

Protokollauszug

aus der

29. öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Ortsbeirates Neu Fahrland vom 14.12.2021

öffentlich

**Top 3.1 Bebauungsplan Nr. 143 "Westliche Insel Neu Fahrland" (OT Fahrland) und
Flächennutzungsplan-Änderung
Leitentscheidung zum weiteren Verfahren und Änderung des Flächennutzungsplans
21/SVV/1078
vertagt**

Die Ortsvorsteherin übergibt das Wort an Herrn Wolfram, Leiter des Fachbereiches 46 – Stadtplanung. Es folgt eine Präsentation, in der Herr Wolfram auf folgende Punkte eingeht:

- Die Historie und die begründete Auswahl des Siegerentwurfes (ab 2015);
- die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (2018);
- die Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung, DS 14/SVV/0251 und DS 19/SVV/0520 (2019);
- die Konzepte der 3 Arbeitsgruppen der Planungswerkstatt (2021).

Im Anschluss hebt Herr Wolfram folgende Informationen hervor:

- Von dem Planungsziel der Sicherung der im Flächennutzungsplan dargestellten Dichtewerte der Bebauung (Geschossflächenzahl (GFZ) 0,2 bis 0,5) des Aufstellungsbeschlusses zur DS 14/SVV/0251, wurde als Ergebnis der 3 Werkstatttreffen abgewichen. Stattdessen soll im Sinne eines städtebaulichen Konzeptes eine GFZ von 0,5 bis 0,8 angestrebt werden.
- Die Bebauungsdichte des Bebauungsplanes ist im Maßstab zwischen einem Kleinsiedlungsgebiet (GFZ 0,4) und einem Wohn- /Dorfgebiet (GFZ 1,2) einzuordnen.
- Zur Aufwertung des Straßenraumes der Tschudistraße/B2 bietet die Quarterback an, etwa 1.100 m² ihres Grundstücks (zusätzlich zu den bereits zur Verfügung gestellten 1.700 m²) für die Pflanzung von Bäumen o.ä. zu nutzen.
- Eine kompakte Bebauung an der Tschudistraße/B2 soll dahinterliegende Bereiche und den Park vor Verkehrslärmbelastungen schützen. Gegen die Lärmbelästigung bei denjenigen Wohneinheiten, die direkt an der Straße stehen werden, müssen geeignete Maßnahmen getroffen werden. Hier würde es sich anbieten, die Erdgeschosse überwiegend an Gewerbetreibende zu vermieten.
- In der Planungswerkstatt wurde eine breite Einigung zu vielen Aspekten der Planung und den Planungszielen erreicht. Es gab jedoch auch abweichende Meinungen. Eine Minderheit favorisierte eine niedrigere und lockerere Bebauung im Sinne von Einfamilienhäusern/Villen mit maximal 2 Vollgeschossen. Dieser Planungsgedanke widersprach der Meinung der Mehrheit, die Insel Neu Fahrland auch für die Öffentlichkeit nutzbar zu machen und unterschiedliche Wohnangebote anzubieten.
- Einen durchgängigen Uferweg an der Robinsonbucht kann es nicht geben. Der Uferbereich ist als ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG festgesetzt, wodurch die Zugänglichkeit stark eingeschränkt ist. Stattdessen sollen partielle Zugänge zum Wasser ermöglicht werden. Die Nutzung des Betriebsweges des Wasser- und Schifffahrtsamtes entlang des Kanals ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu klären.

- Herr Wolfram kommt zu dem Fazit, dass der Bebauungsplan mit Nr. 143 eine insgesamt sozialverträglichere Variante sei, als jene, die sich der Ortsbeirat Neu Fahrland und Teile der Öffentlichkeit gewünscht haben. Eine Einfamilienhäuser- und/oder Villen-geprägte Bebauung sei mit einem sozial ausgewogenen Wachstum der Landeshauptstadt wenig bis gar nicht vereinbar.

Frau Dr. Klockow kritisiert die tendenziöse Darstellung seitens der Verwaltung, was unter anderem auch darin zum Ausdruck komme, dass, obwohl neben dem Bau von Eigenheimen auch gleichermaßen Geschosswohnungsbau, nicht aber eine Villenbebauung diskutiert worden sei. Sie weist darauf hin, dass bereits im ersten Planentwurf die in den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung festgelegten GFZ überschritten waren und empört sich darüber, dass die Verwaltung gegen den ausdrücklichen politischen Willen der gewählten Gemeindevertretung verstoße.

Sie weist außerdem darauf hin, dass das Werkstattverfahren völlig unausgewogen besetzt war und die Mehrheit von Anfang an feststand: nämlich seitens Investor und Verwaltung mit deren Mitarbeitern. Von den insgesamt 16 Teilnehmern waren gerade einmal 6 Mitglieder aus der Stadtverordnetenversammlung (einschließlich der Ortsvorsteherin) und ein Mitglied aus dem Ortsbeirat vertreten. An der Unparteilichkeit der beiden externen Moderation habe es auch erhebliche Zweifel gegeben.

Die vom Ortsbeirat bereits 2014 zur Prüfung in Auftrag gegebene Nordumgehung spielte auch jetzt weder vor noch während des Werkstattverfahrens keine Rolle.

Bezüglich des Uferweges, der laut Planung entlang des Sacrow-Paretzer Kanals für alle frei zugänglich sein soll, gibt sie zu bedenken, dass der Weg am Kanal Eigentum der Bundeswasserstraße sei. Die Nutzung dieses Weges wäre damit verboten. Außerdem weist sie darauf hin, dass ein Uferweg auf der Insel nach wie vor gewünscht werde. Ein Uferweg bedeute nicht, dass dieser direkt entlang der Uferkante geführt werden soll, sondern er könne und müsse auch mit Abstand vom schützenswerten Biotop führen.

Als Fazit zeigt sich Fr. Dr. Klockow schwer enttäuscht über die mangelnde Berücksichtigung der Belange der Neu Fahrländer Bürger. Darüber hinaus sei das Handeln der Verwaltung gegen die Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung nicht hinnehmbar.

Frau Sütterlin merkt kritisch an, dass die Ergebnisse des Werkstattverfahrens nach ihrem Verständnis nicht allein als Begründung für eine erhöhte Bebauungsdichte ausreichen dürfe.

Die Ortsvorsteherin schließt den Tagesordnungspunkt und eröffnet den Tagesordnungspunkt 4 – Bürgerfragen.