

Bezirksamt Mitte von Berlin
Abt. Stadtentwicklung
Amt für Planen und Genehmigen
Fachbereich Stadtplanung

Auswertungsergebnis
der "frühzeitigen" Öffentlichkeitsbeteiligung
gem. § 3 Abs. 1 BauGB
zum
Bebauungsplanentwurf **1-64** (Mauerpark)
für die Grundstücke Bernauer Straße 63-64,
Wolliner Straße 22/Bernauer Straße 65, 65A
und die Flurstücke 346 und 350
im Bezirk Mitte, Ortsteil Gesundbrunnen

Der Entwurf des Bebauungsplans 1-64 wurde in der Zeit vom 18.08.2010 bis einschließlich 22.09.2010 im Stadtplanungsamt Mitte, Iranische Straße 3, 13347 Berlin, Zimmer 237 zur Einsicht bereitgehalten und es wurde im Gespräch mit Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen des Stadtplanungsamtes Gelegenheit zu Äußerungen und zur Erörterung der Planung gegeben.

Auf die Beteiligungsmöglichkeiten zum Entwurf des Bebauungsplan 1-64 für die Grundstücke Bernauer Straße 63-64, Wolliner Straße 22/Bernauer Straße 65, 65A und die Flurstücke 346 und 350 im Bezirk Mitte, Ortsteil Gesundbrunnen wurde durch Anzeigen in den Tagesszeitungen Berliner Morgenpost, Der Tagespiegel und Berliner Zeitung jeweils vom 12.8.2010 hingewiesen. Im Internet wurde auf der Seite des Bezirksamtes Mitte unter der Adresse www.berlin.de/ba-mitte/org/stadtplanung/bauleitplanung.html auf die Beteiligungsmöglichkeiten hingewiesen. Weiterhin erfolgte eine direkte Information per E-Mail an bekannte Betroffene und Initiativen vor Ort, den Stadtplanungsausschuss des Bezirksamtes Mitte und an die zuständigen Abteilungen des Bezirksamtes Pankow.

Die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen bzw. zur Erörterung wurde von 10 Bürgerinnen und Bürgern genutzt; dabei erfolgte 1 schriftliche Eintragung in der ausgelegten Unterschriftenliste. Hinzu kommen die Einsichtnahmen in die Plandokumente im Internet, wobei die Anzahl der Zugriffe aber nicht beziffert werden kann.

Insgesamt gingen 2649 schriftliche Äußerungen ein. Sie liegen in unterschiedlicher Form vor:

- Formblatt mit Äußerungen vorrangig zum Erhalt des Spielplatzes Bernauer Straße/
Ecke Wolliner Straße (88)
- Formblatt mit generellen Äußerungen zur Planung („Einspruch Herr Gothe !“) (1880)
- Äußerungen auf dem Online-Formular des Bezirksamtes (583)
- Einzelschreiben und individuelle E-Mails i.d.R mit ausführlicheren Textbeiträgen (98)

Alle Äußerungen wurden als individuelle Stellungnahmen gewertet, auch wenn sie auf der Grundlage von Formschriften eingegangen sind, da sie keine gleichförmige Einwendungen im Sinne von § 3 Abs. 2 Satz 5 Baugesetzbuch („Unterschriftenlisten“) umfassen. Wurden

schriftliche Äußerungen von mehreren Personen unterzeichnet, wurde jede Äußerung in der o. g. Gesamtzahl gesondert berücksichtigt.

Die Stellungnahmen wurden zusammenfassend unterschiedlichen Themenbereichen zugeordnet. Diese sind nachfolgend aufgeführt und nach Abwägung aller Belange wie folgt gewertet:

(Hinweis: Aus Gründen der Anonymisierung werden nachstehend keine Namen angegeben und auch alle Äußerungen von weiblichen Einwanderinnen, Organisationen, Rechtsvertretern und Gruppen von Einwendern und Einwanderinnen vereinfachend in der männlichen Form bezeichnet.)

1. BESTEHENDE SITUATION UND BESTEHENDE NUTZUNGEN

Eine Reihe von Äußerungen fordert, auf jegliche Veränderung der Situation zu verzichten:

1.1 Erhalt des bestehenden Mauerparks

Der Mauerpark sei übernutzt, es könne auf keinen Quadratmeter Grünfläche verzichtet werden. Die Freiflächen sollten erhalten bleiben und der Park solle weiterhin von jedermann genutzt werden können.

Der Mauerpark solle auch wegen seiner historischen Bedeutung als öffentliche Grünfläche erhalten bleiben. Er diene als „Gedächtnisstütze“ für nachkommende Generationen, als Bindeglied zwischen Ost und West, als Begegnungsstätte und Integrationsraum der so unterschiedlichen Bezirke Wedding und Prenzlauer Berg. Eine Trennung in Ost und West würde durch die Bebauung verfestigt. (943)

Der Mauerpark sei ein soziokultureller Freiraum und bedeutendes Kulturgut, er sei ein Platz für kreative Subkultur. Auf diese kulturbezogene Landschaft dürfe nicht verzichtet werden. Der Kultur solle Vorrang vor dem Kommerz eingeräumt werden. Der Mauerpark solle nicht zum Park für Reiche werden. Eine zunehmende Privatisierung des Gebietes werde abgelehnt. Der Park sei Symbol für die Zukunft von Deutschen und Ausländern. (804)

Der gewachsene Charakter des Bezirkes (Lebensqualität) und des Parks mit Naherholungsqualitäten dürfe nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. (235)

Die Einschätzungen zur Bedeutung des schon bestehenden Teils des Mauerparks, seine intensive Nutzung durch unterschiedlichste Besuchergruppen und seine besondere, auch überregionale Ausstrahlung – nicht zuletzt durch informelle kulturelle Nutzungen – wird geteilt. Die besondere Lage an der früheren Grenze durch Berlin und der damit verbundene Erinnerungswert soll vor allem durch die Gestaltung des Parks vermittelt werden.

Der bestehende Teil des Mauerparks ist jedoch nicht Gegenstand der Planung des Bebauungsplans 1-64, er liegt im Bezirk Pankow und fällt damit nicht in die Zuständigkeit des Bezirksamtes Mitte.

Soweit die Gestaltung der geplanten Erweiterung des Mauerparks oder die in Teilbereichen geplante Bebauung im Bezirk Mitte Auswirkungen auf den bestehenden Teil des Mauerparks im Bezirk Pankow haben können, werden diese Auswirkungen in der Planung angemessen berücksichtigt.

Die Freie Sicht von Ost Richtung West im Mauerpark müsse bleiben. (32)

Dem Anliegen wird in der Planung nur teilweise Rechnung getragen. Auch künftig wird völlig unverändert und wie bisher auf mehr als der Hälfte der Nord-Süd-Ausdehnung des bestehenden Parks ein Blick von Osten nach Westen möglich sein. Im Süden werden künftig zunächst die Erweiterungsflächen des Parks ins Blickfeld kommen und erst dann eine neue Bebauung auf dem Baufeld Bernauer / Ecke Wolliner Straße. Im Norden wird der Blick jenseits des unverändert bestehenden Mauerparkabschnitts nicht mehr auf gewerbliche Bauten und Lagernutzungen treffen, sondern ebenfalls auf eine neue Bebauung und deren Freiflächen. Der Ansicht, dass der Blick auf Neubauten und deren Außenanlagen weniger qualitativ sein soll, als der auf Gewerbebrachen, Lagernutzungen und die Rückseiten des Wohnungsbaus der 1970er Jahre entlang der Wolliner-, Graun- und Ramlerstraße, wird nicht gefolgt.

1.2 Erhalt der bestehenden Gewerbeflächen

Die Umwandlung der gegenwärtigen kleinteiligen Gewerbeflächen in Wohnbauflächen wird abgelehnt. Die Planung widerspreche der Bedarfssituation in diesem Stadtgebiet. Es bestehe kein Mangel an Wohnraum, aber ein zunehmender Mangel an innerstädtischen Flächen für kleine Gewerbebetriebe. (30)

Es trifft zu, dass bestimmte Gewerbenutzungen auf günstige Lager- und Bauflächen angewiesen sind und eine innerstädtische Lage gegenüber solchen am Stadtrand auch dazu beitragen, gewerblichen Kfz-Verkehr zu verringern. Dennoch müssen diese Nutzungsansprüche mit denen der Wohnungsnachfrage und dem Bedarf an innerstädtischen Erholungsnutzungen abgewogen werden. In der vorliegenden Planung wird diesen Ansprüchen der Vorrang eingeräumt; in anderen Bereichen z.B. von Mitte, Pankow oder Reinickendorf sind nach wie vor genügend gewerbliche Flächen verfügbar. Eine Nachfrage nach Wohnraum in innerstädtisch integrierten Lagen wird nach wie vor gesehen; jüngste wohnungswirtschaftliche Einschätzungen gehen sogar von einem erneuten Wohnungsmangel in wenigen Jahren aus. Dem Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung und einer nachhaltigen Stadtentwicklung folgend, sollen diese Potentiale auch gefördert werden. Ein gewisses Überangebot an Wohnungen wirkt preisbegrenzend im Sinne der Mietinteressenten.

Hinzu kommen die Störungen der entlang der Wolliner-, Graun- und Ramlerstraße durchgängig vorhandenen Wohnnutzungen bei einem Fortbestand der Gewerbenutzungen auf den angrenzenden ehemaligen Güterbahnflächen sowie deren Zu- und Abfahrtsverkehr.

Der Trödelmarkt und das Restaurant „Mauersegler“ würden zerstört; dies bedeute einen Verlust an Attraktivität und Image für Berlin, den Prenzlauer Berg und den Berlin-Tourismus sowie einen Verlust von Arbeitsplätzen. (82)

Den Einschätzungen zur Bedeutung des Bereichs für das Image Berlins, der angrenzenden Bezirke und den Berlin-Tourismus wird weitgehend geteilt. Es ist grundsätzliche Planungsabsicht, den Gastronomiebetrieb "Mauersegler" zu sichern, wobei ggf. Standortverschiebungen nicht ausgeschlossen werden können. Die Standortfrage ist jedoch im weiteren Verfahren näher zu betrachten. Der Erhalt des Trödelmarktes ist vorgesehen, wobei davon ausgegangen wird, dass in der Mauerparkerweiterungsfläche ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. Es ist davon auszugehen, dass auch die Erweiterung der Parkanlage eine hohe Anziehungskraft und ein besonderes Image entwickeln wird.

Arbeitsplätze werden auch bei einer Neuordnung des Gebiets gesichert oder geschaffen.

1.3 Erhalt des Spielplatzes

Eine große Gruppe von Äußerungen fordert den Erhalt des Spielplatzes Bernauer / Ecke Wolliner Straße und befasst sich vorrangig oder ausschließlich mit diesem Teilbereich der Planung.

Die Planung sei nicht kindergerecht und familienunfreundlich. Der Eckspielplatz solle erhalten bleiben, da es generell zu wenige Spielplätze in der Umgebung gebe. Ein Ersatzspielplatz im künftigen Mauerpark sei für kleine Kinder zu weit entfernt.

Der Spielplatz übernehme eine wichtige Funktion für das Wohngebiet und sei nicht verwahrlost. Die werde auch durch angrenzende Schule und Kitas genutzt. Die Freie Schule verfüge über zu wenig Freifläche auf dem eigenen Grundstück. (275)

Den Einschätzungen zur Bedeutung des Spielplatzes wird gefolgt. Der Ansicht, ein Ersatzstandort im künftigen Mauerpark sei zu weit entfernt, wird hingegen nicht gefolgt. Die Aufgabe des Spielplatzes soll ohnehin erst dann erfolgen, wenn adäquater Ersatz geschaffen worden ist. Ein neuer Spielplatz im künftigen Mauerpark wird zwar eine Verlängerung der Wege mit sich bringen, die aber zu Fuß, mit Hilfe von Kinderwagen, Fahrrädern und Fahrradanhängern noch gut bewältigt werden können; Straßen müssen nicht zusätzlich überquert werden. Ein neuer Spielplatz lässt aufgrund einer verkehrsabgewandten Lage und der Einbettung in eine große Grünanlage eine weitaus höhere Sicherheit und Aufenthaltsqualität für Kinder und Begleitpersonen erwarten. Gleiches gilt für die Schüler der angrenzenden Schule.

Das Bezirksamt komme seinen Instandsetzungspflichten nicht nach und lasse den Spielplatz verkommen. (26)

Der Spielplatz Bernauer / Ecke Wolliner Straße wird im generell üblichen Rahmen unterhalten und weist weder Funktions-, noch Sicherheitsmängel auf. Haushaltsmittel zur Unterhaltung öffentlicher Grünflächen sind im Bezirk Mitte jedoch begrenzt.

1.4 Erhalt des Gleimtunnels

Die Instandhaltung des Gleimtunnels sei in den letzten 20 Jahren vernachlässigt worden; dies sei jedoch kein Grund ihn abzureißen. Der Tunnel sei ein Baudenkmal und solle auch deswegen erhalten bleiben. (213)

Es wird aber gefordert, die Belichtung des Tunnelraums zu verbessern und andere Maßnahmen zum Abbau dieses „Angstraums“ zu prüfen. (28)

Die Instandhaltung der Eisenbahnbrücken über die Gleimstraße obliegt dem Eigentümer, der DB AG, die diese aus dem Bestand des ehemaligen Reichsbahnvermögens übertragen bekommen hat; nicht dem Bezirksamt Mitte. Ein (Komplett-) Abriss ist nicht geplant und weder Abriss, noch Änderungen an den Brücken sind Gegenstand des Bebauungsplans 1-64.

Es wird jedoch von Seiten des Bezirksamtes befürwortet, den Tunnelbereich aufzuwerten und vor allem besser zu belichten. Auch erscheint ein auf einen kurzen Abschnitt begrenzter Einschnitt zugunsten einer Erschließung des geplanten Wohngebiets im Norden und zugunsten eines zusätzlichen Zugangs zum Mauerpark im Süden städtebaulich sinnvoll und bei entsprechend anspruchsvoller Gestaltung mit der Aussagekraft des Denkmals auch vereinbar. Es werden dennoch verschiedene Varianten für die Erschließung des geplanten Wohngebiets

untersucht; Grundlage des städtebaulichen Wettbewerbs ist auch zunächst eine Zufahrt ohne Eingriffe in den Brückenbestand.

1.5 Erhalt des Brunnenviertels

Das Brunnenviertel solle so bleiben wie es ist, es sei Rückzugsgebiet für ärmere Bevölkerungsschichten und das solle auch so bleiben. (2)

Neubauwohnungen mit hohen Mieten führten zu einem Anstieg auch der Bestandsmieten und zur Gentrifizierung in der Gegend. (44)

Veränderungen im sog. Brunnenviertel sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans 1-64. Es trifft sicher zu, dass neue Wohnungen und neue Mietvertragsabschlüsse mit höheren Mieten den Mietspiegel beeinflussen und mittelfristig auch zu einer höheren Einordnung von Bestandsmietverhältnissen führen können. Andererseits trifft es aber auch zu, dass die Verringerung des Wohnungsangebotes durch Verhinderung von neuem Wohnraum zu Mietsteigerungen führt. Seitens der Abteilung Stadtentwicklung des Bezirksamtes Mitte werden die Bedenken mit getragen. Die Abteilung Stadtentwicklung setzt sich aus diesem Grund für die Vergabe der Bauflächen an z. B. Baugenossenschaften, Baugruppen etc. ein. Dies ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die Wirkung eines einzelnen Vorhabens in Bezug auf die Entwicklung der Mieten in den angrenzenden Quartieren und mögliche Verdrängungswirkungen darf an dieser Stelle, durch ein einzelnes Bauvorhaben nicht überbewertet werden.

2. ERWEITERUNG DES MAUERPARKS

2.1 Erweiterung des Mauerparks ohne Baugebiete

Es wird gefordert, das Gelände – wie im Flächennutzungsplan vorgesehen – insgesamt als Grünfläche anzulegen. Der Bebauungsplanvorentwurf weiche erheblich von den ursprünglich gemachten Zusagen über die Größe des Mauerparks ab. (140)

Die Grünflächen sollten im vollen Umfang umgesetzt werden, ohne Bebauung in Teilbereichen. Die Reduzierung der geplanten Grünflächen zugunsten neuer Baufelder widerspreche den Zielen einer nachhaltigen ökologischen Stadtentwicklung. (402)

Der Prenzlauer Berg, Berlin Mitte und Gesamt-Berlin mit seinen vielen Kinder bräuchte unbedingt mehr Grün. Menschen aller Altersgruppen bräuchten den Mauerpark, um sich zu entspannen, und für ihre Gesundheit. Es würden mehr Grünflächen benötigt, um alle angedachten Nutzungen im Park unterzubringen. (303)

Es wird begrüßt, dass sich im Mauerpark endlich etwas bewegt. Die ungenutzten und verwahrlosten Gewerbe- und Brachflächen seien nicht schön anzusehen und könnten sicherlich einer sinnvollen Verwendung zugeführt werden, allerdings solle dies ohne Bebauung und zusätzliche Erschließungsstraßen erfolgen. (2)

Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens durch das Bezirksamte Mitte, mit der sich darstellenden Flächenaufteilung, basiert auf der Grundlage von in den zurückliegenden Jahren durch die Abteilung Stadtentwicklung des Bezirksamtes Mitte geführten Abstimmungen zur

Inanspruchnahme von privaten Grundstücksflächen zur Erweiterung des bestehenden Mauerparks. Ziel der Verhandlungen war es, eine größtmögliche Fläche für die Mauerparkfertigstellung, die weitestgehend der Fläche des Ursprungsentwurfes von Prof. Lange entspricht, zur Verfügung stellen zu können. Das Ergebnis der Verhandlungen spiegelt sich in den geplanten Ausweisungen wider. Der bestehende Teil des Mauerparks kann somit Fläche von ca. 6ha erweitert werden. Die geplante und mögliche Erweiterung entspricht den Zielen der vorbereitenden Bauleitplanung. Dies wurde seitens der für den Flächennutzungsplan zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, die in das Abstimmungsverfahren ständig einbezogen war, bestätigt. Die Ausweisung und Sicherung der 2 geplanten Baufelder ist Grundvoraussetzung zur Umsetzung des erreichten Kompromisses. In Abwägung unterschiedlicher Nutzungsoptionen – Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, Erholen – soll ein differenziertes Konzept zur Flächennutzung umgesetzt werden. Eine solche vielfältige und ausgewogene Flächennutzung entspricht den Grundsätzen der Innenentwicklung und einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Ein Zuwachs an ca. 6 ha Grünfläche als unmittelbare Erweiterung des bestehenden Mauerparks, der ohne jede Einschränkung erhalten bleibt, wird als erhebliche Verbesserung der Erholungssituation gesehen.

Auch Naturschutzaspekte und die mögliche Entsiegelung von Flächen sprächen gegen neue Baufelder. Die Versiegelung von Flächen statt einer Auflockerung und Begrünung sei zum Schutz von Luft- und Wassergüte abzulehnen. Durch die Versiegelung der Bebauung käme es zu Problemen mit dem Regenwasser. (31)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird im Rahmen der Umweltprüfung auch eine detaillierte Ver- und Entsiegelungsbilanz erarbeitet. Auch bei nur überschlägiger Betrachtung ist absehbar, dass bei Umsetzung der Planung einschließlich der Baugebiete deutlich mehr Flächen entsiegelt, als neu versiegelt werden. Der Umgang mit Niederschlagswasser wird im weiteren Planverfahren erörtert und planerisch gelöst.

Der Mauerpark sei eine wichtige Frischluftschneise und „grüne Lunge“. Das Plangebiet stehe mit den im Norden anschließenden Bahnflächen und Grünzügen in Verbindung. Eine mehrgeschossige Bebauung insbesondere im nördlichen Baufeld würde sich durch ihre Sperrwirkung negativ auf das Stadtklima auswirken. (147)

Es trifft augenscheinlich zu, dass der bestehenden Mauerpark als Kaltluftentstehungsgebiet und durch seine Verbindung zu nördlich angrenzenden Freiflächen zum Luftaustausch wesentlich beiträgt; fachgutachterliche Grundlagen liegen hierzu jedoch nicht vor. Durch die Planung werden die klimawirksamen Freiflächen im Bereich der Parkerweiterung noch vergrößert. Im weiteren Planverfahren wird sichergestellt, dass eine Riegelwirkung der Bebauung im nördlichen Baufeld und damit nachhaltige negative Auswirkungen auf den Luftaustausch vermieden werden.

Eine angrenzende Bebauung würde die Nutzung des Mauerparks beeinträchtigen, da Konflikte mit dessen Nutzern zu erwarten seien. Auch Sportplatzlärm könnte die neue Bebauung beeinträchtigen. (135)

Im bestehenden nördlichen Teil des Mauerparks finden sich ausschließlich Erholungs- und Spielplatznutzungen, der Kinderbauernhof sowie der Kletterfelsen. Hier ist nicht zu erwarten, dass sich planungs- und immissionsrechtlich relevante Nutzungskonflikte mit neuen Wohnnutzungen im westlich angrenzend geplanten Wohngebiet ergeben, auch weil die vorhandenen Parknutzungen ohnehin auf die östlich angrenzenden Wohnnutzungen an der Schwedter Straße Rücksicht nehmen müssen. Auch Beeinträchtigungen des Wohnens durch

Sportlärm sind wegen der Entfernung des Stadions, bzw. der bei dessen Betrieb ohnehin erforderlichen Rücksichtnahme auf vorhandene Wohnnutzungen an der Gleim- und der Wollinerstraße kaum zu befürchten.

Bei der Erweiterung des Mauerparks südlich der Gleimstraße wird durch die Gestaltung des Parks das Schutzbedürfnis des nördlich geplanten Wohngebiets berücksichtigt.

Im geplanten südlichen Baufeld an der Bernauer Straße sollen vorrangig solche Nutzungen zugelassen werden, die sowohl mit den verkehrlichen Belastungen, als auch mit der intensiven Nutzung des südlichen Mauerparks vereinbar sind.

Eine Bebauung an der Bernauer Straße wird mit Rücksicht auf Trödelmarkt und „Mauersegler“ abgelehnt.

Die ursprüngliche Planung von Prof. Lange solle im vollen Umfang umgesetzt werden. (40)

Es ist grundsätzliche Planungsabsicht, den Gastronomiebetrieb Mauersegler zu sichern, wobei ggf. Standortverschiebungen nicht ausgeschlossen werden können. Die Standortfrage ist jedoch im weiteren Verfahren näher zu betrachten. Der Erhalt des Trödelmarktes ist vorgesehen, wobei davon ausgegangen wird, dass in der Mauerparkerweiterungsfläche ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. Die ursprüngliche Planung zur Erweiterung des Mauerparks (Prof. Lange) könnte auch nach dem Flächenzuschnitt des Bebauungsplanentwurfs nahezu vollständig umgesetzt werden. Aufgrund erweiterter Nutzungs- und Gestaltideen für die Parkerweiterung, die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Bürgerwerkstatt erörtert werden, wird jedoch eine Modifizierung der ursprünglichen Planung zur Erweiterung des Mauerparks erfolgen.

Im Baufeld nördlich der Gleimstraße wären Kleingärten sinnvoller als eine Bebauung. (2)

Der Ansicht wird nicht gefolgt. Im Land Berlin und den angrenzenden Landkreisen Brandenburgs stehen ausreichende Angebote für Klein- und Freizeitgärten zur Verfügung. Eine Nachfrage nach Wohnraum in innerstädtisch integrierten Lagen wird hingegen nach wie vor gesehen. Dem Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung und einer nachhaltigen Stadtentwicklung folgend, sollen diese Potentiale auch gefördert werden.

Eine Verdichtung der Innenstadt wird abgelehnt. Die geplante Bebauung sei städtebaulich nicht erforderlich und nicht im Sinne einer gesunden Stadtentwicklung. Hier würden Eigentumswohnungen, Stadthäuser (Townhouses), Gastronomie und Hotels sowie Supermärkte nicht gebraucht. Zudem käme es zu einem Verlust an Wohnqualität. (315)

Der Ansicht wird nicht gefolgt. Im Plangebiet bestehen Potentiale für eine städtebauliche Entwicklung und Aufwertung. Räumlich differenziert – Wohnen im Norden, Erholen in der Mitte und Arbeiten sowie ggf. Einkaufen im Süden – sollen unterschiedliche Nutzungsoptionen erschlossen werden. Eine solche vielfältige und ausgewogene Flächennutzung entspricht den Grundsätzen der Innenentwicklung und einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

Regelungen zu bestimmten Eigentumsformen beim Wohnen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Die geplanten Gebäude passten nicht in das Gesamtbild des Parks und seien schrecklich fürs Auge. (18)

Im Entwurf des Bebauungsplans 1-64, wie er Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung war, sind Regelungen zu Baukörpern nicht enthalten. Mögliche chiffrartig dargestellte Gebäude in Erläuterungsplänen sind nicht Grundlage der weiteren Planung. Vielmehr wird für die

Entwicklung des Bebauungsentwurfs in der ersten Ideenphase in Kooperation mit dem Eigentümer ein konkurrierendes städtebauliches Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Die Ergebnisse werden von einer Jury bewertet, öffentlich vorgestellt und mit den Planungen für die Erweiterung des Mauerparks (Bürgerwerkstatt, Prof. Lange, GrünBerlin) abgestimmt.

Es gäbe in Mitte keinen Bedarf für weiteren großflächigen Einzelhandel. Dies belege auch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept. (3)

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Berlin-Mitte ist am 18.11.2010 von der Bezirksverordnetenversammlung Mitte beschlossen worden. Danach besteht für das betroffene Gebiet ein gewisser Spielraum zur Verbesserung des Nahversorgungsangebotes für Waren des kurzfristigen Bedarfs. Ob und in welcher Größenordnung Einzelhandel im Baufeld an der Bernauer Straße zugelassen werden wird, wird im weiteren Verfahren geklärt und abgestimmt werden.

2.2 Erweiterung des Mauerparks mit Baugebieten

Eine Äußerung wünscht die „weitere Bebauung des Mauerparks“. (1)

Diese Äußerung wird als Zustimmung gewertet, die vorgestellten Baufelder weiter zu verfolgen.

Der Bebauungsplan-Vorentwurf weise zuviel Baumasse aus; sie sollte reduziert und die Baufelder sollten verkleinert werden. (21)

Als Grundlage für die Entwicklung des Bebauungsentwurfs und die Abgrenzung der Baufelder im Detail wird in Kooperation mit dem Eigentümer ein konkurrierendes städtebauliches Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Die Ergebnisse werden von einer Jury bewertet, öffentlich vorgestellt und mit den Planungen für die Erweiterung des Mauerparks (Bürgerwerkstatt, Prof. Lange, GrünBerlin) abgestimmt. Entsprechend wird der Entwurf des Bebauungsplans im weiteren Verfahren weiter entwickelt.

Aus dem B-Plan gehe nicht hervor, welche Nutzungen und Maße die einzelnen Gebäude aufnehmen sollen. (18)

Mit dem Entwurf des Bebauungsplans zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und sich wesentlich unterscheidende Entwicklungsvarianten für das Gebiet informiert. Nutzungen einzelner Gebäude sind zu diesem Zeitpunkt noch nicht abschließend definiert. Die Ausweisung von Baugebieten nach der Baunutzungsverordnung (z.B. allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet, Gewerbegebiet) beschreiben ein Spektrum möglicher Flächen- und Gebäudenutzungen. Die in die Planungsüberlegungen einbezogene Ausweisung eines Sondergebietes muss im Detail noch inhaltlich weiter vertieft werden, da ein Sondergebiet zum Einen eindeutig definiert werden muss und zum Anderen sich grundsätzlich von den in der BauNVO aufgeführten Gebieten unterscheiden muss. Die in Aussicht genommenen Nutzungsmaße werden in der Begründung angeführt. (Nord WA = GFZ 1,7, Süd SO/ GE-MI = GFZ 2,3.)

Die Auswirkungen der geplanten Bauungen auf die vorhandene Tier- und Pflanzenwelt seien im Bebauungsplan-Vorentwurf nicht ausreichend dargestellt. Innerhalb der geplanten Baufelder lebten diverse Tiere (insb. Vögel, Eichhörnchen, Füchse, Fledermäuse, Insekten) und es gebe Wildpflanzen und Trockenwiesen. Dies müsse untersucht werden und es müssten hierfür

Ersatzlebensräume und -niststätten geschaffen werden. Für die Vernichtung von Ruderalflächen sollten Ausgleichsmaßnahmen in Form von adäquaten Neuanpflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs vorgesehen werden. (28)

Der vorhandene Baumbestand sollte nach Möglichkeit erhalten bleiben. Wo dies nicht möglich sei, müssten Ersatzpflanzungen erfolgen. (12)

Innerhalb der geplanten Baufelder unterliegen Eingriffe in den Baumbestand unabhängig vom Bebauungsplan dem Genehmigungsvorbehalt der Baumschutzverordnung. Fällanträge werden im Einzelnen geprüft; bei unabweisbaren Fällungen werden nach dieser Verordnung Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Bei Fällungen, die für die Umsetzung des abgestimmten Plans zur Erweiterung des Mauerparks erforderlich werden, werden Ersatzpflanzungen im Zuge der Neugestaltung des Parks realisiert. Das Thema Eingriff in Natur- und Landschaft (Flora und Fauna) wird als Bestandteil des erforderlichen Umweltberichtes vertieft werden und somit im Verlaufe des weiteren Bebauungsplanverfahrens entsprechend seine Berücksichtigung finden.

2.3 Anregungen zur Gestaltung der Erweiterung des Mauerparks

Bei der Erweiterung des Parks sollten mehr Bäume vorgesehen und die vorhandenen Birken erhalten werden. (4)

In der Erweiterungsfläche des Mauerparks sollten weitere Spielplätze, weitere Grillplätze, mehr Frei- und Liegeflächen, Brunnenanlagen und Wasserspiele, ein Fußballplatz, Tischtennisplatten, Skaterbahnen, Toiletten und ausreichende Beleuchtungsmaßnahmen vorgesehen werden. (20)

Ferner werden die Anlage eines Freibades und eines Zeltplatz sowie von dauerhaften Kultureinrichtungen und Stadtgärten vorgeschlagen. (7)

In einer Äußerung wird die Errichtung einer Minigolfanlage angeregt, die der Einwender selbst betreiben möchte. (1)

Von der Weddinger Seite aus sollten drei weitere Zugänge zum Mauerpark angelegt werden. (4)

Bei der Neuversiegelung von Flächen im künftigen Mauerpark sollte die Regenwasserversickerung auf dem Gelände durch Rigolen sichergestellt werden. (1)

Die geplanten Wege sollten mit einem wasser- und luftdurchlässigen Belag versehen werden. (2)

Der Bebauungsplan 1-64 dient der planungsrechtlichen Sicherung der Flächen für die westliche Erweiterung des Mauerparks. Fragen der Gestaltung der künftigen Grünanlage sind nicht Gegenstand der Regelungen des Bebauungsplans.

Hierfür wird ein gesondertes Diskussions- und Abstimmungsverfahren im Rahmen einer Bürgerwerkstatt durchgeführt. Aufgrund des schon einige Jahre zurückliegenden Wettbewerbsverfahrens des Ursprungsentwurfes und der Vielzahl neuer Nutzungs- und Gestaltideen für die Erweiterung des Mauerparks, die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung, der Bürgerwerkstatt und bei den Fachbehörden erörtert werden, soll die bislang vorliegende Planung (Prof. Lange)

überarbeitet und modifiziert werden. Dabei werden die auch die o. g. Gestaltungsvorschläge erörtert und ggf. entsprechend eingearbeitet.

Es wird die eine Verbindung des Mauerparks mit dem Humboldthain gefordert. (12)

Eine solche Verbindung ist auch Ziel der bezirklichen Planung und bereits im Entwurf des Bebauungsplans 1-64 aufgeführt. Die Gestaltung dieses Weges wird in Zusammenhang mit dem im Norden des Plangebiets vorgesehenen Wohngebiets abgestimmt.

Der Mauerpark sollte bei freiem Eintritt nutzbar bleiben. (9)

Die Erhebung von Eintrittsgebühren für den Mauerpark war zu keinem Zeitpunkt geplant.

3. BAUFLÄCHE SÜD

Zwischen Schule und Neubebauung seien Nutzungskonflikte zu erwarten (Kinderlärm, Lautstärke, Hofnutzung). Es sollten daher nur schulverträgliche Nutzungen zugelassen werden; ein eingeschränktes Gewerbegebiet wird in der Äußerung für möglich gehalten. Einzelhandelsflächen oder ein Nahversorgungszentrum werden abgelehnt. (40)

Der Entwurf des Bebauungsplans umfasst für das Baufeld Bernauer Straße, Ecke Wolliner Straße zwei Regelungsalternativen: Mischgebiet etwa auf der Fläche des heutigen Spielplatzes kombiniert mit einem eingeschränkten Gewerbegebiet ohne nennenswerte Wohnanteile im übrigen Bereich oder alternativ ein Sondergebiet im gesamten Baufeld, ebenfalls ohne nennenswerte Wohnanteile. Damit ist das Ziel, vornehmlich Nutzungen zuzulassen, die gegen Störungen unempfindlich sind, bereits für die meisten Flächen vorgezeichnet. Dennoch ist auch zu berücksichtigen, dass Schüllärm als sozialadäquate Emission auch von neuen Wohnnutzungen hinzunehmen sein würde und auch ein Schutzbedürfnis der bestehenden Wohnungen an der Wolliner Straße gegenüber dem Schulstandort schon jetzt besteht.

In der Äußerung wird vorgeschlagen, das vorgesehene Baugebiet an der Bernauer Straße mit einer gemischten Bebauung aus Wohnen und Gewerbe zu bebauen. Dabei sollen i.W. Wohnnutzungen nur nach Westen zur bestehenden Wohnnutzung ausgerichtet werden und rein gewerbliche Bauten eine Abschirmung zum bestehenden und künftigen Mauerpark sicherstellen. In der Äußerung werden differenzierte Vorschläge zu Baukörperanordnungen zur Umsetzung des vorgenannten Prinzips der Nutzungsgliederung gemacht. Zum künftigen Park und zu den bestehenden Nutzungen im Westen hin sollten ggf. durchgängige Baukörper entstehen, jedoch abwechslungsreiche Baukörpergliederungen vorgesehen werden. Im Bereich Wolliner Straße 31 sollte eine Blockrandschließung zur Erhöhung der Wohnruhe geplant, der Bebauungsplanbereich entsprechend erweitert werden.

Nach Ansicht des Einwenders sollten im Bebauungsplan nur offene, wenig einengende Festsetzungen getroffen werden. (3)

Den grundsätzlichen Überlegungen zur Anordnung von Nutzungen auf dem Baufeld zur Vermeidung von Konflikten mit intensiven Nutzungen im Mauerpark wird gefolgt. Dies schlägt sich u. a. in der Variante 1 des Entwurfs zum Bebauungsplan (MI/ GE(e)) nieder. Gleichwohl sind auch bauliche Entwicklungsvarianten denkbar, die ganz auf Wohnanteile verzichten.

Für die Entwicklung des Bebauungsentwurfs wird in Kooperation mit dem Eigentümer ein städtebauliches Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Die Ergebnisse werden von einer Jury

bewertet, öffentlich vorgestellt und mit den Planungen für die Erweiterung des Mauerparks (Bürgerwerkstatt, Prof. Lange, GrünBerlin) abgestimmt. Welche Regelungsdichte zur Sicherung der dann abgestimmten städtebaulichen Zielsetzungen geeignet ist, wird im weiteren Verfahren bestimmt.

Eine Blockrandschließung im Bereich Wolliner Straße 31 ist vom Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens abhängig.

Eine Äußerung sieht die Eignung des Standortes für ein Hotel mit geringem Preisniveau („Backpackerhostel“) und stellt eine Bewerbung für das Baugrundstück in Aussicht. (1)

Der Standort an der Bernauer Straße im südlichen Baufeld erscheint grundsätzlich für die Ansiedlung auch eines (weiteren) Hotels geeignet.

Die Planung für den Bereich an der Bernauer Straße sei zu massiv (26.000 m² BGF, bis zu 7 Vollgeschosse) und erfolge ohne Rücksicht gegenüber der heutigen Nutzung des Mauerparks, der vorhandenen Wohn- und der Schulnutzung. Es sollten nur dreigeschossige Gebäude geplant werden. (23)

Die Betonung der Ecksituation mit einer geschlossenen Randbebauung mit etwa sechs bis sieben Geschossen entlang der Wolliner und der Bernauer Straße wird im Kontext der übrigen Bebauung und der geplanten Blockrandschließung südlich der Bernauer Straße als städtebaulich angemessen und nicht zu massiv angesehen.

Als Grundlage für die weitere städtebauliche Planung wird in Kooperation mit dem Eigentümer ein konkurrierendes städtebauliches Wettbewerbsverfahren durchgeführt.

Die Angaben im Bebauungsplanentwurf zur Blockrandschließung seien nicht nachvollziehbar: Das Schulgebäude falle bis auf ein Geschoss ab, so dass der Blockrand nicht geschlossen werden könne. Eine Blockrandschließung im Eckbereich würde zudem zur Verschattung der Freiflächen der Schule führen. (18)

Das frühere Gemeinde- und heutige Schulgebäude Wolliner Straße 25/26 besitzt einschließlich der genehmigten Schulnutzung Bestandsschutz, d.h. es kann solange genutzt werden, wie dies vom Eigentümer und den Nutzern gewünscht wird. Sollte das Gebäude jedoch später einmal aufgegeben werden, wäre nach dem geltenden Planungsrecht des festgesetzten Bebauungsplans III-237b, eine Blockrandbebauung mit bis zu 6 Vollgeschossen in geschlossener Bauweise zulässig. Im Bereich der Eckbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-64 wird auf dieses langfristige Planungsziel bereits Bezug genommen: Hier soll ein Anbau an die Grenze des Schulgrundstücks zugelassen werden. Ob damit Verschattungen und ggf. Beeinträchtigungen für das nördlich angrenzende Schulgrundstück entstehen, wird im weiteren Verfahren geprüft und berücksichtigt.

Bauflächen (Wohn- und Gewerbeflächen) sollten so erschlossen werden, dass vorhandene Zufahrten genutzt werden können. (2)

Für das südliche Baufeld liegt eine Nutzung der vorhandenen, etwa mittig liegenden Einfahrt an der Bernauer Straße aufgrund der dortigen Straßenausstattung im Kreuzungsbereich mit der Wolliner Straße (Aufstellspuren, Bushaltestelle etc.) nahe. Zusätzlich ist aber auch eine weitere Zufahrt im Bereich Wolliner Straße etwa an der Grenze zum Schulgrundstück denkbar und nicht grundsätzlich ausgeschlossen.

Freiflächen der geplanten Baufelder sollten nicht mit Tiefgaragen unterbaut werden. Oberirdische bzw. vom Mauerpark einsehbare Stellplätze sollten vermieden, für unterirdische Stellplätze sollte ein Bonus bezüglich der Ausnutzbarkeit des Grundstücks gewährt werden. (3)

Das Ziel, Freiflächen möglichst gering zu versiegeln und auch nicht zu unterbauen, z.B. mit Tiefgaragen, wird grundsätzlich verfolgt. Die Unterbringung von parkenden Kraftfahrzeugen in Tiefgaragen kommt jedoch der Nutzbarkeit und der Gestaltung von Freiflächen, die wiederum bei Bedarf für weitere Nutzungen, wie z. B. Flohmarktflächen etc. zur Verfügung gestellt werden könnten, zugute. Häufig reichen aus funktionalen Gründen die Flächen allein unter Gebäuden nicht für eine ausreichende Parkraumversorgung aus, so dass partiell auch die Unterbauung von Freiflächen zugelassen wird. Nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung ist in einem Gewerbegebiet oder sonstigen Sondergebiet eine bis zu 80%-ige Grundstücksüberbauung zulässig und somit nicht ausgeschlossen. Für die Baufelder des Bebauungsplans 1-64 wird dies im weiteren Verfahren noch geklärt.

4. BAUFLÄCHE NORD

Die vorgestellte Planung führe zu einer weiteren städtebaulichen Verdichtung im Bereich Graun- und Gleimstraße. Die Infrastruktur des Bezirks sei schon jetzt mehr als ausgelastet. (13)

Die Nutzung vorhandener Innenbereichspotentiale für das Wohnen entspricht den stadtentwicklungsplanerischen Zielen des Landes Berlins und des Bezirks Mitte. Ob es, wie befürchtet, mit den geplanten Wohnnutzungen zu Engpässen in der Versorgung durch bezirkliche Einrichtungen kommen kann, bzw. ob dort Kapazitätserweiterungen erforderlich werden, wird im weiteren Verfahren im Dialog mit den zuständigen Fachdienststellen ermittelt. Zumindest im Schulangebot ist eher ein Überangebot zu konstatieren, da im Brunnenviertel derzeit die Aufgabe von bestehenden Standorten geplant ist.

Der Moritzhof werde durch die geplante Bebauung im nördlichen Baufeld verschattet. (10)

Die Befürchtung ist unbegründet. Bei der planungsrechtlichen Festlegung der Bebaubarkeit des nördlichen Baufeldes sind insbesondere hinsichtlich der Festlegung der zukünftigen Abstandsflächen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten sowie die sich darstellende örtlichen Situation mit in die Abwägungsbelange einzubeziehen. Dabei gilt grundsätzlich auch das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Wohnungen mit hohen Mieten würden nicht gebraucht und stünden leer. Neubauwohnungen mit hohen Mieten führten zu einem Anstieg auch der Bestandsmieten und zur Gentrifizierung in der Gegend. Ein abgeschlossenes und bewachtes Wohnviertel („gated community“) wird nicht befürwortet. (9)

Die planungsrechtliche Ausweisung von Wohnbauflächen trägt primär nicht zu Mietpreissteigerung bei. Miethöhe, Standard und Vergabe vorhandener oder geplanter Wohnungen sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanfestsetzungen. Die Abteilung Stadtentwicklung setzt sich grundsätzlich für die Vergabe von Bauflächen an z. B. Baugenossenschaften, Baugruppen etc. ein, um über diesen Weg einen möglichen Anstieg des Mietniveaus in Grenzen zu halten.

Die Wirkung eines einzelnen Vorhabens in Bezug auf die Entwicklung der Mieten in den angrenzenden Quartieren und mögliche Verdrängungswirkungen darf in diesem Fall auch nicht überbewertet werden.

Die Schaffung eines abgeschlossenen und bewachten Wohnviertel („gated community“) wird generell vom Bezirk Mitte abgelehnt und ist zu keinem Zeitpunkt als planerisches Ziel jemals in Erwägung gezogen worden.

Es bestehe die Gefahr von Konflikten zwischen neuen Anwohnern und Parkbesuchern aufgrund von Emissionen im Mauerpark (Lärm, Musik, Licht, Grillen...). (9)

Im bestehenden nördlichen Mauerpark finden sich ausschließlich Erholungs- und Spielplatznutzungen, der Kinderbauernhof sowie der Kletterfelsen. Hier ist nicht zu erwarten, dass sich planungs- und immissionsrechtlich relevante Nutzungskonflikte mit neuen Wohnnutzungen im westlich angrenzend geplanten Wohngebiet ergeben, auch weil die vorhandenen Parknutzungen ohnehin auch auf die östlich angrenzenden Wohnnutzungen Rücksicht (gegenseitiges Rücksichtnahmegebot) nehmen müssen. Auch Beeinträchtigungen des Wohnens durch Sportlärm sind wegen der Entfernung des Stadions, bzw. der bei dessen Betrieb ohnehin erforderlichen Rücksichtnahme auf vorhandene Wohnnutzungen an der Gleim- und der Wolliner Straße kaum zu befürchten.

Bei der Erweiterung des Mauerparks südlich der Gleimstraße wird durch die Gestaltung des Parks das Schutzbedürfnis des nördlich geplanten Wohngebiets berücksichtigt.

Im geplanten südlichen Baufeld an der Bernauer Straße sollen vorrangig solche Nutzungen zugelassen werden, die sowohl mit den verkehrlichen Belastungen, als auch mit der intensiven Nutzung des südlichen Mauerparks vereinbar sind.

Im Bereich nördlich der Gleimstraße bestehe kein Bedarf an Erholungsflächen, nach der Äußerung könne dort eine bauliche Nutzung befürwortet werden; es sollten jedoch Niedrigenergiehäuser, nachhaltige Bauweisen, Solarstromversorgung und Dachbegrünungen umgesetzt werden. (3)

Die genannten Standards nachhaltigen Bauens werden grundsätzlich vom Bezirksamt Mitte unterstützt. Nur Teile der Standards können jedoch als planungsrechtliche Vorgaben im Bebauungsplan definiert werden, z.B. die Begrünung von Dächern.

Für die Entwicklung des Bebauungsentwurfs wird in Kooperation mit dem Eigentümer ein städtebauliches Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Auf Grundlage des abgestimmten Entwurfs wird entschieden, welche Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können.

Wohnungsangebote sollten genossenschaftlich und als Baugruppen organisiert werden. (10)

Die genannten Formen gemeinschaftlichen Bauens und Eigentums werden grundsätzlich vom Bezirksamt Mitte unterstützt. Die Abteilung Stadtentwicklung des Bezirks Mitte wird für eine derartige Vergabe einsetzen. Es ist jedoch grundsätzlich planungsrechtlich nicht möglich, Vergaberegungen in Bebauungsplänen fest zu setzen.

Das geplante Baugebiet sei zu klein für über 600 Wohnungen. (20)

Für die Entwicklung des Bebauungsentwurfs wird in Kooperation mit dem Eigentümer ein städtebauliches Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Auf Grundlage des abgestimmten Entwurfs wird letztendlich abgestimmt werden, welche Anzahl von Wohnungen im Baugebiet

tragfähig und geeignet sind. Entsprechend werden die Regelungen des Bebauungsplans im weiteren Verfahren modifiziert werden.

Im nördlichen Baufeld sollte eine geschlossene Randbebauung als akustische Abschirmung gegenüber der Ringbahn vorgesehen werden. (1)

Die sich darstellende Immissionsproblematik in Bezug auf die nördlich angrenzenden Bahnanlagen und das unmittelbar benachbarte Bahnnumspannwerk sind bekannt. Im weiteren Verfahren werden, gestützt auf gutachterliche Empfehlungen, geeignete und erforderliche Regelungen zum Immissionsschutz getroffen werden.

Bauflächen (Wohn- und Gewerbeflächen) sollten so erschlossen werden, dass vorhandene Zufahrten genutzt werden können. (2)

Für das geplante Wohngebiet nördlich der Gleimstraße ist ein Erschließungsgutachten in Bearbeitung, in dessen Rahmen verschiedene Varianten der Erschließung untersucht werden. Die Nutzung der vorhandenen Zufahrt z. B. von der Lortzingstraße aus, gehört aufgrund der daraus zu erwartenden Nutzungskonflikte hinsichtlich der potentiellen Mauerparkerweiterungsfläche, nicht zu den favorisierteren Erschließungsmöglichkeiten. Es werden jedoch im weiteren Verfahren alle möglichen Erschließungsvarianten geprüft und letztendlich einer Entscheidung zugeführt werden.

In einigen Äußerungen wird vorgeschlagen, das Gebiet nördlich der Gleimstraße als sog. autofreies Wohnquartier zu entwickeln. So sollten Stellplätze im Quartier selber stark begrenzt oder ganz ausgeschlossen werden. In der Umgebung könnten die neuen Bewohner durch Anwohnerparken von Stellplätzen ausgeschlossen werden, um dem Eindruck zu begegnen, für das neue Quartier würden die bestehenden Straßenräume zum Parken in Anspruch genommen werden. (23)

Zwar sei die vorgesehene Größe des Baugebiets etwas zu klein für ein autofreies Wohnquartier, dafür sprächen aber die abgrenzte, ohnehin schwer erschließbare Lage, eine gute Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln, die zentrumsnahe Lage, die gute Erreichbarkeit der Innenstadt und des Umlands mit dem Rad (Fernradweg) und die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten (Brunnenstraße). Bewohner ohne Auto würden sich viel mehr auf den Nahbereich orientieren, als Auto fahrende; so könne eine stärkere Vernetzung mit dem angrenzenden Teilen Weddings statt einer sozialen Abgrenzung bewirkt werden. (5)

Es solle auf eine öffentliche (Kfz.-) Erschließung im Gebiet verzichtet werden. Durch ein Quartier ohne oder mit nur wenigen privaten Kraftfahrzeugen, würde auch eine zusätzliche Belastung der umliegenden Quartiere durch weiteren Kfz-Verkehr vermieden. (4)

Den Vorhabenträgern sollten für den Verzicht auf Stellplätze im Gebiet ein Aufschlag auf die vorgesehene zulässige Geschossfläche gewährt werden. Im Bebauungsplan sollten nur offene, wenig einengende Festsetzungen getroffen werden. (2)

Der Vorschlag wird gerade vor dem Hintergrund der erschwerten Erschließungsmöglichkeiten des Gebiets als interessante Entwicklungsvariante angesehen und im weiteren Verfahren geprüft.

Für die Entwicklung des Bebauungsentwurfs wird derzeit in Kooperation mit dem Eigentümer ein konkurrierendes städtebauliches Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Die Ergebnisse werden von einer Jury bewertet, öffentlich vorgestellt und mit den Planungen für die

Erweiterung des Mauerparks südlich der Gleimstraße (Bürgerwerkstatt, Prof. Lange, GrünBerlin) abgestimmt. Die Abteilung Stadtentwicklung setzt sich grundsätzlich für die Vergabe der Bauflächen an z. B. Baugenossenschaften, Baugruppen etc. ein und wird auch diesbezüglich auf den Eigentümer einwirken.

Die Anlage einer öffentlichen Straße in dem Baugebiet ist nicht vorgesehen, insofern wird eine Erhöhung der Bebauungsdichte zugunsten autofreien Wohnens nicht verfolgt. Die Begrenzung von privaten Stellplätzen erscheint planungsrechtlich möglich, um das sog. autofreie Wohnen zu fördern. Welche Regelungsdichte insgesamt zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen erforderlich und geeignet ist, wird, insbesondere auch im Hinblick auf zwischenzeitlich ergangener Rechtsprechungen, im weiteren Verfahren geprüft und festgelegt.

4.1 Erschließung

Es sollte keine Verbindung zur Schwedter oder zur Kopenhagener Straße geschaffen werden, um dort eine Zunahme motorisierten Verkehrs zu vermeiden. (23)

Es wird darauf hingewiesen, dass der nördliche Teil des bestehenden Mauerparks eine planfestgestellte Ausgleichsfläche für Eingriffe in den Naturhaushalt bei anderen Bauvorhaben sei. Eine Inanspruchnahme der Fläche erfordere die Durchführung eines gesonderten Planfeststellungsverfahrens zur Festlegung neuer Ausgleichsmaßnahmen. Ein möglicher Abriss des Kletterfelsens stelle eine eklatante Verschwendung öffentlicher Gelder dar. Eine Rückzahlung der Gelder wäre die Folge. (12)

Der Kinderbauernhof (Moritzhof) und der Spielplatz seien Einrichtungen mit großer Bedeutung. Sie sollten von Straßen für motorisierten Verkehr weder gequert oder zerschnitten noch tangiert werden. Der Erhalt bzw. eine Erweiterung der Anlage werde befürwortet. Die Erschließung des nördlich des Gleimtunnels geplanten Wohngebietes von der Schwedter Straße aus (ca. 11 m breit) sei nicht praktikabel. Eine Zunahme des motorisierten Verkehrs würde die genannten Einrichtungen erheblich stören und es käme zu einer starken Gefährdung der Kinder. (88)

Für das geplante Wohngebiet nördlich der Gleimstraße werden verschiedene Varianten der Erschließung untersucht. Die Anlage einer Straßenverbindung in Verlängerung der Kopenhagener Straße ist aufgrund der sich daraus ergebenden Eingriffe in den vorhandenen Mauerpark nicht Gegenstand der Planung. Eine Erschließungsmöglichkeit über die Schwedter Straße mit Einmündung nördlich des Kletterfelsens wird nach wie vor in Erschließungsbetrachtungen mit einbezogen, auch wenn die derzeitigen Beschlusslagen des Bezirks Pankow dem entgegenstehen. Die Entscheidungskompetenz liegt allerdings eindeutig im Bezirksamt Pankow.

Die Verkehrsberuhigung stelle ein wichtiges Ziel für die an den Mauerpark angrenzenden Quartiere dar. Neue Erschließungsmaßnahmen dürfen dieses Ziel nicht in Frage stellen. (45)

Zur Planung des nördlichen Baufeldes wurde anhand vorläufiger Wohnungszahlen eine Prognose zur künftigen Nutzung von Kraftfahrzeugen durch die Bewohner aufgestellt. Daraus ergibt sich, dass diese Verkehrsmenge von der Gleimstraße mit bewältigt werden kann. Die Ziele der Verkehrsberuhigung für die umliegenden Quartieren werden insofern nicht in Frage gestellt.

Die in der Bebauungsplan-Begründung dargestellte Präferenz einer möglichen Erschließung von der Gleimstraße her wird nicht befürwortet. Bislang gäbe es keine hinreichenden Untersuchungen zu den Erschließungsvarianten, die eine solche Präferenz begründen könnten. Die Erschließung von der Gleimstraße aus führe zur Zerstörung des bedeutenden Denkmals

Gleimtunnel, berge erhebliche Risiken für den Ost-West-Verkehr auf der Gleimstraße, insbesondere für Fußgänger- und Radverkehr, und mindere die Aufenthaltsqualität im nördlichen Mauerparkabschnitt. (11)

Die genannte Präferenz ergibt sich zum einen aus der Abwägung mit den Vor- und Nachteilen der anderen untersuchten Erschließungsvarianten (Schwedter Straße / Kopenhagener Straße, Lortzingstraße / Bahnbrücke Gleimstraße, Swinemünder Straße), zum anderen aus den zu erwartenden Vorteilen für Fußgänger und Radfahrer im Gleimtunnel sowie Erholungssuchende aus dem Brunnenviertel: Bei einer partiellen Öffnung des Tunnels könnte nicht nur das geplante Wohngebiet an der Nordseite erschlossen, sondern es könnte auch ein weiterer Zugang zum Mauerpark an der Südseite der Gleimstraße angelegt werden. Zudem könnte die Belichtungssituation im Tunnel durch Öffnungen auf quasi natürliche Weise wesentlich verbessert werden. Erforderliche Abbiegevorgänge können mit Hilfe von Maßnahmen zur Verkehrsregelung sicher bewältigt werden.

5. VERFAHREN

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sollte verbessert werden. Verbesserte Informationsangebote ermöglichen eine intensiviertere Teilhabe am Planungsverfahren. Zur Beteiligung sollte aufgefordert und die Beteiligungs- und Einspruchsfristen sollten verlängert werden. Informationen zum Verfahren und zu Beteiligungsmöglichkeiten sollten allen Bewohnern der angrenzenden Gebiete verfügbar gemacht werden (frei Haus und mehrsprachig). (12)

Die Informationsangebote zur Planung entsprechen zum Einen den formalen gesetzlichen Ansprüchen, der Bezirk Mitte sieht jedoch zum Anderen die Notwendigkeit zur Verbesserung des Angebotes von darüber hinausgehenden Beteiligungsmöglichkeiten zur Einbindung von Bürgern und Initiativen. Zu den klassischen Informationen in gängigen Tageszeitungen kommen vor allem das Internetangebot des Bezirks. Mit der Bürgerwerkstatt wurde ein offenes, gut ausgestattetes und eigenständig kommunizierendes Partizipationsangebot geschaffen, das keineswegs bei allen Planvorhaben selbstverständlich ist. Zusätzlich werden die breit gestreuten Informationsangebote des Quartiersmanagement Brunnenviertel sowie der örtlichen Initiativen dazu beitragen, jede Interessierte und jeden Interessierten auf aktuelle Entwicklungen und Informationsangebote hinzuweisen. Die gewünschte Teilhabe an Bezirkspolitik und -planung setzt auch ein gewisses Maß an Eigeninitiative voraus. Diesbezügliche Verbesserungsmöglichkeiten unterliegen einer ständigen Überprüfung im Bezirk Mitte und werden ggf. entsprechend umgesetzt.

Für die Mauerparkerweiterung sollte ein neues Wettbewerbsverfahren unter Einbeziehung der Bevölkerung durchgeführt werden. (4)

Auch wenn das Wettbewerbsverfahren zur Mauerparkerweiterung schon einige Jahre zurückliegt, besteht für den damaligen ersten Preisträger des Verfahrens noch immer das Urheberrecht an der Planung. Aufgrund der Vielzahl neuer Nutzungs- und Gestaltideen für die Erweiterung des Mauerparks wird jedoch in Form der Bürgerwerkstatt ein nochmaliges und erweitertes Beteiligungsverfahren durchgeführt. Auf dieser Grundlage soll die bislang vorliegende Planung (Prof. Lange) überarbeitet und modifiziert werden.

Die vorgelegte Planung erfolge ohne Rechtsgrundlage. Die geplante Zulassung von Bauvorhaben überschreite die Drei-Hektar-Schwelle (Darstellungsunschärfe) des

Flächennutzungsplans und sei allein politisch motiviert. Die vorgelegte Planung entwerte das seinerzeit zur Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführte Beteiligungsverfahren. (23)

Im Rahmen der Vorabstimmungen zum Bebauungsplan, sowie der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde die Entwicklung des Bebauungsplans 1-64 aus dem Flächennutzungsplan von der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung bestätigt. Die Begründung zum Bebauungsplan wird diesen Tatbestand ausreichend darlegen.

Durch eine Verzögerungen der Erweiterung des Mauerparks seien Zuwendungen der Allianz-Stiftung in Frage gestellt. (18)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 1-64 werden die Grundlagen für die Sicherung von Zuwendungen für die Erweiterung des Mauerparks gelegt.

6. SONSTIGES

Die Planung richte sich gegen den Bürgerwillen. (42)

Auch im Rahmen der Planung für den Bereich Mauerpark sind die unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange, die das Baugesetzbuch vorgibt, sachgerecht zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung zu behandeln. D. h., dass nicht allein der „geäußerte“ Bürgerwillen zu berücksichtigen ist, sondern auch die öffentlichen Belange der generellen Planungsziele des Landes Berlin und des Bezirks Mitte, sowie auch die privaten Belange der betroffenen Grundstückseigentümer und Anlieger im Umfeld in die abschließende Abwägung einzustellen sind. Zudem handelt es sich im Rahmen der Bauleitplanung zunächst um die frühzeitige Beteiligungsphase, in der es in erster Linie darum geht, Argumente für und wider zur Planung zu ermitteln, um diese dann in die weiteren Planungsüberlegungen einstellen und entsprechend werten und berücksichtigen zu können. Gerade im Rahmen der Bürgerwerkstatt zur Gestaltung des Mauerparks besteht die Möglichkeit für engagierte Betroffene, die Planung maßgeblich mit zu gestalten. Auch mit dem städtebaulichen Wettbewerbsverfahren für die Bebauung unter Einbindung von Mitgliedern der Bürgerwerkstatt ist ein Verfahren gewählt worden, dass eine transparente und öffentlich nachvollziehbare Entscheidungsfindung ermöglicht. Auf diesen Grundlagen wird die Planung insgesamt im weiteren Verfahren konkretisiert und dann erneut zur Diskussion gestellt. Allein aus dem Aufstellungsbeschluss zu einem Bebauungsplan, dessen Inhalt ja erst im weiteren Verfahren unter Einbeziehung von Gutachten, Beteiligungsverfahren inhaltlich zu qualifizieren ist, lässt sich noch keine Ignoranz des Bürgerwillens ableiten.

Es wird angeregt, den Geltungsbereich des Bebauungsplans nach Westen bis zur Wolliner und zur Graunstraße und im nordwestlichen Teil bis zur Swinemünder Straße zu erweitern. Die Grenzziehung des Geltungsbereichs werde der Bedeutung der Entwicklung des Gebietes auch angesichts der vorgesehenen Baumasse nicht gerecht. (1)

Für eine Überplanung der westlich angrenzenden Wohnbereiche und Infrastruktureinrichtungen durch den Bebauungsplan wird kein Erfordernis gesehen. Die Auswirkungen der Planung auf das Umfeld sind aber auch ohne dessen Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplans zu ermitteln und angemessenen zu berücksichtigen. Das angrenzende Planungsrecht steht einer Anbindung des Mauerparks an das Brunnenviertel nicht entgegen.

Das Allgemeinwohl sollte den Einzelinteressen von Privatinvestoren nicht geopfert werden. Es wird befürchtet, dass die Grundstückseigentümerin (Vivico) unberechtigte Profite realisiere. Es sollten bessere Konditionen zum Wertausgleich verhandelt werden. Ein Grundstückstausch dürfe nicht zu Lasten Berlins gehen. Die geplante Festsetzung von 4,5 ha Bauland sei unangemessen hoch. (115)

Die Planung erfolgt auf der Grundlage der städtebaulichen Ziele des Landes Berlin und des Bezirks Mitte. Durch die planungsrechtliche Sicherung rund 6 ha neuer Parkanlage und die beabsichtigte Überlassung der Flächen an das Land Berlin wird ein wesentlicher Beitrag zum Allgemeinwohl realisiert. Die Übertragung der Fläche des Spielplatzes an den Vorhabenträger wird auf der Grundlage der im Land Berlin üblichen Vergaberegeln erfolgen.

Vorrang sollte ein Erwerb von Flächen durch eine Bürgerstiftung haben. Die Stiftung Weltbürgerpark zum Ankauf von Flächen sei in Gründung. Zudem solle man neue Fördermittel und Sponsoren suchen. Das Land Berlin sollte Flächen der geplanten Baufelder erwerben. (32)

Gegen den Erwerb von Erweiterungsflächen durch eine Bürgerstiftung werden keine Bedenken erhoben. Es ist davon auszugehen, dass Berlin sich nicht gegen mögliche andere, ggf. sich ergebende private Finanzierungsmöglichkeiten durch externe Sponsoren etc., die eine Erweiterung des Mauerparks auf anderem Wege ermöglichen würde, aussprechen wird. Der geplante Bebauungsplaninhalt steht dem nicht entgegen.

Bei einer Nutzung von Baufeldern sei mit Baulärm zu rechnen. (3)

Baulärm entsteht nur für eine begrenzte Zeit und muss in bestimmten Rahmen hingenommen werden. Die Lärmschutzvorschriften des Landes Berlin stellen dennoch eine angemessene Nacht- und Feiertagsruhe sicher.

Über das gesamte so genannte Nordkreuz, das von unzähligen Schienensträngen durchzogen ist, sollte ein Hügel oder Berg aufgeschüttet werden. (1)

Der Vorschlag bezieht sich auf ein Gebiet außerhalb des Bebauungsplanbereichs und wird zur Kenntnis genommen.

Zusammenfassend ist zu konstatieren, dass nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange zu den Planungszielen, das Verfahren des Bebauungsplans 1-64 unter Beachtung vorgebrachter Hinweise weiter verfolgt wird.

Berlin, den 11.1.11

gez. Gothe
Bezirksstadtrat