

**Ortsverband Petershagen/Eggersdorf**

Triftstraße 37A  
15370 Petershagen/Eggersdorf  
[info@grünes-doppeldorf.de](mailto:info@grünes-doppeldorf.de)  
[www.grünes-doppeldorf.de](http://www.grünes-doppeldorf.de)

Stand: 30. Januar 2020

## **Positionspapier von Bündnis 90/DIE GRÜNEN – Ortsverband Petershagen/Eggersdorf zur Entwicklung des Gebietes „Alte Gärtnerei“ in Eggersdorf**

### Hintergründe:

Bei dem Gebiet „Alte Gärtnerei“ handelt es sich vorrangig um eine alte Industriebrache an der Landsberger Straße in Eggersdorf, die aufgrund der vorherigen Nutzung im Flächennutzungsplan als mit Altlasten belastetes Gebiet dargestellt ist. Das 90.000 m<sup>2</sup> große Gelände wurde von einem Investor erworben, der dieses möglichst renditeträchtig entwickeln will und dafür eine Änderung des Flächennutzungs- und Bebauungsplans anstrebt.

Bislang sieht der Flächennutzungsplan (2012, Seite 12) entlang der Landsberger Straße (alte Gärtnerei) Wohnbaufläche mit 100 m Tiefe für zwei Baureihen und anschließenden Flächen für Landwirtschaft vor. Bei der Aufstellung des Plans wurde von einem Bürger im Rahmen des Beteiligungsverfahrens das Anliegen vorgebracht die Wohnbaufläche nach Süden zu erweitern. Die Gemeinde argumentierte bei der Abwägung, dass die gewünschte Erweiterung mit einem sehr großen Eingriff in den Freiraum verbunden wäre, und lehnte daher den Vorschlag ab.

Das Ortsentwicklungskonzept aus dem Jahr 2017 sah insbesondere einen Bedarf für den „sozialen Wohnungsbaus oder barrierefreier/-armer Wohnungen“ (S. 32) und sah auf dem Gelände der „Alten Gärtnerei“ hierfür eine Prüffläche für schätzungsweise 86 Wohneinheiten (S. 42).

Das am 28.02.2019 im Bau- und Umweltausschuss präsentierte Verkehrsgutachten für die Gemeinde sprach sich für maximal 170 Wohneinheiten aus, da ansonsten nicht oder schwer zu lösende verkehrliche Probleme entstehen würden.

Der von den grünen Gemeindevertretern nicht unterstützte Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungs- und Bauplan sieht nun bereits „etwa 220 Wohneinheiten vor“.

### Grüne Forderungen:

- Ziel: Bodensanierung auf dem Gelände „Alte Gärtnerei“ gewährleisten ohne mehr als nötig zusätzliche Flächen über die Schaffung von Baurecht zur Refinanzierung zu versiegeln. Bodensanierung anstatt Bodenversiegelung muss Priorität haben.

**Forderung:** Vorrangig Wohngebietsentwicklung entlang der Landsberger Straße (wie im Flächennutzungsplan vorgesehen). Dadurch entfällt zudem das Problem mit der verkehrlichen Anbindung über den Hasenweg. Mehr Grünflächen sowie freie Sichtachsen bleiben erhalten.

Wir halten die Entwicklung des Biotopverbundes entlang des Lakgraben für essentiell. Eine Erhaltung des Freiraumes mit seinen Funktionen für Natur und Landschaft hat für uns höchste Priorität. Deswegen lehnen wir eine Zerschneidung des Freiraums durch einen Straßenbau (z.B. in Richtung Petershagener Chaussee) ab. Die restlichen Flächen der „Alten Gärtnerei“ sind als Kompensationsflächen zu verwenden.

- Ziel: Die Entwicklung des Gebiets soll vorrangig dazu dienen Wohnungen mit sozialverträglichen Mieten zu schaffen. Die Gemeinde ist von Einfamilienhäusern geprägt mit der Folge, dass u.a. junge Menschen auch wegen fehlenden bezahlbaren Wohnraums das Doppeldorf verlassen. Dies hat z.B. negative Auswirkungen auf ehrenamtliche Dienste wie z.B. die Freiwillige Feuerwehr. Aber auch ältere Menschen haben kaum Möglichkeiten altersgerechte Wohnungen zu finden, wenn sie ihr EFH aus Altersgründen aufgeben wollen. Wohnraum-/Grundstücksspekulationen sollen durch klare Vorgaben im Sinne des Allgemeinwohls entgegnet werden.

**Forderung:** Für uns hat der soziale sowie der barrierefreie/-arme Wohnungsbau Priorität. Altersgerechtes Wohnen sollte in Form eines Mehrgenerationenhauses realisiert werden. Deswegen fordern wir den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem privaten Investor, um bestimmte übergeordnete Ziele der Ortsentwicklung durchzusetzen z.B. Schaffung von altersgerechten Wohnungen (Mehrgenerationenhaus) sowie mindestens die Hälfte der Wohnungen muss mit einer sozialverträglichen Mietpreisbindung versehen sein. Das Wohngebiet darf kein Spekulationsobjekt für hochpreisiges Wohnen werden – hierfür sehen wir keinen Bedarf in unserer Gemeinde. Zudem sollte der Einsatz erneuerbarer Energie sowie z.B. Fassadenbegrünung und Ausstattung mit Fahrradstellplätzen, E-Ladeinfrastruktur vorgeschrieben werden.

- Ziel: Erhalt/Gewährleistung eines grünen, arten- und baumreichen Doppeldorfes

**Forderung:** Die Mindestgröße für Grundstücke mit EFH wird im B-Plangebiet auf 800qm festgelegt. Umfangreiche Pflanzverpflichtung für Bäume auf Privatgrundstücken sowie straßenbegleitendes Grün und Blühstreifen, u.a. je angefangene 200qm nicht überbauter Baugrundstücksfläche ist ein Baum 1. Ordnung mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen.

Konsequente Berücksichtigung des Ansatzes von „Animal-Aided Design“ bei der Entwicklung des Baugebiets. Die Kernidee der Methode ist, das Vorkommen von Tieren als Teil der Gestaltung von Freiräumen integrativ zu planen.

- Ziel: Zusätzliche Verkehrsbelastung reduzieren, insb. mit Blick auf emissionsverursachende Mobilität und damit einhergehenden Gesundheitsbelastungen für die Bürgerinnen und Bürger.

**Forderung:** Verkehrliche Anbindung mittels Fuß- und Radweg in Richtung Petershagen Nord und Eggersdorf Zentrum sowie unmittelbarer ÖPNV-Anschluss mittels Bushaltestelle an der Landsberger Straße muss gewährleistet werden, um attraktive Alternativen zum motorisierten Individualverkehr (MIV) planerisch von Beginn an zu berücksichtigen.

- Ziel: Planungsprozess muss von der Gemeinde vollumfänglich gesteuert, die Verwaltung und die Gemeindevertretung soll in vertraulicher Zusammenarbeit mit den Planern den B-Plan entwickeln

**Forderung:** Die Planer zur Erstellung des B-Plans werden von der Gemeinde beauftragt, gesteuert und bezahlt. Eine Beauftragung und Kostentragung durch den Investor lehnen wir aus grundsätzlichen Überlegungen ab. Die Gemeinde muss bei Verfahren mit umfangreichen Auswirkungen auf die Ortsentwicklung Auftraggeber des Planungsverfahrens sein, um Interessen des Allgemeinwohls kontinuierlich im Verfahren einfließen lassen zu können.