

Bezirksamt Lichtenberg, 10360 Berlin (Postanschrift)

ERGEBNISPROTOKOLL

Projekt: Runder Tisch „Bauvorhaben Kaisergärten“ (Bebauungsplan-Verfahren **11-57** „Wandlitzstraße“

Datum:

25. Mai 2017

Betrifft: **Protokoll des 3. Rundes Tisches**

Besprechung: 17. Mai 2017, 18:30 Uhr
 Stadtteilzentrum iKarus, Wandlitzstraße 13, 10318 Berlin,

Teilnehmer:	Hans Krautzig	Bürgerverein Karlshorst (BVK)	Verteiler:
	Manfred Greipel	Wohngemeinschaft Wandlitzstraße 12 (WGW 12)	
	Marc Würdemann	Anwohner-Initiative Prinzenviertel (AIP)	
	Martin Jendersie	Interessengemeinschaft „Üderseestraße“ (IGÜ)	
	Marcus Beck	BerlinPUNKT GmbH (Berlin Punkt)	
	Carsten Rath	GAB- Projektentwicklung GmbH (GAB)	
	Jan Siggelkow	Ten Brinke Projektentwicklung GmbH (Ten Brinke)	
	Peter Kottmair	Architekturbüro Kottmair (Kottmair)	
	Frank Rudloff	Akustiklabor (ALB)	
	Peter Ullrich	BSM mbH (BSM)	
	Nicolaus Fromlowitz	Fromlowitz + Schilling (F+S)	
	Wolfgang Engels	Wirtschaftskreis Hohenschönhausen-Lichtenberg (WH HoLi)	
	Norman Wolf	BVV-Fraktionsvorsitzender Die Linke, Ausschuss für öffentliche Ordnung, Verkehr und Bürgerdienste (AS OrdVBD)	
	Benjamin Hudler	BVV Fraktion CDU, Ausschuss ökologische Stadtentwicklung und Mieterschutz (AS ÖS)	
	Birgit Monteiro	Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung, Soziales, Wirtschaft und Arbeit (BzStRin StadtSozWiArb)	
	Harald Meier	BA Lichtenberg, Straßen- und Grünflächenamt (SGA AL S)	
	Dietmar W. Nöske	BA Lichtenberg, Stapl E, Gruppenleitung	
	Georg Balzer	Büro STADTLANDPROJEKTE (Moderation)	
	Saskia Machel	Büro STADTLANDPROJEKTE	
	Cordula Laidler	Anwohner-Initiative Prinzenviertel (AIP)	
	Albrecht Gramberg	Anwohner-Initiative Prinzenviertel (AIP)	
	Ute Gartner	Bürgerverein Karlshorst	

Tagesordnung

1. Formalien
 - Feststellen der ordnungsgemäßen Ladung
 - Feststellen der Beschlussfähigkeit
 - Beschluss zum Protokoll der 2. Sitzung vom 20. April 2017

<p>Beschluss zum Protokoll der Auftaktveranstaltung vom 22. März 2017 Beschluss zur Tagesordnung Ergänzend: Vorstellen der Gäste</p> <ol style="list-style-type: none">2. Antrag der Anwohner-Initiative Prinzenviertel (AIP)3. Gestaltungsvorschläge zum städtebaulichen Konzept und der architektonischen Gestaltung (Kottmair)4. Schlussfolgerungen zur städtebaulichen Entwicklung und Gestaltung des Vorhabens und des Bebauungsplans 11-57 (Moderation)5. Empfehlung / Beschluss des Runden Tisches „Bauvorhaben Kaisergärten“ zur Fortführung des Bebauungsplan-Verfahrens 11-57 (Moderation)6. Weiteres Vorgehen (Moderation)	
	Zu erledigen durch/bis:
<p>1. Formalien (Moderation)</p> <p>Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer werden begrüßt.</p> <p><u>Feststellen der ordnungsgemäßen Ladung</u> Die ordnungsgemäße Ladung wird festgestellt, einschließlich der fristgerechten Zusendung der Sitzungsunterlagen.</p> <p><u>Feststellen der Beschlussfähigkeit</u> Die Beschlussfähigkeit des Runden Tisches wird festgestellt. Die stimmberechtigten Mitglieder sind vollzählig anwesend. Gunther Hande wird von Hans Krautzig und Rainer Tanke wird von Manfred Greipel vertreten.</p> <p><u>Beschluss zum Protokoll der 2. Sitzung vom 20. April 2017</u> Das Protokoll des zweiten Runden Tisches wird einstimmig beschlossen.</p> <p><u>Beschluss zum Protokoll der Auftaktveranstaltung vom 22. März 2017</u> Das Protokoll des ersten Runden Tisches wird einstimmig beschlossen.</p> <p><u>Beschluss zur Tagesordnung</u> Folgende Änderung zur Tagesordnung wird mehrheitlich beschlossen: - Änderung der Reihenfolge der TOP 2 und 3: - Antrag der Anwohner-Initiative Prinzenviertel (AIP) von TOP 3 zu TOP 2 und - Gestaltungsvorschläge zum städtebaulichen Konzept und der architektonischen Gestaltung (Kottmair) von TOP 2 zu TOP 3. Die damit geänderte Tagesordnung wird einstimmig beschlossen.</p> <p><u>Ergänzend: Vorstellen der Gäste</u> Die zusätzlich erschienenen Anwohnerinnen und Anwohner stellen sich vor (Mitglieder der Anwohner-Initiative Prinzenviertel und des Bürgervereins Karlshorst; vgl. Teilnehmerliste).</p>	
<p>2. Antrag der Anwohner-Initiative Prinzenviertel (AIP)</p> <p>Die Anwohner-Initiative Prinzenviertel beantragt eine fundierte, spezielle Begründung für die Ausnahmen der geplanten Bebauung gegenüber der ortstypischen Bebauung; insbesondere hinsichtlich der Höhe und der erheblichen Überschreitung der GFZ.</p> <p><u>Antwort zum Antrag der AIP (BSM)</u> Der Bebauungsplan ist im Aufstellungsverfahren, Modifizierungen sind im weiteren Verfahren grundsätzlich möglich. Die Abweichung der Höhen zur umliegenden Bebauung ist zu einem gewissen Grad erforderlich, resultiert aus dem Schallschutz für die geplante Bebauung und aufgrund der besonderen Grundstückssituation (geringe Tiefe und langgestreckte Ost-West-Ausdehnung), dem Abschluss zur Bahn und dem gesamtstädtischen Bedarf an Wohnungsbau und ist insofern gewollt. Die geplanten Höhen orientieren sich an den umliegenden höchsten (First)Höhen (17,9 m, 18,4 m, 19,4 m).</p>	

Eine GFZ von 2,0 ist für das geplante Bauvorhaben städtebaulich begründbar.

Die Grundzüge des FNP werden von dem geplanten Bauvorhaben, was eine Fläche von weniger als 1 Hektar besitzt, nicht berührt. Städtebauliche Gründe können auch bei einer 3 Hektar großen Fläche eine Überschreitung der GFZ rechtfertigen (FNP, Entwicklungsgrundsatz 3).

Für ein allgemeines Wohngebiet soll gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO die Obergrenze der GFZ von 1,2 nicht überschritten werden; die Obergrenze kann aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die gesunden Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden (§ 17 Absatz 2 BauNVO) und weitere städtebauliche Gründe dies erfordern. Für dieses Bauvorhaben kann die Obergrenze der GFZ überschritten werden, aufgrund des Vorhandenseins einer qualifizierten planerischen Lösung, der Notwendigkeit des lärmrobusten Städtebaus, der Nähe zum Ortsteilzentrum Karlshorst und dem gesamtstädtischen Bedarf an Wohnungsbau.

Die Dichtefestsetzung unterliegt der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange.

Im Runden Tisch können Ideen erörtert werden, um das Bauvorhaben stärker in die Umgebung einzupassen.

Diskussion

Die geplante Geschosshöhe und die Einpassung ins Prinzenviertel werden diskutiert.

Die horizontale Schließung ist für den Lärmschutz entscheidend (Ten Brinke).

Es besteht Uneinigkeit, ob der Wegfall von 30 Wohnungen relevant ist.

Laut AIP und WGW 12 stellen 30 Wohnungen gesamtstädtisch betrachtet keine Masse dar, auch weil an geeigneteren Stellen viel mehr Wohnraum geschaffen werden könne, beispielsweise bei dem geplanten Wohnkomplex am Blockdammweg. Hingegen betonen Ten Brinke und WH HoLi, dass jede einzelne Wohnung wichtig sei, um die Grünflächen zu schützen und die starke Nachfrage nach Wohnraum in Berlin zu bedienen, beispielsweise sollen sich kürzlich 900 Bewerber auf 180 neue Wohnungen in Lichtenberg beworben haben.

Laut WGW 12 und AIP korrespondiere die geplante Geschosshöhe nicht mit der Umgebung im Prinzenviertel, in dem Neubaugebäude nicht über 4-5 Etagen hoch sind.

Laut BSM ist nicht die Geschossanzahl, sondern die Gebäudehöhe für den Vergleich zu Rate zu ziehen; für die Optik ist vor allem die Traufhöhe entscheidend.

WGW und AIP fordern daher, das Reduzieren der geplanten Bebauung um ein Vollgeschoss zu prüfen.

Mit Verweis auf das Protokoll des 2. Runden Tisches und der gemäß TOP 3 vorzustellenden Änderungen wird dies abgelehnt (BerlinPunkt).

Vorgeschlagen wird, zunächst den nächsten Tagesordnungspunkt zu besprechen, um mit den dann vorgestellten Änderungen über die städtebauliche Gestalt des Vorhabens zu befinden (AS ÖS).

3. Gestaltungsvorschläge zum städtebaulichen Konzept und der architektonischen Gestaltung (Kottmair)

Kottmair stellt mittels geänderter Kartenentwürfe und eines Modellneubaus die neuen Gestaltungsvorschläge dar, in denen die Ideen des letzten Runden Tisches vollständig einbezogen werden.

Die geplanten Baukörper können unter Beibehaltung der Vor- und Rücksprünge um 2,00 m in Richtung Bahn verschoben werden, da die Abstandsflächen auf dem

Bahngelände sein können und auch zudem ausreichend Platz für einen Fensterputzwagen für die Fenster der Nordfassade (diese Fenster können von innen nicht geöffnet werden) auf dem Grundstück bestehen bleibt. Nur die Frage des Abstandes zu den Bahnstrommasten muss noch geklärt werden.

Um die Reduzierung des Gebäudevolumens zur Wandlitzstraße hin zu ermöglichen, wird eine Traufkante oberhalb des 4. Geschosses mit der Brüstung für die Staffelgeschosse des 5. Geschosses gebildet.

Das 5. und 6. Geschoss werden durch Rücksprung der Fassade nach Süden als Staffelgeschosse ausgebildet.

Unterhalb der Traufkante werden die Gebäude individuell mit Ziegelsteinen gleicher Farbe jedoch differenzierter Farbgruppe verkleidet, um eine gewisse Eigenständigkeit der Gebäude (individuelle Farbgruppe) bei erkennbarer einheitlicher Gestaltung (Klinker) zu ermöglichen.

Die Dächer werden vollständig extensiv begrünt.

Die beiden Gebäude gegenüber des Rondells werden geringfügig nach Norden eingerückt. Sie erhalten im mittleren Abschnitt lediglich ein Staffelgeschoss (6. Geschoss). Damit kann auf den Gründungsort innerhalb des Vorhabens Kaisergärten angemessen reagiert werden.

Mit dem Rücksprung der Gebäude entsteht ausreichend Platz auf der Südseite der Bebauung für Kinderspielfläche.

Der Straßenraum der Wandlitzstraße soll begrünt werden.

Diskussion

Es besteht Einigkeit, dass die geänderten Modelle, eine Verbesserung gegenüber dem ersten Entwurf darstellen (WH HoLi, AS OrdVBD, GWG 12, AS ÖS).

Das obere Staffelgeschoss ist seitlich massiver geworden und schließt mit der Gebäudekante der Vollgeschosse ab (AIP). Hierzu wird der Prüfauftrag gestellt, die seitliche Ausdehnung im oberen Staffelgeschoss wie es im ersten Entwurf dargestellt war, zu reduzieren (IGÜ, AIP, BSM).

BVK, AIP und IGÜ würden die Reduzierung um ein Geschoss begrüßen. Für AIP und IGÜ sind die vorgestellten Änderungen kein tiefgreifender Kompromiss, da beim letzten Runden Tisch nicht der Tagesordnungspunkt „Überlegungen zur städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes“ hinsichtlich Prüfung der Reduzierung um ein Vollgeschoss besprochen wurde.

Die privaten Spielplätze auf dem geplanten Bauvorhaben sind vor den Gebäuden 1, 2 und 5 geplant und sollen nur von den Häusern aus zu erreichen sein (Kottmair). Die Auswahl der Spielgeräte erfolgt nach Vorschriftenkatalog für die verschiedene Altersklassen (Kottmair, Ten Brinke, SGA AL S).

Gemäß dem Jugendhilfeausschuss besteht Bedarf an öffentlichen Spielplätzen in der Umgebung (AS OrdVBD).

Spielplätze in Karlshorst sind nicht Teil des Bebauungsplans; innerhalb des städtebaulichen Vertrags zwischen Stadt und Investoren wird die Angemessenheit von Nebenvereinbarungen, z.B. das Beteiligen an der Finanzierung zur Errichtung von Spielplätzen geprüft (Stapl E).

In der nahen Umgebung könnten öffentliche Spielplätze errichtet werden (AS OrdVBD).

Auf dem Rondell darf kein Spielplatz errichtet werden, da es vollständig von öffentlichen Straßen umschlossen ist. Das Straßen- und Grünflächenamt hat in absehbarer Zeit kein Geld für den Spielplatzneubau in Karlshorst (SGA AL S).

Die finanzielle Beteiligung der Investoren an öffentlichen Spielplätzen ist grundsätzlich vorstellbar (Berlin Punkt). Auch in Bezug auf die Gestaltung des Rondells kann der Bürgerverein Karlshorst auf die Investoren zukommen (GAB).

4. Schlussfolgerungen zur städtebaulichen Entwicklung und Gestaltung des Vorhabens und des B-Plan 11-57 (Moderation)

Der Moderator fasst die vorgestellten und diskutierten Änderungen des Vorhabens mit Berücksichtigung im Bebauungsplan gegenüber des Entwurfes des ersten Rundes

Tisches folgendermaßen zusammen:

- Verschiebung der Gebäude in Richtung Bahnfläche um 2,00 m,
- klar erkennbare Traufkante durch Staffelung und Brüstung oberhalb des 4. Geschosses,
- begrünte Dachfläche,
- individuelle Gestaltung der Fassaden sowie
- Prüfauftrag: Reduzierung der seitlichen Ausdehnung der Staffelgeschosse (Reduzierung der Ausdehnung an den Ost- und Westseiten).

Folgende ergänzende Änderungen bzw. Gestaltungsvorschläge werden zur städtebaulichen Entwicklung unterbreitet, die nicht Bestandteil des Bebauungsplans **11-57** sind:

- Begrünung der Wandlitzstraße,
- Gestaltung des Rondells unter Einbeziehung des Bürgervereins Karlshorst sowie
- anteilige Finanzierung von Spielplätzen in Karlshorst.

5. Empfehlung des Runden Tisches „Bauvorhaben Kaisergärten“ zur Fortführung des Bebauungsplan-Verfahrens 11-57 (Moderation)

Für die Fortführung des Bebauungsplan-Verfahrens 11-57 wird über folgende zwei Empfehlungen / Beschlüsse abgestimmt:

- 1) Annahme der unter TOP 4 dargelegten Änderungen und
- 2) Annahmen der unter TOP 4 dargelegten Änderungen und zuzüglich Reduzierung der Baukörper um ein Staffelgeschoss (IGÜ).

Abstimmung über Beschluss 1: Annahme der dargelegten Änderungen

Mit 11 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung werden die dargelegten Änderungen **beschlossen**.

Abstimmung über Beschluss 2: Antrag zur Reduzierung des Baukörpers um ein Staffelgeschoss

Mit 3 Ja-Stimmen, 2 Enthaltungen und 7 Nein-Stimmen wird der Beschluss **abgelehnt**.

6. Weiteres Vorgehen (Moderation)

Die Abstimmungsergebnisse werden als Bestandteil des Protokolls als Empfehlung an die zuständigen Ausschüsse BVV weitergeleitet und dort in den weiteren Abwägungsprozess des Bebauungsplan-Verfahrens **11-57** einbezogen.

Abstimmung über Auflösung des Runden Tisches

Die gemäß GO durchzuführende Arbeit des Runden Tisches ist mit der beschlossenen Empfehlung beendet. Gemäß Nr. 3 Absatz 2 Punkt 6 wird der Antrag gestellt, die Arbeit des Runden Tisches „Bauvorhaben Kaisergärten“ zu beenden.

Die Auflösung des Runden Tisches wird einstimmig **beschlossen**.

Protokollführung:

Georg Balzer (Büro STADTLANDPROJEKTE) / Dietmar W. Nöske (Stapl E)

Anlage:

Teilnehmerliste vom 17. Mai 2017