

Information des Bezirksamtes Spandau über das Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen 5-73

Grundlage: Unterlage für die Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses der BVV Spandau am 30.05.2017

<http://www.berlin.de/ba-spandau/politik-und-verwaltung/bezirksverordnetenversammlung/online/to010.asp?SILFDNR=3526&TOLFDNR=43793#beschluss>

Kommentierung der Bürgerinitiative der o.g. Information des Bezirksamtes über das Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Deckblatt (Kartenausschnitt)

Der Kartenausschnitt ist sehr veraltet und dadurch zur Information von BVV-Mitgliedern schwerlich geeignet, da nicht jedes BVV Mitglied jedes Gebiet in Spandau kennt.

Nicht berücksichtigte Einwände: Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden rd. 100 Stellungnahmen abgegeben. In der Abwägung geht das Bezirksamt jedoch nicht wie erforderlich auf alle Einwände ein. So findet z.B. der Hinweis, dass der Bebauungsplanentwurf die Anforderungen aus § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB nach „dem Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen“ und der „Eigentumsbildung der Bevölkerung“ nicht beachtet, keine Berücksichtigung (siehe Ausführungen am Ende), weitere Hinweise werden ebenfalls nicht aufgegriffen.

1. Einwand Vertrauensschutz

Einwand: Bestands- und Vertrauensschutz nicht gewahrt: seit 2006 gab es Planungen, die eine deutlich weniger dichte (Reihenhaus-) bebauung vorsahen, der entsprechende B-Plan befand sich 8 Jahre (2008-2015) im Verfahren, die Zernseestr. wurde nach diesem Entwurfsplan bereits gebaut. Der Großteil der Anwohner ist nach 2008 in das Haveleck gezogen. Diese Planungen wurden 2015 zurückgezogen und 2017 durch den nun vorliegenden B-Plan ersetzt.

Bewertung Bezirksamt: nur die rechtsverbindliche/2007 festgesetzte Version des B-Plans (VIII-526) ist entscheidend, das für „gewisse“ Zeit bestehende Planverfahren ist nicht maßgeblich, hier müssten die Anwohner das Risiko von Planänderungen in Kauf nehmen. Bezogen auf die Verdichtung des geltenden B-Plans wird darauf hingewiesen, dass diese keine „wesentlichen“ negativen Auswirkungen habe.

Kommentierung: Investitionen der Anwohner im Vertrauen auf die Umsetzung der Planungen haben dazu beigetragen, dass sich das Gebiet überhaupt entwickeln konnte, diese (Reihenhaus)Bebauung setzt nun den Maßstab, den es zu beachten gilt. Mit dem Bau der Zernseestr. wurde zudem bereits nach dem Entwurfsplan von 2008 gebaut.

2. Einwände Verdichtung / Abstandsflächen / Verschattung (Schwielowseestrasse/östlich der Daumstraße)

Einwand: mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von durchschnittlich 0,54 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,93 werden die Vorgaben der BauNVO (§ 17 Abs. 1) für allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,4 und GFZ 1,2) deutlich (+35 %, +60%) überschritten¹.

Bewertung Bezirksamt: Überschreitung ist aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt: Wohnungsnot, sparsamer Umgang mit Flächen, städtebauliches Gesamtkonzept.

¹ Begrenzung der Gebäudehöhe bei IV Vollgeschossen auf 13 m zzgl. Dachgeschoss = 16,70 m (zum Vergleich: die Häuser der Schwielowseestr. 15-27 sind 12 m hoch)

Kommentierung: Stadtrandlage wird nicht berücksichtigt, das städtebauliche Gesamtkonzept ist fast 20 Jahre alt, seine Mängel zeigen sich an der Bebauung der westl. Wasserstadt. Ein aktualisiertes Konzept für die Errichtung der vom Senat vorgegebenen 2.000 Wohnungen durch die Gewobag besteht nicht. Die erhebliche Bebauungsdichte hat z.B. bezogen auf die Verschattung nicht nur negative Auswirkungen auf die Bestandsgebäude und stellt eine massive Verschlechterung (auch ggü. dem geltenden Bebauungsplan dar), sondern wirkt sich auch negativ auf die neu zu bauenden Häuser aus. Sowohl bei den Bestandsgebäuden der Schwielowseestr. als auch bei den Neubauten wird die einschlägige DIN-Norm (4 h insgesamt und am 17.1. um 12 Uhr 1 h Sonne in einem Raum) als Mindestmaß nicht durchgängig eingehalten.

3. Einsehbarkeit der bestehenden Dachterrassen (Schwielowseestraße 15-29)

Einwand: Aufgrund der zusätzlichen Geschosse² wird die Privatsphäre der Anwohner bezogen auf die Dachterrassen nicht mehr gewährleistet.

Bewertung Bezirksamt: Bereits mit dem festgesetzten B-Plan sind höhere Gebäude geplant (4-geschossiges Stadthaus in westlicher Richtung), zudem kann in städtischen Gebieten nicht damit gerechnet werden, dass vollständige Privatsphäre gewährleistet ist.

Kommentierung: Das mit dem festgesetzten Bebauungsplan vorgesehene Gebäude befindet sich in größerem Abstand zu den Bestandshäusern als die nun in Rede stehenden Häuser.

4. Freihaltung von Sichtachsen

Einwand: Die bereits gebaute Zernseestr. verschiebt ein Gebäude noch dichter an die Bestandsgebäude, damit werden einheitliche Sichtachsen verhindert. Zudem wurde gefordert, Ausgleichsflächen so zu schaffen, damit auch von der Daumstr. Sichtachsen erhalten bleiben.

Bewertung Bezirksamt: Aufgrund des Wendehammers der Zernseestr. ist eine Platzierung wie im geltenden B-Plan VIII 526 vorgesehen nicht mehr möglich. Eine Ausweisung mit Frei-/Ausgleichsflächen ist bislang nicht vorgesehen.

Kommentierung: Grundlage und immer wiederkehrendes Argument der gesamten Abwägung ist der geltende B-Plan VIII 526. Die Zernseestr. wurde aber **nicht** nach dem B-Plan VIII 526 gebaut, sondern auf Grundlage des 5-73 Entwurfs von 2008. Die sich daraus ergebende Gebäudeverschiebung zu Lasten der Bestandsbauten wird nun lediglich mit dem Hinweis abgetan, dass eine andere Bebauung wg. der Straße nun eben nicht mehr anders möglich ist (!)

5. Wertminderung / negative Grundstückspreisentwicklung

Einwand: Die geplante Verdichtung sowie der Anteil an sozialem Wohnungsbau von 50% führen aus Sicht der Anwohner zu einer Wertminderung der bestehenden Gebäude.

Bewertung Bezirksamt: Der Einwand wird zurückgewiesen, da eine homogene Bebauung zu einer Wertstabilität, wenn nicht sogar zu einer Wertsteigerung des gesamten Wohngebietes führen könnte. Als Beispiel wird ein vergleichbar erschlossenes Wohngebiet am Großberliner Damm (Adlershof) angeführt.

Kommentierung: Die Beurteilung der Wertminderung müsste anhand des Vergleichs zwischen dem momentan festgesetzten Bebauungsplan und der geplanten dichteren, höheren Bebauung und die daraus resultierende zusätzliche Verschattung, sowie u.a. nach Beurteilung der Situation der Sozialstruktur erfolgen.

Darüber hinaus ist der Vergleich mit Adlershof bezogen auf die Entwicklung der Bodenrichtwerte nicht zutreffend, Adlershof hat in dem benannten Zeitraum als Wissenschaftsstandort und mit der Ansiedlung einer Vielzahl von Unternehmen und Forschungseinrichtungen eine ganz andere Entwicklung genommen als die Wasserstadt und ihr Umfeld, die immer noch unter der nicht

² Begrenzung der Gebäudehöhe bei IV Vollgeschossen auf 13 m zzgl. Dachgeschoss = 16,70 m (zum Vergleich: die Häuser der Schwielowseestr. 15-27 sind 12 m hoch)

erfolgten Schließung des Flughafens Tegel leidet (auch für Tegel ist eine Nachnutzung als Wissenschafts- und Technologiestandort vorgesehen!).

6. Schmutz- und Lärmbelastung / Verkehr / Reflexionen an zukünftiger Bebauung

Einwand: Durch die Verkehrsverdichtung wird die Lärm- und Schmutzbelastung im Umfeld des Plangebietes und insb. auf der Daumstr. zunehmen, zudem wird für die Bebauung östl. der Daumstr. eine deutliche erhöhte Schallbelastung durch Reflexion der neuen Bebauung erwartet. Zudem wird eingewandt, dass die im B-Plan zugrunde gelegten Zahlen von 2012 überholt sind und eine neue Verkehrserhebung erfolgen muss.

Bewertung Bezirksamt: In der Abwägung werden nur die Verkehrszunahmen, die über das bestehende Planungsrecht hinausgehen, berücksichtigt. Der sich daraus ergebende zusätzliche Verkehr ist nicht maßgeblich. Zudem sind bereits mit dem bestehenden B-Plan 4-geschossige Bauten entlang der Daumstr. vorgesehen.

Kommentierung: Die ausschließliche Berücksichtigung der Differenz zwischen bestehendem Planungsrecht und dem aktuellen Entwurf ist irreführend, da eine Bebauung bislang noch nicht erfolgt – und somit daraus noch kein Verkehr entstanden ist. Defacto ist der Verkehr seit 2012 jedoch erheblich gestiegen – und wird nach Bezug der Pepitahöfe weiter steigen. Daher ist eine aktuelle Verkehrserhebung dringend erforderlich.

7. Fehlende Grünflächen

Einwand: Bestehende Grünflächen und insb. Spielplätze sind bereits jetzt ausgelastet, zudem werden die lt. Umweltatlas erforderlichen Grünflächen nicht geschaffen.

Bewertung Bezirksamt: Im Zuge der Erschließung des Gebietes wurden Grünflächen bereits für das gesamte Gebiet umgesetzt. Ausgehend von Daten aus 2011 bestand zu diesem Zeitpunkt bereits eine Überversorgung (im Verhältnis zur Bebauung). Der durch die Verdichtung zusätzlich entstehende Bedarf an Grünflächen wird zugunsten der Wohnbebauung und mit Verweis auf umliegende Grünflächen zurückgestellt.

Kommentierung: Eine Beurteilung der Versorgung mit Grünflächen ausgehend von einer Datenlage von 2011 ist nicht angemessen, da zu diesem Zeitpunkt vielleicht ein Drittel der heutigen Bebauung vorhanden war.

8. Fehlende Infrastruktur (Versorgungseinrichtungen / Kita / Grundschule)

Einwand: Im Umfeld des Plangebietes besteht ein Defizit an Nahversorgungs- sowie Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

Bewertung Bezirksamt: Die Ansiedlung von kleineren Nahversorgungsreinrichtungen sind lt. B-Plan möglich. Bezogen auf das Angebot von Kitaplätzen wird darauf hingewiesen, dass nach dem aktuellen Bedarfsatlas Haselhorst der Kategorie 3+ (geringe Reserven/steigender Bedarf) zugeordnet wird. Bis 2018 werden ca. 150 neue Plätze entstehen. Im Bereich der Grundschulen wird für Haselhorst ein Fehlbedarf von 638 Plätzen bis 2021 festgestellt trotz der geplanten Erweiterungen der Bernd-Ryke- und der Grundschule an der Pulvermühle. Daher wird empfohlen, einen Grundschulstandort zu sichern und zu realisieren, konkrete Kapazitäten werden nicht in Aussicht gestellt.

Kommentierung: Nahversorgung: Die Erfahrungen der Wasserstadt zeigen, dass außer Discountern (kleineres) Gewerbe bislang keinen Bestand hat. Ein maßgeblicher Grund dafür ist die mangelnde Kaufkraft in dem Gebiet.

Bei der Berechnung der Kita- und Grundschulbedarfe berücksichtigt das Bezirksamt ausschließlich die Differenz zwischen bestehendem Planungsrecht und dem aktuellen Entwurf. Dies ist irreführend, da eine Bebauung bislang noch nicht erfolgt ist und daher auch noch keine Kinder dort wohnen. Erst nach Bebauung entsteht der vollständige Bedarf, für den keine entsprechenden Kapazitäten bestehen.

9. Altlasten

Einwand: Aufgrund von Altlasten ist eine Nutzung für Wohnbebauung keine geeignete Nutzung.

Bewertung Bezirksamt: Der Einwand wird zurückgewiesen

Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB wird durch B-Plan nicht umgesetzt

Einwand: Insbesondere der Stadtteil Haselhorst ist nach wie vor durch eine schwierige Sozialstruktur geprägt. Gemäß u.a. dem Monitoring „Soziale Stadtentwicklung 2015“ hat sich Entwicklung seit 2008 weiter verschlechtert. So liegt im angrenzenden Quartier Pulvermühle der Anteil an Sozialwohnungen bei 70 %. Daher muss gerade in Spandau überproportional hochwertiger Wohnraum sowie Eigentum geschaffen werden, um eine substantielle Verbesserung der Sozialstruktur zu erreichen.

Der Einwand wurde durch das Bezirksamt nicht behandelt. Dies überrascht nicht nur aufgrund der planungsrechtlichen Pflicht, **alle** Einwände sorgfältig abzuwägen, sondern auch aufgrund der Tatsache, dass das Bezirksamt in einem anderen aktuellen Bebauungsplanverfahren (B-Plan 5-90 für das Gebiet Bismarckstr./Flankenschanze) bereits in der ersten Begründung eine sehr dezidierte Abwägung vornimmt, warum das Modell der kooperativen Baulandentwicklung (30 % sozialer Whg.bau) nicht angewendet wird. Begründet wird dies mit einer „*ohnehin schlechten Sozialstruktur*“, die bei „*Realisierung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum im Rahmen des Bebauungsplans 5- 90 negativ beeinflusst würde.*“³ Zugrunde gelegt wurden die Anteile von Transferleistungsbeziehern im Untersuchungsraum. Diese liegen zwischen 19,4 und 28,6 % (Ø 22,6 %) auf und sind gegenüber dem Stadtbezirk Spandau (16,7 %) und Berlin (13,5 %) sehr hoch. Ähnliche Zahlen, die deutlich über dem Berlin-Durchschnitt liegen, weist auch der Stadtteil Haselhorst auf. Für den Bebauungsplan 5-90 wird zudem ausgeführt: „*Es werden Zielgruppen angesprochen, die aus anderen Bereichen Berlins zuziehen bzw. die günstigere Wohnungen im Umfeld freiziehen. Diese stehen dann wieder anderen, ggf. sozial schwächeren Mietern zur Verfügung (Sickereffekte). Neubauvorhaben sind grundsätzlich zu begrüßen, da sozial stärkere Bürger angezogen werden, die zur Stabilität der Sozialstruktur im Umfeld beitragen. Die z. T. negativen Entwicklungen in der Sozialstruktur erfahren somit eine Verbesserung.*“

Derartige Erwägungen finden sich zu dem Bebauungsplanverfahren 5-73 Wasserstadt nicht, obwohl hier eine Vielzahl von Wohnungen geschaffen werden soll mit entsprechend gravierendem Einfluss auf das Umfeld.

³ Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs
Bebauungsplan 5-90 <http://www.berlin.de/ba-spandau/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/artikel.317415.php>