

Auszüge aus Stellungnahmen zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes 1-64a VE (nördlicher Mauerpark)

Stadtplanerische Grundsätze

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes 1-64a VE verstößt somit gegen die Festlegungen des Berliner Flächennutzungsplanes (geplanten Fläche von 1,5ha), da die geplante Bebauung keine „Funktionale Ergänzungsnutzungen zur vorhandenen baulichen Anlagen“, sondern ein eigenständiges Wohngebiet darstellt und die Vorgabe, dass das „Verhältnis zur vorhandenen baulichen Anlage angemessen sind und die Funktion der Grün- und Freifläche gewahrt bleibt“ nicht erfüllt ist. D. h., dass es, anderslautend als die Rechtsauffassung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, einer vorherigen Änderung des Flächennutzungsplanes, bedarf.

Die Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO bzw. deren städtebauliche Rechtfertigung ist abzulehnen. Die fast vollständige Versiegelung, bedingt durch die geplante Tiefgarage, ist zu beanstanden und dringend zu verringern. Die Überschreitung der Obergrenzen resultieren allein aus dem maximalen Ausnutzungsinteresse des Vorhabenträgers, eine sinnvolle städtebauliche Ableitung ist nicht erkennbar. Daher sind die Baumassen des Vorhabens - in Anlehnung an die diesbezüglichen Forderungen der Bürgerwerkstatt Mauerpark - zu reduzieren.

Für die Planungsziele Naturhaushalt und Umweltschutz stellt das Landschaftsprogramm das Plangebiet 1-64a VE als Grün- und Freifläche dar. Aus Gründen des Bodenschutzes, der Grundwasserneubildung und der Klimawirksamkeit soll diese erhalten bzw. entwickelt werden. Der östliche Teil des Geltungsbereichs wird zudem als Vorranggebiet Klimaschutz ausgewiesen. Als Anforderungen werden die Erhaltung klimatisch wirksamer Freiräume, die Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches und die Vermeidung bzw. der Ausgleich von Bodenversiegelungen genannt.

Die von der Investorengruppe Groth als „Gegenleistung“ für die Umsetzung des Bebauungsplanes 1-64a VE in Aussicht gestellte südliche Parkerweiterung ist ohnehin schon im Rahmen der städtischen Ausgleichskonzeption (die sich aus dem

Landschaftsprogramm / Ergänzung 2011 ergibt) als Ausgleichsmaßnahme eingeplant.

Die große Qualität des Berliner Blocks ergibt sich aber nicht aus Erkern und Friesen, sondern aus seiner funktionalen und vor allem sozialen Mischung auf der Straße, im Block und im Haus. Solch eine Mischung wird vom Bebauungsplan nicht vorgesehen und wird von den Investoren auch nicht geplant. Ganze Blöcke werden zu hochwertigen Eigentumswohnungen, andere weniger attraktive zu Sozialwohnungen. Die hier geplanten Mengenverhältnisse entsprechen nicht dem momentanen Wohnungsbedarf in Berlin.

Der Bebauungsplan ist ein politisches Instrument und somit sollte er auch dazu genutzt werden, städtebauliche und gesellschaftliche Ziele Berlins zu verfolgen. Ich sehe hier die Interessen der Berliner Bevölkerung und der Anwohner nicht berücksichtigt (ausreichende Ausstattung mit Grünflächen soziale und funktionale Mischung der Quartiere, Blöcke, Häuser).

Das Areal nördlich des Gleimtunnels wird im Flächennutzungsplan von Berlin als „Gesamtstädtische Ausgleichsfläche“ festgesetzt. Dies hat das Berliner Abgeordnetenhaus am 19. Februar 2004 so beschlossen. Darin wird der Mauerpark als „Gesamtstädtische Ausgleichsfläche“ planerisch festgelegt. Begründet wurde dies mit den eklatanten innerstädtischen Grünflächen-Defiziten in Wedding und Prenzlauer Berg. Am 18.12.2012 hat das Abgeordnetenhaus Berlin diese Auffassung noch einmal bestätigt. An diesem innerstädtischen Grünflächen-Defizit hat sich bis heute nichts geändert. Im Bebauungsplan können – abweichend vom FNP – Grünflächen als Bauflächen nur festgesetzt werden, wenn die Grünzüge des FNP nicht beeinträchtigt werden.

Verkehrliche Erschließung

Ebenso halte ich die geplante Erschließung über den Verkehrskreisel nicht für akzeptabel, da er der Berliner Bauordnung widerspricht, wonach solche verkehrlichen Bauten so anzuordnen sind,

dass die Verkehrs-Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer gewährleistet ist. Dies sehe ich als Radfahrer aber nicht gewährleistet. Als Radfahrer aus dem Gleimtunnel kommend in Richtung Westen fahrend stellt sich für mich zunächst das Problem der Hell/Dunkel Adaption, vor allem bei untergehender Abendsonne. Gleichzeitig treffe ich aber nach kurzer Zeit auf den Verkehrskreisel. Auf diesen trifft ebenso der Verkehr aus dem höhergelegenen Baugebiet kommend auf abschüssiger Strecke, wo ebenfalls das Bremsen erschwert ist. Auch dieser Verkehr kann den aus dem dunklen Gleimtunnel kommenden Verkehr nicht sofort erkennen. Eine solche verkehrliche Anordnung ist definitiv als nicht sicher zu betrachten. Außerdem befürchte ich das Problem für größere Rettungsfahrzeuge, bei einer so abschüssigen und engen Rampe gleichzeitig noch mit stark abknickenden Biegungen, den Einsatzort rasch zu erreichen. Ich erwarte, dass die von uns Bürgern gewählten Bezirksverordneten bzw. der Senat einen Bebauungsplan wie den 1-64a VE, der ohne schlüssiges und tragfähiges Verkehrskonzept eingereicht wird, nicht genehmigen.

Im Ergebnis ist somit festzustellen, dass der Aufstellungsbeschluss gegen die denkmalrechtlichen Bedenken verstößt, da der als Vorbehalt erklärte Kreisverkehr im Einmündungsbereich der Planstraße in die Gleimstraße umgesetzt werden soll und somit keine Zustimmung der Denkmalpflege vorliegt. Die Übereinstimmung mit der Denkmalpflege muss jedoch Grundlage des ausgelegten Bebauungsplanentwurfes sein, ein „vertrösten“ auf eine evtl. zukünftige Einigung ist nicht zulässig.

Ich lehne den Bebauungsplan 1-64a VE und damit die Bebauung am Mauerpark ab,

...weil nach dem Berliner Baurecht § 4 (Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden) „Gebäude nur errichtet werden dürfen, wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat.

...weil die Form der Erschließung aufgrund fehlender Einsehbarkeit in alle Richtungen, unter anderem durch den dunklen Tunnel sowie die Gleimoase, zu einer erhöhten Unfallgefahr für alle Verkehrsteilnehmer wird.

...weil nach dem Berliner Baurecht § 3 (Allgemeine Anforderungen): „Anlagen so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten sind, dass die öffentliche Sicherheit oder Ord-

nung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden.

...weil nach dem Berliner Baurecht § 5 (Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken) „Von öffentlichen Verkehrsflächen insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zu schaffen ist“

Gleimtunnel

Ich lehne den Bebauungsplan 1-64a VE und damit die Bebauung am Mauerpark ab,

...weil der denkmalgeschützte Gleimtunnel durch die Planung der Zufahrt zum Gelände in seinem eigenständigen Wert als Baudenkmal gefährdet wird.

...weil durch die Planung für die Zufahrt zur Wohnsiedlung mit Kreisverkehr direkt am Gleimtunnel eine Beschädigung durch Baumaßnahmen und Beeinträchtigung durch zusätzliche Abgase für den denkmalgeschützten Gleimtunnel zu befürchten ist.

...weil der Bebauungsplan die Straßenverkehrsfläche der Gleimstraße einschließlich beidseitig des Tunnels liegender jeweils 2,3 m tiefer Geländestreifen (Stützmauern mit Brückenwiderlagern) – anders als zunächst vorgesehen – ausspart. Die Verantwortlichkeit und Kostenübernahme für bauliche Sicherung und Erhalt des Gleimtunnels, während und nach der Bauphase, liegt damit gänzlich beim Bezirk beziehungsweise dem Land. Dies berücksichtigt auch die Tatsache, dass die Deutsche Bundesbahn, als formaler Eigentümer des Brückenbauwerks, ebenfalls im Besitz des Staates und damit des Steuerzahlers ist.

...weil es für ein Denkmal von stadtweiter Bedeutung und zwischen zwei Bezirken nicht ausreichend ist, nur die Zustimmung der „Unteren Denkmalbehörde“ für einen Eingriff in das Tunnelbauwerk einzuholen. Hier muss auch die Zustimmung der „Oberen Denkmalbehörde“ eingeholt werden.

Soziale Struktur

Ebenso bemängle ich die mangelnde soziale Infrastruktur. Während 80 Kitaplätze geplant sind, die ich bei der geplanten Anzahl an Wohnungen sowieso für zu gering halte, ergibt sich keine Planung, wie die angrenzenden Gebiete mit den neu

hinzukommenden Schülern zurechtkommen sollen. Bereits in der anliegenden Schule am Falkplatz ist mir eine starke Zunahme an Schülern in den kommenden Jahren bekannt und entsprechende Sorgen, diese alle annehmen zu können. Diese Schule nimmt auch die Schüler aus dem angrenzenden Gebiet am Arnimplatz auf und ist bereits überlastet. Auf der Seite des Brunnenviertels ist mir bislang ebenfalls keine Vorkehrung für die wachsenden Anzahl an Schülern bekannt. Dieses Thema wird im vorliegenden Bauplan vollkommen außer Acht gelassen.

Bei der Planung des neuen Wohnquartiers wurde in Bezug auf die Infrastruktur lediglich auf den Bereich Kita Rücksicht genommen. Die Bereiche Freizeitstätten, Schule etc. wurden überhaupt nicht geprüft. Die derzeitige Situation des Brunnenviertels zeigt jetzt schon eine Unterversorgung mit adäquaten Jugendfreizeiteinrichtungen. Laut §11 SGB VIII (1) Jungen Menschen sind die zur Förderung ihrer Entwicklung erforderlichen Angebote der Jugendarbeit zur Verfügung zu stellen. Diese Pflichtaufgabe der Sozialgesetzgebung wird bei der Planung völlig ignoriert.

Während im Durchführungsvertrag (Anlage 4, Grün-& Freiflächenplan) die Vorgaben des § 8 Abs. 2 BauOBlN für die Blöcke A, B & C erfüllt scheinen, ist dies in den Blöcken D & E nicht ersichtlich. Hier sind entweder die Planungen zu ergänzen, oder eine nachvollziehbare Kenntlichmachung erforderlich. Darüber hinaus ist sicherzustellen, dass jeweils auch Spielangebote für ältere Kinder (Bauvorhaben mit mehr als 75 Wohnungen) erstellt werden.

Die Größe des Bauvorhabens (490 Wohnungen und 219 Studenten-Apartments bzw. 1.130 Bewohnern) macht aus Sicht der Gemeinde grundsätzlich auch die Neuerstellung eines öffentlichen Spielplatzes erforderlich. Dieses Erfordernis will man im Bebauungsplanentwurf damit umgehen, dass man dem Vorhaben einfach die bereits bestehende öffentliche Spielplatzanlage Ramlerstraße 20/21 zuschlägt.

Hinsichtlich der Bedarfe an Schulplätzen wird im Bebauungsplanentwurf lediglich ausgeführt: „III.3.2.1.3 Soziale Infrastruktur - Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-64a VE entsteht somit ein Bedarf von bis zu 51 Betreuungsplätzen in Kindertagesstätten (75%-Versorgung für Kinder unter 6 Jahren), bis zu 68 Grundschulplätzen mit er-

gänzender Hortbetreuung (100% Versorgung für 6 Jahrgänge) und 24 Plätzen in Jugendfreizeiteinrichtungen (11,3 Plätze pro 100 Einwohner im Alter von 6 bis unter 25 Jahren). Der errechnete Bedarf an Grundschulplätzen begründet nicht die Tragfähigkeit einer (mindestens zweizügig anzulegenden) Grundschule und soll deshalb an vorhandenen Standorten in den Nachbarquartieren abgedeckt werden.“ In keiner Weise wird dargestellt, ob und wo dieser Bedarf an vorhandenen Standorten abgedeckt wird.

Jugendfarm Moritzhof

Die Darstellung bzw. Bewertung der Lärmemission durch die Jugendfarm Moritzhof, laut Bebauungsplan-Entwurf 1-64a VE: Öffentliche Auslegung hier: Anlage zur Begründung, sind falsch.

Die Lärmemission durch z.B. Tiere wird im Gutachten nicht berücksichtigt.

Die angesetzten Abstände zur geplanten Wohnbebauung beziehen sich auf das Gebäude, bzw. die unmittelbare Grundstücksgrenze der Jugendfreizeiteinrichtung Jugendfarm Moritzhof. Es wird nicht berücksichtigt, dass die Jugendfarm die umliegenden nördlichen Mauerparkflächen als Weiden für die Tiere und als Spielflächen für die Kinder nutzt (Nutzungsvertrag mit dem Bezirksamt Pankow).

Auch die Verschattung die laut Bebauungsplan-Entwurf 1-64a VE: Öffentliche Auslegung hier: Anlage zur Begründung S.162 die Jugendfarm angeblich nicht betrifft, ist unter Einbeziehung dieser Flächen anders zu bewerten. Die umliegende Grünanlage wird zu großen Teilen verschattet.

Im Bebauungsplan-Entwurf 1-64a VE: Öffentliche Auslegung hier: Anlage zur Begründung Seite 126f wird darauf hingewiesen, dass es seitens Schwedter und Kopenhagener Straße keine Beschwerden bezüglich Geruchsbelastung gab. Die Jugendfarm ist jedoch baulich dem geplanten Baugebiet zugewandt, d.h. eine Vergleichbarkeit mit der Lage zur Schwedter und Kopenhagener Straße ist nicht gegeben.

Es werden im Gutachten einseitig die potentiellen Lärmbelastigungen von der Jugendfarm gegenüber den neuen Bewohnern untersucht, nicht jedoch umgekehrt. Der Baulärm einer mindestens drei Jahre andauernden Großbaustelle stellt eine

für die Nutzer (Kinder) und Tiere der Jugendfarm unzulässige Belastung dar. Außerdem wird nicht geprüft, ob die massive Bebauung mit der Vielzahl neuer Anwohner eine potentielle Lärmbelastung für die Jugendfarm darstellt.

Ich lehne den Bebauungsplan 1-64a VE und damit die Bebauung am Mauerpark ab, weil ich mir Sorgen mache, das durch den geplanten Bau die Existenz des Moritzhofs gefährdet wird. Der Moritzhof wurde extra mit dem „Rücken“ zur Schwedter Straße gebaut, um eventuelle Belästigungen der Anwohner durch Geräusche oder Gerüche zu verhindern.

Städtebaulicher Vertrag

Der zugrunde liegende städtebauliche Vertrag (Mauerpark-Vertrag) ist zu Lasten Berlins geschlossen und verspricht Baurecht gegen Gebiets-Schenkung durch den Investor. Auf diese Weise wird Baurecht käuflich und unterliegt nicht mehr den Voraussetzungen einer städtebaulichen Abwägung. Ebenso ist durch den Vertrag sowie die darin genannten Schadensersatz-Zahlungen an den Investor eine sachliche Abwägung durch parlamentarische Gremien nicht mehr einwandfrei gewährleistet.

Wir lehnen den Bebauungsplan 1-64a VE für den Mauerpark ab, weil bei dem Vertragsabschluss mit dem Investor CA Immo (der dann an die Growth-Gruppe verkaufte) Grundsätze des Planungsrechts, Baurechts und des Verwaltungsverfahrensrechts verletzt wurden. Die Flächen im Mauerpark waren zum Zeitpunkt des Verkaufs z. B. als Grünflächen ausgewiesen und keinesfalls als Bauland. Darüber hinaus wurde vor einer Bürgerbeteiligung eine weitgehende Vorfestlegung der Bebauung mit dem Investor vereinbart und 7 Millionen öffentliche Gelder als Kostenzuschuss für das profitträchtige Bauvorhaben zugesagt sowie zusätzliche Entschädigungen in Millionenhöhe versprochen, sollte sich das Projekt nicht realisieren lassen.

Umwelt

Ich lehne den Bebauungsplan 1-64a VE und damit die Bebauung am Mauerpark ab, weil er gegen das vom Senat einst selbst formulierte Ziel der „Umweltgerechtigkeit“ verstößt. In diesem Dokument des Berliner Senats ist auf Seite 16 folgendes zu le-

sen: Verkehrszelle 1823 – Marzahn, 14.847 Einwohner, 172.499 qm Grünfläche, Versorgungsgrad 11,6 qm / Einwohner. Verkehrszelle 1102 – Prenzlauer Berg, 12.545 Einwohner, 13.260 qm Grünfläche, Versorgungsgrad 1,1 qm / Einwohner. In vielen Bereichen des Prenzlauer Bergs hat ein Bewohner also nur ein Zehntel der Grünfläche zur Verfügung als ein Bewohner in Marzahn!

Im Landschaftsprogramm des Berliner Senats von 1994 wird die Fläche des Bebauungsplans 1-64a VE als Grün- und Freifläche dargestellt. Wegen des Bodenschutzes, der Wirkungen auf das Kleinklima und der Grundwasserneubildung muss diese Fläche erhalten bzw. verbessert werden. Der östliche Teil der Fläche ist zusätzlich als Vorranggebiet für den Klimaschutz ausgewiesen. Dieser Teil der Fläche muss als klimatisch wirksamer Freiraum erhalten werden, der Luftaustausch muss gesichert und verbessert werden. Im Stadtentwicklungsplan Klima des Berliner Senats von 2011 ist das betroffene Gebiet mit „sehr hoher“ stadtklimatischer Bedeutung beschrieben, weil es „nahe an bioklimatisch ungünstigen Siedlungsstrukturen liegt“. Deshalb sollen nach diesem Plan in solchen schlecht versorgten Siedlungsräumen bestehende Grünflächen erweitert und neue Grünflächen geschaffen werden. An diesen übergeordneten Zielen müssen sich kleinteilige Bebauungsplanungen orientieren.

Bereits die Definition der Nutzungsstruktur in Abb. 2.1 auf Seite 2 des Gutachtens ist fehlerhaft. So wird der tatsächliche Mauerpark als „baulich geprägte Grünfläche“ bezeichnet – in Wahrheit ist er aber als „Gehölz, Park“ zu klassifizieren. Die Fläche westlich des Mauerparks (Gegenstand des geplanten Bebauungsplan 1-64b) ist bereits als „Siedlungsfläche“ charakterisiert – tatsächlich ist sie aber eine „baulich geprägte Grünfläche“. Die unmittelbar östlich an das geplante Baugebiet liegende Fläche (mit Kletterfelsen, Spielplatz und Moritzhof) wird als „Siedlungsfläche“ eingestuft – tatsächlich ist sie aber eine „baulich geprägte Grünfläche“. Warum ist die korrekte Definition der Nutzungsstruktur so wichtig? Weil darüber in die Modellrechnung FITNAH möglicherweise gleich zu Beginn der Modellrechnung falsche Parameter übernommen werden.

An der schmalsten Stelle dieses Areals soll nach der vorliegenden Bauplanung nun ein ca. 470 m langer und 20 m hoher, horizontaler, geschlossener Baukörper eingezogen werden. Es ist kaum nachvollziehbar, dass das Gutachten aufgrund dieser Di-

mensionen zu dem Ergebnis kommt, dass „eine Erhöhung der Lufttemperatur ... nicht zu erwarten ist“ und die bioklimatische Situation „nur kleinräumig“ beeinflusst wird.

Die alten Bahntrassen, die in die Stadt hineinführen und meist in Kopfbahnhöfe mündeten, haben für die Belüftung der Großstadt eine besondere Bedeutung. In den Mauerpark, den ehemaligen Güterbahnhof der Nordbahn, mündet eine solche Belüftungslinie, die über die Bahnanlagen von Nordosten (Pankow/Stettiner Bahn) und Nordwesten (Wilhelmsruh/Reinickendorf), das Nasse Dreieck und das Nordkreuz in die Stadt hereinkommt. Diesen Belüftungszug würde das Bauvorhaben versperren.

Abschließende Beurteilungen

Aus dem o. G. ergibt sich, dass der Bebauungsplangentwurf in erheblichen Teilen Festlegungen gegen die Interessen der Gemeinde trifft

- in erheblichen Teilen die Interessen der Gemeinde nur unzureichend berücksichtigt
- in erheblichen Teilen Abstimmungsmängel mit dem angrenzenden Bezirk Pankow vorliegen
- in erheblichen Teilen Abwägungsfehler vorliegen
- in erheblichen Teilen nachvollziehbare Darstellungen fehlen
- und last but not least im Grundsatz einer zu hohen Baumasse alles andere unterordnet wird.

Stellungnahme des Bezirksamtes Pankow

Dort heißt es u.a.:

Die BVV Pankow lehnt die vom Investor Klaus Groth vorgelegten Pläne für die Bebauung der ehemaligen Bahnflächen nördlich des Gleimtunnels ab. ...

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 1-64a VE widerspricht dem Landschaftsprogramm Berlin, einschließlich Artenschutzprogramm.

Die Darstellung im Projektplan „äußere Erschließung“ (Anlage 6b) bezüglich der Rad- und Gehwege im Mauerpark ist falsch; die Anschlusspunkte sind nicht umsetzbar. Der Plan gibt eine falsche Bestandssituation und Planung wider und ist zu überarbeiten.

In der Planung fehlen Aussagen zur Gestaltung der Schnittstelle zwischen dem Vorhabenbereich Wohngebäude im Bebauungsplan 1-64a VE (Bezirk Mitte) und dem Bebauungsplan IV-45 (Bezirk Pankow).

Die Schallgutachten für die B-Pläne IV-45 und 1-64 gehen bezüglich der Nutzung des Basketballspielfeldes von deutlich unterschiedlichen Voraussetzungen aus. Hier ist eine Abstimmung zu ggfs. notwendigen Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Der Umweltbericht stellt im Prognose teil die Umweltauswirkungen nicht transparent dar. Zum Teil gibt es auch widersprüchliche Aussagen.

Im Kapitel II.2.2.3 heißt es, dass sich der Zustand des Schutzgutes Wasser nicht erheblich ändern wird. Diese Aussage ist nicht nachvollziehbar.

Auch beim Schutzgut Pflanzen und Tiere sind die Umweltauswirkungen nicht transparent benannt.

Entsprechend den Grundsätzen für die Entwicklung von Bebauungsplänen (AV – FNP), Grundsatz 6, können aus Frei- und Grünflächen grundsätzlich keine Baugebiete und andere bauliche Nutzungen entwickelt werden.

Die unmittelbar an das neue Wohngebiet anschließende Bezirksregion des Bezirks Pankow ist die BR XI – Prenzlauer Berg Nordwest. Eine Versorgung von Kindern aus dem neuen Wohngebiet in dieser Region wird nicht möglich sein. Die Versorgungslage in der BR XI wird lt. KEP 2014 als unausgewogen eingeschätzt.

zusammengestellt von der Mauerpark-Allianz Berlin, September 2015