

Stellungnahme zum:

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-57 VE „Marienhain“

**Für das Gelände Wendenschloßstraße 254
im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Köpenick
der Stadt Berlin**

Der Stellungnahme zugrunde liegende Unterlagen:

- 155-seitige Begründung mit Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 8 BauGB (Bezirksamt Treptow-Köpenick, Bereichsleiterin Stadtplanung, Ute Löbel, Dezember 2013)
- aktuelle Entwurfszeichnung vom Bezirksamt Treptow-Köpenick, aufgestellt: Berlin, den 20.12.2013
- aktueller Vorhaben- und Erschließungsplan
- Projektplan (Entwurf), Stand: 20.12.2013

René Frost
Wendenschloßstraße 233
12557 Berlin
Email: frost@koepenick.net

Berlin, 10. Februar 2014

Diese Stellungnahme kann als PDF heruntergeladen werden: koepenick.net/marienhain-frost.pdf

VERKEHRSPROBLEM KREUZUNG WENDENSCHLOSSSTRASSE/MÜGGELHEIMER STRASSE

Die bevorstehenden baulichen Änderungen am Kreuzungsbereich und auch die Optimierung der Lichtzeichenanlage können besonders in den kritischen Hauptverkehrszeiten nicht viel bewirken, weil das eigentliche Problem der ungenügende Verkehrsablauf auf der Müggelheimer Straße darstellt.

Der Verkehr staut sich auf der Müggelheimer Straße von der Langen Brücke zurück, an der Altstadt vorbei bis zur Kreuzung Wendenschloßstraße und auch darüber hinaus. Deshalb bringen bauliche Änderungen so gut wie nichts und längere Ampelphasen nur wenig, weil sich die theoretisch zusätzlichen Fahrzeuge teilweise in den Kreuzungsbereich zurück stauen würden, womit niemandem geholfen wäre. Eine stärkere Berücksichtigung des Verkehrs aus der Wendenschloßstraße würde im Gegenzug zu einem verstärkten Rückstau aus Richtung Müggelheim führen, so dass das Stauproblem, das unstrittig erheblich zunehmen wird, besonders zulasten des Verkehrs aus Richtung Müggelheim umverteilt würde. Das Problem würde somit lediglich teilweise um einige hundert Meter auf einen vorgelagerten Bereich der Müggelheimer Straße umverlagert werden ohne jedoch gelöst zu werden.

Das Grundproblem bleibt bestehen. Der Rückstau auf der tageszeitabhängig völlig überlasteten Müggelheimer Straße, wird durch die zusätzlichen Fahrzeuge weiter zunehmen. Die Staulängen und Stauzeiträume werden unweigerlich zunehmen. Je nach Ampelschaltung sogar soweit, dass dann auch die Straßenbahn (Tram 62) gelegentlich im Verkehr der Wendenschloßstraße stecken bleiben würde, wenn die Ampelschaltung nicht extrem zu Gunsten des Verkehrs aus der Wendenschloßstraße und zuungunsten des Verkehrs aus Müggelheim kommend, verändert würde. Ich kann nur spekulieren, dass eine so starke Bevorzugung des Verkehrs aus der Wendenschloßstraße unwahrscheinlich ist und so wird der Stau zukünftig zeitweise über den Straßenbahnhof in Richtung Wendenschloß hinausreichen, was sehr zu Lasten der Fahrzeiten der Straßenbahn in diesem Bereich gehen wird, da sie dann öfters länger im Stau stehen wird.

Lösungsvorschlag: Das Problem ist außer mit dem Ausbau von Ausweichstrecken für den Verkehr aus Richtung Müggelheim (Ost-West-Trasse, inkl. Ausbaustufe 2), mit dem vor 2025 aber nicht zu rechnen ist, nicht lösbar.

Deshalb sollte unbedingt eine deutliche Reduzierung der Anzahl der geplanten Wohneinheiten vorgenommen werden, so dass wenigstens der Straßenbahnverkehr Richtung Altstadt Köpenick nicht auch noch im Stau landet. Bereits eine geringe Zunahme des Verkehrs könnte das aktuell leider schon bewirken.

VERKEHRSBEOBACHTUNGSGEBIET

Überwiegend wird nur der Bereich nördlich des Planungsgebiets betrachtet, zumeist beginnend ab dem Segewaldweg, obwohl sich erhebliche Änderungen bis knapp über die Pritstabelstraße hinaus ergeben.

Lösungsvorschlag: Der zu beobachtende und bei der Planung zu berücksichtigende Bereich sollte entsprechend erweitert werden.

LANDSCHAFTSBILD / ERHOLUNGSNUTZUNG

Die Betrachtung der Änderungen erfolgt meines Erachtens einseitig, damit unvollständig und wird auf diese Weise irreführend als annähernd vollständig positiv beschrieben, indem die nicht unerheblichen negativen Aspekte weitestgehend unterschlagen werden.

Die Veränderung des wendenschloßstraßenseitigen Landschaftsbildes stellt leider nicht nur eine mäßige Transformation dar, sondern die annähernd maximal mögliche negative Totalumwandlung weg vom das Auge erfreuenden ländlich-naturnahen Eindruck hin zu einem weitgehend zubetonierten innenstadtypischen Areal. Die vorgesehene umfeld-untypisch hochragende geschlossene Blockbebauung könnte unschöner nicht sein.

Bislang bietet die sehr naturüberlassene und geschützte Fläche einen unverbauten freien Blick auf eine große Wiesen- und Grasfläche mit Sträuchern, kleinen und in der Entfernung sehr großen Bäumreihen. Es weiden Schafe und Ziegen, die ab und an auch an den Zaun an der Wendenschloßstraße vorbeiziehen und sich durch den Zaun teils sogar streicheln lassen. Man kann das dort oft beobachten.

Durch die Weite und Tiefe des Geländes, kann der Sonnenverlauf am Nachmittag und Abend annähernd vollständig beobachtet werden. Das direkte Sonnenlicht hat so die Möglichkeit diesen Bereich der Wendenschloßstraße bis beinahe Sonnenuntergang zu beleuchten. Dieser in einem Stadtgebiet selten-schöne idyllische Anblick ist etwas ganz besonderes und wird durch die zukünftige geschlossene 3-4 geschossige (zzgl. mögliche Halbgeschosse) straßennahe Bebauung vollständig eliminiert. Wo sich dem Spaziergänger an der Wendenschloßstraße bislang ein sonnenlichtreiches Landschaftsbild mit sehr viel, mehr oder weniger unberührter Natur bot, mit weidenden und dabei auch zeitweise hörbaren Tieren, hat man nach Realisierung der aktuellen Planung, nur noch eine hohe Betonmauer in Form geschlossener Blockbebauung vor sich, die zudem höher ist als ortsüblich (max. 2-geschossig). Zudem wird es dann schon am frühen Nachmittag schattiger und dunkler werden, weil die straßennahe Blockbebauung das direkte Sonnenlicht blockiert. Ganz besonders in den Wintermonaten wird der Anteil direkten Sonnenlichts auf die Wendenschloßstraße prozentual sehr abnehmen. Bereits am frühen Nachmittag wird der Bereich dann im Schatten liegen.

Das Landschaftsbild könnte deshalb durch und durch kaum stärker leiden als bei Beibehaltung der aktuellen Planung. Wer sich einen Eindruck vom Unterschied machen möchte braucht nur den Ist-Zustand am Marienhain mit dem Bereich bei Kaisers in der Wendenschloßstraße zu vergleichen. Dass die Blockbebauung bei Kaisers noch ein paar Meter näher an der Straße ist, macht dabei praktisch leider keinen nennenswerten Unterschied, wenn man den voraussichtlichen Grad der Verdunklung betrachtet.

Lösungsvorschlag: Dass, das Landschaftsbild durch die Wohngebäudebebauung leider völlig zerstört wird lässt sich bei weitgehender Planbeibehaltung nicht verhindern, aber wenigstens der höchst unangenehme Eindruck vor einer nahen hohen sonnenlichtabschattenden Betonwand zu stehen könnte dadurch deutlich gemindert werden, dass der Wendenschloßplatz bspw. 50 Meter tiefer reicht und die vorderste Gebäudefront entsprechend nach hinten verlagert wird. Zusätzlich sollte möglichst auch auf ein 4. Geschoß sowie mögliche Halbgeschosse verzichtet werden. Idealerweise sollte eine Abstufung der Höhe der Bebauung erfolgen. An der Wendenschloßstraße dabei je nach Straßenentfernung nur 3-geschossig ohne zusätzliches Halbgeschoß oder 2-geschossig mit zusätzlichem Halbgeschoß. Dahinter dann erst weiter ansteigend. Das sollte nur unbedeutende

Auswirkungen auf den Lärmpegel im hinteren Bereich haben, da sich Schall weitestgehend geradlinig ausbreitet. Auf dem Wendenschloßplatz, der dann auch einen Platzcharakter hätte und nicht nur ein breiter Bürgersteig wäre, gäbe es dann genug Platz für ansprechende Grünflächen, was dem vorgeblichen Charakter der Wohnsiedlung viel mehr entsprechen würde und als beispielgebendes Aushängeschild dienen könnte.

PARKMÖGLICHKEITEN (Kraftfahrzeuge)

Es sollte eine Möglichkeit gefunden werden, die sicherstellt, dass die Anzahl der "unbelegten" Parkplätze im öffentlichen Straßenraum für die bisherigen Anwohner nicht abnimmt. So manch einer der geschätzt 3000 zukünftigen neuen Anwohner könnten versucht sein, gebührenpflichtige Stellplätze auf dem Marienhainareal zu vermeiden und stattdessen den öffentlichen Straßenraum zu nutzen. Und sei es nur gelegentlich und nur durch Anwohner aus straßennahen Gebäuden. Parkplatzsuchverkehr sollte im Vorfeld planerisch vermieden werden, indem ausreichend von der Allgemeinheit nutzbare gebührenfreie Kapazitäten geschaffen werden. In diesem Zusammenhang sollte auch nochmal prognostiziert werden, ob bei der anzunehmenden Anwohnerstruktur die Anzahl von 1100 Stellplätzen langfristig womöglich doch zu knapp bemessen ist. Dort werden schließlich keine Sozialwohnungen errichtet, sondern Wohnungen mit mittleren und großen Wohnflächen für den mittleren und gehobenen Anspruch.

IN ERWÄGUNG GEZOGENER RADSTREIFEN IM WESTLICHEN FAHRBAHNBEBEREICH DER WENDENSCHLOSSSTRASSE

Eine nicht ernsthaft durchdachte Idee!

Der in Erwägung gezogene nur 300 Meter lange Radweg, der nur auf dem Straßenbereich verlaufen könnte, auf dem bislang Autos parken, würde so plötzlich enden, wie er begonnen hat, weil der Platz in der Wendenschloßstraße nicht ausreicht, um weiterführende Radwege anzulegen. Obendrein würden damit für die bisherigen Anwohner deutlich über die Hälfte der Parkflächen im öffentlichen Straßenbereich ersatzlos eliminiert und damit zu knapp werden. Bauliche Änderungen verbieten sich in dieser nicht sehr breiten Straße aufgrund der Straßenbahngleise sowieso, weil dies unverzichtbarer Reservestraßenraum ist, der bei den leider häufigen Schienenbauarbeiten benötigt wird um eine Straßensperrung in beide Fahrrichtungen zu vermeiden. Die Wendenschloßstraße wurde wegen der Straßenbahnschienen in den letzten Jahren in diesem und angrenzenden Bereichen erstaunlich oft aufgerissen.

VOLLSTÄNDIGE AUSSERACHTLASSUNG DER INTERESSEN DER BISHERIGEN ANWOHNER AUF DER GEGENÜBERLIEGENDEN STRASSESEITE

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-57 VE "Marienhain" werden weitestgehend nur die Bedürfnisse und Ansprüche der zukünftigen Bewohner des Marienhain-Areals berücksichtigt. Vom Lärmschutz über die innere Gestaltung des Areals und Versorgung mit Parkmöglichkeiten bis hin zum Mikroklima im Innenbereich.

Vollständig außer Acht gelassen wird dabei, wie nachteilig sich das Ganze besonders auf die Anwohner auf der gegenüberliegenden Straßenseite auswirkt. Statt Natur und viel Licht gibt es beim Blick auf die gegenüberliegenden Straßenseite dann nur noch hohe Blockbebauung und ab dem frühen Nachmittag nur noch viel Schatten zu sehen, weil die Sonne durch die (hohen) Gebäude

abgeschirmt wird. Die Durchlüftung wird eingeschränkt, die Parkflächen werden knapp und die Lärmbelastung nimmt weiter zu.

LÄRM (Fortführung des vorhergehenden Punktes)

Besonders ärgerlich ist die völlig (straßen)einseitige Betrachtung des Themas LÄRM.

Die zu erwartende noch höhere Lärmbelastung für die bisherigen Anwohner wird erst auf Seite 124 kurz angesprochen. Dort werden dann auch nur die rechtliche Situation und ein paar dB-Werte präsentiert und klar gemacht, dass aufgrund von Gesetzeslücken bislang keine Absicht besteht, einer Verstärkung der Lärmbelastung entgegen zu wirken bzw. keine Möglichkeiten gesehen werden.

Zitat: "Aus den rechnerisch ermittelten Überschreitungen im Prognosenußfall resultiert kein Anspruch auf Lärmschutz oder Lärmsanierung, da in Deutschland für bestehende Straßen- und Schienenverkehrswege keine Grenzwertregelungen bestehen."

Sprachlich Verständlicher wird dann ausgeführt, dass im straßenzugewandten Bereich des Baugebietes, gesunde Wohnverhältnisse ohne geeignete Lärmschutzmaßnahmen nicht gegeben sind, und wie diese Maßnahmen für die Neuanwohner zwingend auszusehen haben.

Für die gleichermaßen dem Lärm ausgesetzten Bewohner der Ostseite der Wendenschloßstraße werden dagegen keine Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen sondern diese einfach als irrelevant abgetan weil die Gesetzeslage diese ungleiche asoziale Möglichkeit bietet.

Die bisherigen Anwohner sind jetzt schon Verkehrsgeräuschen ausgesetzt, die gesundheitsgefährdenden Wohnverhältnissen entsprechen und obwohl der Lärm aufgrund des dann erhöhten Verkehrsaufkommens und zusätzlichen Reflexionsschalls (Schallreflexion zwischen den Häuserfronten der beiden Straßenseiten) zunehmen wird, sind keinerlei Maßnahmen vorgesehen die unvermeidlich höhere Gesundheitsgefährdung der bisherigen Anwohner zu verhindern.

Es ist schockierend, wie leichtfertig und vorsätzlich die Gesundheit der Anwohner gefährdet wird, indem zugelassen wird, dass die ohnehin schon gesundheitlich inakzeptable Lage noch gesundheitsgefährdender wird. Die neuen Anwohner bekommen alle nötigen baulichen Schallschutzmaßnahmen, die bisherigen Anwohner dagegen noch nicht einmal anständige Schallschutzfenster gestellt damit wenigstens bei geschlossenen Fenstern der erhöhte Lärmpegel kompensiert wird. Von schallgedämmten Lüftungsmöglichkeiten ganz zu schweigen, wie es für die Neubauten auf dem Marienhain-Areal vorgesehen ist.

Lösungsmöglichkeiten: Einbau von Lärmschutzfenstern und ggf. weitere bauliche Verbesserungen an den Bestandsbauten entlang der Wendenschloßstraße im Bereich des Plangebietes.

Mittel- und langfristig ist der Lärm in der Wendenschloßstraße nur durch den Ersatz der Straßenbahn durch Busverkehr möglich. Die Straßenbahn ist hier mit großem Abstand die extremste Lärmquelle und für die höchsten Lärmpegelspitzen verantwortlich. Aber an einem Ersatz des Straßenbahnverkehrs ist sicher auf absehbare Zeit nicht zu denken, weil daran seitens der BVG vermutlich keinerlei Interesse besteht.

Dabei wäre dies auch aus Radfahrersicht zu begrüßen, weil diese in Richtung Wendenschloß auf der Straße zwischen den parkenden Fahrzeugen und Schienen fahren müssen, was eine sehr hohe Sturzgefahr mit sich bringt, was ich aus eigener leidvoller schmerzhafter Erfahrung bestätigen kann.

ERKLÄRUNG ZU MEINER PERSON

Meine Wohnung befindet sich auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Straßenseite mit Wohnraumausrichtung (Schlafzimmer, Küche, Bad) auf die Wendenschloßstraße in Straßenhöhe (Hochparterre). Ich bin deshalb vollumfänglich von den Baumaßnahmen betroffen und mit den Gegebenheiten vor Ort bestens vertraut. Dass irgendwann mit Baumaßnahmen auf dem Areal zu rechnen ist, war womöglich unvermeidlich, aber mich hat doch sehr schockiert, wie nah die Bebauung an die Wendenschloßstraße gemäß aktueller Planung heran reichen soll. Es ist bedauerlich, wie rücksichtslos hier ein einzigartiges idyllisches Landschaftsbild zugunsten des Wohnungsbaus eliminiert werden soll. Es wird unwissend oder dreist behauptet, dass dieser freie weite Blick auf die weitgehend unberührte Natur keine Bedeutung für die Erholungsvorsorge hat. Ich werte die Betrachtungsmöglichkeit auf das bisherige Gelände dagegen als den bedeutendsten Beitrag zur Erholungsvorsorge in diesem Umfeld. Diese straßenseitige Betrachtungsmöglichkeit war der ausschlaggebende Grund, mich trotz der Lärmbelastung dort für eine Wohnung zu entscheiden.

Der Wohnwert nimmt durch die Bebauung, gemäß aktueller Planung, drastisch ab. Es ist bislang schon fragwürdig, diese Straßenbereich (Ostseite) als mittlere Wohnlage zu deklarieren. Spätestens mit der Blockbebauung gegenüber, wäre es definitiv nur noch eine einfache Wohnlage.