

Online-Beteiligung zum Blankenburger Süden auf mein.berlin.de, 3.-31.3.2018

Anmerkungen zu Fragen und Themen, die besonders viel diskutiert wurden, Stand 27.8.2018

Warum wird die „Erholungsanlage Blankenburg“ als Wohnbaufläche in Betracht gezogen?

Flächen rund um bestehende Bahnhöfe mit guten Verkehrsverbindungen in die Zentren der Stadt sind grundsätzlich die am besten geeigneten Orte für Wohnungsbau – weil sie die gesamtstädtische Umweltsituation weniger belasten, den Aufwand für Infrastruktur und deren Unterhaltung verringern und vor allem auch für die zukünftigen Nutzer ein besseres Angebot für eine umweltfreundliche Mobilität bieten.

Die Pläne, die „Erholungsanlage Blankenburg“ als Wohnbaufläche zu nutzen, sind daher schon lange vor dem Projekt „Stadt weiterbauen im Blankenburger Süden“ entstanden. Bereits im Flächennutzungsplan von 1994 wurde festgelegt, dass die Erholungsanlage zur Wohnbaufläche wird. Aufgrund der Situation des scheinbaren „Schrumpfens der Stadt“ in den 90er Jahren scheint diese bereits vor mehr als zwanzig Jahren beschlossene künftige Nutzung in Vergessenheit geraten zu sein, obwohl der Flächennutzungsplan nicht geändert wurde.

Die besondere Geschichte der ehemaligen Kleingartenanlage führte zu einer komplizierten Lage mit sehr unterschiedlichen Erwartungen. Vor rund hundert Jahren wurden auf öffentlichem Eigentum Kleingärten als Zwischennutzung angelegt. Kriegs- und krisenbedingt mussten sie auch zum Wohnen genutzt werden. In den siebziger Jahren wurde die Anlage durch den Bau der Autobahn zerschnitten und es entstanden neue Parzellen zwischen Autobahn und Bahndamm. Nach der Wende führte das Sachenrechtsbereinigungsgesetz zu einer heterogenen Privatisierung von Parzellen, auf denen faktisch gewohnt wird obwohl das baurechtlich nicht erlaubt ist. Dadurch ist teilweise eine „informelle Siedlung“ entstanden, deren Erschließungs- und Brandschutzprobleme nicht einer Stadt des 21. Jahrhunderts gerecht werden.

Auch im [bezirklichen Wohnbaukonzept Pankow](#) von April 2016 wird die „Erholungsanlage Blankenburg“ als Ergänzungsstandort für 1.500 neue Wohneinheiten dargestellt (siehe Seiten 417-418 bzw. 242-243 des Anhangs „Standortsteckbriefe“ in der BVV-Drucksache VII-1188). Am 13.07.2016 nahm die Bezirksverordnetenversammlung Pankow dies zur Kenntnis (dieser Satz wurde am 22.11.2018 korrigiert).

Warum ist nun die Rede von bis zu 10.600 statt 5.000 bis 6.000 Wohnungen?

Bei einer langfristigen Planung erheblichen Umfangs für ein größeres Gebiet muss der Betrachtungsraum notwendigerweise alle realistischen „Eventualitäten, Probleme und Potentiale“ berücksichtigen, um die erforderlichen Vorsorge-Planungen für Verkehr, Infrastruktur und Naturschutz überhaupt erfassen zu können. Die Grundsätze einer integrierten Planung mit Betrachtung der Abhängigkeiten von der Nachbarschaft sind anzuwenden, damit eine vernünftige und nachhaltige Stadtentwicklung im Interesse der direkt betroffenen und des Gemeinwohls möglich wird. Eine zu enge Eingrenzung auf das „einzelne Grundstück“ würde dem in keiner Weise gerecht.

Das Projekt „Stadt weiterbauen im Blankenburger Süden“ wurde im April 2016 vom damaligen Senat als neues Stadtquartier vorgeschlagen. Zu diesem Zeitpunkt war die landeseigene und bisher

Online-Beteiligung zum Blankenburger Süden auf mein.berlin.de, 3.-31.3.2018

Anmerkungen zu Fragen und Themen, die besonders viel diskutiert wurden, Stand 27.8.2018

landwirtschaftlich genutzte Kernfläche von circa 90 Hektar gemeint. Hierfür sind die circa 5.000 bis 6.000 Wohneinheiten als Arbeitsgröße grob geschätzt worden. Auch damals war klar, dass dafür nicht nur eine verkehrliche Erschließung nötig ist sondern dass das Neubaugebiet städtebaulich mit den benachbarten Stadtteilen verwoben werden soll, damit keine Satellitenstadt entsteht.

Ferner sind mehrere Bereiche des Untersuchungsgebiets schon als Wohnungsbaupotentiale vorgesehen gewesen (siehe Flächennutzungsplan und [bezirkliches Wohnbaukonzept Pankow](#), Seiten 417-418 bzw. 242-243 des Anhangs „Standortsteckbriefe“ in der BVV-Drucksache VII-1188). Daher sind eine Einbeziehung in die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und die Prüfung der Verkehrstrassenbelastung sachlich geboten.

Mit der Einbeziehung der auch aus Sicht des Bezirks vorhandenen Wohnungsbaupotentiale und der Entwicklungsmöglichkeiten am Gewerbegebiet Heinersdorf sowie der Verdichtung in der Erholungsanlage ist die Schätzungsgrundlage auf 10.600 Wohnungen entsprechend gestiegen.

Thema Enteignung

Enteignungen von Grundstückseigentümern sind nach der Verfassung nur bei einem dringenden und weit überwiegender Gemeinwohlinteresse und bei vollem Wertausgleich – in Härtefällen nur bei geeigneten Kompensationen zur Sicherung der Existenz – möglich. Vorher müssen grundsätzlich alle „milderen Mittel“ wie Ankauf, Flächentausch, Verlagerung, Umlegung, vertragliche Regelungen zur Gestaltung von Einzelfällen zur Durchsetzung des Gemeinwohls angewendet werden. Nur wenn das nicht gelingt, ist eine Enteignung überhaupt möglich. Alle diese Maßnahmen sind selbstverständlich gerichtlich überprüfbar. Enteignung ist also der allerletzte Weg, der in der Stadtplanung für die Neuordnung von Grundstücken gegangen werden kann, wenn alle anderen Möglichkeiten gescheitert sind.

Wenn Sie als Mieter*in, Pächter*in oder Eigentümer*in gemäß der schließlich gewählten Alternative – der Vorzugsalternative – betroffen sein sollten, so werden Sie persönlich kontaktiert, noch bevor die vorbereitenden Untersuchungen abgeschlossen werden und bevor die politische Entscheidung zur Umsetzung der Planungen in 2019 getroffen wird. Auch bei diesem Kontakt werden wir wegen der noch ausstehenden politischen Entscheidung noch nicht abschließend sagen können, ob die Vorzugsalternative umgesetzt werden wird, dennoch werden wir dann schon informieren und auch bereits gemeinsam mit Ihnen nach Möglichkeiten einer einvernehmlichen Lösung suchen. In jedem Falle stehen allen Betroffenen natürlich die gesetzlich und vertraglich zugesicherten Rechte im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklung zu. Dazu gehört selbstverständlich die Möglichkeit, eine potentielle Rechtsverordnung oder einen potentiellen Enteignungsbescheid zum gegebenen Zeitpunkt gerichtlich prüfen zu lassen. Aber so weit ist es, wie gesagt, noch lange nicht.

Viele weitere Informationen (u.a. den Auswertungsbericht der Online-Beteiligung, die Antworten auf Fragen aus der Online-Beteiligung usw.) finden Sie auf www.berlin.de/blankenburger-sueden