich das langwierige Planungsverfahren zu einer bedeutenden ökonomischen Belastung entwickelt. Der Vermittler schlägt vor, in Bezug auf den neu vorzulegenden Bebauungsplan und diese konsensualen Handlungsvorschläge konforme Bauanträge auch ausserhalb der Fristen zu bearbeiten und zu bescheiden, um weitere Verzögerungen und finanzielle Lasten für die BauherrInnen zu vermeiden.
- Verbindliche Terminplanung für die erneute Auslegung des Bebauungsplans
Für das gesamte weitere Verfahren der Bearbeitung, Auslegung und Abwägung des Bebauungsplanverfahrens 1-40b wird vorgeschlagen, die Öffentlichkeit und die Anrainer auch

über die gesetzlichen Anforderungen hinaus terminscharf zu informieren.

Anlagen:

1. Festlegungen zum Verfahren und vertraglichen Regelungen in Bezug auf Grundstücke, die sich im Bereich der Gemeinbedarfsfläche auf Grundstücke im Privateigentum befinden.
2. Übersichtsplan zum Stand des Bebauungsplanverfahrens am 11. Februar 2002

Anlage 1

**Entwurf für eine vertragliche Regelung im Zusammenhang mit den Planungen
im Bereich des Bebauungsplans 1-40b
(erweiterter Bereich der Mauergedenkstätte)**

Vorgeschlagen wird der Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrags zwischen dem Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, der Stiftung „Berliner Mauer“ und den EigentümerInnen der Grundstücke Schönholzer Straße 13/14, 19 und 20. Voraussetzung für den Vertragsschluss ist, dass der Bebauungsplanentwurf in einer Fassung erneut öffentlich ausgelegt und festgelegt wird, der in allen grundsätzlichen Elementen der am 11. Februar 2012 vorgelegten Entwurfsfassung entspricht, der die volle Zustimmung der GrundstückseigentümerInnen findet. Eine solche Zustimmung steht bei Vertragsabschluss auch in Aussicht, wenn der Plan einen durchgehenden öffentlichen Mauerweg über die Grundstücke der GrundstückseigentümerInnen vorsieht (Festlegung als Gemeinbedarfsfläche).

Auf dieser Grundlage würden die GrundstückseigentümerInnen folgende Verpflichtungen übernehmen:

1. Verzicht auf einen Normenkontrollantrag gegen den Bebauungsplan und auf die Geltendmachung sonstiger Einwendungen gegen seine Wirksamkeit.

2. Verzicht auf Rechtsmittel gegen Baugenehmigungen im Bebauungsplangebiet, die Vorhaben betreffen, die an keiner Stelle über die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus gehen.
3. Im Einzelnen zu regelnde Übernahme bestimmter Pflichten hinsichtlich der vorhandenen bestandsgeschützten Anlagen und Nutzungen auf der zukünftigen Mauerwegsfläche.

Im Gegenzug übernimmt das Land Berlin folgende Verpflichtungen:

1. Keine Stellung eines Enteignungsantrags gem. § 105 BauGB für die im B-Plan festgesetzte Wegefläche während der Geltung dieses Vertrages.

Die Stiftung „Berliner Mauer“ verzichtet ebenfalls auf ein mögliches Antragsrecht gem. § 105 BauGB.

Gleichzeitig erklärt die Stiftung „Berliner Mauer“ ihre Bereitschaft, die als öffentlicher Weg im Bebauungsplan festgesetzte Fläche jederzeit auf Antrag der EigentümerInnen zu angemessenen Bedingungen zu erwerben. Dabei ist als Qualität der zu erwerbenden Fläche "Bauland" zugrunde zu legen, weil gem. § 95 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB unberücksichtigt zu bleiben hat, dass die Fläche durch den Bebauungsplan einen Qualitätsverlust erlitten hat. Den Beteiligten ist bewusst, dass diese Verpflichtung nicht formwirksam eingegangen wird; sie verstehen sie deshalb als Absichtserklärung.

Im Übrigen vereinbaren die Beteiligten folgende sonstige Regelungen:

2. Der Vertrag steht unter der auflösenden Bedingung, dass eine Baugenehmigung für ein „nicht plankonformes“ Vorhaben erteilt wird oder der Bebauungsplan abweichend von dem Entwurf festgesetzt wird, der dem Vertrag zugrunde liegt.
3. Die Vertragsparteien werden vertrauensvoll zusammenarbeiten und sich über ihre jeweiligen langfristigen Absichten im Bereich des Bebauungsplans wechselseitig frühzeitig informieren.
4. Die GrundstückseigentümerInnen werden ihnen im Abstand von ca. 5 Jahren vorgelegte Erwerbsangebote der Stiftung Berliner Mauer oder des Landes Berlin jeweils sorgfältig prüfen und sich dazu äußern.
5. Die gesetzlichen Vorkaufsrechte für die betroffenen Grundstücke bleiben unberührt.

6. Der Vertrag einschließlich der Regelungen zum Enteignungsverfahren gilt für einen Zeitraum von 20 Jahren. Er kann während dieser Zeit nur unter den Voraussetzungen des § 60 VwVfG angepasst oder gekündigt werden.

www.urban-plus.eu

Übersichtsplan zu öffentlich begehbaren Flächen der Gedenkstätte Berliner Mauer an der Bernauer Straße nach dem Vermittlungsverfahren,
 Stand Baugenehmigungen
 Bereich Bebauungsplan 1-40b (Erweiterter Bereich)



- M 1:500
 Stand: Februar 2012
 Referat II A
- Legende begehbare Flächen:**
- Flächen der Gedenkstätte = Gemeindefreistellen
 - Fläche im Eigentum der Stiftung = begehbar
 - Fläche im Privateigentum, Konsens für Verkauf = begehbar in Aussicht
 - Fläche im Privateigentum, langfristiger Verkauf an Stiftung = begehbar
 - Grünflächen Bestand
- Legende Stand Baugenehmigungen:**
- Flächen für künftige Bauvorhaben im Bauvertragsverfahren gem. §34 BauGB (entspr. Eintr. 1-40) realisiert gem. §34 BauGB (entspr. Eintr. 1-40)
 - bebaute Flächen mit künftigen Baurecht
- Legende sonstige Flächen:**
- Baugenehmigung nach §34 BauGB
 - Vorbescheid nach §34 BauGB
 - Anträge auf Baugenehmigung und Vorbescheid
 - Freistellen auf privaten Grundstücken
 - örtliche Verkehrsflächen
 - bebaute Flächen