## Stadtentwicklungsausschuss am 13.2.2018 mit Grundsatzdiskussionen...

von Oliver Jirka

## Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr 65 "Westlich der Mittelstraße, Stadtteil Bergfelde"

Hier plant der Investor KW Development aus Berlin 158 Mietwohnungen im KfW-55-Standard mit 26.600 m² Brutto-Geschossfläche und Einzelhandelsflächen in der Größenordnung von 1.800 m² BGF, was einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2 entsprechen soll. Problem: dort gilt derzeit noch das Baurecht des Bebauungsplans Nr. 1 "Ortsmitte Bergfelde" von 1993 - derselbe Plan, den wir nördlich des S-Bahnhofs vor 2 Jahren geändert haben, der allerdings noch keine Rechtskraft hat (B'Plan Nr. 48, darum geht es später noch). Nach dem altem B'Plan haben wir dort eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von ebenfalls 1,2, bei offener Bebauung (max. 50 m lange Baukörper). So könnte man ableiten, dass es sich hier um eine Planung mit geringerer Dichte handelte. Doch die Geschosszahl wächst von II+Dach auf IV plus einer großflächigen Tiefgarage plus eines großen Parkplatzes vorne an der Mittelstraße, wo offenbar ein "Vollsortimentler" angesiedelt werden soll. Es geht jetzt hier nur um den Aufstellungsbeschluss, inhaltlich diskutiert wird später auch noch. Trotzdem haben sich CDU und SPD bei dem Investor bedankt und damit hoffentlich nicht zu erkennen gegeben, dass aus deren Richtung vielleicht keine kritischen Anmerkungen oder gar Änderungswünsche zu erwarten sind? Ich begrüße eine Bebauung an dieser Stelle zwar, sehe gegenüber der ursprünglichen Planung jedoch Konflikte, die bewältigt werden müssen: die Notwendigkeit eines Vollsortimentlers direkt am Brückenkopf Mittelstraße sehe ich kritisch. Die ganze Abwicklung der Baumassen an der Mittelstraße wird schwierig/ sehr heterogen. Daneben ist ein großer Parkplatz, der bis an den Radladen Schmidt, eine kleines EFH, heranreicht. Der Parkplatz zieht Lärm ins Bestandsquartier. Öffentliche Infrastruktur wie Kita, öffentlicher Spielplatz etc. sind nicht geplant. Den Lärm von der Bahn soll wieder eine lange viergeschossige geschlossene Bebauung abschirmen. Dahinter mächtige viergeschossige Stadtvillen mit je 15 Wohnungen, die den Übergang zum Bestandsquartier entlang der Sommerstraße bilden sollen. Die Mieten dieser "anspruchsvollen Bauten" (O'Ton des Investors Kretzschmar) sollen bei ca. 10,- Euro/ m² liegen. Ich habe für die Aufstellung des B'Plans gestimmt, in der Hoffnung, dass wir noch ein paar Details mitbestimmen können. Aber offen gesagt finde ich 158 Wohnungen an dieser Stelle sehr viel. Die Gebäude stehen so eng, dass diese sich teilweise selbst verschatten. Der Verbleib des Planungsrechts in der Sommerstraße ist nicht gelöst, betrachtet man nur die kleine Fläche entlang der Bahn, die hier in Rede steht. Grüner Wohnen müsste anders aussehen.

## Billigung des Entwurfes B'Plan Nr. 62 "Senioren-Wohnanlage mit Dienstleistungen in der Schönfließer Straße, Stadtteil Bergfelde"

Hier ist ebenfalls die Änderung des alten HDZ-Bebauungsplans geplant, damit aus dem Standort noch mehr rausgeholt werden kann. Zusätzlich zu den früher mal dort möglichen Handels-/ Verkaufsflächen werden auf dem Dach der Einzelhandelsflächen in drei Geschossen 75 Wohnungen gebaut (Pflegeheim M. Bethke mit Tagespflege für Demenzkranke geplant, aber nicht im B'Plan festgeschrieben). Unsere Änderungsanträge aus dem Stadtentwicklungsausschuss 2017 (Verzicht auf ein 5.OG, "plastische" Gliederung des rund 100 m langen und einheitlich hohen Baukörpers, Dach- und teilweise Fassadenbegrünung) sind zwar umgesetzt, aber eine Wohnqualität, wie wir Grüne sie uns für den zentralen Standort mitten in Hohen Neuendorf wünschen würden, ist es nicht: Zur einen Seite der Blick auf den Parkplatz von REWE, Aldi und dm mit dem alltäglichen Auto-Wahnsinn, zur anderen gegen den Wald, den man doch nicht erreichen kann, da das Wohnhaus auf dem Dach der Verkaufsflächen steht. Das scheint im Ausschuss niemanden weiter zu stören, man wähnt sich dem Mädchenviertel zugehörig, was alleine Qualität brächte. Ich habe mich bei der Empfehlung enthalten und werde in der SVV (bereits am 22.2. auf der TO!) vielleicht sogar dagegen stimmen. Grüner Wohnen müsste anders aussehen. Ein Thema für unsere nächste Fraktionssitzung am 19.2..

Änderung des Geltungsbereichs des B'Plans Nr. 48 "Nördlich S-Bahnhof Bergfelde, Stadtteil Bergfelde"



Wo nach dem Willen der Stadtverordneten 4-geschossige Zeilenbauten errichtet werden sollen, findet sich seit 2017 ein Einfamilienhaus mit Friseurgeschäft. Wie lässt sich dieser städtebauliche Konflikt lösen?

Ihr werdet es schon gesehen haben, gesprochen haben wir auch schon darüber – über einen alten positiven Bauvorbescheid hat ein Bauherr inmitten der eher städtisch anmutenden Planung am S-Bahnhof mit bis zu 4 Geschossen und längeren Baukörperabwicklungen ein größeres Einfamilienhäuschen gesetzt, was dort natürlich jetzt gar nicht mehr hinein passt. Doch war und ist es rechtlich nicht möglich, die Bauherren von ihrem Vorhaben abtzubringen. Nun haben wir den *Bausalat* – es wird unmöglich aussehen, wenn der neue Bebauungsplan dort mittelfristig einmal umgesetzt wird. Nach einer Zeit der Ratlosigkeit hat die Verwaltung sich nun entschlossen, den Stadtverordneten die Herausnahme dieser Fläche aus dem B'Plan abzuverlangen. Indes ist die Frage – wie weiter mit dieser Fläche? Das beste wird es sein, dort Häuser nach altem Baurecht (B'Plan Nr. 1 Ortsmitte) zuzulassen. Ein neuer separater Bebauungsplan für 5 kleine Wohngrundstücke liegt aufgrund der rechtlichen Lage und der hohen Planungskosten eher nicht zur Debatte. Daher habe ich dem Begehren der Verwaltung zugestimmt.

## Beschluss zur Teilnahme am European Energy Award (EEA)

Einstimmig haben die Ausschussmitglieder ihr Wohlwollen signalisiert. Ermöglichst diese Teilnahme der Stadt, vertreten durch ihre Klimaschutzbeauftragte unter Mitwirkung des Energieteams, doch eine wesentlich bessere Vernetzung, Überprüfung und Dokumentation ihres Klimaschutzengagements. Das Projekt wird zu 80% gefördert. Ich möchte an dieser Stelle nochmals dafür werben, an der Arbeit des *Energieteams* zu partizipieren. Beim letzten Treffen am vergangenen Montag waren ausschließlich *Parteienvertreter* anwesend und keine BürgerInnen. Das Energieteam soll aber keine verlängerte Ausschusssitzung sein. Für ein Gelingen unserer Klimaschutzanstrengungen muss eine breite Basis in der Gesellschaft einbezogen werden. Dazu braucht es noch mehr Mitwirkung.