



**Bezirksamt Pankow von Berlin,
Stadtplanungsamt, Zi. 124
Storkower Str. 139C**

Bearbeiterin:
E. Backhaus (BLN/NABU)

10407 Berlin

3/0403.2/B/5

Berlin, 29. April 2004

Betr.: Bebauungsplanentwurf XIX-58 (Rosenthal), öffentliche Auslegung

hier: Stellungnahme der BLN, des BUND (LV Berlin), des NABU (LV Berlin), der Baumschutzgemeinschaft Berlin, der GRÜNEN LIGA Berlin, der Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (LV Berlin), des Naturschutzzentrums Ökowerk Berlin, der NaturFreunde (LV Berlin) und der übrigen BLN-Mitgliedsverbände.

Bezug: Amtsblatt für Berlin Nr. 12 vom 19.03.04

Sehr geehrte Damen und Herren,

der vorliegende B-Planentwurf bereitet v.a. eine Wohnbebauung der rückwärtigen Grundstücksteile auf der westlichen Angerseite von Rosenthal vor – entsprechend dem massiven Interessensdruck von Eigentümern.

Wohngebäude, Remisen, Ställe und große Scheunen bilden hier entlang der Hauptstraße die für märkische Dörfer typischen Drei- oder Vierseithöfe, dahinter befinden sich große (ehemalige Garten-) Freiflächen.

In diesem Zusammenhang kann nicht genug betont werden, daß Rosenthal eine Berliner Besonderheit darstellt, da der historische Ortskern noch Merkmale eines typischen märkischen Angerdorfes aufweist. Das Dorfensemble steht dementsprechend unter Denkmalschutz.

Zwar entfiel im Laufe der Zeit die räumliche und wirtschaftliche Einheit von Dorf und Umgebung und damit auch der weiträumige Blick von außen auf das Dorf. Auf der Ostseite des Dorfangers entstanden bedauerlicherweise überdimensionale Gewerbegebäude. Die Westseite blieb von derartigen Verschandlungen bisher nahezu unberührt.

Auf dem Grundstück Hauptstraße 136 wurde zu DDR-Zeiten ein großes massives Werkstattgebäude errichtet, das einen städtebaulichen Mißstand darstellt, jedoch Bestandsschutz hat. In der Hauptstraße 142

wird ein massives Gartenhaus für Wohnzwecke genutzt. Auf den Grundstücken Hauptstraße 130 und 142 wurden nach 1990 neue Wohngebäude errichtet.

Offensichtlich führten städtebauliche Entwicklungsplanungen, die vorsahen, die rückwärtigen 17 Grundstücke von Bebauung freizuhalten, seit Mitte der 90er Jahre dazu, daß bis 1999 im Plangebiet auf einigen Grundstücken illegal die Flächen hinter der Scheunenlinie ohne Baugenehmigung mit gewerblichen Lagerflächen bebaut wurden, was zwar als städtebaulicher Mißstand angesehen wird, jedoch keinerlei sachgemäße Konsequenzen (Abriß) nach sich zog. Im Gegenteil.

- 1992 Städtebauliches Gutachten: weitgehende Freihaltung der rückwärtigen Gartenbereiche, Ausweisung zusätzlicher Bebauungsmöglichkeiten außerhalb des historischen Dorfkerns.
- 1995 BEP (nicht beschlossen): Freihaltung der rückwärtigen Grundstücksflächen von Bebauung; Bereich der Höfe an der Hauptstraße dargestellt mit GFZ 0,6, Grundstücke an der Hauptstraße im Norden und am Wilhelmsruher Damm als Wohnbauflächen mit hohem Grünanteil.
- 1996 Studie zur Bebaubarkeit der rückwärtigen Grundstücksteile: Kritischer Hinweis, daß mit Einfamilienhausbebauung hinter der Scheunenlinie die historische Siedlungsform nie wieder nachvollzogen werden kann.
- 1999 (Juni) Städtebauliches Konzept: maßvolle Neubebauung entlang der westlichen Grundstücksgrenzen bei gleichzeitiger Wahrung einer durchgehenden unbebauten Zone zu den historischen Hofstellen.
- 1999 (August) Aufstellungsbeschluß des B-Planes XIX-58 des Bezirksamtes Pankow. Ziele: im Außenbereich (§ 35 BauGB) Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet, Festsetzung von privaten Grünflächen, Festsetzung von privaten Dauerkleingärten, Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche/Spielplatz, Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche/Kita; im Innenbereich (§ 34 BauGB) entlang der Hauptstraße Festsetzung eines Mischgebietes. – Erarbeitung eines Eingriffs- und Ausgleichsgutachtens.
- 1999 (Sept./Okt.) Frühzeitige Bürgerbeteiligung
- 2000 (April/Mai) TÖB
- 2000 (Nov.) Zustimmung des Bezirksamtes zum Ergebnis
- 2001 (30.03.) Entscheidung der Senatsverwaltung, Referat II C, daß aufgrund der illegal gebauten und einen städtebaulichen Mißstand darstellenden großen gewerblichen Lagerhäuser auf einigen rückwärtigen Grundstücksteilen der gesamte Bereich hinter der Scheunenlinie vom Außen- zum Innenbereich (§ 34 BauGB) erklärt wird. Folgen allgemein: Seitdem sind hier (nicht störende) gewerbliche Nutzungen zulässig und Wohnbebauungen unzulässig. Folgen für den B-Planentwurf: Stellungnahmen zum Eingriff und Ausgleich sind nicht mehr relevant. Die Ausweisung privater

Grünflächen zwischen den Hofstellen und dem Allgemeinen Wohngebiet kommt nicht mehr in Betracht, stattdessen Zuordnung zum Mischgebiet, die nicht bebaut werden darf. Individuelle Möglichkeiten für die Erschließung der rückwärtigen Neubauf Flächen. GFZ 0,2 statt 0,3 für Allgemeines Wohngebiet. Änderung der Tiefe der WA-Fläche von 22 auf 20-26 m, Verzicht auf Ausrichtung festzusetzender Baufenster in Ost-West-Richtung, d.h. willkürliche Anordnung und Gestaltung der Baukörper. Einschränkung des Geltungsbereichs um Grundstücke Hauptstraße 158/174, die inzwischen neu bebaut wurden - Freihaltung der Sichtachse auf die privaten Gärten ist nicht mehr möglich.

Fazit: Die Tendenz der Planungsabsichten des Bezirks war bekannt, es entstanden illegale Bauten, die zudem als städtebaulicher Mißstand bis heute betrachtet werden, diese mußten nicht beseitigt werden, stattdessen dienten sie als Begründung dafür, daß die Senatsverwaltung den Außenbereich zum Innenbereich erklärte, wodurch sie legalisiert wurden und wodurch seitdem keinerlei Ausgleichs- und Ersatzfestlegungen für Bebauungsmöglichkeiten/dauerhafte Versiegelungen, die der B-Planentwurf ermöglicht, mehr erforderlich sind. Gewerbliche Nutzungen hinter der "Scheunenlinie" sind aber bis heute nicht gewünscht und sollen durch diesen B-Plan unterbunden werden.

Frage: Legalisiert die Senatsverwaltung immer illegales Handeln? Wann und warum tut sie es, wann und warum tut sie es nicht? Wieso unterstützte sie nicht stattdessen Forderungen des Stadtplanungsamtes, diese illegalen Bauten entsprechend der bereits bestehenden Bezirksplanungen zu beseitigen? Dies wäre im Sinne des Denkmalschutzes, dies wäre im Sinne des Naturschutzes, dies wäre im Sinne der Landschaftsplanung, dies wäre im Sinne der Bezirksplanung ... ??!!!

Wir fordern die Rücknahme der aufgrund widerrechtlicher und unerwünschter Bebauungen geschaffenen Fakten.

Es ist ein Unding, den Außenbereich lediglich aufgrund illegaler Handlungen zum Innenbereich zu erklären!!!

Wir fordern die Senatsverwaltung auf, die Legalisierung der illegalen Bauten zurückzunehmen und damit auch den Außenbereich wieder zum Außenbereich zu erklären.

Das bedeutet Änderung des Entwurfes in der öffentlichen Auslegung entsprechend dem Entwurf der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung (unter Berücksichtigung genehmigter bzw. gewünschter zwischenzeitlicher Änderungen, z.B. Mietergärten).

Dies bedeutet vor allem notwendige Einbeziehungen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, d.h. ökologische Festsetzungen aufgrund eines qualifizierten Eingriffs- Ausgleichsgutachtens.

Ansonsten lehnen wir den Bebauungsplan in der vorliegenden Form ab und behalten uns weitere Schritte vor.

Inhaltlich haben wir außerdem **zu einzelnen Aussagen der Begründung zum B-Plan folgende Kritik:**

- Da die Lage der Zufahrten zu den hinten liegenden zukünftigen Wohnhäusern nicht mehr einzeln geregelt ist, sind breitere, voll versiegelte direkte Zufahrten, sogar Wendeschleifen und Querungen und ggf. auch Parkplätze in dem nicht bebaubaren Mischgebietsstreifen nicht ausgeschlossen. Es gibt keine Festsetzungen zu ausschließlich direkten, flächensparenden Zufahrten, zu maximalen Versiegelungen (z.B. 5-10%), zu Wegebelägen und dazu, daß diese Flächen ansonsten gärtnerisch anzulegen sind.
- Ökologische Festsetzungen wie z.B. Dach- und Fassadenbegrünungen oder Baumpflanzungen je Flächeneinheit der Grundstücke fehlen. Sie sind bei derartigen Wohnungsbauplanungen von Einfamilienhäusern mit Gärten auf jeden Fall zumutbar.
- Wir unterstreichen die im Schreiben der NABU Bezirksgruppe Pankow festgestellte Wertigkeit der ehemaligen Bauerngärten und Obstwiesen. Es muß betont werden, daß derartige Flächen, auch und gerade wenn sie z.T. seit langem nicht mehr gärtnerisch genutzt werden, einen wertvollen Lebensraum für heimische Tiere und Pflanzen darstellen. Dies wurde in der Begründung nicht angemessen gewichtet.
- Wenn es keine qualifizierte Untersuchung geschützter Tiere und Pflanzen gab, darf in der Begründung zum B-Plan nicht behauptet werden, daß keine vorhanden sind.
- Die Aussage, daß der Bereich nicht Teil einer stadtklimatisch wichtigen Luftleitbahn ist, ist falsch. Es führt eine wichtige Luftleitbahn von Blankenfelde über Rosenthal weiter nach Süden in den Berliner Stadtraum.
- Zusammenfassend wird festgestellt, daß das Ortsbild durch die vorliegende Planung aufgewertet wird. Dies ist Unsinn: 1. wurde dargelegt, daß die hinteren Bereiche durch die Gebäude an der Hauptstraße kaum einsehbar und erlebbar sind. 2. ist eine kunterbunte (individuelle) Ausrichtung der Wohnbebauung möglich, die den geometrisch exakt aneinander ausgerichteten Bebauungen entlang der Hauptstraße entgegensteht. 3. ist die durch die Denkmalbehörde angeregte Freihaltung einer Sichtachse zwischen Quickborner Straße und nördlicher Hauptstraße wegen inzwischen erfolgter bzw. geplanter Bebauungen (MI B) zunichte gemacht.
- Die Planungen widersprechen Aussagen des Landschaftsprogrammes (vgl. Seite 12/13).
- Die durch den vorliegenden Entwurf ermöglichte Wohnbebauung verursacht weitere Bedarfe an wohnungs- und siedlungsnahen Grün- und Freiflächen und an öffentlicher Kinderspielplatzfläche, die dieser Entwurf völlig außer Acht läßt. Defizite einzelner Versorgungseinheiten und erst recht einzelner

Versorgungsbereiche für öffentliche Spielplätze lassen sich zudem nicht untereinander aufrechnen. Der geplante Spielplatz ist zu klein dimensioniert. An eine ausreichende Versorgung mit wohnungs- und siedlungsnahen Freiflächen wurde nicht gedacht, sie ist deshalb nicht vorgesehen.

Mit freundlichem Gruß

Manfred Schubert

Geschäftsführer

für unsere nach §60 BNatSchG anerkannten Mitgliedsverbände:

gez. Dr. H. Berger	(Naturschutzzentrum Ökowerk Berlin)
gez. T. Hauschild	(Naturschutzbund Deutschland, LV Berlin)
gez. Prof. Dr. H. Kächele	(Bund für Umwelt und Naturschutz, LV Berlin)
gez. Prof. Dr. H. Kenneweg	(Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, LV Berlin)
gez. G. Lange	(Baumschutzgemeinschaft Berlin)
gez. L. Miller	(GRÜNE LIGA, Berlin)
gez. J. Herpich/G.Strüven	(NaturFreunde, LV Berlin)