

Joachim Feierabend
c/o Bürgerinitiative Gartenstadt Hohenschönhausen
Bennostraße 18
13053 - Berlin

J.Feierabend • Bennostraße 18 • 13053 Berlin

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Senator Andreas Geisel
Fehrbelliner Platz 4
10707 Berlin

Berlin, den 30. Juni 2022

Betr. Bebauungsplan 11-157 (Arbeitstitel: östlich Detlevstraße)

Sehr geehrter Herr Senator Geisel,

in diversen Veröffentlichungen wird mit zunehmender Intensität über das Bauvorhaben im Bezirk Lichtenberg, OT Alt-Hohenschönhausen, Detlevstraße (Bebauungsplan 11-157) berichtet. Das Baugrundstück ist an der östlichen Außenseite der Gartenstadt Hohenschönhausen, direkt an den Gleisen des Berliner Bahn-Außenringes gelegen. Die dabei kommunizierten Inhalte führen bei ebendiesen Anliegern der Gartenstadt zu Kopfschütteln und Unverständnis. Warum ist das so?

Mit Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 11-157 im Jahre 2018 hat sich eine Initiative in der Gartenstadt mit dem Ziel gebildet, die Bürgerinteressen der Anlieger bei der Entwicklung und Gestaltung des Bauvorhabens mit einfließen zu lassen. Das heißt: Seit dieser Zeit suchen die Bürger der Gartenstadt das Gespräch mit den Verantwortlichen aus Politik und Projektentwicklung.

So gibt es trotz Teilnahme an entsprechenden Veranstaltungen und Initiierung von Treffen und Ortsbegehungen mit den Beteiligten nach wie vor viele Fragen, die aus Sicht der Bürger auf Beantwortung drängen. So wurden z.B. im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, BauGB § 3 Abs. 1, im November/Dezember 2019 von ca. 80 Bürger bzw. Familien (ca. 95 % der in der Gartenstadt ansässigen Bewohner) Fragen und Bedenken schriftlich zu diesem Projekt eingereicht. Nach zwei Jahren (!!) schaffte es dann der Bezirk daraus ein über 300 Seiten umfassendes Dokument zu fertigen, das die einzelnen Themen zusammenfasst ohne dabei für die Einreicher relevante Antworten zu geben. Wer hier eigenen Spürsinn aufbrachte konnte besagtes Dokument im Web finden. Hierzu sei ergänzend erwähnt, dass die wenigsten Bürger eine Eingangsbestätigung, bzw. niemand eine Information über den Abschluss der Öffentlichkeitsbeteiligung erhalten hat.

Dies sei nur ein Beispiel halbherziger Kommunikation mit den Bürgern, die aus unserer Sicht die vorherrschende Variante zu sein scheint. Vergleichbar mit einem Schaukelpferd das beständig mit dem Kopf nickt, jedoch nicht vom Fleck kommt. Die HOWOGE hat die Kommunikation mit den Bürgern gleich ganz eingestellt.

So wurden nach unserer Ansicht diverse Punkte zum Bebauungsplan 11-157 planungstechnisch bisher nur unzureichend betrachtet:

Grad der baulichen Verdichtung

Auf ca. einem Fünftel der zur Verfügung stehenden Fläche in der Gartenstadt soll ein Vielfaches der bisherigen Einwohnerzahl neu angesiedelt werden soll.

Allgemeine Infrastruktur

In der Gartenstadt befinden sich keinerlei Einkaufsmöglichkeiten, Servicedienstleister, keine Schule, kein Restaurant oder etwas Anderes. (Entfernung zum nächsten Lebensmitteldiscounter: ca. 850 m)

Verkehrsinfrastruktur

Allein durch die Lage des Bauvorhabens, im Rückenbereich der Gartenstadt und dem Umfang der Neuansiedlung (immerhin sind ca. 250 Parkflächen mit dem Neubau vorgesehen) käme es zu einer Vervielfachung des Individualverkehrs.

Um diesen zu bewältigen, stehen nur zwei verkehrsberuhigte Straßen (30km/h) zur Verfügung die durch die Gartenstadt hindurchführen. Deren mögliche Dimensionen lassen auch nach ihrer geplanten Ertüchtigung (offenbar muss hierfür noch weiteres Privatland aufgekauft werden bzw. wurde dafür aufgekauft) bereits Zweifel am Gelingen aufkommen.

Darüber hinaus ist die Verkehrssituation bzgl. der Zu- und Abfahrt auf die Gehrenseestraße bereits heute kritisch. (s. Verkehrsgutachten zum Bauvorhaben)

Alternative Verkehrsführungen werden von den ausführenden Institutionen kategorisch abgelehnt.

Öffentlicher Personennahverkehr

Konkrete Gestaltungsmaßnahmen hinsichtlich einer Verbesserung und Erhöhung der erforderlichen Kapazitäten zum ÖPNV liegen ebenfalls nicht vor, bzw. bleiben, weil außerhalb der Planungsfläche gelegen, unberücksichtigt.

Gesundheitsschutz

So heißt es bereits in der Projektauslobung unter O47:

„Die erlaubten Schallpegel durch Straßen-/Schienenemissionen und Gewerbeemissionen werden teilweise weit überschritten.....“

(s. hierzu die in der Projektauslobung enthaltenen Daten des Lärmkatasters)

Es ist davon auszugehen, dass Emissionen des der potentiellen Baustelle gegenüber befindlichen Recyclingwerkes für Beton-Gleisschwellen sowie die der Containerbewegungen der AWU keinen Niederschlag bei den durchgeführten Messungen gefunden hatten. Ebenfalls nicht berücksichtigt wurde der Umstand, dass der Verkehr auf dem anliegenden Güterbahnhof Nordost ab 2023 wieder verstärkt werden soll.

Wieso geht man bei den Gebäudeplanungen davon aus, dass bei Außenpegelüberschreitungen und dem daraus resultierenden Einsatz passiver Schallschutzmaßnahmen (u.a. Verlegung der schützenswerten Wohnräume auf die lärmabgewandte Seite), der bestehende Außengeräuschpegel nicht mehr als schädliche Umwelteinwirkung zu betrachten ist?

Hier erfolgt in signifikanter Weise eine Verletzung des Planungsgrundsatzes des Abstandsgebotes für unverträgliche Nutzungen (nach § 50 BImSchG), weiterhin wird die Unzulässigkeit passiver Schallschutzmaßnahmen als Konfliktlösung bei anlagenbezogenem Lärm in gravierender Weise außer Acht gelassen.

Erwähnenswert ist in diesem Zusammenhang auch die geografische Ausrichtung einer Vielzahl von Wohnungen. Die DIN 5034 und die (nachfolge) Europa-Norm DIN EN 17037 beziehen sich auf Fragen der Beleuchtung und Besonnung in Innenräumen. Diese finden in der Berliner Bauordnung

keine Berücksichtigung, wären jedoch im Streitfall von rechtlicher Relevanz. Durchgeführte Simulationen zur Besonnung weisen darauf hin, dass eine erhebliche Anzahl von Wohnungen im Projekt 11-157 unterversorgt und damit im Sinne der DIN zur Kategorie „unhygienische Wohnverhältnisse“ gehören würden, womit Sie hiermit darauf hingewiesen sind.

Klima- und Naturschutz

Im Biotop- und Artenschutz-Programmplan ist es als eine ‚sonstige bedeutsame Fläche für die Entwicklung und Sicherung der biologischen Vielfalt‘ ausgewiesen. Durch die seit Jahrzehnten bestehende Umzäunung hat sich hier ein nahezu unberührtes Biotop ausgebildet, das zur Verbesserung des Stadtklimas und der Arterhaltung beiträgt.

Als problematisch wird in diesem Zusammenhang auch die geplante Gebäudegröße (sieben Geschosse) und dessen Ausrichtung (Nord-Süd) angesehen. Von fachlicher Seite wird eingeschätzt, dass dadurch die Frischluftzirkulation im Bereich der Gartenstadt in Hauptwindrichtung Ost-West nachteilig beeinflusst wird

Wohnqualität

Die Gartenstadt ist geprägt von individuellem Siedlungscharakter, der in den 30iger Jahren seinen Anfang nahm und nach dem Ende der DDR seine heutige Ausprägung erfuhr. Hierher gezogen sind Menschen, die konkrete Wohnvorstellungen hatten und diese aufgrund ihrer geleisteten Arbeit verwirklichen konnten.

Würde dieser Bebauungsplan in seiner jetzigen Form umgesetzt, wäre der Charakter der Gartenstadt unwiederbringlich zerstört und nicht wenige Anwohner würden sich in Teilen ihrer Lebensplanung hintergangen fühlen, weil sie den Grundsätzen der Berliner Stadtplanung und Entwicklungspolitik zu sehr vertraut haben.

„Als integrales Planungsinstrument formuliert der Flächennutzungsplan die Grundzüge der künftigen räumlichen Entwicklung Berlins und schafft damit Voraussetzungen für die langfristige Daseinsvorsorge der Stadt...“ (Flächennutzungsplan Berlin)

Der Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet eine Wohnbaufläche W4 mit einer GFZ von 0,4 aus. Durch den Bebauungsplan 11-157 soll eine GFZ von 1,5 planungstechnisch gesichert werden, was gemäß Ihrer Behörde vereinbar sein kann. Voraussetzung ist offenbar, dass das Nutzungsmaß der W4-Fläche gewahrt bleibt (was auch immer dies bedeuten mag).

Den Erläuterungen zum Flächennutzungsplan kann man zu den Flächenkennziffern entnehmen, dass aus der jetzigen W4- eine W2-Baufläche wird, mit einer GFZ bis (!!) 1,5.

In diesem Fall ist eine Dichte von 40 bis 120 Wohnungen bzw. 90 bis 250 Einwohner je Hektar angegeben. Umgelegt auf das Plangebiet mit seinen 2,7 ha wären das max. 324 Wohnungen mit max. 675 Einwohnern.

Die uns bisher vorliegenden Planungsdaten gehen jedoch von ca. 400 bis 440 Wohnungen und mindestens 1.000 Bewohnern aus. Setzt man diese Zahlen ins Verhältnis, sind das fast 24 % mehr Wohnungen und 48% mehr Einwohner.

Um unmissverständlich klarzustellen: Unser Bemühen richtet sich NICHT GEGEN eine Bebauung. Unser Bestreben ist, dass hier zu einer den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden Bebauungsform gefunden wird, die den Stadtteilcharakter der Gartenstadt nicht vorsätzlich zerstört. Für die Bürger der Gartenstadt sind das Maß und die Art der baulichen Verdichtung von höchster Bedeutung.

Es wird bereits ein Baubeginn für das Jahr 2023 kommuniziert. Jedoch wie viele Wohnungen und in welcher Form insgesamt an der Detlevstraße entstehen sollen, scheint jedoch noch in diffuser Ferne

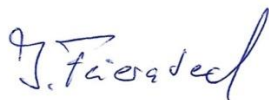
zu liegen.

Dies, sehr geehrter Herr Geisel, nur einige Punkte, die den Bürgern der Gartenstadt derzeit ‚unter den Nägeln brennen‘. In der Vergangenheit wurden diese neuralgischen Punkte gegenüber den Verantwortlichen des Bauvorhabens mehrfach und auf unterschiedlichen Ebenen angesprochen, was jedoch keinerlei befriedigende Weiterungen mit sich brachte. Auch die hierbei zuteil gewordene Unterstützung der örtlichen Parteiebene und eine Intervention über das Berliner Abgeordnetenhaus blieben bis heute zumeist erfolglos.

Die unserer Meinung nach ignorante Behandlung von Bürgerinteressen und infrastruktureller Fragestellungen der am Bauvorhaben beteiligten Institutionen könnte den Verdacht aufkommen lassen, dass die hier erforderlichen Entscheidungen in Gutsherrenmanier getroffen werden. Was nutzen all die Veranstaltungen zum Thema Bürgerbeteiligung, wenn diese ohnehin offenbar nicht relevant sind.

Um dieser Annahme entgegenzutreten laden wir Sie und Ihr Team herzlich zu einem Besuch vor Ort in die Gartenstadt ein, um sich ein persönliches, ortsbezogenes Bild in der Detlevstraße zum Bauvorhaben 11-157 machen zu können und mit den Anwohnern über die entwicklungspolitische Perspektive in ihrem Wohnumfeld zu sprechen.

Hochachtungsvoll

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J. Feierabend'.

i.A. Joachim Feierabend
Bürgerinitiative Gartenstadt Hohenschönhausen