

# Buckower Felder

## Bericht zur Informationsveranstaltung vom 21. Mai 2015



Luftbild Stand April 2009 mit Geltungsbereich © Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. III

### **Büro Stephan Westermann Stadt- und Landschaftsplanung**

Elberfelder Straße 31 • D-10555 Berlin  
FON 030-21 89 447 • FAX 030-23 62 98 70

Hegelstraße 39 • D-39104 Magdeburg  
FON 0391-59 82 209 • FAX 0391-59 82 100

[www.stephan-westermann.de](http://www.stephan-westermann.de)  
E-MAIL [info@stephan-westermann.de](mailto:info@stephan-westermann.de)

Im Auftrag der

### **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt**

Referat IV D  
Wohnungsneubau - Projektmanagement und Bauleitplanung  
Württembergische Straße 6  
10707 Berlin

# Buckower Felder

## Bericht zur Informationsveranstaltung vom 21. Mai 2015

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (SenStadtUm) bereitet im Zuge der Wohnungsbauoffensive des Senats die bauliche Entwicklung einer rund 15 ha großen Teilfläche der Buckower Felder vor.

Im Jahr 2012 fand unter Regie von SenStadtUm zu diesem Vorhaben bereits ein städtebaulich-landschaftsplanerischer Wettbewerb statt. Durch den Wettbewerbsgewinner ANP und GTL / Kassel wurde ein städtebaulicher Rahmenplan entwickelt. Auf Basis dieser Planung wurde ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet (B-Plan 8-66).

Die Bebauungsabsicht des bisher landwirtschaftlich genutzten Areals stieß bei den Anwohnern der benachbarten Quartiere auf Kritik. Eine höhere Verkehrsbelastung, eine Entwertung der eigenen Immobilie und der Verlust des landschaftlichen Naherholungsangebotes sind die Kernpunkte der Anwohnerkritik. Ein durch die Bürger initiiertes Bürgerbegehren, das die Bezirksverordnetenversammlung zu einer erneuten politischen Diskussion des Vorhabens hätte zwingen können, fand eine ausreichende Zahl an Unterzeichnern.

Im Frühjahr 2015 zog der SenStadtUm durch einen Senatsbeschluss aufgrund der ‚außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung‘ an der Gebietsentwicklung das Verfahren an sich. Das landeseigene Wohnungsbaunternehmen ‚STADT UND LAND‘ bzw. deren Tochter, die WoBeGe, sollen das Vorhaben umsetzen.

SenStadtUm und das Wohnungsunternehmen sehen jeweils Änderungsbedarf an den bisherigen planerischen Festsetzungen, nicht zuletzt in Reaktion auf die Bürgerkritik, aber auch aus wohnungswirtschaftlichen Aspekten.

In diesem Spannungsfeld zwischen der politisch gewollten schnellen baulichen Entwicklung einerseits, der anhaltenden Anwohnerkritik andererseits und dem Änderungsbedarf an den bisher erarbeiteten und öffentlich kommunizierten Planinhalten führte SenStadtUm am 21. Mai 2015 eine Bürgerinformationsveranstaltung durch. Vorbereitend wurden Gespräche mit der Bürgerinitiative „Rettet die Buckower Felder“ und den direkten Anrainern geführt.

Ziel der Bürgerveranstaltung soll sein:

- a. die Bürger über die vom Bezirk Neukölln auf den Senat geänderten Planungszuständigkeit zu informieren und die das Bauvorhaben durchführenden Unternehmen ‚STADT UND LAND‘ sowie WoBeGe vorzustellen;
- b. den aktuellen Stand der Planung vorzustellen;
- c. zu kommunizieren, wo Änderungen am derzeitigen städtebaulichen Entwurf erforderlich bzw. denkbar sind, und wo nicht;
- d. das weitere Verfahren zur gemeinsamen Diskussion dieser Entwurfsüberarbeitung auszuloten.

## 1. Hintergrund



Rund 70 Bürger folgten der Einladung von SenStadtUm in die Aula der Heinrich-Mann-Oberschule. Einführend gab es einen Informationsblock mit folgenden Themen bzw. Referenten:

*Einführung / Wohnungssituation in Berlin:* Herr Dr. Lang, Abteilungsleiter IV, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz

*Historie / Planungsgeschichte:* Herr Sichter, Referatsleiter IVD, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz

*Vorstellung ‚STADT UND LAND‘:* Herr Malter, Geschäftsführer STADT UND LAND Wohnbautengesellschaft mbH

*Fortentwicklung der bisherigen Ergebnisse:*

... aus Sicht SenStadtUm, Herr Sichter

... aus Sicht STADT UND LAND bzw. WoBeGe, Frau Hildebrandt, Geschäftsführerin WoBeGe Wohnbauten- und Beteiligungsgesellschaft mbH

*Ausblick – wie geht es weiter?* Herr Dr. Lang

In der anschließenden Diskussion wurden folgende Schwerpunktthemen angesprochen:

### **Definition eines anderen Baufeldes:**

*„Warum kann man das ganze Bild nicht drehen und die Reihenhäuser vorne hinsetzen, dann passt das vom Bild auch eher mit dem Rest ...“*

*„Der Flächennutzungsplan ist doch keine Bibel, den kann man doch ändern wenn man den Leuten hier entgegen kommen will“*

Verbal wie auch plangrafisch aufgearbeitet stand die Frage im Raum, warum sich das Baufeld am Buckower Damm orientiert und nicht eher mittig der heutigen Felder sitzt. Dies würde die Anrainer weniger belasten sowie die Distanz der neuen Wohnungen zum verkehrslärbelasteten Buckower Damm erhöhen. Der Verweis auf den geltenden Flächennutzungsplan war aus Bürgersicht nicht befriedigend bzw. als Begründung ausreichend.

### **Verkehrsanbindung / Verkehrserschließung:**

*„ ... das ist ne Schönrederei ... die Verkehrsbelastung, die Schadstoffbelastung und ganz allgemein die Umweltbelastung, davon ist noch nicht die Rede gewesen.“*

*„Wo kann man das (Verkehrsgutachten) einsehen oder abrufen?“*

Wiederholt wurde die als nicht ausreichend bewerte Dimensionierung des Buckower Damms und der Ortsquerung Alt-Buckow aufgeworfen. Ein Verkehrskollaps auf dem Strang und eine hohe Belastung der Anwohner durch staubedingte Abgase werden erwartet. Eine Bürgerin schlug vor zu prüfen, ob der Buckower Damm und der Heideläuferweg als gegenläufige Einbahnstraßen ausgebildet werden könnten. Ein Bürger empfahl die Überprüfung und Optimierung der Ampelschaltungen bzw. den Umbau der Verkehrsknoten in Kreisverkehre.

Bisweilen gab es Nachfragen zur internen Wohngebieterserschließung, vor allem aber zur Frage der Zahl der vorgesehenen Stellplätze. Die neuen Anwohner sollten nicht genötigt sein, ihre Fahrzeuge am Straßenrand des Buckower Damm oder der Gerlinger Straße abzustellen.

## **2. Verlauf**



### Städtebauliche Figur:

*„Ich bin fast noch ein bisschen sprachlos ... es sind ja doch einige dieser ganz großen Kritikpunkte von Ihnen (...) angesprochen (...) worden und Sie scheinen sie auch lösen zu können.“*

Auf großen Zuspruch stieß die Ankündigung, die rahmensetzende Bebauung des Buckower Feldes nicht mehr unmittelbar straßenbegleitend entlang des Buckower Damms und nicht mehr in der Massivität des Rahmenplans zu verfolgen. Die gewollte Wohndichte durch eine entsprechende Geschossigkeit in der Mitte des Baufeldes zu erreichen und dafür die Randbebauung niedriger und deutlich vom Buckower Damm abgerückt vorzusehen kommt einer zentrale Forderung der Anwohner des Buckower Damms entgegen. Die beabsichtigten Entwurfsänderungen von SenStadtUm und ‚STADT UND LAND‘ bzw. WoBeGe bezeichnete eine Vertreterin der Bürgerinitiative als „super positive Geschichte“.



### Wohnungsschlüssel:

*„Gebaut werden muss, das war auch uns als Bürgerinitiative klar“*

*„Die Anzahl der bezahlbaren Wohnungen ... Harz IV feste Wohnungen ... Wie würde das vertraglich abgesichert, dass es auch so geschieht?“*

Niemand stellte das Erfordernis nach Wohnungsneubau in Frage. Von Interesse war aber wie viele Wohnungen welchen Typs und zu welchem Preis entstehen sollen. Die Festlegung auf eine Bruttogeschossfläche schien eher zu abstrakt.



### Veranstaltungsorganisation:

*„Ich wollte einfach mal was Lobenswertes sagen ... was mich erstaunt ... war ihre Zugänglichkeit, dass sie uns zugehört haben und wir ihnen zugehört haben.“*

Mehrere Teilnehmer beschwerten sich über die Einladungsverteilung für diese Veranstaltung und mutmaßten ein strategisches Kalkül, das Bewohner der Siedlung an der Gerlinger Straße nicht informiert waren. Im Umfeld wurden 700 Flyer verteilt. Am 11.5.2015 erschien in der Berliner Woche ein Artikel zur Veranstaltung. Noch größer allerdings war die Zustimmung zu der Äußerung einer Vertreterin der Bürgerinitiative, die die Gesprächsbereitschaft des Senats (im Gegensatz zu der des Bezirks) lobte.



### Planungs- und Bauprozess:

*„Hier wird immer von der Zusammenarbeit - hoffentlich mit den Anwohnern – hier gesprochen. Wie stellen Sie sich die vor und wann beginnt die, wenn Sie schon im Herbst schon was vorlegen wollen?“*

*„Wenn im Herbst es dann weiter geht und man dann immer noch Einfluss nehmen kann und auch eigene Ideen eventuell miteinfließen, was wollen wir dann mehr. Ich finde das einfach sehr gut, das zusammen Treffen hier heute.“*

Sowohl die Zeitschiene der Planungskonkretisierung wie des Baubeginns und die dann vorgesehen Baulogistik bzw. Lenkung des Baustellenverkehrs war wiederholt Thema von Anfragen. Im Verlauf der Veranstaltung wandelte sich die Kritik und Skepsis bezüglich einer fehlenden Konkretheit der Neubauplanung in eine positive Zustimmung zur Offenheit des Planungsprozesses.

