

Bausteine der Argumentation. Stand 04.09.2010

Sammlung von Meinungen/Positionen, die sich kritisch mit dem ausgelegten Bebauungsplanentwurf 1-64 auseinandersetzen, ihm in Teilen oder ganz widersprechen.

Sammlung bedeutet, dass hier nicht eine geschlossene Position formuliert wird, sondern widersprüchliche und teilweise auch gegensätzliche Meinungsäußerung aufgelistet werden, deren Gemeinsamkeit darin besteht, dass der vorgelegte Planentwurf in Gänze oder in Teilen abgelehnt wird.

Planungsziel: Schaffung neuer Bebauungsflächen am Mauerpark

- Keine weitere Verdichtung. Das aktuelle Planungsziel des Landes Berlin für die gesamte B-Planfläche lautet Grün (siehe FNP), das neue mit dem B-Plan verfolgte Ziel - 50 % Grün und 50% Bauland - wird abgelehnt. Das Plangebiet liegt in der hoch verdichteten Innenstadt. Eine weitere Verdichtung durch die geplanten großen Baumassen von fast 90.000 m² BGF (siehe Basiskonzept für den B-Plan) widerspricht den Zielen einer gesunden Stadtentwicklung.
- Die Umwandlung der gegenwärtigen kleinteiligen Gewerbeflächen (mit kleinen Gewerbebetrieben) in Wohnbauflächen wird abgelehnt. Dieses Planungsziel widerspricht den Erfordernissen und Bedarfen in diesem Stadtgebiet. Es besteht kein Mangel an Wohnraum, aber ein zunehmender Mangel an innerstädtischen Gewerbeflächen für kleine Gewerbebetriebe, die aus den Wohngebieten verdrängt werden.
- Die Aufgabe der Grünplanung zugunsten neuer Baufelder widerspricht den Zielen einer nachhaltigen ökologischen Stadtentwicklung. In den südlich und östlich angrenzenden Wohnquartieren (partiell auch im Norden) herrscht ein Mangel an Grün- und Erholungsflächen. Die gesamte Fläche des Plangebiets ist deshalb als Grünfläche zu entwickeln.
- Das Gebiet des ehemaligen Güterbahnhofs der Nordbahn stellt mit dem im Norden anschließendem Grünzug/Bahnflächen eine Frischluftschneise für die Berliner Innenstadt dar. Eine mehrgeschossige Bebauung, hier insbesondere im nördlich vorgesehenen Baufeld, würde sich durch die Sperrwirkung negativ auf das Stadtklima auswirken.

Südliches Baufeld

- Die Ausweisung des südlichen Baufeldes als Sondergebiet (SO) oder eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) und Mischgebiet (MI) mit dem Ziel, dort Hotel, Hostels oder andere Formen von Beherbergungsbetrieben sowie (auch größere) Einzelhandelsgeschäfte und Büros anzusiedeln, verdrängt das vorhandene Kleingewerbe und wird unweigerlich zu einem Konflikt mit der etablierten Mauerparknutzung führen.
- Eine Mischgebietsausweisung wird abgelehnt, weil dies (teilweise) Wohnen ermöglichen würde, was erhebliche Nutzungskonflikte mit der Mauerparknutzung herbeiführen würde.
- Die Planung für das südliche Baufeld ist durch Massivität der Bebauung (26.000 m² BGF, bis zu 7 Vollgeschossen) und die Art der Nutzung (Hotellerie, Einzelhandel, Büro etc.) rücksichtslos gegen die heutige Mauerparknutzung, gegen die Wohnnutzung und gegen die Schulnutzung an der Wolliner Straße.
- Die in der Planung ermöglichte Schaffung mehrerer Einzelhandelsflächen bzw. eines Nahversorgungszentrums wird widersprochen. Dies hätte negative Auswirkung auf bestehende Einzelhandels in umliegenden Wohngebieten.
- Das Angebot alltäglicher Handelssortimente (Drogeriekette, Discounter etc.) direkt am Mauerpark wäre geeignet, negative Folge hinsichtlich der ohnehin prekären Abfallbelastung des Mauerparks zu zeitigen.
- Im B-Plan-Entwurf sind bisher Stellplatzanlagen für den motorisierten Individualverkehr, auch unterirdische auf dem südlichen Baufeld nicht ausgeschlossen. Dies wäre aber zu Minderung von Nutzungskonflikten, einer erhöhten Verkehrsbelastung im Umfeld und zusätzlichen Versiegelung erforderlich. Keine „Unterbauung“ von Freiflächen.

Bebauung des Spielplatzes an der Wolliner

- Die geplante Bebauung des Kinderspielplatzes wird abgelehnt. Die Aussage im B-Plan-Text, dass der Spielplatz verwahrlost sei, ist unwahr und skandalös. Die Nutzer bemühen sich um den Erhalt der Grünanlage. Der Eigentümer, das Bezirksamt Mitte, kommt seit Jahren seinen Verpflichtungen nicht nach und will jetzt die öffentliche Grünanlage an den Immobilienkonzern abtreten und ihm die Grünanlage als Bauland vergolden.
- Die Ausweisung der Grünanlage an der Ecke Wolliner / Bernauer als Mischgebiet mit der Möglichkeit, dort ein Gebäude mit bis zu VI – VII Geschossen zu errichten, wird abgelehnt.
- Wenn sich die Aufgabe der Grünanlage aus übergeordneten Gründen als unabweislich erweisen sollte, sind maximal drei Geschosse als zulässig zu planen. Andernfalls würde insbesondere die anschließende Schulnutzung durch eine „Betonwand“ im Süden unverträglich beeinträchtigt. Durch eine Eckbebauung würde die Schule bzw. deren Schulhof in den „Hinterhof“ des Neubaus verbannt. Außerdem wären nur schulverträgliche Nutzungen zuzulassen.

Nördliches Baufeld

- Schaffung weiterer Wohnbaupotentiale (ca. 60.000 m² BGF) in der sehr dicht besiedelten Innenstadt ist für eine gesunde und nachhaltige Stadtentwicklung kontraproduktiv. Die öffentliche Infrastruktur, Straßen und Grünflächen, Kitas und Schulen, in den umliegenden Wohnquartieren ist stark belastet, teilweise überlastet. Ein zusätzliches, neues Wohnquartier würde die unverträgliche Verdichtung im Stadtgebiet erheblich erhöhen.
- Die mehrgeschossigen Wohnhäuser (bis 9 Etagen) sollen in unmittelbarer Nähe zum Kinderbauerhof, zum Spielplatz und zum Kletterfelsen errichtet werden. Nähe und Höhe der geplanten Wohnbebauung schaffen Konfliktpotentiale mit diesen Nutzungen. Die heranrückende Wohnbebauung wäre rücksichtslos gegen die bestehende Nutzung im nördlichen Teil des Mauerparks.
- Die massive Wohnbebauung im nördlichen Teil des Plangebiets widerspricht den Zielen der Landesplanung, die dort öffentliches Grün vorsieht, von dem über einen Grünzug eine Verbindung zum Humboldtthain geschaffen werden soll. Die Ziele der Landesplanung sind nachhaltig und im öffentlichen Interesse.
- Im Nordbaufeld soll die Errichtung von 6- bis 7-geschossigen Wohnhäusern ermöglicht werden. (Grundkonzept sogar bis zu zehn). Angesichts des erheblichen Geländeversprungs würden sie die im Westen und Osten anschließenden Wohnbauten überragen. Die absoluten Höhen (über NN) der Nachbarschaft sollten im Falle einer Bebauung absolut maßgebend sein.

Erschließung

- Eine Erschließung des nördlich des Gleimtunnel geplanten Wohngebiets kann nicht von der Schwedter Straße erfolgen, weil die neue Erschließungsstraße durch den Mauerpark zwischen Kinderbauerhof und Kleinkinderspielplatz (ca. 11 m breit) diesen Teil in seiner Funktion zerstören und eine erhebliche Gefährdung von Kindern schaffen würde.
- Eine Durchquerung des Parks zwischen Kinderspielplatz und Kletterfelsen ist unmöglich. Ein Abriss des Kletterfelsen zugunsten einer Erschließungsstraße (11 m) wäre zudem eine eklatante Verschwendung öffentlicher Gelder. Eine Rückzahlung der Fördermittel wäre die Folge.
- Der nördliche Teil des Mauerparks ist zudem eine **planfestgestellte Ausgleichfläche** für Eingriffe in den Naturhaushalt bei Bahnbauprojekten. Eine teilweise Zerstörung der Fläche, eine Änderung der im Planfeststellungsverfahren bestimmten Nutzung erforderte die Durchführung eines neuerlichen gesonderten Planverfahrens zur Feststellung neuer Ausgleichsmaßnahmen. Das wird im Aufstellungsbeschluss verschwiegen.
- Der im Planentwurf dargelegte Präferenz einer möglichen Erschließung von der Gleimstraße her ist zu widersprechen. Es gab bislang keine hinreichende Untersuchung der Varianten, die eine solche Präferenz begründen könnte. Die Erschließung von der Gleimstraße führt a) zur Zerstörung des bedeutenden Denkmals Gleimtunnel, birgt b) erhebliche Risiken für den Ost-Westverkehr auf der Gleimstraße, insbesondere für Fußgänger und Radverkehr, mindert c) die Aufenthaltsqualität im nördlichen Mauerparkabschnitt.
- Zur Entwicklung einer den Stadtraum integrierenden und nachhaltigen Erschließung ist der Geltungsbereich des B-Planes westlich bis zur Wolliner/Graunstraße und im nordwestlichen Teil bis zur Swinemünder Straße zu erweitern.

Gleimtunnel

- Der geplante Abriss des Denkmals Gleimtunnels wird als Kulturfrevel abgelehnt. Der Gleimtunnel ist ein bedeutsames Baudenkmal, für dessen Erhalt und Sanierung sich sehr viele Bürger seit dem Mauerfall engagieren.
- Wenn ein Eigentümer, mit Duldung der Berliner Behörden, ein Denkmal über 20 Jahre verrotten lässt, darf er nicht anschließend mit dem Abriss belohnt werden. Der Erhalt des gesamten Brückenbauwerks ist im B-Plan festzuschreiben. Auf dieser Basis ist der Eigentümer zur Sanierung ordnungsbehördlich zu verpflichten.
- Die Behauptung im Aufstellungsbeschluss, dass der Abriss des Denkmals im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt, ist falsch. Im überwiegend öffentlichen Interesse ist die Sanierung des Denkmals. Eine direkte fußläufige Erschließung des Mauerparks von der Westseite/Graunstraße ist ohne Tunnelabriss auch heute sehr einfach möglich. Die Grundstückseigentümer und das Bezirksamt Mitte haben das bislang abgelehnt.
- Die Behauptung im Aufstellungsbeschluss, dass es sich bei dem Gleimtunnel um einen „Angstraum“ und eine „Barriere“ handle, der nur durch Abriss beseitigt werden könne, ist falsch. Der Durchgang durch den Tunnel wird sicher auch von einigen Mitbürgern als unangenehm und beängstigend empfunden. Wie bei vergleichbaren anderen Bauwerken, das ist aber kein hinreichender Grund für einen Abriss, weder im Falle des Gleimtunnels noch vieler anderer Brücken und Tunnelbauwerke.
- Der schlechte Zustand und die mangelhafte Beleuchtung sind das Resultat eines unsachgerechten Umgangs der Verwaltung und des Eigentümers mit dem Bauwerk. Verbesserungen wären mit einfachen Mitteln und sofort möglich. Als erstes ist der Betondeckel zu entfernen und wieder den Einfall des Tageslichtes und eine bessere Belüftung zu ermöglichen.

Planungsrechtliche Situation

- Bei der Darstellung der planungsrechtlichen Situation ist die Tatsache verschwiegen worden, dass der IV. Bauabschnitt des Mauerparks (nördlich des Gleimtunnels) eine planfestgestellte Kompensationsfläche für Grüneingriffe von Bauvorhaben der Deutschen Bahn ist und wesentlich darüber finanziert wurde.
- Der Darstellung, dass die Planungsziele des B-Plans mit dem aktuellen Flächennutzungsplan vereinbar wären, wird als unzutreffend widersprochen. Die Gesamtfläche des ehemaligen Bahngeländes ist im FNP als Grünfläche ausgewiesen. Wenn jetzt fast 50% der Gesamtfläche (in der Planung Grün) nunmehr als Bauland verwertet werden sollen, dann wäre dies in jedem Fall eine gravierende Abweichung von den bisherigen Zielen des FNP. Die Regel, dass eine Abweichung bis zu 3 ha ohne FNP-Änderung möglich ist, kann hier nicht in Anspruch genommen werden, weil die Baufläche über 5 ha ist. Außerdem wird in der AV FNP die Anwendung dieser 3 ha – Regel für die Umwandlung von Grünflächen in Bauflächen ausgeschlossen. Die Aussage im Aufstellungsbeschluss, dass hier ein Widerspruch im Hinblick auf die nicht grundstücksscharfe Darstellungen des FNP nicht bestehe, ist unbegründet. Eine 50% Veränderung des Planungsziels ist in jedem Falle eine deutliche Abweichung ganz unabhängig von einer grundstücksscharfen Darstellung. Folgte man der Argumentation im Aufstellungsbeschluss, wäre der Berliner FNP rechtlich ohne jede Bindungskraft.
- Im Jahre 2003/04 wurde ein FNP-Änderungsverfahren mit ähnlichen Zielstellungen eingeleitet. Der Versuch in einem Moderationsverfahren die massenhaften und gravierenden Einwendungen in die FNP-Änderung zu integrieren scheiterte. Für einen Verzicht auf ein FNP-Änderungsverfahrens gibt es allein schon angesichts dieser Vorgeschichte keine rechtliche Basis.
- Das Engagement der Bürger, die im früheren FNP- Änderungsverfahren Stellungnahmen abgaben, würde so entwertet. Ein Verweis auf Mitwirkungsrechte im aktuellen B-Planverfahren 1-64 ist dabei nicht angemessen. Der Betrachtungswinkel und die beteiligten Träger öffentlicher Belange sind unterschiedlich und eben so unterscheiden sich die im Verfahren beteiligten Gremien. Die vielschichtige gesamtstädtische Bedeutung der in Rede stehenden Fläche steht außer Zweifel.

* * *