

## VERTIEFUNGSTUDIE **RAHMENPLAN KARLSHORST/OST**

**Berlin, 29. April 2020**

### 1. Ziel der Studie

Aufgrund der unterschiedlichen Bedarfe und Flächenansprüche im Rahmenplangebiet Karlsruhst/Ost ist in einer Vertiefungsstudie untersucht worden, welche Nutzungen auf welchen Grundstücken sinnvoll unterzubringen sind.

Folgende Grundstücke wurden einbezogen:

- Waldowallee 115-117 (HOWOGE),
- Rheinpalzallee 83 (HOWOGE),
- Garagenanlagen Zwieseler Straße/Kötzinger Straße (BIM/BImA),
- westlich der Arberstraße 19-45 (Kath. Kirche) und
- südliche Teilflächen der Kita Römerweg 106-112 (Bezirk).

Folgende Nutzungen werden nachgewiesen:

- 3-zügige Grundschule,
- 4-zügige Integriertes Sekundarschule (ISS) als weiterführende Schule (wird zunächst als Grundschule genutzt),
- Unterkunft für geflüchtete Menschen mit 385 Plätzen,
- Jugendfreizeitstätte,
- Kindertagesstätte (100 Plätze),
- Wohnungen (HOWOGE) und
- Spielplatzflächen.

Eine neue Grundschule wird heute schon dringend benötigt und deshalb vorrangig betrachtet. Der prognostizierte Einwohnerzuwachs durch aktuelle und geplante Wohnungsbauvorhaben sowie einer weiteren Unterkunft für Geflüchtete bedingt einen erheblichen zusätzlichen Bedarf an Grundschulplätzen. Darüber hinaus bestehen im Rahmenplangebiet hohe Bedarfe an Kitas, Spielplätzen, Sportflächen und Jugendfreizeiteinrichtungen.

Die Studie soll als Grundlage für den „Runden Tisch“ dienen.

### 2. Vorbemerkung zu den Nutzungen in den Variantendarstellungen

#### **Grundschule**

Die Kubatur der Grundschule orientiert sich an der neuen Grundschule in Holzbauweise an der Sewanstraße. Die kompakte Bauweise ermöglicht eine Realisierung auf kleinen und stark eingeschränkten Grundstücken. In Variante 5 ist die Grundschule gemeinsam mit der weiterführenden Schule als Gemeinschaftsschule dargestellt. Aufgrund der kompakten Bauweise (Gemeinschaftsbereiche wie bspw. Mensa) und der Bündelung von Sport- und Freiflächen ergibt sich eine deutlich geringere Flächeninanspruchnahme als bei zwei getrennten Schulgrundstücken.

#### **Unterkunft für geflüchtete Menschen**

Vor dem Hintergrund einer zügigen und wirtschaftlich tragfähigen Umsetzung der Geflüchteten-Unterkünfte sind von der einheitlich viergeschossigen Modularen Unterkunft für Flüchtlinge (MUF) in „Goldbeck-Riegel“-Zeilenbauweise zwei weitere, kleinteiligere Typen abgeleitet worden. Die Typen orientieren sich an der Planzeichnung zum Bauantrag der HOWOGE, aus denen sich ca. 23 m<sup>2</sup> pro Wohnplatz ermitteln lassen (bezogen auf die BGF). In Variante 1 wird die Vorzugsvariante des Workshops vom Oktober 2019 (Variante 4) dargestellt. Die anderen Varianten greifen auf zwei Typen der Zeilenbauweise zurück, die sich hinsichtlich der Gebäudelänge und der Geschossigkeit besser in die Umgebung einfügen.

## **Integrierte Sekundarschule (ISS) als weiterführende Schule**

Der Schulbau der ISS (Vorbild ISS in Holzbauweise, Zügigkeit 4-2 mit gymnasialer Oberstufe, Mahlsdorf) ist in seiner Kubatur dem Flächenbedarf einer 4-zügigen ISS ohne gymnasialer Oberstufe (für die Klassen 7-10) geringfügig angepasst worden (gem. Musterraumprogramm Berlin). Die raumgreifende Kubatur bietet nicht für alle Grundstücke eine optimale Lösung, dennoch lässt sich dadurch das Verhältnis zur Flächeninanspruchnahme gut vergleichen.

## **Wohnen**

Im Hinblick auf die notwendige Wirtschaftlichkeit der Vorhaben (HOWOGE) wurden verdichtete Strukturen gewählt. In der Betrachtung von den Typologien des aufgelockerten Blockrands sowie Zeilen- und Punktbebauung wird – soweit es der Grundstückszuschnitt zulässt – eine Mischung an Typologien angestrebt. Die Erschließung wird in allen Varianten vereinfacht dargestellt. Im Hinblick auf die bestehenden Defizite an Versorgung mit öffentlichen Spielplätzen, weist jede Variante entsprechende Flächen in räumlicher Nähe zu Wohnschwerpunkten aus.

## **Besondere Einschränkungen auf den Grundstücken**

Auf dem Grundstück der Waldowallee 115-117 sind die Waldfläche sowie das gesetzlich geschützte Biotop (Magerrasen) zu beachten. Innerhalb der Varianten werden diese unterschiedlich eingebunden oder eingeschränkt. Aus dem Waldgutachten geht hervor, dass die zusammenhängende Waldfläche mindestens 0,2 ha betragen muss um einen Waldcharakter zu erhalten. In Bezug auf das Biotop (Magerrasen) muss mit dem Umwelt- und Naturschutzamt (Umw-Nat) geklärt werden, inwiefern die Fläche in die unterschiedlichen Nutzungen integriert werden kann. Ebenfalls ist zu klären, ob die Fläche bei zu hohem Konfliktpotenzial, z.B. mit den Schulnutzungen, verlagert werden kann. Für das Hörsaalgebäude wird derzeit geprüft, ob es als Baudenkmal eingetragen wird.

Für das Grundstück an der Zwieseler Straße (Garagenanlage) sind mehrere Einschränkungen zu beachten. In den Varianten wird angestrebt, die Nutzungen mit dauerhaftem Aufenthalt außerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsleitung zu verorten. Weiterhin ist der Leitungsverlauf verschiedener Gasleitungen sowie die Gasdruckregelstation in der Grünfläche zu beachten. Hinzu kommt die Lärmbelastung durch die U-Bahn. Das gesetzlich geschützte Biotop (Düne) bleibt in allen Varianten erhalten.

## **3. Varianten:**

Die Varianten 1-6 zeigen unterschiedliche Konfigurationen der Baukörperanordnung auf den fünf Grundstücken.

### **Variante 1 ‚Aktuelle Planung‘:**

Die Unterkunft für Geflüchtete wird in viergeschossiger Zeilenbauweise auf dem südlichen Teil des Grundstücks Rheinpalzallee 83 verortet, während die Grundschule auf dem nördlichen Teil liegt. Die Erschließung erfolgt über den schmalen Grafenauer Weg. Hier sind sowohl zum Unterrichtsbeginn als auch nach Unterrichtsende sehr wahrscheinlich Verkehrsprobleme zu erwarten. Auf dem Schulgrundstück können alle Sportflächen und Schulgebäude untergebracht werden, dennoch ergibt sich ein Außenflächendefizit (Schulhofflächen) von ca. 0,2 ha. Die ISS wird im östlichen Teil des Grundstücks Waldowallee errichtet. Aufgrund des Flächenbedarfs der Schulaußenflächen wird in den Wald stark eingegriffen. Der Hörsaal bleibt erhalten und kann im Raumprogramm der ISS integriert werden. Im westlichen Teil des Grundstücks Waldowallee entsteht ein neues Wohngebiet mit 350 Wohnungen. Eine neue Kita ist in der Arberstraße angedacht. Der Garagenstandort Zwieseler Straße bleibt unverändert. Dort kann zusätzlich ein kleiner Spielplatz errichtet werden.

### **Variante 2 ‚Schulcampus 1‘:**

Auf dem Grundstück Waldowallee wird ein Schulcampus entwickelt. Hier sind die ISS und die Grundschule vorgesehen (Grundschule in der Nähe zu den Neubauvorhaben, ISS in der Nähe des S-Bahnhofs Karlshorst). Eine gemeinsame Nutzung der Sportflächen bietet sich an, wobei ein Großspielfeld immer unterzubringen ist. Die Unterbringung der Geflüchteten in der Rheinpalzallee 83 erfolgt in einer der Nachbarschaft angepassten Zeilenstruktur, aus der sich später ein einheitliches Wohnquartier bilden lässt. An der Zwieseler Straße wird eine neue Wohnbebauung am südlichen Rand des Schutzstreifens (Hochspannungsleitung) geschaffen. Schallschutzmindernde Maßnahmen sind in der Realisierung zu beachten. Ein großer Teil der Garagen bleibt erhalten. Eine neue Kita ist in der Arberstraße angedacht.

### **Variante 3 ‚Wohnen Waldowallee‘:**

In dieser Variante wird Wohnen als Hauptnutzung des Grundstücks Waldowallee vorgeschlagen. In das neue Wohnquartier wird auch die Unterkunft für geflüchtete Menschen integriert. Dagegen spricht jedoch, dass auf dem benachbarten Grundstück der Gewobag ebenfalls eine größere Anzahl an Wohnungen für geflüchtete Menschen integriert wird. Durch den umfangreichen Wohnungsbau fällt der Eingriff in die Waldflächen in der Variante 3 zudem am stärksten aus. Das gesamte Grundstück der Rheinpalzallee wird von der ISS in Anspruch genommen – lediglich das für die ISS notwendige Großspielfeld kann dort nicht realisiert werden und wird daher auf dem Garagengrundstück in der Zwieseler Straße verortet. Ergänzt wird das Großspielfeld durch ein Sportfunktionsgebäude für den Vereinssport. Eine neue Kita sowie Jugendfreizeiteinrichtung sind in der Arberstraße angedacht.

### **Variante 4 ‚Wald‘:**

In dieser Variante bleibt ein Großteil des Waldes sowie das Hörsaalgebäude in der Waldowallee erhalten. Die ISS ist zusammen mit der Kita und der Jugendfreizeiteinrichtung an der Waldowallee vorgesehen. Die Integration oder Verlagerung der Biotopfläche ist zu klären. Auf dem Grundstück in der Rheinpalzallee können 210 Wohnungen geschaffen werden. Die Unterkunft für geflüchtete Menschen ist in dieser Variante in der Arberstraße angedacht. Die Grundschule wird am Standort Zwieseler Straße errichtet. Ein Großteil der Sportfreiflächen sowie die Sporthalle befinden sich unterhalb der Hochspannungsleitungen.

### **Variante 5 ‚Gemeinschaftsschule‘:**

Auf dem Grundstück Waldowallee entsteht im westlichen Bereich eine Gemeinschaftsschule und im östlichen Bereich ein Wohngebiet mit 240 Wohnungen. Es bleibt nur ein schmaler Streifen Wald erhalten. Die Biotopfläche (Magerrasen) wird außerhalb des Schulgrundstücks verlagert. Die Unterkunft für Geflüchtete wird in der Zwieseler Straße außerhalb des Hochspannungsschutzstreifens unterbracht. Wegfallende Garagen könnten als Ausgleichsfläche genutzt werden. Das Grundstück Rheinpalzallee wird als reiner Wohnstandort (200 Wohnungen) mit einer JFE entwickelt. Eine neue Kita ist in der Arberstraße angedacht.

### **Variante 6 ‚Schulcampus 2‘:**

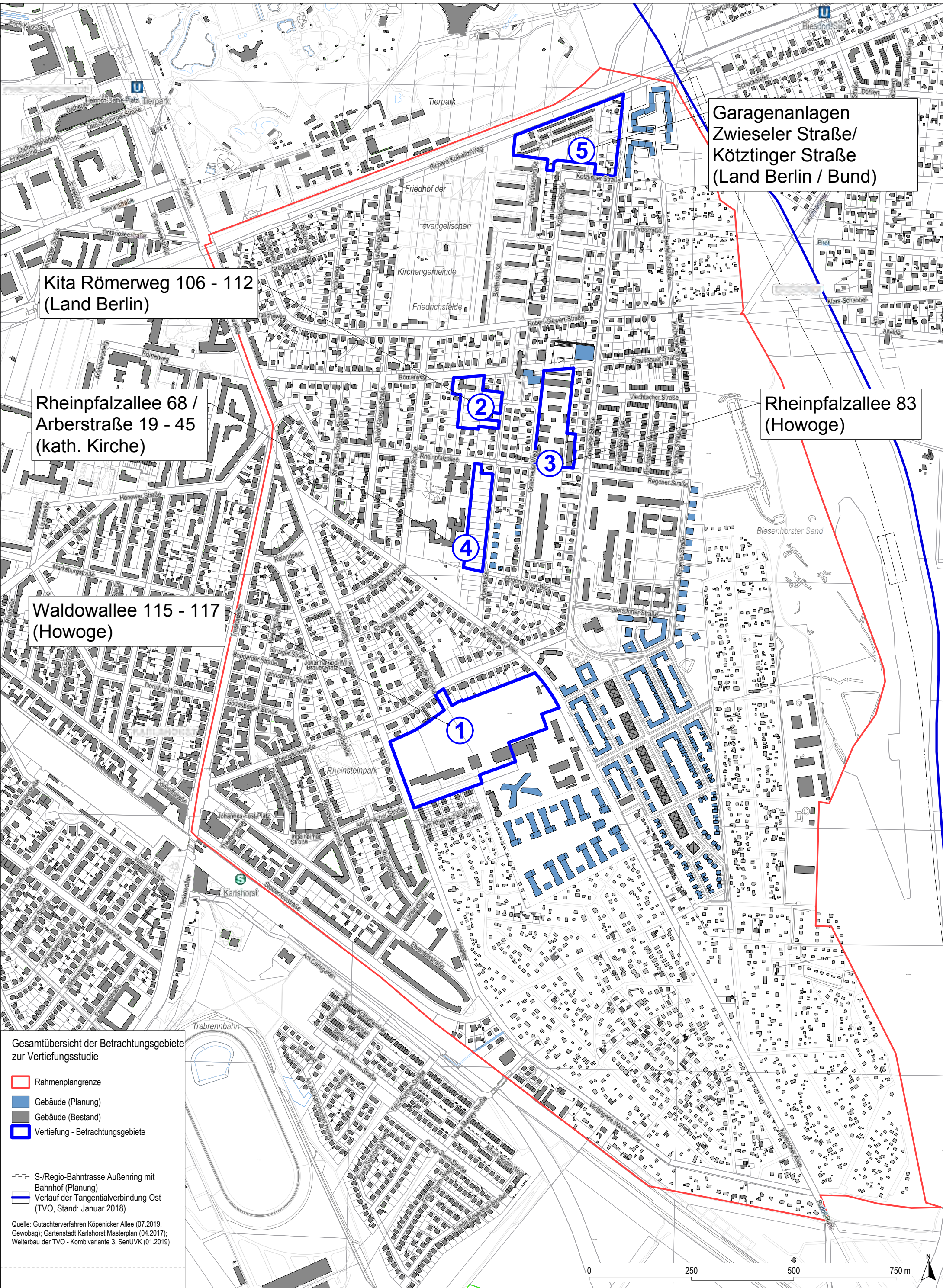
Auf dem Grundstück der Waldowallee wird auf dem westlichen Teil ein Schulcampus bestehend aus Grund- und weiterführender Schule mit gemeinsamen Sportflächen entwickelt. Im östlichen Teil, entlang der Köpenicker Allee, ist die Entwicklung eines Wohngebiets mit 240 Wohnungen vorgesehen. Auf dem Grundstück der Rheinpalzallee entsteht ein einheitliches Wohnquartier, in dem sich die als Unterkunft für geflüchtete Menschen genutzten Gebäude später gut integrieren lassen. Optional lässt sich auf dem Grundstück Zwieseler Straße ein Großspielfeld für den Vereinssport entwickeln, dass an dieser Stelle weniger Konflikte auslöst (Lärm und Flutlicht). Für die Schulnutzungen ist das Spielfeld nicht notwendig. Eine neue Kita ist in der Arberstraße angedacht.

## **4. Bewertungsmatrix**

Mit Hilfe einer Bewertungsmatrix werden die einzelnen Varianten in Hinblick auf Grundschule, ISS, MUF (Unterkunft für Geflüchtete) und Wohnen anhand unterschiedlicher Kriterien verglichen. Jedes Kriterium wird mit Plus (+), Minus (-) und Null (o) gleich stark gewichtet und eine Rangfolge erstellt. Für das Wohnen wurde ein Ranking anhand des Potenzials an neuen Wohnungen gebildet. Die Endabrechnung stellt ein Gesamtranking aller Nutzungen dar, wobei alle Nutzungen gleichgewichtet werden. Insgesamt schneidet am besten die Variante 6, gefolgt von Variante 2 ab. Am schlechtesten fällt die Beurteilung für Variante 4 aus. Zusätzlich sind die Informationen zum erhaltenen Wald und Hörsaal dargestellt.

## **5. Anhang**

- Gesamtübersicht der Betrachtungsgebiete zur Vertiefungsstudie
- Variante 1 – „Aktuelle Planung“
- Variante 2 – „Schulcampus 1“
- Variante 3 – „Wohnen Waldowallee“
- Variante 4 – „Wald“
- Variante 5 – „Gemeinschaftsschule“
- Variante 6 – „Schulcampus 2“
- Bewertungsmatrix



Garagenanlagen  
Zwieseler Straße/  
Kötzinger Straße  
(Land Berlin / Bund)

Kita Römerweg 106 - 112  
(Land Berlin)

Rheinpfalzallee 68 /  
Arberstraße 19 - 45  
(kath. Kirche)

Rheinpfalzallee 83  
(Howoge)

Waldowallee 115 - 117  
(Howoge)

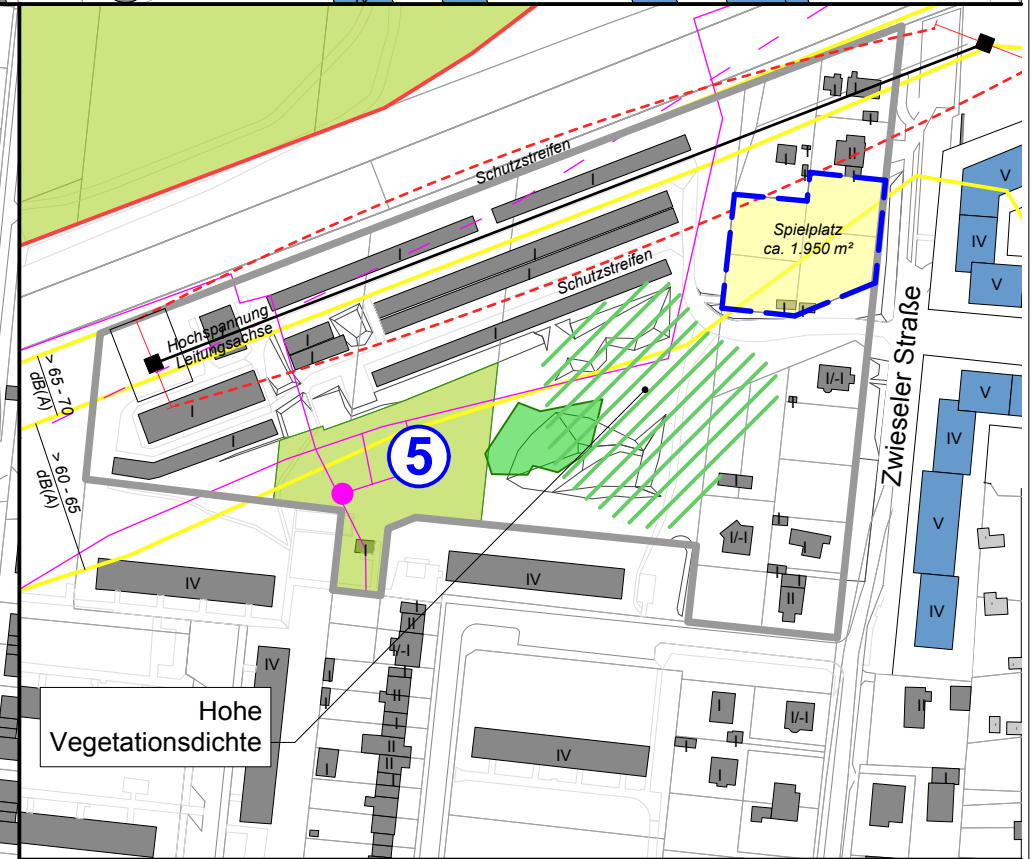
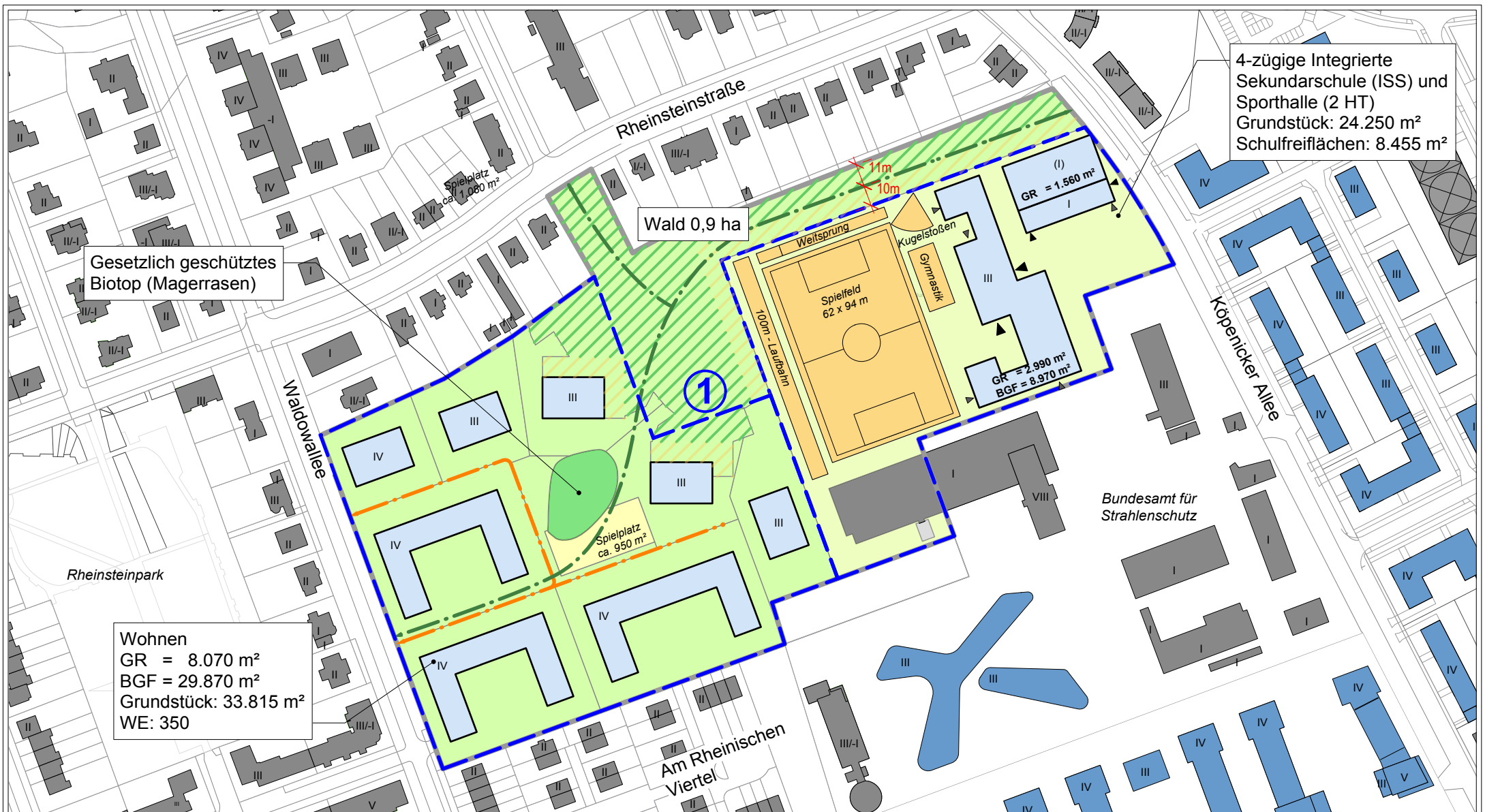
Gesamtübersicht der Betrachtungsgebiete zur Vertiefungsstudie

- ▬ Rahmenplangrenze
- ▬ Gebäude (Planung)
- ▬ Gebäude (Bestand)
- Vertiefung - Betrachtungsgebiete

▬ S-/Regio-Bahntrasse Außenring mit Bahnhof (Planung)  
▬ Verlauf der Tangentialverbindung Ost (TVO, Stand: Januar 2018)

Quelle: Gutachternverfahren Köpenicker Allee (07.2019, Gewobag); Gartenstadt Karlsruhorst Masterplan (04.2017); Weiterbau der TVO - Kombivariante 3, SenUVK (01.2019)





### Rahmenplan Karlshorst / Ost

#### Vertiefung - Studie zur Nutzungsverteilung

**VARIANTE 1**

**Aktuelle Planung**

- Betrachtungsgebiete
- 1. Waldowallee 115 - 117
- 2. Römerweg 106 - 112
- 3. Rheinpfalzallee 83
- 4. Rheinpfalzallee 68 / Arberstraße 19 - 45
- 5. Garagenanlagen Zwieseler Straße / Kötzingner Straße

**Legende:**

- Spielfeld
- Waldfläche
- Abstandsfläche Wald
- Gesetzlich geschütztes Biotop
- Öffentliche gewidmete Grünanlagen
- Haupt-/ Nebeneingang
- Gasleistungsabschnitt > 4 bar (Gasdruckregestation)
- ETL PN 40, Feldleitung PN 160
- Gesamtlärmindexkorridor Verkehr (60 - 70 dB(A))
- Fußläufige Wegeverbindung
- Erschließung

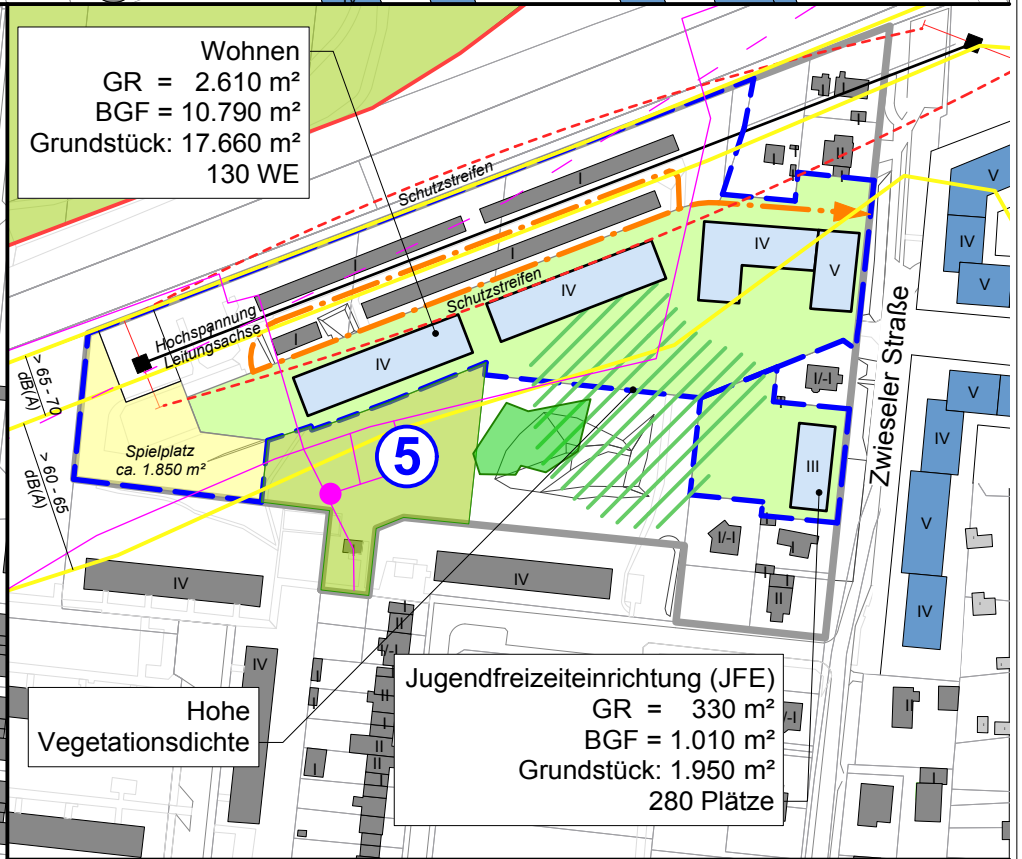
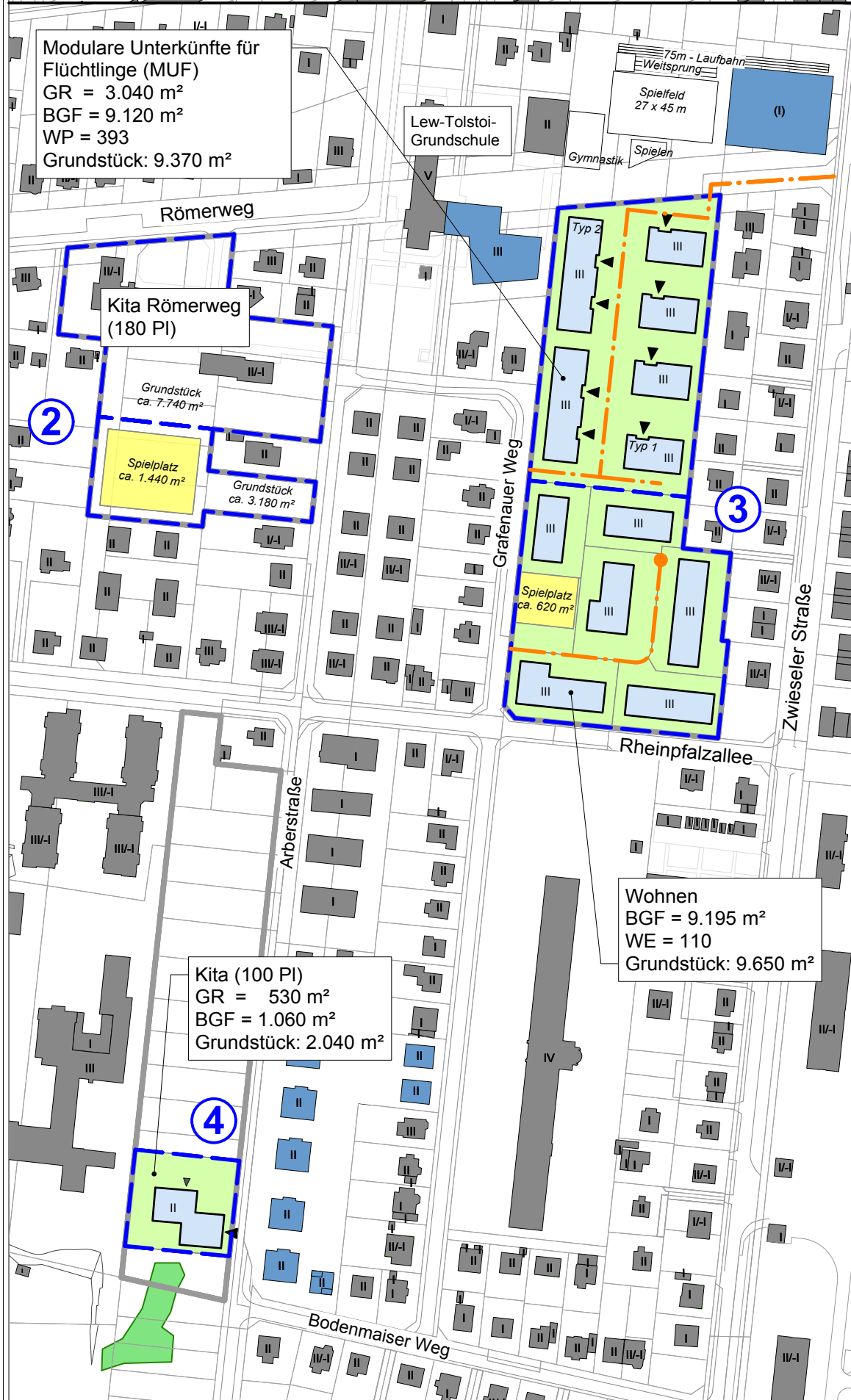
**Modulare Unterkünfte für Flüchtlinge**

**Typ 3 (III):**

- GR = 1.090 m<sup>2</sup>
- BGF = 4.360 m<sup>2</sup>
- WP = 193
- WP / m<sup>2</sup> = 22,6

**WP Gesamt = 385**

0 25 50 100 150 200 250 m



### Rahmenplan Karlshorst / Ost

#### Vertiefung - Studie zur Nutzungsverteilung

**VARIANTE 2**

**Schulcampus 1**

Betrachtungsgebiete

1. Waldallee 115 - 117
2. Römerweg 106 - 112
3. Rheinpfalzallee 83
4. Rheinpfalzallee 68 / Arberstraße 19 - 45
5. Garagenanlagen Zwieseler Straße/ Kötzingner Straße

Grundstücksgrenze

Rahmenplangebiet

Neubau (Studie)

Neubau (Planung)

Schulfreiflächen (exkl. Sportfreiflächen)

Schulsportanlagen

Freifläche / Grünanlage

Spielplatz

Waldfläche

Abstandsfläche Wald

Gesetzlich geschütztes Biotop

Öffentliche gewidmete Grünanlagen

Haupt-/ Nebeneingang

Gasleistungsabschnitt > 4 bar (Gasdruckregestation)

ETL PN 40, Feldleitung PN 160

Gesamtlärmindexkorridor Verkehr (60 - 70 dB(A))

Fußläufige Wegeverbindung

Erschließung

Modulare Unterkünfte für Flüchtlinge

**Typ 1 (III):**  
GR = 380 m<sup>2</sup>  
BGF = 1.140 m<sup>2</sup>  
WP = 49  
WP / m<sup>2</sup> = 23,2

**Typ 2 (III):**  
GR = 760 m<sup>2</sup>  
BGF = 2.280 m<sup>2</sup>  
WP = 98  
WP / m<sup>2</sup> = 23,2

WP Gesamt = 393

0 25 50 100 150 200 250 m

Maßstab 1 : 2.500

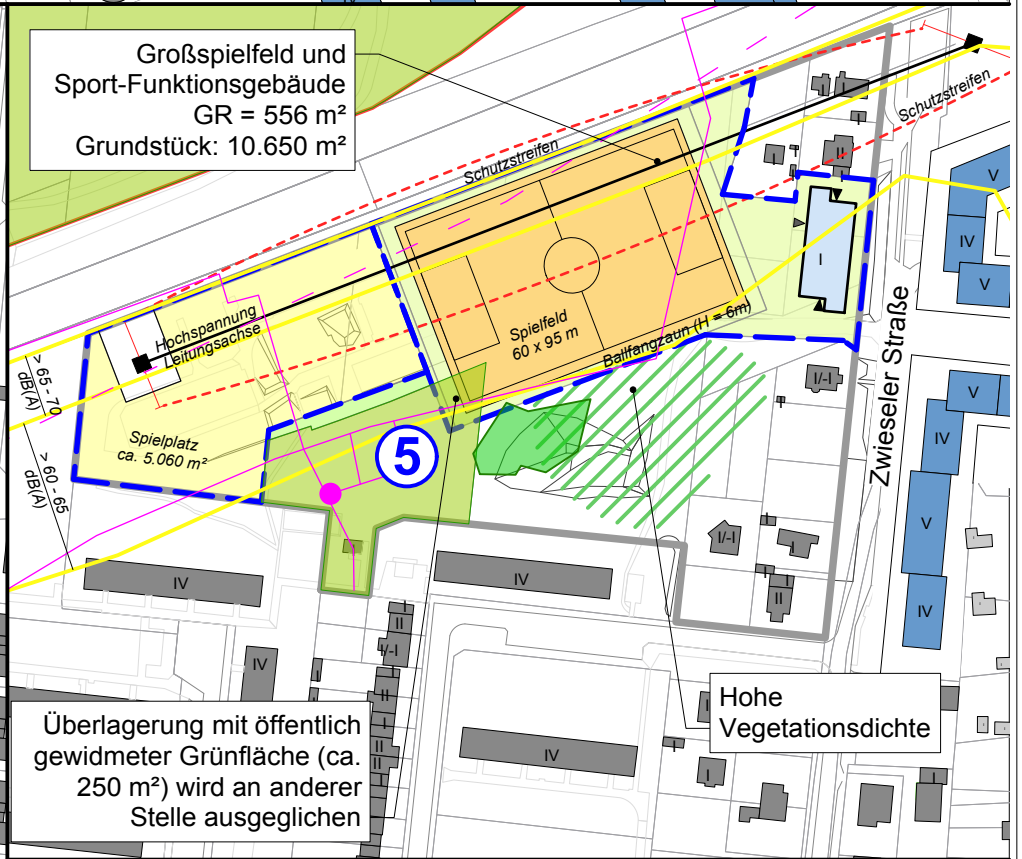
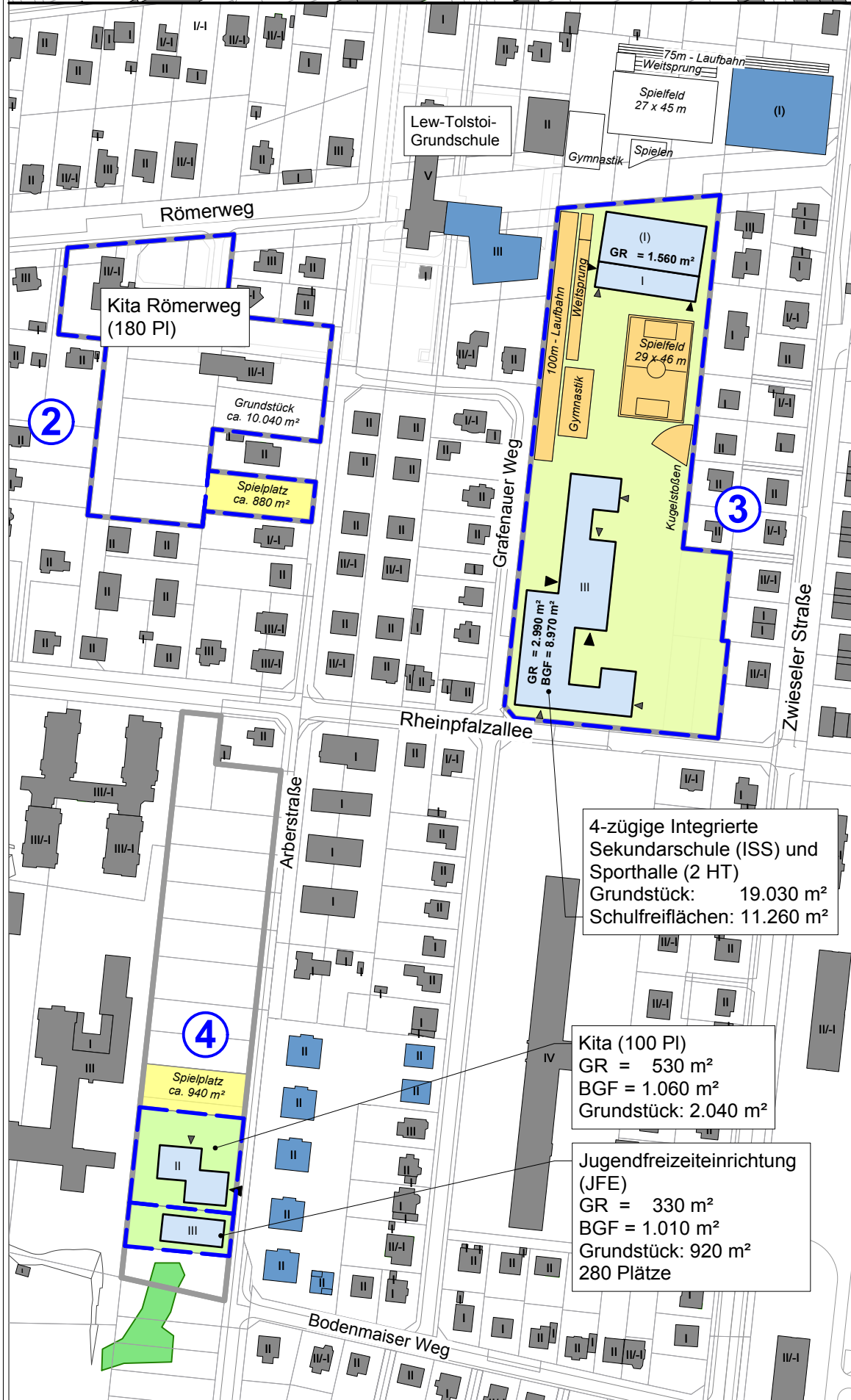
16.04.2020

Kartengrundlage: ALKIS Stand 26.08.2019

Auftraggeber:  
Bezirksamt Lichtenberg, Stadtentwicklungsamt Fachbereich Stadtplanung  
Alt-Friedrichsfelde 60, Haus 2, 10315 Berlin

Auftragnehmer:  
Büro für Stadtplanung, -forschung und -erneuerung (PFE)  
Oranienplatz 5, 10999 Berlin





## Rahmenplan Karlshorst / Ost

### Vertiefung - Studie zur Nutzungsverteilung

#### VARIANTE 3

#### Wohnen Waldowallee

- Betrachtungsgebiete
1. Waldowallee 115 - 117
  2. Römerweg 106 - 112
  3. Rheinpfalzallee 83
  4. Rheinpfalzallee 68 / Aberstraße 19 - 45
  5. Garagenanlagen Zwieseler Straße / Kötztinger Straße

- Grundstücksgrenze
- Rahmenplangebiet
- Neubau (Studie)
- Neubau (Planung)
- Schulfreiflächen (exkl. Sportfreiflächen)
- Schulsportanlagen
- Freifläche / Grünanlage

- Spielplatz
- Waldfläche
- Abstandsfläche Wald
- Gesetzlich geschütztes Biotop
- Öffentliche gewidmete Grünanlagen
- Haupt-/ Nebeneingang
- Gasleistungsabschnitt > 4 bar (Gasdruckregestation)
- ETL PN 40, Feldleitung PN 160
- Gesamtlärmindexkorridor Verkehr (60 - 70 dB(A))
- Fußläufige Wegeverbindung
- Erschließung

- Modulare Unterkünfte für Flüchtlinge**
- Typ 1 (IV):**  
 GR = 380 m<sup>2</sup>  
 BGF = 1.520 m<sup>2</sup>  
 WP = 66  
 WP / m<sup>2</sup> = 23,2
- Typ 3 (IV):**  
 GR = 1.090 m<sup>2</sup>  
 BGF = 4.360 m<sup>2</sup>  
 WP = 188  
 WP / m<sup>2</sup> = 23,2
- WP Gesamt = 385



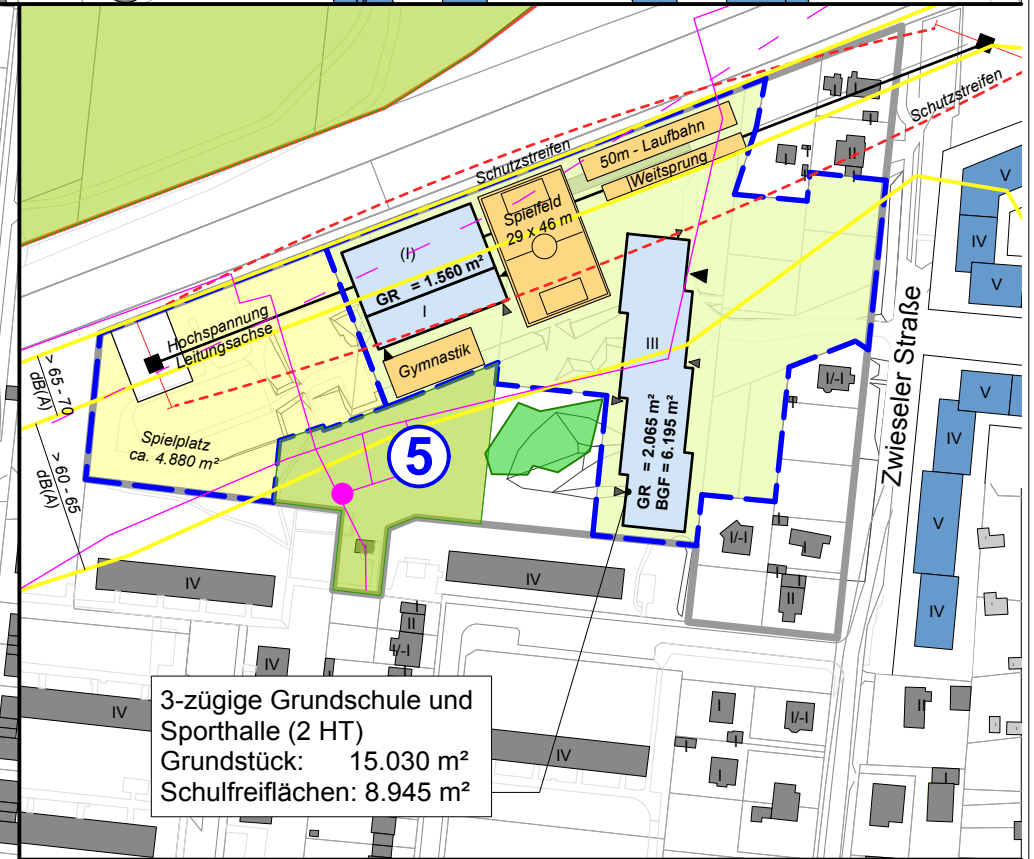
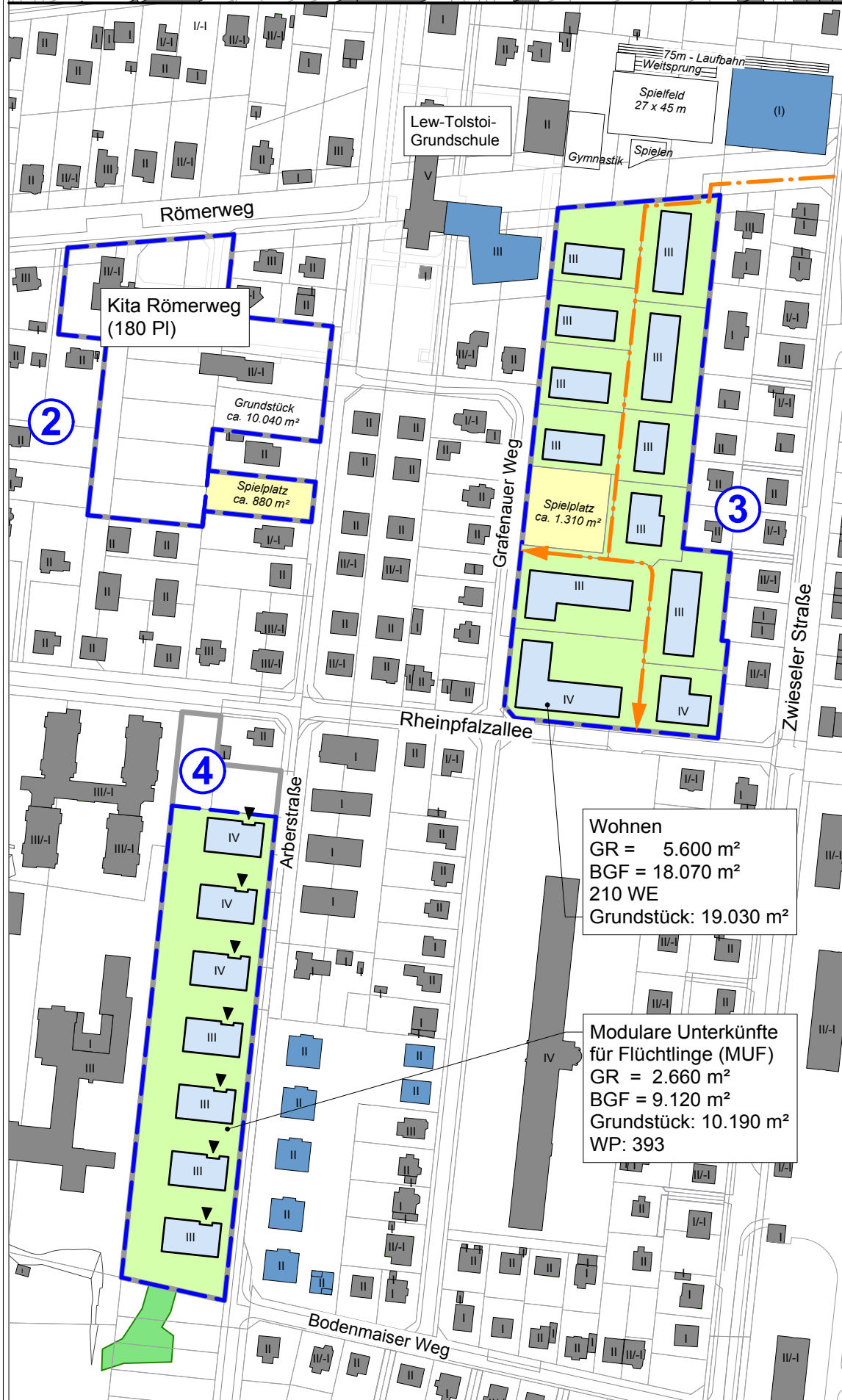
Maßstab 1 : 2.500  
 16.04.2020

Kartengrundlage:  
 ALKIS Stand 26.08.2019

Auftraggeber:  
 Bezirksamt Lichtenberg, Stadtentwicklungsamt Fachbereich Stadtplanung  
 Alt-Friedrichsfelde 60, Haus 2, 10315 Berlin

Auftragnehmer:  
 Büro für Stadtplanung, -forschung und -erneuerung (PFE)  
 Oranienplatz 5, 10999 Berlin





### Rahmenplan Karlshorst / Ost

#### Vertiefung - Studie zur Nutzungsverteilung

**VARIANTE 4**

**Wald**

- Betrachtungsgebiete
- 1. Waldowallee 115 - 117
- 2. Römerweg 106 - 112
- 3. Rheinpfalzallee 83
- 4. Rheinpfalzallee 68 / Aberstraße 19 - 45
- 5. Garagenanlagen Zwieseler Straße / Kötzingner Straße

**Grundstücksgrenze**

**Rahmenplangebiet**

**Neubau (Studie)**

**Neubau (Planung)**

**Schulfreiflächen (exkl. Sportfreiflächen)**

**Schulsportanlagen**

**Freifläche / Grünanlage**

**Spielplatz**

**Waldfläche**

**Abstandsfläche Wald**

**Gesetzlich geschütztes Biotop**

**Öffentliche gewidmete Grünanlagen**

**Haupt-/ Nebeneingang**

**Gasleistungsabschnitt > 4 bar (Gasdruckregestation)**

**ETL PN 40, Feldleitung PN 160**

**Gesamtlärmindexkorridor Verkehr (60 - 70 dB(A))**

**Fußläufige Wegeverbindung**

**Erschließung**

**Modulare Unterkünfte für Flüchtlinge**

**Typ 1 (III):**

- GR = 380 m²
- BGF = 1.140 m²
- WP = 49
- WP / m² = 23,2

**Typ 1 (IV):**

- GR = 380 m²
- BGF = 1.520 m²
- WP = 66
- WP / m² = 23,2

**WP Gesamt = 393**



Maßstab 1 : 2.500  
16.04.2020

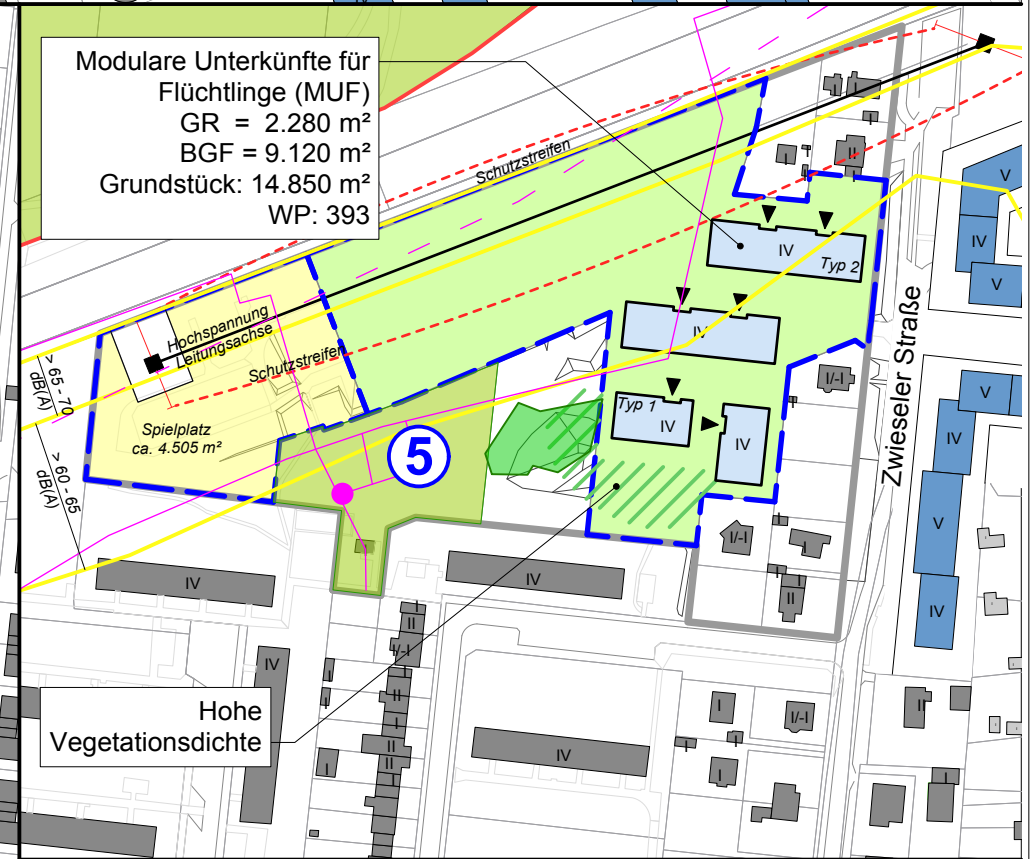
Kartengrundlage:  
ALKIS Stand 26.08.2019

Auftraggeber:  
Bezirksamt Lichtenberg, Stadtentwicklungsamt Fachbereich Stadtplanung  
Alt-Friedrichsfelde 60, Haus 2, 10315 Berlin

Auftragnehmer:  
Büro für Stadtplanung, -forschung und -erneuerung (PFE)  
Oranienplatz 5, 10999 Berlin







### Rahmenplan Karlshorst / Ost

#### Vertiefung - Studie zur Nutzungsverteilung

**VARIANTE 5**

**Gemeinschaftsschule**

- Betrachtungsgebiete
- 1. Waldowallee 115 - 117
- 2. Römerweg 106 - 112
- 3. Rheinpfalzallee 83
- 4. Rheinpfalzallee 68 / Aberstraße 19 - 45
- 5. Garagenanlagen Zwieseler Straße / Kötztinger Straße

**Grundstücksgrenze**

**Rahmenplangebiet**

**Neubau (Studie)**

**Neubau (Planung)**

**Schulfreiflächen (exkl. Sportfreiflächen)**

**Schulsportanlagen**

**Freifläche / Grünanlage**

**Spielplatz**

**Waldfläche**

**Abstandsfläche Wald**

**Gesetzlich geschütztes Biotop**

**Öffentliche gewidmete Grünanlagen**

**Haupt-/ Nebeneingang**

**Gasleitungsabschnitt > 4 bar (Gasdruckregestation)**

**ETL PN 40, Feldleitung PN 160**

**Gesamtlärmindexkorridor Verkehr (60 - 70 dB(A))**

**Fußläufige Wegeverbindung**

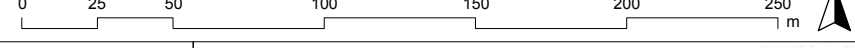
**Erschließung**

**Modulare Unterkünfte für Flüchtlinge**

**Typ 1 (IV):**  
GR = 380 m<sup>2</sup>  
BGF = 1.520 m<sup>2</sup>  
WP = 66  
WP / m<sup>2</sup> = 23,2

**Typ 2 (IV):**  
GR = 760 m<sup>2</sup>  
BGF = 3.040 m<sup>2</sup>  
WP = 131  
WP / m<sup>2</sup> = 23,2

**WP Gesamt = 393**



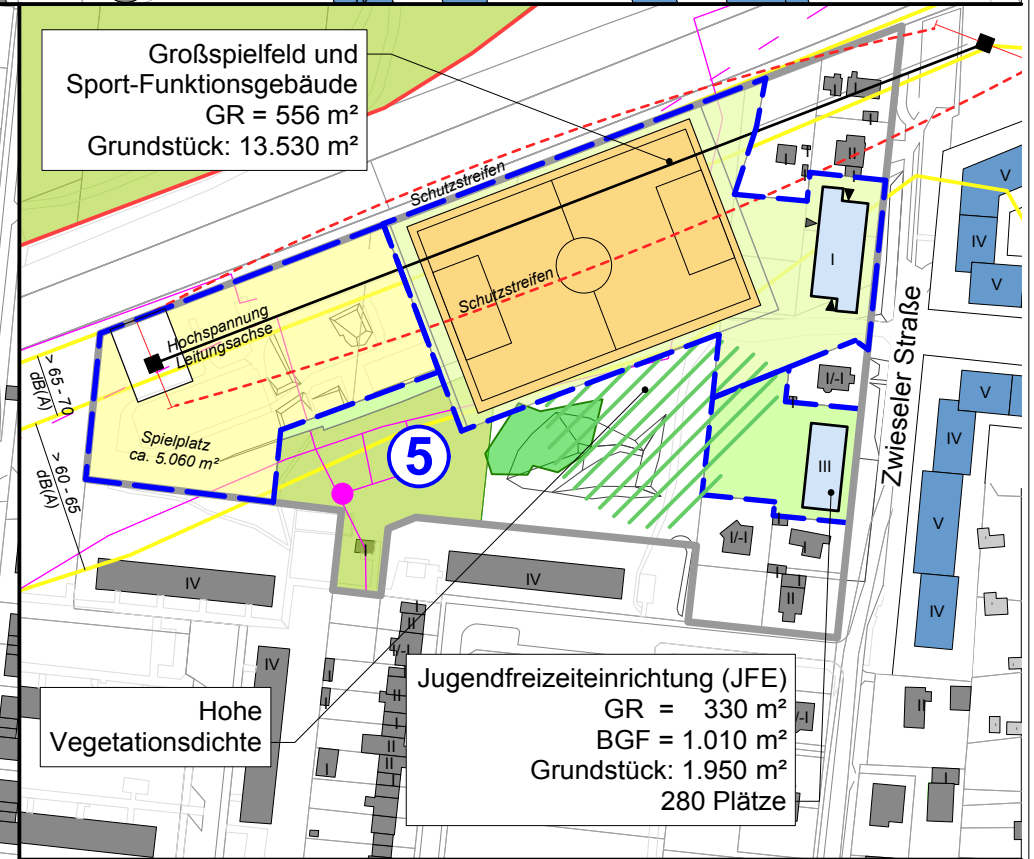
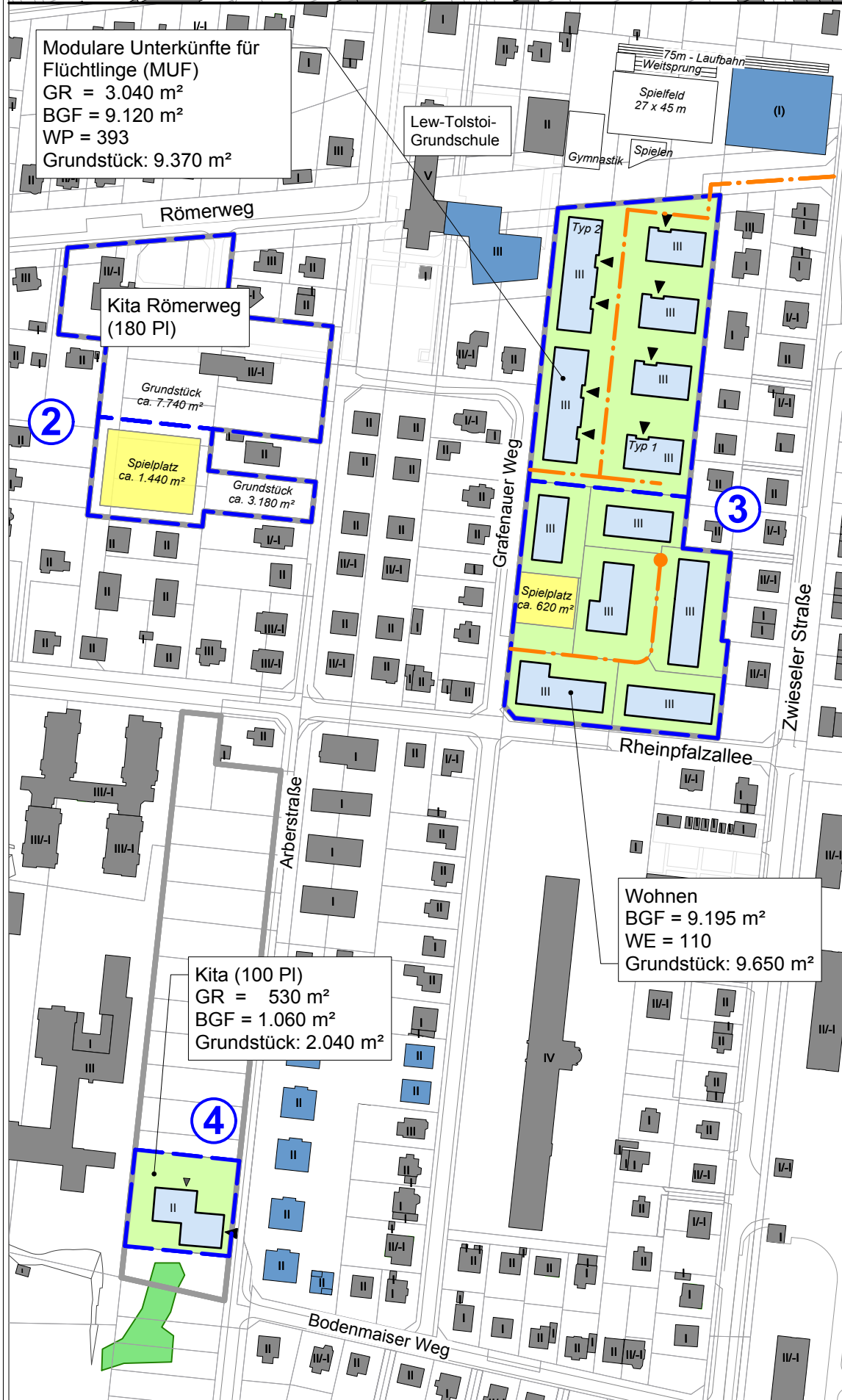
Maßstab 1 : 2.500  
16.04.2020

Kartengrundlage:  
ALKIS Stand 26.08.2019

Auftraggeber:  
Bezirksamt Lichtenberg, Stadtentwicklungsamt Fachbereich Stadtplanung  
Alt-Friedrichsfelde 60, Haus 2, 10315 Berlin

Auftragnehmer:  
Büro für Stadtplanung, -forschung und -erneuerung (PFE)  
Oranienplatz 5, 10999 Berlin





### Rahmenplan Karlsruher / Ost

#### Vertiefung - Studie zur Nutzungsverteilung

##### VARIANTE 6

##### Schulcampus 2

- 1. Waldowallee 115 - 117
- 2. Römerweg 106 - 112
- 3. Rheinpfalzallee 83
- 4. Rheinpfalzallee 68 / Aberstraße 19 - 45
- 5. Garagenanlagen Zwieseler Straße / Kötzingner Straße

- Betrachtungsgebiete
- Grundstücksgrenze
- Rahmenplangebiet
- Neubau (Studie)
- Neubau (Planung)
- Schulfreiflächen (exkl. Sportfreiflächen)
- Schulsportanlagen
- Freifläche / Grünanlage

- Spielplatz
- Waldfläche
- Abstandsfläche Wald
- Gesetzlich geschütztes Biotop
- Öffentliche gewidmete Grünanlagen
- Haupt-/ Nebeneingang
- Gasleistungsabschnitt > 4 bar (Gasdruckregestation)
- ETL PN 40, Feldleitung PN 160
- Gesamtlärmindexkorridor Verkehr (60 - 70 dB(A))
- Fußläufige Wegeverbindung
- Erschließung

- Modulare Unterkünfte für Flüchtlinge**
- Typ 1 (III):**  
GR = 380 m<sup>2</sup>  
BGF = 1.140 m<sup>2</sup>  
WP = 49  
WP / m<sup>2</sup> = 23,2
- Typ 2 (III):**  
GR = 760 m<sup>2</sup>  
BGF = 2.280 m<sup>2</sup>  
WP = 98  
WP / m<sup>2</sup> = 23,2
- WP Gesamt = 393



Maßstab 1 : 2.500  
16.04.2020

Kartengrundlage:  
ALKIS Stand 26.08.2019

Auftraggeber:  
Bezirksamt Lichtenberg, Stadtentwicklungsamt Fachbereich Stadtplanung  
Alt-Friedrichsfelde 60, Haus 2, 10315 Berlin

Auftragnehmer:  
Büro für Stadtplanung, -forschung und -erneuerung (PFE)  
Oranienplatz 5, 10999 Berlin



Bewertungsmatrix bezogen auf die Unterbringung einer 3-zügigen Grundschule, eines MUF mit 385 Wohnplätzen und einer 4-zügigen ISS

<b>Grundschule</b>	<b>V1</b>	<b>V2</b>	<b>V3</b>	<b>V4</b>	<b>V5</b>	<b>V6</b>
Planungsrecht (§ 34 BauGB +   B-Plan -)	+	+	+	-	-	+
kurzfristige Verfügbarkeit des Grundstücks	+	+	+	-	+	+
Realisierung modularer Holzbautyp	+	+	+	+	-	+
Einschränkungen durch Wald, Biotope, Leitungen usw.	+	-	+	-	-	+
schnelle Baureifmachung (Abbruch Gebäude)	0	+	-	-	-	-
Realisierung des Musterfreiflächenprogramms	-	+	+	+	+	+
spätere Nutzung mit ISS als Gemeinschaftsschule	-	0	-	-	+	+
Lage bezogen auf die Bedarfe	-	+	+	0	+	+
städtebauliches Einfügen in die Umgebung	-	+	+	0	0	+
Erschließung	-	+	+	0	+	+
<b>Zwischenergebnis Grundschule</b>	<b>-1</b>	<b>7</b>	<b>6</b>	<b>-3</b>	<b>1</b>	<b>8</b>
<b>Ranking Grundschule</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>1</b>
<b>MUF</b>	<b>V1</b>	<b>V2</b>	<b>V3</b>	<b>V4</b>	<b>V5</b>	<b>V6</b>
Planungsrecht (§ 34 BauGB +   B-Plan -)	-	+	+	-	-	+
kurzfristige Verfügbarkeit des Grundstücks	+	+	+	-	-	+
Einschränkungen durch Wald, Biotope, Leitungen usw.	+	+	-	+	0	+
schnelle Baureifmachung (Abbruch Gebäude)	0	0	+	+	+	0
städtebauliches Einfügen in die Umgebung	-	+	+	0	0	+
spätere Nutzung als Wohnstandort	0	+	+	-	+	+
Erschließung	+	0	+	+	+	0
<b>Zwischenergebnis MUF</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>5</b>
<b>Ranking MUF</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>1</b>
<b>ISS</b>	<b>V1</b>	<b>V2</b>	<b>V3</b>	<b>V4</b>	<b>V5</b>	<b>V6</b>
Planungsrecht (§ 34 BauGB +   B-Plan -)	+	+	-	-	-	-
Einschränkungen durch Wald, Biotope, Leitungen usw.	-	-	+	-	-	-
Realisierung des Musterfreiflächenprogramms	+	+	-	+	+	+
städtebauliches Einfügen in die Umgebung	+	+	-	+	0	+
Erschließung ÖPNV	0	+	0	+	+	+
<b>Zwischenergebnis ISS</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>-2</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
<b>Ranking ISS</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>3</b>
<b>Wohneinheiten HOWOGE (85 qm BGF pro Wohnung)</b>	<b>350</b>	<b>240</b>	<b>420</b>	<b>210</b>	<b>440</b>	<b>350</b>
<b>Ranking Wohnen</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>3</b>
<b>Ranking Grundschule, MUF, IS, Wohnen</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>1</b>
<b>erhaltene Waldfläche Grundstück Waldowallee (ha)</b>	<b>0,9</b>	<b>1,8</b>	<b>0,4</b>	<b>2,8</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Erhalt Hörsaal</b>	<b>ja</b>	<b>nein</b>	<b>nein</b>	<b>ja</b>	<b>ja</b>	<b>ja</b>