

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Knobbe, sehr geehrte Gemeinderatsmitglieder,

wir, die unten aufgeführten Einwohner des Weilers Heidemühle, sind Betroffene des Bauvorhabens auf dem ehemaligen LPG-Gelände. Uns liegt zur Gemeinderatssitzung am 07.05.2018 der neue Antrag des Bürgermeisters zur Tagesordnung - Auftragsbeschluss B-Plan Heidemühle DS 330/2018/14-19 – vor. Wir möchten dazu erneut Stellung nehmen und beantragen für die Sitzung – wie auch schon im Hauptausschuss – Rederecht für die Einwohner von Heidemühle Bernd Dähnrich und Klaus Reinhardt.

Wir haben zu der neuen Beschlussvorlage folgende Fragen an die Gemeindeverwaltung:

1. Wie viele Wohnungen mit der vorgegebenen GRZ 0,2 in bis zu 58 Wohneinheiten können bei einer Bebauung mit Doppelhäusern mit zwei Vollgeschossen zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss maximal errichtet werden? Ist dies ermittelt worden?
2. Besteht überhaupt ein Bedarf an Wohnraum im Gebiet der Gemeinde, der den Neubau von Wohneinheiten in vergleichbarem Umfang wie dem geplanten Vorhaben in Heidemühle erforderlich macht. Wurde dies geprüft?
3. Welche anderen Grundstücke gibt es im Bereich der Gemeinde, die sich für den Neubau von Wohneinheiten in vergleichbarem Umfang wie dem geplanten Vorhaben in Heidemühle eignen?
4. Welche Vor- und welche Nachteile gibt es für die jeweils möglichen Standorte insbesondere hinsichtlich Infrastruktur, Verkehrsanbindung, Auswirkungen auf Natur- und Landschaftsschutz, Stadtbildverträglichkeit, Außenbereich haben?
5. Hat seitens der Gemeindeverwaltung eine Abwägung der einzelnen Vor- und Nachteile einer Wohnbebauung im B-Plangebiet Heidemühle gegenüber anderen möglichen Standorten stattgefunden?
6. Welche Auswirkungen hat der durch 58 neue Wohneinheiten in der geplanten Baumasse auf dem B-Plangebiet Heidemühle erzeugte Individualverkehr auf die Zubringerstraßen nach Köpenick – Köpenicker Alle und Akazienstraße ?
7. Welche rechtliche und wirtschaftliche Identität und welche Bonität hat der Investor für das B-Plangebiet Heidemühle? Ist dies der Gemeindeverwaltung bekannt?
8. Verfügt der Investor über die betrieblichen, personellen und finanziellen Mittel,, um die geplante Bebauung auf dem B-Plangebiet Heidemühle einschließlich aller Erschließungsleistungen zu realisieren? Wurde dies geprüft?

Diese Fragen werden mitgetragen und unterstützt von folgenden weiteren Einwohnern von Heidemühle:

Renate Hoheisel-Reinhardt, wohnhaft Heidemühle 14, 15366 Hoppegarten,

Richard Anger, wohnhaft Heidemühle 12, 15366 Hoppegarten,

Maria Borgmann, wohnhaft Heidemühle 12, 15366 Hoppegarten,

Bernd Dähnrich, wohnhaft Heidemühle 7, 15366 Hoppegarten,
Sabine Liebe , wohnhaft Heidemühle 7, 15366 Hoppegarten,
Klara Liebe , wohnhaft Heidemühle 7, 15366 Hoppegarten,
Dr. Helga Neumann , wohnhaft Heidemühle 9a, 15366 Hoppegarten,
Dr. Heinz Neumann , wohnhaft Heidemühle 9a, 15366 Hoppegarten,
Eheleute Eckermann , wohnhaft Heidemühle 9b, 15366 Hoppegarten.

Begründung:

1. Es ist nicht ersichtlich, wie der in der Beschlussvorlage verwendete Begriff „Wohneinheit“ genau zu definieren ist. Sind damit Häuser, auch Doppelhäuser gemeint oder die maximale Zahl der in den Häusern zu errichtenden Wohnungen. Wenn in einem Doppelhaus mit zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss bis zu 10 Wohnungen und in einem gleich dimensionierten Einzelhaus bis zu 5 Wohnungen errichtet werden dürfen, kann die Zahl der Neubewohner im Planungsgebiet leicht auf 500 bis 750 Personen ansteigen, was der Errichtung eines neuen Stadtteils gleichkäme. Als **Anlage 1** ist zur Anschauung die Ansicht einer solchen Bebauung dargestellt.

Im Einzelnen ergibt sich hierzu folgende Berechnung:

Grundstücksfläche $600 \text{ m}^2 * 0,2 = 120$ Grundfläche pro Haus (eingeschossig).

Bei einer Zweigeschossigkeit (II)

Bei einer Zweigeschossigkeit mit DG (II+D) sind das ca. 320 m^2

Bei 58 Gebäuden mit je 120 m^2 Grundfläche + Garage + Wege + Terrasse = ca. 200 m^2 befestigter Fläche je Grundstück, sind dies 11.600 m^2 versiegelte Fläche.

Wege und Straßen: 3.200 m^2

befestigte Fläche: 11.600 m^2

versiegelte Fläche: 14.800 m^2 .

2. Es mangelt nach wie vor an einem schlüssigen Grund, aus dem heraus sich eine immer noch derart massive Wohnbebauung bei allen in Kauf zu nehmenden Nachteilen an diesem Ort als notwendig erweist. Eine Abwägung der betroffenen Schutzgüter Wohnbedarf der Bevölkerung gegen Belange des Naturschutzes und der Erhaltung des Landschafts- und Ortsbildes hat bisher nicht stattgefunden. Die Diskussion dreht sich allein um die Frage, in welchem Ausmaß eine Wohnbebauung wünschenswert und umsetzbar wäre. Die Frage, ob überhaupt eine solche Bebauung notwendig und sinnvoll ist, wurde bislang nicht untersucht.

Die ursprüngliche Befürchtung, die Fläche der ehemaligen LPG könnte mit Altlasten verseucht sein, deren Beseitigung die finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde übersteigen würden, hat sich durch die Anlage 2 Seite 3 zur Beschlussvorlage DS 326/2018/14-19 (Aufstellungsbeschluss) als erledigt erwiesen. Dort stellt der Investor fest:

„Im Altlastenkataster der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde wird das zu beplanende Gebiet aufgrund der ehemaligen Werkstattbereiche, Betankungsanlagen und Öllager sowie Dunglagerstätten, Jauchegruben und Gärfuttersilos als altlastenverdächtige Fläche geführt. Der Investor hat das Grundstück im Jahr 2015 erworben und einer Altlastenuntersuchung unterziehen lassen. Im Ergebnis dieser Untersuchung ist eine Wohnnutzung auf den untersuchten Flächen ungefährdet. Vertiefende Prüfungen sind noch erforderlich. Mit der Entwicklung zu einer Wohnbaufläche, die reich an Bäumen und Pflanzungen ist, werden die Umweltbelastungen dauerhaft eliminiert.“

Wenn dies so ist, ist jede andere Nutzung der Fläche und sogar eine Renaturierung ebenfalls ungefährdet möglich.

Die „Schandfleck“- Begründung für die geplante Wohnbebauung hat sich – wie jedermann vor Ort besichtigen kann – jedenfalls insoweit ebenfalls erledigt, als schon seit Jahren keine Müllberge mehr vorhanden sind, von dem auf dem Gelände betriebenen Kleingewerbe keine nennenswerten Emissionen mehr ausgehen und die Gebäude der ehemaligen LPG durch einen zunehmend dichter werdenden Bewuchs jedes Jahr weiter verdeckt werden. Im Gegenteil, die – noch – vorhandenen Stallgebäude prägen den ländlichen Charakter von Heidemühle nach wie vor.

Als einzig schlüssiger Grund für die geplante Wohnbebauung verbleibt aus unserer Sicht ein möglicher Wohnraumbedarf der Bevölkerung an diesem Ort, zu dem es aber bislang keinerlei Erkenntnisse, ja nicht einmal Untersuchungen gibt.

3. Da – denken wir – in der Gemeinde wie auch im Gemeinderats Einigkeit darüber besteht, dass die geplante Wohnbebauung – auch in dem jetzt vorgeschlagenen, abgespeckten Umfang - eine massive Veränderung des Ortsbildes Heidemühle und erhebliche Beeinträchtigungen der umgebenden Natur- und Landschaftsschutzgebiete nach sich ziehen würde, ist die Frage zu stellen, ob ein evt. zu bejahender Wohnbedarf auf anderen Flächen der Gemeinde ohne die negativen Folgen für den Natur- und Landschaftsschutz ebenfalls bedient werden kann.

4. Die einzelnen individuellen Vor- und Nachteile der möglichen Standorte sind genau zu ermitteln und zu dokumentieren.

5. In § 1 Absatz (7) BauGB heißt es: *„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und die privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.“* Diese notwendige Abwägung, die bisher nicht stattgefunden hat, ist die Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplans. Der Bürgermeister hat in der letzten Sitzung des Hauptausschusses festgestellt, die Planung habe so zu erfolgen, dass der Investor Geld verdient. Dieses Kriterium gehört nicht zu den abzuwägenden Schutzgütern der Bürger.

6. In dem jetzt gestellten Beschlussantrag des Bürgermeisters wird das Problem der Erzeugung neuen Quellverkehrs durch das geplante Bauvorhaben durchaus erkannt. Es kann aber nicht überzeugen, dass allein durch die Errichtung eines Kreisverkehrs eine Entlastung der Köpenicker Allee von diesem zusätzlichen Quellverkehr herbeigeführt werden kann. Es

ist zu befürchten, dass die zu erwartende Zahl der PKW auf dem Weg zur Arbeit in Berlin und von der Arbeit nach Hause sowie der zusätzlich generierte Besucherverkehr durch die Köpenicker Allee und die Akazienstraße zum Hultschiner Damm fahren werden, um die im Berufsverkehr immer weiter verstopfende B 1 zu umfahren. Die betroffenen Straßen in Waldesruh könnten damit auf Kosten der Anwohner immer mehr zu lauten Durchgangsstraßen werden. Ob dem so ist, vor Beginn der Beplanung geklärt werden. Über das Ergebnis wären die dortigen Anwohner von der Gemeinde zu informieren.

7. In § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB heißt es:

„Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag).“

Um dieser Rechtslage Rechnung zu tragen, ist es zunächst erforderlich, dass sich die Gemeinde selbst, aber auch die demokratische Öffentlichkeit vergewissert, wer genau der in Erscheinung getretene „Investor“ ist und wer wirtschaftlich hinter ihm steht. Erst wenn diese Informationen vorliegen, kann über die Frage eines Verhandlungsbegins kompetent entschieden werden.

8. Die Gemeinde hat weiterhin vor der Aufnahme von Verhandlungen zu prüfen, ob die gesetzlichen Voraussetzungen in der Person des Investors überhaupt vorliegen. Erst wenn verlässliche Informationen darüber vorliegen, dass der Investor ein Projekt der geplanten Größenordnung überhaupt realisieren kann, kann vom Gemeinderat kompetent darüber entschieden werden, ob mit diesem Investor ein B-Plan-Verfahren begonnen werden soll. Im Einzelnen verlangt die Rechtsprechung folgende Prüfungsschritte:

Die Fähigkeit zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließung setzt insbesondere die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers voraus. Die Gemeinde darf und muss vor einer Aufnahme von Verhandlungen die finanzielle Leistungsfähigkeit des Trägers prüfen, einschließlich hinreichender Sicherung der Durchführung von Maßnahmen im öffentlichen Raum (Erschließung). Der Vorhabenträger muss dabei seine finanzielle Leistungsfähigkeit zur Finanzierung des Vorhabens nachweisen (z.B. durch Kredit- oder Fördermittelzusagen oder Bürgschaft). Der Vorhabenträger muss i.d.R. Eigentümer der zu beplanenden Flächen sein oder ansonsten eine hinreichend gesicherte privatrechtliche Verfügungsbefugnis innehaben.

Einer hinreichenden Entscheidungsgrundlage für den Antrag des Bürgermeisters zur Tagesordnung - Auftragsbeschluss B-Plan Heidemühle DS 330/2018/14-19. Sollte die Beschlussvorlage des Bürgermeisters verabschiedet werden, begibt sich der Gemeinderat aller Möglichkeiten auf den weiteren Ablauf der Planungen Einfluss zu nehmen.

Ohne den Antrag des Bürgermeisters müsste der Investor bei Ablehnung seines B-Plan-Antrages ein neues Antragsverfahren beginnen, das wiederum die Ausschüsse bis zur Fassung eines erneuten Aufstellungsbeschlusses durch den Gemeinderat durchlaufen müsste. Mit dem Planungsauftrag an den Bürgermeister soll dieses Verfahren übersprungen werden. Zur

Vorlage an den Gemeinderat käme dann nur der Satzungsbeschluss zum fertigen B-Plan, ohne dass eine öffentliche Diskussion hierzu stattgefunden hätte.

Wir – die Bewohner von Heidemühle - sind der Meinung, dass auch die derzeit kursierenden Kompromisse mit einer geringeren Anzahl von Häusern die Probleme nicht annähernd lösen. Der eigentliche Kern aller Probleme ist die GRZ von 0,2 und nicht die Anzahl der Häuser, denn ein Haus mit 320 m² Wohnfläche kann vom Investor in bis zu 5 Wohnungen und ein Doppelhaus in bis zu 10 Wohnungen aufgeteilt werden. Mit 2 Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss wird die in Waldesruh und Mahlsdorf jetzt vorhandene Bebauungsdichte auch in der abgespeckten Variante deutlich überschritten. Wenn insgesamt weniger Häuser gebaut werden können, wird der Investor einfach die Zahl der Doppelhäuser erhöhen, so dass bei 50 Häusern insgesamt die Zahl der neu angesiedelten Einwohner zwischen 500 und 750 liegen dürfte. Es wird also definitiv ein neuer Stadtteil entstehen.

Selbst bei einer Bebauung mit 40 Wohnhäusern wäre der zerstörerische Effekt für Landschaft und Natur nur geringfügig abgemildert. Unter dieser Zahl von Häusern wird sich das Projekt für den Globalinvestor vermutlich nicht rechnen, wenn er – wie geplant – alle Erschließungskosten übernehmen soll. Es gibt also aus unserer Sicht nur die B-Plan-Entwicklung mit 40 + entstehenden Wohnhäusern oder eben keinen B-Plan.

Das Gegenmodell – kein B-Plan – bedeutet allerdings nicht unbedingt die von der Gemeinde betriebene aktive Renaturierung, sondern den Schutz und die Förderung der Instandsetzung der vorhandenen Bebauung, insbesondere der historischen Stallgebäude mit legalisierter kleingewerblicher Nutzung, wobei man auch für kleindimensionierte Wohnbebauung je nach Verträglichkeit durchaus per Satzungsbeschluss nach § 35 Absatz (6) BauGB Einzelbaugenehmigungen erteilen könnte, ohne dass eine Umweltprüfung oder ein B-Plan erforderlich wären. Die vorhandenen großen – auch die versiegelten – Freiflächen könnten ohne Renaturierung einer Spontanvegetation überlassen werden. Es ist inzwischen nachgewiesen, dass auf den zahlreichen sich selbst überlassenen innerstädtischen Brachen von Berlin die Artenvielfalt höher ist als im Naturraum im Außenbereich.

Mit besten Grüßen

Ihr

Klaus Reinhardt
Heidemühle 14
15366 Hoppegarten