

1. Vorsitzender

Thomas Harkenthal
Lissabonallee 22
14163 Berlin
Tel. 0173/9985206
vorstand@gartenstadt-dueppel.de

30.05.2017

**An die Bürgermeisterin und Leiterin der Abt. für Stadtentwicklung
Frau Cerstin Richter Kotowski
Kirchstraße 1/3
14163 Berlin**

nachrichtlich zur Kenntnis:

An die Leiterin des Stadtentwicklungsamtes
Frau Lappe
Kirchstraße 1/3
14163 Berlin

An den Fraktionsvorsitzenden der **CDU**
SPD
Herrn Thorsten Hippe

An den Fraktionsvorsitzenden der
Herrn Volker Semler

An den Fraktionsvorsitzenden der **Grünen**
AfD
Herrn Bernhard Steinhoff

An den Fraktionsvorsitzenden der
Herrn Peer Döhnert

An den Fraktionsvorsitzenden der **FDP**
LINKEN
Herrn Kay Ehrhardt

An den Fraktionsvorsitzenden der
Herrn Gerald Bader

Bebauung Objekt „Am Wiesenschlag 3“

Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung des BA Steglitz-Zehlendorf am 9. Mai 2017

Sehr geehrte Frau Bezirksbürgermeisterin,
sehr geehrte Damen und Herren,

in der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Wirtschaft des
Bezirksamtes Steglitz-Zehlendorf wurde am 09.05.2017 ein Bebauungsvorschlag
für das Gelände „Am

Wiesenschlag 3“ vorgestellt.

Der Verein „Gartenstadt Düppel e. V.“ kümmert sich seit über 30 Jahren engagiert
und qualifiziert um alle Fragen, die die Gesamtheit der Gartenstadtbewohner
betreffen. Rund die Hälfte aller Gartenstadtbewohner ist in unserem Verein
organisiert.

Wir gehen davon aus, dass es im Interesse aller ist, wenn die unmittelbar
Betroffenen sich frühzeitig und rechtzeitig an dem Planungsprozess aktiv und
konstruktiv beteiligen.

Die geplante Bebauung „Am Wiesenschlag 3“ ist neben der jetzt errichteten
Flüchtlingsunterkunft auf dem Sportgelände des Jugendfreizeitheims Düppel eine
grundlegende Veränderung des unmittelbaren Umfelds der Gartenstadt. Dadurch
ergeben sich erhebliche Anforderungen nicht nur in Bezug auf die sozialen
Infrastrukturen wie Kita- und Schulplatzversorgung, sondern entscheidend auch auf
die gestalterischen Komponenten der Gebäude, sowie der gesamten Anlage.

Deswegen haben wir uns auf unserer letzten Vorstandssitzung ausführlich mit dem
präsentierten Bebauungsvorschlag beschäftigt.

Zur Änderung der Nutzung in den Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Entgegen früherer Darstellungen im Flächennutzungsplan im Bereich zwischen
dem Grundstück „Mutter Mochow“ und dem „Yehudi-Menuhin-Park“ als
Schwimmbad, Gemeinbedarfsstandort“ ist im Flächennutzungsplan Stand Juni
2016 diese Fläche zusammenhängend mit der Grünfläche des „Yehudi-Menuhin-
Park“ als „Grünfläche“ mit dem Symbol „Sport“ dargestellt.

Die Vorbereitung zur Aufstellung des beabsichtigten Bebauungsplans erfolgt nicht
mit der Nutzungsänderung des Gemeinbedarfsstandortes „Schwimmbad“ in
Wohnbaufläche, sondern jetzt von Grünfläche in Wohnbaufläche.

Diese Änderung der vorbereitenden Bauleitplanung ist ohne qualifizierte und
ausführliche Begründung – auch im Hinblick auf die Prioritätensetzung dieses
berlineigen Grundstücks für die Wohnungsbaupolitik – nicht vertretbar.

Der Vorstand des Gartenstadt Düppel e. V. hat Folgendes beschlossen:

- 1. Die Wohnungsneubauten müssen sich harmonisch in die Struktur der Gartenstadt mit ihrer landschaftlichen Prägung einfügen. Die geplanten 5-7 stöckigen Baukörper erfüllen diese Anforderung nach unserer Auffassung nicht.**

Der vorgelegte städtebauliche Entwurf für die Wohnbebauung wiederholt bauliche Anordnungen bzw. Reihungen wie an der Potsdamer Chaussee aus den 70er Jahren des vorigen Jahrhunderts. Diese Städtebaukonzepte zufallsgeordneter Baukörperstellungen mit z.B. 7-geschossiger Dominante neben 5-geschossigem Gleichmaß wird „Am Wiesenschlag 3“ auf der exponierten Fläche in direkter räumlicher Nähe zum denkmalgeschützten „Mutter – Mochow – Ensemble“ wiederholt.

Zwischen zwei parallel angeordneten Baukörperzeilen mit 6 – bzw. 7 – geschossigen Kopfbauten wird eine dazu schräg verlaufende Baukörperreihe platziert, die zwei innere Flächen für den Nachweis der Außenanlagen ermöglicht. Eine der Flächen liegt im Wesentlichen auf der Tiefgarage, die andere wird als „Dorfanger“ bezeichnet und dient als Bewegungsfläche.

Die eingezwängten Freiflächen und der sie trennende Gebäuderiegel in wie zufällig gewählter Schrägstellung harmonieren nicht mit der klaren Abfolge der Gliederungen im „Yehudi-Menuhin-Park“: Spielplatz mit angeschlossenen Kleinkindspielplatz, Spielwiese, Liegewiese und Rodelhangfläche sowie der städtebaulichen Ordnung der den Park umgebenden Bebauung unter Gestaltungssatzung.

- 1. Im geltenden Flächennutzungsplan ist die Gartenstadt Düppel mit Wohnbaufläche W3, GFZ bis 0,8 dargestellt. Das muß auch für eine zu entwickelnde Bebauung auf dem Grundstück „Am Wiesenschlag 3“ gelten.**

Die Grundstücksfläche beträgt 16.000 qm. Bei einer GFZ von 0,8 beträgt die Bruttogeschoßfläche 12.800 qm. Damit wären Gebäudehöhen bis zu 4 Vollgeschossen, ggf. mit zusätzlich ausgebautem Dach möglich.

- 1. Sozialverträgliche Arrondierung der Gartenstadt**

Der neu zu schaffende Wohnraum zur Ergänzung der Gartenstadt Düppel soll die

besondere Wohnlage am „Yehudi-Menuhin-Park“ berücksichtigen. Eine geplante große Anzahl kleiner Wohnungen nutzt das familiengeeignete Lagepotential nicht aus. Gerade hier wären Familienwohnungen mit Vorrang zu bauen. Nach Auffassung des Vereins können ca. 140 Wohnungen mit mehr als 300 Bewohnern entstehen. Dies würde mit einer max. GFZ von 0,8 korrespondieren.

4. Wir fordern eine stärkere Orientierung bei der Gestaltungsplanung an der gegebenen Struktur der Baukörper der Gartenstadt.

Die 5-geschossigen Baukörper mit flachem Dachabschluss harmonieren nicht mit der städtebaulichen Gestaltung des Gebiets. Das betrifft auch den Raum zwischen dem Nahversorgungsbaukörper und dem Bauensemble auf dem „Mutter – Mochow“ Grundstück. Die zur Potsdamer Chaussee vorgesetzten 6- und 7-geschossigen Kopfbauten verstärken die Disharmonie.

Der Verein Gartenstadt Düppel e.V. empfiehlt, Baukörper mit sichtbaren Dachformen zu entwickeln. Die auch im Ausschuss mit sichtbarem Missmut notierte Monotoniewirkung der Baukörperreihen kann nur durch eine Überarbeitung des Projekts vermieden werden.

Beispielhaft wird auf die Innenbebauung der AGS E.Jahn und H.Suhr im Sanierungsgebiet „Klausenerplatz“, Spandauer Damm 23 hingewiesen: Reihen erdgeschossiger Maisonette-Wohnungen mit kleinen Gartenterrassen auf der Ost- und Westseite, teils mit den Wohnungseingängen kombiniert, werden mit Wohnungen im dritten und vierten Vollgeschoss überlagert, die im Dachbereich ab 4. Vollgeschoss ebenfalls als Maisonette konzipiert sein können.

Die so überarbeiteten Baukörper werden zu einer der Gartenstadttypologie Düppel verwandten Städtebaulösung führen.

Absehbare Konflikte zwischen Wohnungen und dem bestehenden öffentlichen Spielplatz dürfen nicht zu Lasten des Spielplatzes geregelt werden.

Zum weiteren Verfahren

Uns ist bewusst, dass wir uns in einer noch sehr frühzeitigen Planungsphase befinden. Uns ist aber auch bewusst, dass die Bewohner der Gartenstadt nur dann eine Chance haben, gehört zu werden, wenn wir uns rechtzeitig und frühzeitig am Planungsprozess aktiv und konstruktiv beteiligen. Dies tun wir hiermit.

Aus diesem Grunde halten wir auch eine unmittelbare und frühzeitige Beteiligung unseres Vereins Gartenstadt Düppel e.V. am bereits eingeleiteten Workshopverfahren, insbesondere auch an den Fachworkshops, für geboten und erforderlich.

Von besonderem Interesse für die Bewohner der Gartenstadt Düppel sind Fragen nach der sozialen Infrastruktur des gesamten Gebiets. Wie wird die Versorgung mit Kita- und Schulplätzen sein, wenn die Bevölkerungszahl um die entsprechenden Größenordnung steigt.

Wir würden gerne mit Ihnen ins Gespräch kommen und unseren Teil für die Entwicklung einer gestalterisch und sozialverträglichen Bebauung des Geländes „Am Wiesenschlag 3“ beitragen.

Mit freundlichen Grüßen

Thomas Harkenthal
1. Vorsitzender Gartenstadt Düppel e.V.