

Gemeinsame Stellungnahme der Mitglieder des Runden Tisches B- Plan 11-120 VE „Dolgensee-Center“

Präambel

Gemäß der beschlossenen Geschäftsordnung (GO) hat der Runde Tisch B- Plan 11-120 „Dolgensee-Center“ folgende Aufgaben (GO Nr. 1.1) bearbeitet:

1. Herstellen eines gemeinsamen Informationsstandes über
 - a) das Bebauungsplanverfahren und das dahinterstehende bauliche Konzept,
 - b) das Meinungsbild der Anwohnerschaft zum Bauvorhaben insgesamt und ausgewählten Teilen davon,
2. Erarbeitung von Kompromissen zu strittigen Teilen des Bauvorhabens,
3. Feststellung des Konsenses zu unstrittigen Teilen des Bauvorhabens.

Nach Durchführung der gemäß GO festgelegten 4 Sitzungen geben die stimmberechtigten Teilnehmer des Runden Tisches die folgende gemeinsame Stellungnahme ab.

1. Durchführung , Ablauf und Inhalte der Sitzungen des Runden Tisches

Gemäß GO wurden 4 Sitzungen des Runden Tisches B- Plan 11-120 VE „Dolgensee-Center“ durchgeführt. Die einzelnen Sitzungen dienten der Vermittlung folgender Inhalte und der Erreichung folgender Ziele:

Sitzung 1	Informieren zum B- Plan Verfahren und zum Vorhaben
Sitzung 2	Informieren zum Inhalt vorliegender Gutachten (Verkehr, Maß der Nutzung, Abstände), Meinungsbild ermöglichen
Sitzung 3	Vertiefend Informieren (ruhender Verkehr, Belichtung, Besonnung, Freiraum)
Sitzung 4	Informieren, Positionieren der Akteure zum Verfahren und zum Vorhaben, Empfehlen

Ergänzend zu den Sitzungen bestand die Möglichkeit der Einsichtnahme von Gutachten zum B- Plan 11-120 VE „Dolgensee-Center“ in den Diensträumen des Bezirksamtes Lichtenberg, Fachbereich Stadtplanung.

Nach Abschluss der 4. Sitzung wurde einvernehmlich entschieden, eine fünfte Sitzung einzuberufen, um über die gemeinsam formulierte Stellungnahme abzustimmen.

Städtebauliche Ziele des Vorhabens Dolgensee- Center

Mit dem Vorhaben Dolgensee- Center werden folgende Ziele verfolgt:

- a) Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes
- b) Schaffen von Wohnraum mit hohem Anteil an sozial verträglicher Miete
- c) Sichern von Nahversorgung und Betreuung (Kita)
- d) Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Gebiet Dolgensee- Straße

Kenndaten des Vorhabens

Für das Vorhaben Dolgensee-Center sind folgende Kenndaten maßgebend:

- Geplant sind 690 WE (gegenwärtiger Stand), die in zwei 10-geschossigen Gebäuden, aufgeteilt in einen U- und einen L-förmigen Bau, realisiert werden sollen. 50% der WE sollen einer Mietpreisbindung unterliegen.
- Ca. 395 WE sind als 1 und 2 Zimmer-WE geplant, ca. 295 WE als 3 und 4 Zimmer WE.
- Geplant ist eine Ladenstraße mit 8 bis 10 Geschäften, wobei die gegenwärtig vorhandenen Gewerbetreibenden alle am Standort bleiben können (Einzelhandel, Gastronomie, Versorgung).
- Teil des Bauvorhabens ist eine Kita mit 70 bis 100 Plätzen.
- Geplant sind 120 Stellplätze, davon 50 ebenerdig und 70 in einer Tiefgarage.
- Die Gebäude werden in drei Bauabschnitten in einer Bauzeit von 30 Monaten errichtet. Damit wird gewährleistet, dass die Gewerbetreibenden nur einmal umziehen müssen. Die Zeit des Unterbrechens des Ausübens des Gewerbes wird damit minimiert.

Stand des Verfahrens des B- Plans 11-120 VE „Dolgensee-Center“

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 11-120 VE schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Projektes des Vorhabenträgers.

Gemäß GO Nr. 1.2. Nr. 1 hat der Runde Tisch eine beratende Funktion für das Bezirksamt Lichtenberg und seine Gremien (BVV und deren Ausschüsse, Ämter und Fachdienste) in Bezug auf den Abwägungsprozess zum B-Plan 11-120 VE „Dolgensee-Center“. Informationen, die auf den Sitzungen des Runden Tisches zum Planungsgegenstand eingebracht werden, fließen in den Abwägungsprozess zum B- Plan 11-120 VE „Dolgensee- Center“ ein.

Die Durchführung der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Anschreiben vom 04.05.2017 eingeleitet. Nach Abschluss dieses Verfahrensschrittes wird die Offenlage (Beteiligung der Öffentlichkeit) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Nach gegenwärtigem Planungsstand wird das Vorhaben als durchführbar betrachtet. Die vorliegenden Gutachten sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Fachämter bestätigen die formulierten Planungsziele. Einwendungen gegen Planungsziele oder Inhalte von Gutachten wurden bisher nicht vorgebracht.

Der Umgang mit weiteren Anregungen zum Vorhaben und zum B- Plan 11-120 VE „Dolgensee- Center“ kann anhand der offengelegten Planunterlagen sowie der nachfolgend erstellten Abwägung geprüft werden.

2. Feststellen von Dissensen zum B- Plan 11-120 VE „Dolgensee-Center“

Zu den folgenden Sachverhalten des Bauvorhabens bestehen zwischen den stimmberechtigten Mitgliedern des Runden Tisches abweichende Positionen:

Maß der Nutzung

Zahl der Vollgeschosse des Vorhabens

- Vorhabenträger (VT): 10 Vollgeschosse (nur so sei insbesondere Ziel (b) erreichbar); die geplanten 10 Vollgeschosse leiten sich städtebaulich aus dem umgebenden Gebäudebestand ab und fügen sich in das städtebauliche Umfeld ein. Mit den klar gegliederten neuen Baukörpern wird der Typus der vorhandenen Gebäude aufgenommen.

- Bürgerinitiative Dolgensee-Center (BI), Wohnungsgenossenschaft Lichtenberg (WGLi): Die geplanten 10 Vollgeschosse der beiden Baukörper fügen sich nicht in das städtebauliche Umfeld ein. Als Projekt des ergänzenden Bauens wird vom Vorhabenträger erwartet, dass mit Rücksicht auf die Bestandsgebäude und -wohnungen die Verschlechterung des unmittelbaren Wohnumfeldes und die Auswirkungen des geplanten Neubaus minimiert werden. Bei 10-geschossigen Wohngebäuden im unmittelbaren Umfeld sind 7 oder 8 Vollgeschosse im Neubau, oder wie von der BI vorgeschlagen, Varianten zu einer Abstufung der Gebäude über der Ladenzeile, angemessen.

Geschossflächenzahl (GFZ)

- VT: 3,2 (nur so sei insbesondere Ziel (b) erreichbar); die GFZ orientiert sich an den GFZ der umgebenden Bebauung und resultiert auch aus einer Verkleinerung des Baugrundstücks. Mit Einhalten der Abstandsflächen bleiben gesunde Wohn-, Arbeits- und Lebensbedingungen gewahrt.
- BI und WGLi: GFZ von 2,0 bis 2,5 vergleichbar des Umfeldes; mit einer möglichen Reduzierung der Zahl der Vollgeschosse reduziert sich die GFZ (von gegenwärtig 3,2, was eine Überschreitung der gemäß §17 BauNVO zulässigen Obergrenze für WA darstellt). Eine GFZ von 3,2 ist nach Auffassung der BI nicht begründbar.

Umgang mit gutachterlichen Stellungnahmen zum Vorhaben

Ruhender Verkehr

- VT: Neu 120 Pkw- Stellplätze zuzüglich Bestand im Gebiet sind ausreichend gemäß Gutachten, in denen die Verfügbarkeit von ausreichend Kfz- Parkplätzen nachgewiesen wird. Auch mit der sehr guten Erschließung des Gebietes durch ÖPNV (insbesondere S-Bahn) sind genügend Kfz- Parkplätze vorhanden.
- BI und WGLi: Es ergibt sich lediglich ein ergänzendes Angebot von 50 Park- und Stellplätzen für den Gesamtumfang 690 WE, Versorgungseinrichtung, 135 Arbeitsplätze der Beschäftigten und Dienstleistungskunden. Der Nachweis der Überlastung der dann zur Verfügung stehenden Park- und Stellplätzen wurde durch die BI erbracht und durch die nachträgliche Korrektur des Gutachters mit den nicht korrekten Ausgangswerten sogar bestätigt.

Belichtung und Besonnung

- VT: Mit der Errichtung des Vorhabens in der geplanten Form werden sich an den unmittelbar angrenzenden Bestandsgebäuden die Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse gemäß Gutachten verändern.
- BI und WGLi: Mit der Errichtung des Vorhabens in der geplanten Form werden sich an den unmittelbar angrenzenden Bestandsgebäuden die Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse partiell verschlechtern.

3. Feststellen von Konsensen zum B- Plan 11-120 VE „Dolgensee-Center“

Stellungnahme zum Verfahren des Runden Tisches

Mit der Durchführung der 4 Sitzungen des Runden Tisches B- Plan 11-120 VE „Dolgensee-Center“ erklären die stimmberechtigten Mitglieder des Runden Tisches folgendes:

- Gemäß GO wurde umfänglich und ausführlich über das B- Plan Verfahren 11-120 VE „Dolgensee-Center“ und das Vorhaben informiert.
- Gemäß GO wurden die Mitglieder des Runden Tisches über das Meinungsbild der Anwohnerschaft zum Bauvorhaben informiert.

Der Runde Tisch hat diese ihm zugewiesenen Aufgaben zu großen Teilen erfüllt.

Stellungnahme zu den städtebaulichen Zielen des Vorhabens

Mit der Umsetzung dieses Vorhabens ist das Erreichen folgender gesamtstädtisch bedeutender Ziele möglich:

- Schaffen von gegenwärtig dringend benötigtem sozial verträglichem Wohnraum,
- Nachhaltige Sicherung der Sozialverträglichkeit durch Übernahme des Wohnungs- und Gewerbebestandes durch eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft,
- Stärkung der Entwicklung von Friedrichsfelde mit vollumfänglich vorhandener infrastruktureller Erschließung.

Das Erreichen folgender wohngebietsbezogener Ziele wird mit dem Vorhaben unterstützt:

- Beseitigung von leerstehender und nichtgenutzter Bausubstanz,
- Städtebaulich richtige Einordnung/Platzierung der geplanten Neubauten in das Umfeld,
- Sichern der Funktionsvielfalt durch Wohnungen und ergänzende gewerbliche Nutzung unter Berücksichtigung bestehender gewerblicher Mietverhältnisse,
- Verbesserung der Nahversorgung (fußläufig, mit dem Fahrrad) durch Integration eines Lebensmittel- Vollsortiment- Anbieters.
- Aufwertung des wohnungsnahen Freiraums durch Gestaltung einer grüingeprägten Fußgängerpromenade unter Verwendung heimischer Pflanzen mit Integration eines Wasserspiels.

4. Gemeinsame Stellungnahme des Runden Tisches

Über diese Stellungnahme stimmt der Runde Tisch B- Plan 11-120 VE „Dolgensee- Center“ wie folgt ab:

	Zahl der Stimmen
Zustimmung	7
Ablehnung	-
Enthaltung	1
Gesamt	8

Information

Die Protokolle der fünf Sitzungen des Runden Tisches Dolgensee-Center sind im Rathaus Lichtenberg, Möllendorffstraße 6 im Raum 214 bei Herrn Paulus und Herrn Giebel nach telefonischer Anmeldung einsehbar (Telefon: 030 90296 8003).