

Stellungnahme Andreas Otto im Rahmen der Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan 1-64a VE

Bezirksamt Mitte von Berlin,
Fachbereich Stadtplanung,
Müllerstraße 146,
13353 Berlin
E-Mail: stadtplanung@ba-mitte.berlin.de

**Betrifft: Stellungnahme im Rahmen der Öffentliche Auslegung gemäß § 3
Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan 1-64a VE**

Aus folgenden Gründen möchte ich schwerwiegende Bedenken gegen die Rechtmäßigkeit und den Inhalt des Bebauungsplanentwurfes 1-64a VE geltend machen und zum Entwurf Stellung nehmen.

Maß der baulichen Nutzung

Die geplante Grund- und Geschossflächenzahl lässt sich städtebaulich nicht sinnvoll rechtfertigen (Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO) und ist daher ebenso abzulehnen wie die fast vollständige Versiegelung des Areals (Tiefgarage). Daher sind die Baumassen des Vorhabens zu reduzieren.

Verstoß gegen Immissionsschutz: Jugendfreizeiteinrichtung, Kletterfelsen und multifunktionale Aufenthaltsfläche mit Basketballkorb

Die Behauptung, die geplante Wohnbebauung stehe nicht in einem lärmbedingten Konflikt mit den angrenzenden Freizeitangeboten/-flächen und ein besonderer Schallschutz sei somit nicht notwendig, fußt auf einem Berechnungsansatz, der von einer viel zu geringen Nutzung ausgeht. Ein realistischer Abgleich der unterschiedlichen Lärmgutachten ist hier unabdingbar.

Mangelhafte Prognose der Umweltauswirkungen

Der Umweltbericht stellt im Prognoseteil die Umweltauswirkungen nicht transparent und zum Teil widersprüchlich dar. Eine detaillierte Ver- und Entsieglungsbilanz fehlt. Hier besteht erheblicher Überarbeitungsbedarf.

Verstoß gegen Pflicht zur Spielplatzerstellung auf eigenem Grundstück

Die Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes durch den Vorhabenträger ist ebenso wenig vorgesehen, wie eine Instandhaltungspflicht für die dem Vorhaben zugeschlagene öffentliche Spielplatzanlage. Im Durchführungsvertrag sollten jedoch entsprechende Regelungen getroffen werden.

Stellungnahme Andreas Otto im Rahmen der Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan 1-64a VE

Zukunft der Jugendfarm „Moritzhof“ nicht gesichert

Der alleinige Verweis auf „den Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme“ ist nicht ausreichend. Ein zukünftiges Klagerecht von EigentumswohnungsbesitzerInnen und/oder sonstigen EigentümerInnen muss im Rahmen des Durchführungsvertrages ausgeschlossen werden.

Unzureichende Berücksichtigung an Schulplatzbedarfen

Ungeklärt ist, wie und wo der zusätzliche Bedarf an Schulplätzen gedeckt werden soll. Es wird lediglich auf die „vorhandenen Standorte in den Nachbarquartieren“ verwiesen. Eine Beteiligung des Vorhabenträgers an Investitionen in Schulen ist nicht vorgesehen.

Erschließung des Wohngebietes

Die Vorzugsvariante (südliche Anbindung über die Gleimstraße) wird aufgrund des erforderlichen Teilabrisses des Brückenbauwerks (sog. Gleimtunnel), der negativen Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung, der Sport- und Spielflächen Gleim-/Ramlersstraße und der Problemlagen, die sich aus der Überwindung des Höhenunterschieds von sechs Metern ergeben (z. B. Behindertengerechtigkeit!), abgelehnt.

Im Einzelnen möchte ich zu diesen und weiteren Punkten ausführlich Stellung nehmen:

1. Verstoß gegen Informationserfordernisse nach § 3 Abs. 2 BauGB

In § 3 Abs. 2 BauGB heißt es u. a.: *„Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen; ...“*

In der Presseveröffentlichung heißt es diesbezüglich allerdings nur: *„Umweltbezogene Informationen liegen vor; beachten Sie hierzu unsere Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin vom 6.2.2015.“*

Damit erfüllt die Presseveröffentlichung in sich nicht die Vorgaben des § 3 Abs. 2 BauGB, da keine Bekanntmachung erfolgte *„welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind“*, sondern lediglich ein Verweis auf andere Quellen erfolgt.

2. Bebauungsplan versus Flächennutzungsplan: B-Plan nicht aus dem FNP abgeleitet

In der Vorlage der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin IC vom 1. Juni 2010 (Rote Nummer 1937 B) zu „Kapitel 1210, Titel 89145, Zuschuss an die Grün Berlin Park und Garten GmbH“ heißt es:

„2. FNP-Darstellung Mauerpark

Die FNP – Darstellung im Gesamtberliner FNP für den Bereich des Mauerparks ist seit 1994 unverändert: Grundzug der Planung ist die Sicherung des Freiraumzusammenhangs aus

Stellungnahme Andreas Otto im Rahmen der Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan 1-64a VE

Falkplatz, Jahn- Sportpark, Mauerpark und Mauerweg als gesamtstädtisch bedeutsamer Aspekt. Dementsprechend ist im FNP eine zusammenhängende Grünfläche und symbolische Grünverbindungen dargestellt sowie Symbole für ungedeckte und gedeckte Sportanlagen (Sportpark, Max-Schmeling-Halle) sowie Parkanlage.“

Weiter heißt es in der Vorlage:

„2. FNP-Darstellung Mauerpark

Die FNP – Darstellung im Gesamtberliner FNP für den Bereich des Mauerparks ist seit 1994 unverändert: Grundzug der Planung ist die Sicherung des Freiraumzusammenhangs aus Falkplatz, Jahn- Sportpark, Mauerpark und Mauerweg als gesamtstädtisch bedeutsamer Aspekt.

Dementsprechend ist im FNP eine zusammenhängende Grünfläche und symbolische Grünverbindungen dargestellt sowie Symbole für ungedeckte und gedeckte Sportanlagen (Sportpark, Max-Schmeling-Halle) sowie Parkanlage.“

Und im Folgenden:

„1. Darstellungssystematik des FNP

Entscheidend für die Entwicklung eines B-Planes aus dem FNP ist deshalb, dass dessen Grundzüge berücksichtigt werden. Beispielsweise würde eine beabsichtigte Baufläche quer über eine Grünflächendarstellung die FNP-Grundzüge sicherlich berühren (und ein Planerfordernis zur Änderung des FNP auslösen).“

Dies trifft im vorliegenden Fall zu, da das im FNP als Grünzug geplante Gebiet von 1,5ha in einer Gesamtgröße quer überbaut wird. Es handelt sich somit auch nicht um eine untergeordnete Grenzkorrektur. Außerdem hat das Baugebiet insgesamt eine Fläche größer 3 Hektar und lässt sich auch deshalb nicht aus dem FNP entwickeln.

In den Ausführungsvorschriften zum FNP (AV FNP) heißt es unter 11.3.2 (*Entwicklungsgrundsatz Nr. 6*) hierzu:

„Aus Frei- und Grünflächen können grundsätzlich keine Baugebiete und andere bauliche Nutzungen entwickelt werden (davon ausgenommen sind untergeordnete Grenzkorrekturen) ... Über die planungsrechtliche Sicherung vorhandener baulicher Anlagen auf Flächen kleiner 3ha mit örtlicher Bedeutung ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu entscheiden. Funktionale Ergänzungsnutzungen zur vorhandenen baulichen Anlage können entwickelt werden, wenn sie im Verhältnis zur vorhandenen baulichen Anlage angemessen sind und die Funktion der Grün- und Freifläche gewahrt bleibt.“

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.

Stellungnahme Andreas Otto im Rahmen der Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan 1-64a VE

3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Begründung (Tabelle auf S. 77 oben) dargestellt. Die Obergrenzen nach § 17 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet werden für die GRZ annähernd eingehalten, die GFZ wird mit baufeldbezogenen Werten bis 2,3 deutlich überschritten. Ebenso wird die GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO mit baufeldbezogenen Werten bis 0,9 deutlich überschritten. Die geplanten 55.480 m² Geschossfläche stehen einer geringen Menge an privaten und an öffentlichen Grünflächen westlich der Bezirksgrenze gegenüber.

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.

4. Verstoß gegen das Landschaftsprogramm Berlin und den Fachplan Grün- und Freiflächen des Bezirksamtes Mitte

Der Bebauungsplan widerspricht dem Landschaftsprogramm Berlin, einschließlich dem Artenschutzprogramm vom 29.07.1994 (ABl. S. 2331, ergänzt 2004, zuletzt geändert am 12.04.2011), wonach insbesondere entlang der Bahnstrecke die Grünfläche (Mauerpark) an den westlich liegenden Volkspark Humboldthain anzubinden ist (Teilplan Erholung und Freiraumnutzung) und zu dem Verbindungsbiotop für Arten der Grünanlagenbiotop (Teilplan Biotop- und Artenschutz) zu schaffen wären.

Der Fachplan Grün- und Freiflächen des Bezirksamtes Mitte (Bezirksamtsbeschluss Nr. 525 vom 02.12.2008) weist entlang der Bezirksgrenze zwischen Gleimstraße und Bahngelände einen Gebietsstreifen als Teil einer Grünverbindung mit 40 bis 60 m Breite als Maßnahmebereich für Wohnumfeldverbesserungen und Zielplanung öffentliche Grünfläche aus. Diese Zielsetzungen zur Sicherung von Grünflächen hätten im vorliegenden B-Planentwurf aufgegriffen werden müssen, um den Nutzungsdruck auf die vorhandenen Grünflächen zu verringern.

Unter der Überschrift „Berücksichtigung der Programmpläne im Bebauungsplan“ (vergl unter I.3.3 Landschaftsprogramm / Artenschutzprogramm) wird in der Begründung des Bebauungsplanentwurfes teilweise zutreffend ausgeführt:

„Insofern können die Ziele der Programmpläne durch die mit dem Bebauungsplan verfolgte Plankonzeption nur eingeschränkt realisiert werden. Auf Grund der vorgesehenen Nutzung des Plangebiets für Bau- und Verkehrsflächen können angestrebte flächenhafte Grünnutzungen nicht verwirklicht, die angestrebte Wegeverbindung zwischen den Grünflächen Mauerpark und Volkspark Humboldthain im Geltungsbereich kann hingegen planungsrechtlich gesichert werden.“

Der Darstellung, dass die „angestrebte Wegeverbindung zwischen den Grünflächen Mauerpark und Volkspark Humboldthain im Geltungsbereich hingegen planungsrechtlich gesichert werden kann“ ist zu widersprechen, da die alleinige Ausweisung einer Geh- und

Stellungnahme Andreas Otto im Rahmen der Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan 1-64a VE

Radwegeverbindung, die überwiegend auf der Straße geführt wird, nicht ausreichend ist, um eine Grünverbindung mit all ihren Funktionen (Erholung, Biotop- und Artenschutz) herzustellen bzw. die Zielstellung der übergeordneten Planungen zu erfüllen.

5. Verstoß gegen Immissionsschutz: Jugendfreizeiteinrichtung, Kletterfelsen und multifunktionale Aufenthaltsfläche mit Basketballkorb

Es wird dargestellt, dass sich die geplante Wohnbebauung im nordöstlichen Bereich nicht in eine Konfliktsituation, verursacht durch Freizeitlärm ausgehend von der Jugendfreizeiteinrichtung, dem Kletterfelsen und der multifunktionale Aufenthaltsfläche mit Basketballkorb im B-Plangebiet IV-45 des Bezirkes Pankow, begibt. Maßnahmen zum Schallschutz wären daher nicht erforderlich.

Die Aussage wird begründet mit dem Lärmgutachten „Wohnbebauung im nördlichen Geltungsbereich des B-Plans 1-64“ des Büros HOFFMANN - LEICHTER vom 13.01.2015.

Diese Aussage steht allerdings im Widerspruch zum schalltechnischem Gutachten „Lärmprognose B-Plan IV-45“ des AKUSTIK OFFICE DOX vom 16.12.2014.

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

Der Widerspruch ergibt sich aus den unterschiedlichen Berechnungsansätzen der Anzahl spielender Kinder auf der multifunktionalen Aufenthaltsfläche mit Basketballkorb. Im Gegensatz zum Bolz- und Basketballplatz der Degewo- Wohnanlage ist die Aufenthaltsfläche mit Basketballkorb im Mauerpark jederzeit öffentlich zugänglich und damit in der Nutzung weder zeitlich noch von der Nutzerzahl her zu begrenzen. Der Ansatz von nur 3-zu-3-Spielern und einer Nutzungszeit von weniger als 4 Stunden, und somit ohne Betrachtung von Ruhezeiten, stellt kein realistisches Szenario für die heranrückende Wohnbebauung dar. Das strittige Spielfeld ist allen Nutzern des Parks, den sozialen Einrichtungen (Spielplätze und Jugendfreizeiteinrichtung) und den Kindern und Jugendlichen der angrenzenden Wohngebiete zugänglich und erfordert daher einen „Worst- Case- Ansatz“.

Eine Anzahl von 10 Nutzern, die spielen und das Spiel anfeuern, ist nicht unrealistisch. In diesem Bereich sind die dominierenden Lärmbelastungen das Auftippen des Balls auf den harten Boden, das Treffen des Korbes und lautstarke Zurufe. Diese Belastungen hat der Gutachter DOX im Vergleich mit den Geräuschen von Trendsportanlagen , wie z. B. „Streetball“ hinsichtlich der in der Berechnung verwendeten Schalleistungspegel im o. g. Gutachten berücksichtigt und dargelegt. Im Ergebnis dieser Untersuchung kann es an der nordöstlichen Gebäudegrenze C7, C11, C13, und C14 entsprechend der Beurteilungsgrundlage der Freizeitlärm-Richtlinie in den Ruhezeiten zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes von 3 dB(A) kommen.

Aus den genannten Gründen stellt die Darstellung im Bebauungsplanentwurf somit lediglich eine „Herunterrechnung“ der lärmintensiven Nutzung dar, um den Bebauungsplan rechtskonform gestalten zu können.

6. Teilweise nicht nachvollziehbare Darstellung der Prognose der Umweltauswirkungen

Der Umweltbericht stellt im Prognoseteil die Umweltauswirkungen nicht transparent dar. Zum Teil gibt es auch widersprüchliche Aussagen. Sowohl in der Sach- als auch Wertebene wurden erhebliche Defizite festgestellt: Im Kapitel II.2.2.2.1 heißt es, dass nur mit einer

Stellungnahme Andreas Otto im Rahmen der Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan 1-64a VE

leichten Zunahme an versiegelter Fläche zu rechnen sei. Leider fehlt es hier an einer transparenten Benennung des Umfangs der Neuversiegelung.

Der Tabelle ist zu entnehmen, dass zukünftig ein Versiegelungsgrad von 76,6% zu erwarten ist. 28.405 m² sind zukünftig versiegelt. Dem Kapitel II.2.1.2.2 kann entnommen werden, dass der Versiegelungsgrad im Bestand bei 42% liegt (15.508 m²). Durch die Planung wird damit nahezu eine Verdopplung des Versiegelungsgrades erreicht. Insgesamt erfolgt eine Neuversiegelung von 12.897 m². Dies entspricht 1,2 ha. Damit werden durch die Planung erhebliche Beeinträchtigungen vorbereitet.

Im Rahmen der Abwägung nach § 3 Abs. 1 BauGB (S. 155) wird darauf verwiesen, dass eine detaillierte Ver- und Entsiegelungsbilanz im Rahmen des Umweltberichts erarbeitet wird. Dem Umweltbericht können zwar einzelne Tabellen zum Bestand und zur Prognose entnommen werden, die Ermittlung einer Differenz und damit eine Bewertung des Umfangs der Beeinträchtigung fehlen aber.

Im Kapitel II.2.2.3 heißt es, dass sich der Zustand des Schutzgutes Wasser nicht erheblich ändern wird. Diese Aussage ist nicht nachvollziehbar. Aufgrund von Platzmangel soll auf eine Anlage von Mulden verzichtet werden. Es wird daher ein Konzept von Rigolen und/oder Staukanälen erarbeitet. Bereits der Verzicht auf Mulden führt zu einer Verschlechterung der Bestandssituation, da damit der Umfang der Verdunstung erheblich reduziert wird. Insbesondere der Bau von Staukanälen hätte jedoch erhebliche Beeinträchtigungen des lokalen Wasserhaushaltes zur Folge. Das anfallende Niederschlagswasser würde damit dem lokalen Wasserhaushalt entzogen werden.

Die Planung führt damit indirekt zu einer Belastung der Vorflut, da das Wasser in die Mischwasserkanalisation eingespeist wird und nicht, wie in II.2.3.2.8 dargestellt, in eine Regenwasserkanalisation. Die Mischwasserkanalisation ist überlaufanfällig.

Für das Land Berlin ist die Grundwasserneubildung nicht mehr primäres Ziel. Dies wurde zum Beispiel bei der Überarbeitung des Berliner Bewertungsmodells 2004 berücksichtigt. Ziel ist ein naturnaher Wasserhaushalt, bei dem sich Ein- und Austräge im Gleichgewicht halten. Das wird durch die Planung nicht erreicht. Durch die enorme Erhöhung des Versiegelungsgrades kommt es zu einem hohen Oberflächenabfluss. Im Rahmen des Niederschlagswasserkonzeptes, das erarbeitet werden soll, sollte die Wasserhaushaltsgleichung beachtet werden und ermittelt werden, wie naturnah der Wasserhaushalt im Prognosefall sein wird.

Damit lässt sich abschließend beurteilen, ob durch die Planung erhebliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt verbunden sind.

Im Rahmen der Abwägung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden (S. 187) heißt es, dass die Begründung um die Komponenten Oberflächenabfluss, Versickerung und Verdunstung ergänzt werden soll. Dies ist nicht erfolgt.

Auch beim Schutzgut Pflanzen und Tiere sind die Umweltauswirkungen nicht transparent benannt. Hier heißt es, der Anteil an Vegetationsfläche würde sich nicht grundlegend ändern. Diese Ausführung kann nicht nachvollzogen werden.

Nur 6.210 m² werden zukünftig weder unter- noch überbaut werden. Im Bestand waren 14.776 m² Vegetationsfläche vorhanden. Es sind daher erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten. Diese können durch extensive Dachbegrünung reduziert werden, dennoch verbleiben erhebliche Auswirkungen. Für die Dachbegrünung wäre es sinnvoll, auch eine Flächenangabe anzuführen.

Im Kapitel II.2.2.6.2 heißt es, dass die Neubebauung einen Bedarf an 12.400 m² privater Grünfläche auslöst. Dieser Bedarf ließe sich unter der Berücksichtigung der Dachbegrünung auf den Gebäuden decken. Es handelt sich aber, wie an anderer Stelle ausgeführt, um eine extensive Dachbegrünung. Diese hat nicht den Erholungswert einer intensiven Begrünung.

Stellungnahme Andreas Otto im Rahmen der Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan 1-64a VE

In Kapitel II 2.2.9 heißt es *„die im Plangebiet ohnehin nur in geringem Maß vorhandenen Vegetationsflächen“*. Der Flächenanteil beträgt aber über 40%. Das wäre zu erklären.

Im Kapitel zur Eingriffsregelung II 2.3.1 heißt es *„wie aus der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes hervorgeht, sind, für den Boden sowie für Tiere und Pflanzen erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten“*. Dies geht aber, wie angemerkt, nicht aus den Darlegungen der entsprechenden Kapitel II.2.2.1.1 und II.2.2.2.1 hervor. Auch unter III.3.5.1.3 steht widersprüchlich, dass es keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt und in Bezug auf die Bodenversiegelung keine Verschlechterung geben wird.

In Kapitel II.2.4 heißt es *„zu dem bestehen lärmschutzrechtliche Bedenken gegen die Ausweisung der Flächen nördlich der Gleimstrasse als öffentliche Park und Erholungsanlage, da das Gebiet erheblich von Bahnlärm belastet ist“*. In diesem Bereich besteht aber bereits im Bezirk Pankow ein Teil des Mauerparks. Parks wie das Gleisdreieck zeigen, dass lärmintensive Sportarten direkt an Bahnanlagen verortet werden können (Streetball, Skaten, half pipe, Fußball u. a.). Unabhängig davon hätte man das Thema Lärm auch bei einer öffentlichen Grünfläche planerisch bewältigen können.

Zusammenfassend kann somit festgestellt werden, dass hinsichtlich der Begründungsdarstellung der Prognose der Umweltauswirkungen erheblicher Überarbeitungsbedarf vorliegt.

7. Theoretische Berechnung der Wohnungsanzahl für Bedarf Wohnfolgeeinrichtungen

Hierzu wird im Bebauungsplanentwurf ausgeführt:

„III.3.2.1.2 Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen

Im Vorhabenbereich „Wohngebäude“ sollen 490 Wohnungen und 219 Studenten-Apartments entstehen. Im Zusammenhang mit der sachgerechten Berechnung des Bedarfs an Wohnfolgeeinrichtungen gelten drei Studenten-Apartments als eine Wohnung, das entspricht einer theoretischen Anzahl von 563 Wohnungen. Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte mit 2,0 Personen je Wohneinheit wird daher im Geltungsbereich des Bebauungsplans von etwa 1.130 Bewohnern als Berechnungsgrundlage ausgegangen.“

Woraus sich die „Sachgerechtigkeit“ ergibt, wird an keiner Stelle ausgeführt, sie ist daher auch in keiner Weise nachvollziehbar. Im Rahmen dieser Stellungnahme wird daher auch im Weiteren hierauf nicht Bezug genommen, sondern die tatsächliche Wohnungs-/Apartmentanzahl (490 Wohnungen und 219 Studenten-Apartments) zur Grundlage genommen.

8. Verstoß gegen Pflicht zur Spielplatzerstellung (§ 8 Abs. 2 BauOBln) auf eigenem Grundstück

In § 8 Abs. 2 BauOBln heißt es:

„Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kinderspielplätze

(2) Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als sechs Wohnungen ist ein Spielplatz für Kinder anzulegen und instand zu halten (notwendiger Kinderspielplatz); Abweichungen können gestattet werden, wenn nach der Zweckbestimmung des Gebäudes mit der Anwesenheit von Kindern nicht zu rechnen ist. Der Spielplatz muss auf dem Baugrundstück liegen; er kann auch auf einem unmittelbar angrenzenden Grundstück gestattet werden, wenn seine Benutzung zugunsten des Baugrundstücks öffentlich-rechtlich gesichert ist. Spielplätze sind zweckentsprechend und so anzulegen und instand zu halten, dass für die Kinder Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Je Wohnung sollen

Stellungnahme Andreas Otto im Rahmen der Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan 1-64a VE

mindestens 4 m² nutzbare Spielfläche vorhanden sein; der Spielplatz muss jedoch mindestens 50 m² groß und mindestens für Spiele von Kleinkindern geeignet sein. Bei Bauvorhaben mit mehr als 75 Wohnungen muss der Spielplatz auch für Spiele älterer Kinder geeignet sein. Bei bestehenden Gebäuden nach Satz 1 soll die Herstellung oder Erweiterung und die Instandhaltung von Kinderspielplätzen verlangt werden, wenn nicht im Einzelfall schwerwiegende Belange der Eigentümerin oder des Eigentümers entgegenstehen.“

Während im Durchführungsvertrag (Anlage 4, Grün-& Freiflächenplan) die Vorgaben des § 8 Abs. 2 BauOBl 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.

Dies ist m. E. aus folgenden Gründen nicht zu unterstützen bzw. unzulässig:

1. Bereits jetzt ist das Gebiet mit Spielplätzen unterversorgt. Im Bebauungsplanentwurf heißt es hierzu: *„II.2.1.6.2 Freiraumbezogene Erholung - Im Hofbereich der Häuser Graunstraße 20/21 befindet sich ein öffentlicher Kinderspielplatz, der Teil des Geltungsbereichs ist. Das Plangebiet ist Teil des Versorgungsraums 01033201A. Unter Zugrundelegung eines Richtwerts von 1 m² Spielplatzfläche (netto) pro Einwohner (EW) nach dem Berliner Kinderspielplatzgesetz ist der Bereich mit 0,4 - 0,6 m² Spielplatzfläche/EW als unterversorgt (Versorgungsstufe 4) einzustufen.“*

Der Spielplatz wird allerdings bereits von den Kindern der Ramler- und Graunstraße und der Umgebung sowie mindestens der angrenzenden Kitas „Ei Kila Mauerspechte e.V“ (ca. 16 Kinder) und „Kindergarten Ramlerstr. 9 – 10“ (ca. 185 Kinder) sowie der Heinrich-Seidel-Grundschule in der Ramlerstraße 9 genutzt.

Der sich aus dem Neubauvorhaben ergebende zusätzliche Nutzungsdruck (1.130 Bewohner, Kita 80 Plätze) wird zwangsläufig – neben den zu erwartenden Nutzungskonflikten - zu einer schnelleren Abnutzung der Fläche und Spielgeräte führen.

Dies hat zur Folge, dass zukünftig erhöhte Ausgaben für die Instandhaltung und Instandsetzung des Spielplatzes erforderlich werden. Die Gemeinde wird damit mit Kosten belastet, die durch ein privates Bauvorhaben verursacht werden, da eine Instandhaltungspflicht durch den Vorhabenträger nicht vorgesehen ist. Dies kann nicht im Interesse der Gemeinde liegen.

Der Bebauungsplanentwurf verstößt daher gegen die Interessen des Landes Berlin.

Im Rahmen des Durchführungsvertrages sind mindestens Regelungen zu treffen, die

- entweder die Erstellung eines öffentlichen Spielplatzes auf dem Gebiet dem Vorhabenträgers, oder
- eine Übernahme von Instandhaltungskosten durch den Vorhabenträger für

Stellungnahme Andreas Otto im Rahmen der Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan 1-64a VE

den bestehenden Spielplatz verbindlich festsetzen.

2. Der Spielplatz wurde im Jahre 2006 mit öffentlichen Fördermitteln (Soziale Stadt/ Quartiersmanagement) in Höhe von ca. 19.000€ (1.500€ Bürgerbeteiligung, 17.500€ bauliche Maßnahmen) neu gestaltet.

Es wird nicht dargestellt, welcher Sanierungsbedarf (Umfang, Kostenhöhe) angeblich erforderlich sein soll.

Es kann nicht im Interesse der Gemeinde sein, dass nun die öffentlichen Fördermittel genutzt werden, um die notwendige Erstellung eines öffentlichen Spielplatz im Rahmen eines privaten Bauvorhabens zu kompensieren.

3. Die im Durchführungsvertrag bereits festgelegte vorgesehene Aufwertung des Spielplatzes im Rahmen des „Maßnahmenkatalog zum Spielplatz Ramlerstraße 20/21“ widerspricht dem im Bezirk Mitte diesbezüglich vereinbarten Verfahren gemäß Kooperationsvertrag der Abteilung Jugend, Schule und Sport mit der Abteilung Stadtentwicklung des Bezirksamtes Mitte über die Durchführung von Kinder- und Jugendbeteiligungsverfahren beim „Neubau öffentlicher Kinderspielplätze und Ersatz vorhandener größerer Spielgeräte“ vom 10.08.2011. Danach wäre bei der Um-/Neugestaltung des Spielplatzes eine Kinder- und Jugendbeteiligung vorgeschrieben, die mit dem Durchführungsvertrag ausgehebelt wird.
4. Hinsichtlich einer behindertengerechten Erreichbarkeit und Nutzung fehlen jegliche Aufwertungsmaßnahmen. Auf Grund des Höhensprungs zur Fläche der Neubebauung muss nach den vorliegenden Unterlagen insbesondere davon ausgegangen werden, dass von hier keine behindertengerecht Erreichbarkeit möglich ist. Damit ist eine Nutzung für diesen Personenkreis ausgeschlossen.
5. Der Verweis darauf, dass im angrenzenden Bebauungsplan 1-64b die Festsetzung eines 2.000 m² großen öffentlicher Spielplatz vorgesehen ist, ist unzulässig, da dieser bestenfalls das ohnehin bestehende Spielplatzdefizit im Gebiet abdecken könnte. Ob und wie der B-Plan irgendwann festgesetzt wird, ist noch vollkommen offen. Ein Anrechnung auf die Neubebauung kann daher nicht im Sinne der Gemeinde sein.

Zusammenfassung: Die Fläche des bisherigen öffentlichen Kinderspielplatzes Ramlerstraße 20/21 soll nicht Bestandteil des zukünftigen Bebauungsplanes werden. Der Vorhabenträger ist zur Erstellung eines eigenen öffentlichen Kinderspielplatzes zu verpflichten. Alternativ ist mit dem Vorhabenträger im Rahmen des Durchführungsvertrages mindestens die Übernahme der zukünftigen Instandhaltungsmaßnahmen für den bestehenden Spielplatz zu vereinbaren.

9. Unzureichende langfristige Sicherung Kindertagesstätte

Gemäß Bebauungsplanentwurf in Verbindung mit § 14 des Durchführungsvertrages ist der Vorhabenträger zur Erstellung einer Kindertagesstätte mit 80 Plätzen verpflichtet, die allerdings nur 10 Jahre betrieben werden muss.

Auch wenn die Erstellung einer Kita grundsätzlich begrüßenswert ist, sind im Durchführungsvertrag im Interesse der Gemeinde mindestens folgende Regelungen aufzunehmen:

- Grundsätzlich unbefristet Bereitstellung des Kitaangebotes, solange die Gemeinde einen solchen Bedarf geltend macht

Stellungnahme Andreas Otto im Rahmen der Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan 1-64a VE

- Ausschluss der Übertragung der Bauverpflichtung auf einen Dritten, da hierfür kein sachlicher Grund erkennbar ist. Des Weiteren kann eine Übertragung der Bauverpflichtung auf einen Dritten die Umsetzung des Vorhabens möglicherweise erschweren, was nicht im Interesse der Gemeinde liegen kann.
- Zur Sicherung der sich für den Vorhabenträger ergebenden Verpflichtung leistet er vor Wirksamwerden dieses Vertrages eine Sicherheit durch Übergabe einer unbefristeter selbstschuldnerischer Bürgschaften in Höhe der Kosten, die das Land Berlin für die Erstellung der vereinbarten Kita aufwenden müsste.
- Festlegung von Miethöhenregelungen, die einem Träger die Betreibung einer Kita zu sozial vertraglichen Konditionen auch finanziell ermöglicht. Andernfalls muss davon ausgegangen werden, dass ein Träger der Einrichtung Zusatzbeiträge zur Finanzierung der Miete erheben muss. Diese Zusatzbeiträge werden dazu führen, dass ein Teil der Eltern diese möglicherweise nicht tragen kann und sich anderweitig, z. B. in benachbarten Regionen um einen Kitaplatz bemühen muss.

Hinsichtlich der Platzzahl ist darüber hinaus zu berücksichtigen, dass das Jugendamt Pankow mit wesentlich höheren Betreuungsquoten rechnet. Sie liegen lt. Kitaentwicklungsplan (KEP) 2014 bei den 1- bis unter 3-jährigen in Pankow bei 82,9 % und bei den 3- bis unter 6-jährigen bei 96,7 %. Für das Jahr 2016 werden diese Quoten weiter steigen: 1- bis unter 3-jährige (89 %); 3- bis unter 6-jährige (98,2 %). Unter Berücksichtigung dieser Zahlen muss von einem höheren Langzeitbedarf ausgegangen werden. Insofern ist die Festlegung für den Bau einer Kindertagesstätte mit einer Kapazität von 80 Plätzen richtig. 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.

10. Beeinträchtigung öffentlichen Spielplatz Schwedter Straße

Im Entwurf des Übersichtsplans der inneren Erschließung ist eine Rad- und Fußgängerverbindung von der Blockbebauung über den öffentlichen Spielplatz des SGA zur Schwedter Straße geplant. Im Entwurf des Durchführungsvertrages, Anlage 4, Grün- und Freiflächenplan, und Anlage 6b, äußere Erschließung, ist in dieser Durchwegung der Ballspielplatz enthalten. Eine Doppelnutzung von Rad-/Fußweg und Ballspielplatz ist auf dieser Fläche nicht möglich, worauf im Rahmen der Behördenbeteiligung im August 2013 auch bereits vom Bezirksamt Pankow hingewiesen wurde. Es wurde jedoch dahingehend keine Planänderung vorgenommen.

Es ist daher zwingend erforderlich, dass die erforderliche Änderung erfolgt.

11. Jugendfarm „Moritzhof“

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat das Bezirksamt Pankow ausgeführt:

„Das Bezirksamt Pankow weist ausdrücklich darauf hin, dass in jedem Fall sicher zu stellen ist, dass von künftigen Eigentümern und Bewohnern keine Forderungen gestellt werden können, die eine Rücknahme der öffentlichen Nutzungen zur Folge hätten, also beispielsweise die Verkleinerung des Spielplatzes oder Einschränkungen für die Jugendfreizeiteinrichtung. Die vorhandenen Nutzungen wurden zu einem Zeitpunkt errichtet, an dem keine schutzwürdigen Nutzungen auf den benachbarten Flächen im Bezirk Mitte vorhanden oder geplant waren. Die Lage der Spielflächen sowie die Bebauung des

Stellungnahme Andreas Otto im Rahmen der Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan 1-64a VE

Kinderbauernhofs wurden so gewählt, dass Lärmbeeinträchtigungen soweit wie möglich vermieden werden. Daher befindet sich das Hauptgebäude als Abschirmung direkt an der Schwedter Straße und öffnet sich nach Westen. Wenn nun eine neue Wohnbebauung heranrückt, sind entsprechende Maßnahmen innerhalb des neuen Wohngebiets zu ergreifen um mögliche Beeinträchtigungen zu minimieren. Die Nutzungen innerhalb der Parkanlage sowie der Jugendfreizeitfläche sind wichtige soziale Einrichtungen in einem Quartier, das eine besonders hohe Einwohnerdichte aufweist. Eine Verlagerung dieser Einrichtungen ist mangels gleichwertig geeigneter Standorte im Ortsteil Prenzlauer Berg nicht möglich. Beeinträchtigungen dieser Nutzungen können nicht hingenommen werden.

Unzutreffend wird hierzu ausgeführt, dass diese Stellungnahme berücksichtigt wurde, wenn es heißt: „Die genannten Nutzungen werden durch das Vorhaben nicht eingeschränkt. Nutzung und Lärmemissionen eines vorhandenen Kletterfelsens, eines Kinderbauernhofs sowie eines Basketballkorbes wurden gesondert untersucht. Es sind keine Störwirkungen für die geplante Wohnbebauung zu befürchten, die über ein üblicherweise hinzunehmendes Maß hinausgehen, so dass aus den schutzbedürftigen Belangen der künftigen Bewohner im Geltungsbereich Einschränkungen der zulässigen Nutzung der Anlagen und den damit verbundenen privaten und öffentlichen Belangen nicht abgeleitet werden können. Für die Nutzer des künftigen, heranrückenden Baugebiets der planungsrechtliche gilt - wie in der Stellungnahme dargestellt – der Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme, nach dem von der heranrückenden Nutzung unter Umständen nicht der vollständige Schutzstatus gegenüber bestehenden Nutzungen eingefordert werden kann.“

Von einer Sicherstellung, „dass von künftigen Eigentümern und Bewohnern keine Forderungen gestellt werden können“ (z. B. grundbuchrechtliche Sicherungen o. ä.), kann allerdings in keiner Weise die Rede sein. Allein der Verweis auf den Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme wird sicherlich keinen, sich u. U. gestört fühlenden zukünftigen Eigentumswohnungsbesitzer, davon abhalten, rechtliche Schritte einzuleiten. Im Rahmen des Durchführungsvertrages sind daher zwingend Regelungen zu treffen, die ein zukünftiges Klagerecht von Eigentumswohnungsbesitzer und/oder sonstigen Eigentümern ausschließen.

12. Schnittstelle/Übergang Bebauungsplanentwurf 1-64aVE zu öffentliche Parkanlage Bebauungsplanentwurf IV-45

Im Bebauungsplanentwurf 1-64a VE fehlen Aussagen zur Gestaltung der Schnittstelle zwischen dem Vorhabenbereich Wohngebäude und dem Bebauungsplan IV-45 (Bezirk Pankow). Zur Konfliktvermeidung ist es Ziel des Bezirkes Pankow, die öffentliche Parkanlage vom privaten Vorhabenbereich „Wohngebäude“ zu trennen und nur punktuell unter Berücksichtigung der Parkkonzeption Übergänge für Fußgänger zuzulassen. Die Lage der Übergänge wurde ersichtlich bisher nicht mit dem Bezirk Pankow abgestimmt, was nachzuholen ist. Zur Trennung der öffentlichen Parkanlage vom privaten Vorhabenbereich Wohngebäude sollte eine Ergänzung durch geeignete textliche Festsetzungen erfolgen, wie z. B.: „Im Vorhabenbereich Wohngebäude sind entlang der öffentlichen Parkanlage (Mauerpark) auf den privaten Grundstücken Hecken in Hainbuche (100-120 cm, 4 Pflanzen je m²) zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).“

13. Geh- und Radfahrrecht

Der Bebauungsplan 1-64a VE sieht für Fußgänger und Radfahrer eine Ost-West-Verbindung vor, die allerdings nicht nach Westen fortgeführt wird. Das Geh- und Radfahrrecht endet am Mauerpark in einem Bereich, der im IV-45 als öffentlicher Spielplatz festgesetzt wird. Hier befindet sich eine Basketballspielfläche. An dieser Stelle ist kein Anschluss an den

Stellungnahme Andreas Otto im Rahmen der Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan 1-64a VE

Mauerpark möglich. Wegeführungen über Flächen des öffentlichen Spielplatzes oder der Weideflächen sind mit der Nutzung (und dem Nutzungsdruck) im Mauerpark nicht vereinbar.

Radverkehr ist innerhalb der Parkanlage nördlich des Gleimtunnels nicht vorgesehen und auch nicht zulässig. Dafür wurde die Schwedter Straße als Fahrradstraße ausgewiesen. Eine Querung der Parkanlage mit Fahrrädern ist daher nicht möglich.

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 wieder und ist zu überarbeiten.

Die einzige mögliche Verbindung für Radfahrer könnte ganz im Norden des Mauerparks liegen. Hier könnte ein Anschluss an den Schwedter Steg und die Schwedter Straße erfolgen. Dazu ist es allerdings erforderlich, dass der Bezirk Mitte bzw. der Investor eine Planung für einen gesonderten Radweg vorlegt, der nicht im Konflikt mit dem nördlichen Fußgängerzugang zum Spielplatz steht, bzw. durch den die Kinder nicht gefährdet werden.

Im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan 1-64a VE könnte aufgenommen werden, dass sich der Vorhabenträger verpflichtet, in Abstimmung mit dem Bezirk Pankow in diesem Bereich eine Wegeverbindung auszubauen. Die Lage der Übergänge für Fußgänger ist zwischen den Bezirken abzustimmen. Wegeführungen über Flächen des öffentlichen Spielplatzes oder der Weideflächen sind mit der Nutzung nicht vereinbar.

14. Unzureichende Berücksichtigung an Schulplatzbedarfen

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 ergänzender 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.

Der Bezirk Pankow hat bereits hierzu u. a. dargestellt: „Das neue Wohngebiet wird unmittelbar an den Einschulungsbereich der Schule am Falkplatz (Grundschule) (Schulnummer 03G11/Gleimstraße 49, 10437 Berlin), die in der Schulregion 3 im Prenzlauer Berg liegt, angrenzen. Der entstehende Bedarf kann im Bezirk Pankow in der Schule am Falkplatz nicht aufgefangen werden. Die Schule am Falkplatz hat zurzeit 651 Schülerinnen und Schüler, das entspricht einer tatsächlichen Kapazität von 4,5 Zügen. Die Grundschule ist jedoch nur auf 4,4 Züge ausgelegt. Die Schule am Falkplatz liegt somit bereits knapp über ihrer idealtypischen Aufnahmekapazität. Die Bedarfsdeckung ist nicht gewährleistet. Ein Ausbau des Standortes ist nicht möglich.“

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat das Bezirksamt Mitte, Schul- und Sportamt, Abt. Jugend, Schule, Sport, und Facility Management, Schul- und Sportamt, FB Sport ausgeführt: *„In der Bebauung wird von 530 WE ausgegangen. Nach unserem Berechnungsschlüssel ist dabei u. a. von einem Bedarf von 64 Grundschul- und 42 Oberschulplätzen auszugehen. Wir gehen davon aus, dass der Investor keine Schule bauen will. Deshalb sollte auch hier von einer Zahlung von 20.000 T€ je Schulplatz ausgegangen werden, um unsere Schulen entsprechend zu ertüchtigen.“*

Dieser Einwand/Hinweis wurde mit folgender Begründung nicht berücksichtigt: *„Die Beteiligung des Vorhabenträgers an Investitionen zur öffentlichen Daseinsvorsorge ist bereits*

Stellungnahme Andreas Otto im Rahmen der Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan 1-64a VE

in dem am 23.11.2012 geschlossenen städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und dem Land Berlin („Mauerparkvertrag“) abschließend geregelt worden. Eine Beteiligung des Vorhabenträgers an Investitionen in Schulen ist darin nicht vorgesehen.“

Diese Ansicht ist aus folgendem Grund unangemessen und abzulehnen: Der Bebauungsplan ist nach den Anforderungen, die sich aus der beabsichtigten Bebauung ergeben, zu entwickeln. Da der Darstellung des Schul- und Sportamt, Abt. Jugend, Schule, Sport, und Facility Management, Schul- und Sportamt, FB Sport, inhaltlich in keiner Weise widersprochen wird, ist davon auszugehen, dass die dargestellten Erfordernisse zutreffend sind. Diesen Umstand einfach zu negieren, weil ein vorher abgeschlossene Vereinbarung (Mauerparkvertrag) nichts hierzu ausführt, ist daher nicht sachgerecht. Im Rahmen des Durchführungsvertrages zum Bebauungsplanentwurf ist es erforderlich, die notwendigen Regelungen im Interesse der Gemeinde zu treffen.

Der Bebauungsplanentwurf/Durchführungsvertrag ist daher in der Form anzupassen, dass dargestellt wird, wie und wo der Bedarf an Schulplätzen gedeckt werden soll und in welcher Form sich der Vorhabenträger mindestens finanziell angemessen an der Sicherstellung der Bedarfsdeckung beteiligt.

15. Erschließungsvarianten Wohngebiet: Falsche Vorzugsvariante

Im Bebauungsplanentwurf wird hierzu ausgeführt:

„III.3.3.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche - Als Grundlage dieser Planung wurden vier Varianten zur Erschließung des Wohngebiets untersucht. Es handelt sich um die Anbindungen an die:

- a. Gleimstraße – in den Untervarianten mit und ohne Teilabriss des sog. Gleimtunnels,*
- b. Lortzingstraße – über die westliche Brücke des sog. Gleimtunnel hinweg,*
- c. Schwedter Straße – über das Gelände des Mauerparks nördlich der Gleimstraße,*
- d. Brunnenstraße – über das Gelände des angrenzenden Fachmarktzentrams.*

Dabei wurde die südliche Anbindung über die Gleimstraße bei Erhalt des sog. Gleimtunnels als Vorzugsvariante gewählt, da sie das Wohngebiet direkt an das bestehende Straßennetz anschließt, die geringsten Auswirkungen auf die Umgebung hat sowie die Substanz der denkmalgeschützten Brückenbauwerke im Wesentlichen erhält. Die übrigen Varianten wurden wegen negativer Auswirkungen auf die benachbarten Wohngebiete (Varianten b und c), Einschränkung der Nutzung des erweiterten Mauerparks (b), des bestehenden Mauerparks (c) sowie komplizierter Trassenführungen über Umwege (b und d) verworfen.“

Im „Verkehrsgutachten zur Erschließung eines Wohngebiets am Mauerpark“ (Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH) heißt es: *„Die Betrachtungen der Leistungsfähigkeiten der einzelnen Varianten der Erschließung des geplanten Wohngebietes zeigen für die Erschließungen über die Gleimstraße sowie die Brunnenstraße eine hohe Leistungsfähigkeit. Für die beiden übrigen Erschließungsvarianten ist die Bestimmung der Leistungsfähigkeit nicht möglich, da für diese beiden Varianten entsprechende Belastungszahlen der angrenzenden Straßen fehlen. Da sich die entsprechenden Knotenpunkte allerdings im untergeordneten Straßennetz und innerhalb eines Wohngebietes befinden, ist davon auszugehen, dass auch bei diesen beiden Varianten eine ausreichend hohe Leistungsfähigkeit mit der zusätzlichen täglichen Belastung von insgesamt 1772 Kfz (max.*

Stellungnahme Andreas Otto im Rahmen der Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan 1-64a VE

170 Kfz in der Sitzenstunde) gegeben sein wird.“

Im Ergebnis bleibt somit festzustellen, dass grundsätzlich allen Varianten eine gegebene Leistungsfähigkeit bescheinigt wird.

Während der Belastung der angrenzenden Wohnhäuser der Variante c) und der Einschränkung der Nutzung des erweiterten Mauerparks noch gefolgt werden kann, ist der Vorzug der gewählten Variante a) gegenüber der Variante d) in keiner Weise nachvollziehbar.

Dem einzigen evtl. nachvollziehbaren Argument einer „komplizierter Trassenführungen über Umwege“, die vom Grunde her ja nur für Autofahrer/innen ein Problem darstellen dürfte, stehen folgenden Argumente gegen die nun gewählte Erschließungsvariante:

- Teilabriss der denkmalgeschützten Anlage des Gleimtunnels
- Überwindung eines Höhenunterschiedes von 6 Metern mit sich daraus ergebenden Problemlagen (z. B. Behindertengerechtigkeit)
- negative Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung Gleim-/Ramlerstraße
- negative Auswirkungen auf die angrenzenden Sport- und Spielflächen Gleim-/Ramlerstraße

Daher ist die Wohngebieterschließung über die im Bebauungsplanentwurf vorgeschlagene Variante, der Zufahrt über die Gleimstraße, abzulehnen.

16. Verstoß gegen Auflage der Denkmalschutzbehörde

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat das Bezirksamt Mitte, Stadtentwicklungsamt, FB Denkmalschutz u. a. ausgeführt:

„Gegen den vorliegenden B-Planentwurf 1-64 bestehen mit einer Ausnahme keine denkmalrechtlichen Bedenken. Diese Ausnahme bezieht sich auf die nordwestliche Ecke des Baudenkmals. Die Denkmalkarte des Landesdenkmalamtes Berlin zeigt, dass die Klinkerwand bis zum Versprung in der Wandfläche, also rd. 3 m im unmittelbaren Anschluss westlich der Brückenkonstruktion, noch Bestandteil des Denkmals ist. Im B-Plan-Entwurf ist hier bereits die Planstraße 1.1 dargestellt.“

Hierzu wird im Rahmen der „Kenntnisnahme“ ausgeführt: *„Die Denkmalschutzbehörde des Bezirksamtes Mitte hat in ihrem Schreiben vom 20.02.2014 dem Vorhabenträger mitgeteilt, dass sie ihre Bedenken zurückstellt und dem Abbruch der Mauer zustimmt. Auflagen waren der Verzicht auf einen Kreisverkehr im Einmündungsbereich der Planstraße in die Gleimstraße und die Gewährleistung, dass Schäden am Denkmalbestand, hier am Brückenbauwerk, ausgeschlossen werden.“*

Und im Rahmen eines „Hinweis zur Abwägung“ heißt es weiter: *Zwischenzeitlich hat sich die Planung zur verkehrlichen Anbindung der Planstraße 1 an die Gleimstraße geändert; nun ist die Anlage eines Kreisverkehrs vorgesehen (siehe Kapitel III.3.3.1). Dieser liegt jedoch außerhalb des Geltungsbereiches und hat keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Eine Einigung mit der Denkmalschutzbehörde zu dieser Frage wird als realistisch eingeschätzt und wird im weiteren Verfahren angestrebt.“*

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

Stellungnahme Andreas Otto im Rahmen der Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan 1-64a VE

Denkmalpflege muss jedoch Grundlage des ausgelegten Bebauungsplanentwurfes sein, ein „vertrösten“ auf eine evtl. zukünftige Einigung ist nicht zulässig.

Allein der Verweis darauf, dass der Kreisverkehr nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes liegt, macht den Vorbehalt der Denkmalpflege nicht gegenstandslos.

Des Weiteren ist zu beanstanden, dass den Auslegungsunterlagen die vollständige Stellungnahme der Denkmalschutzbehörde nicht beigelegt ist.

Abschließende Beurteilung

Aus dem o. G. ergibt sich, dass der Bebauungsplanentwurf

- 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 aufweist
- in erheblichen Teilen Abwägungsfehler enthält
- in erheblichen Teilen nachvollziehbare Darstellungen nicht liefert

und last but not least

- im Grundsatz einer zu hohen Baumasse alles andere unterordnet.

Der Bebauungsplan ist daher dringend zu überarbeiten und im Rahmen einer erneuten öffentlichen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auszulegen.

Berlin, den 16. März 2015

Andreas Otto, MdA

Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen im Abgeordnetenhaus von Berlin

Sprecher für Bauen und Wohnen

andreas.otto@gruene-fraktion-berlin.de