



# ABSCHLUSSBERICHT

## PARTIZIPATIONSVERFAHREN

zur planungsrechtlichen Entwicklung von sechs Blockinnenbereichen der Großwohnsiedlungen im Bezirk Marzahn - Hellersdorf von Berlin.



# IMPRESSUM

## PROJEKTSTEUERUNG

### Bezirksamt Marzahn Hellersdorf Stadtentwicklungsamt

Amtsleiter  
Sascha Richter

Mitarbeiter\*in Bebauungsplanverfahren, Fachbereich Stadtplanung  
Stadtentwicklungsamt  
Durchführung von B-Plan-Verfahren, Stadt Stapl 310  
Sabine Ciupek, Manuel Schreibauer

Bezirksamt Marzahn Hellersdorf  
Stadtentwicklungsamt  
Helene-Weigel-Platz 8  
12681 Berlin

+49 (0)30 90293 5101  
[stadtplanung@ba-mh.berlin.de](mailto:stadtplanung@ba-mh.berlin.de)  
[www.stadtentwicklungsamt-marzahn.de](http://www.stadtentwicklungsamt-marzahn.de)

## DURCHFÜHRUNG

### Coopolis

Projektleitung  
Stefanie Raab und Team (Jannis Nacos, Isabell Rauscher)

Coopolis  
Planungsbüro für kooperative Stadtentwicklung GmbH  
Lenastraße 12  
12047 Berlin

+49 (0)30 6272 6362  
[kontakt@coopolis.de](mailto:kontakt@coopolis.de)  
[www.coopolis.de](http://www.coopolis.de)

# INHALT

1. VORWORT .....	2
2. VERFAHREN .....	3
3. BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE.....	4
3.1 ANALYSE DES ZUR VERFÜGUNG GESTELLTEN MATERIALS UND WEITERER DOKUMENTE .....	4
3.2 BEGEGUNGEN.....	4
4. METHODISCHES VORGEHEN .....	5
5. AKTIONEN VOR ORT UND ÖFFENTLICHKEITSARBEIT .....	7
6. BAUFLÄCHEN .....	7
6.1 KÖLPINER STRAÙE 9, 11 .....	8
6.2 LUDWIG-RENN-STRAÙE 28, 30 .....	11
6.3 EISENACHER STRAÙE 35.....	14
6.4 STOLLBERGER STRAÙE 98, 100 .....	17
6.5 MARK-TWAIN-STRAÙE 32, 34 .....	20
6.6 LUZINSTRAÙE 11, 13 .....	23
7. ZUSAMMENFASSUNG .....	26
8. LEGENDE.....	28
9. ANLAGE.....	29
9.1 Bürgerinformationsveranstaltung Kölpiner Straße 9, 11 am 18.09.2018 .....	
9.2 Workshop Kölpiner Straße 9, 11 am 17.10.2018 .....	
9.3 Bürgerinformationsveranstaltung Ludwig-Renn-StraÙe 28, 30 am 24.10.2018 .....	
9.4 Workshop Ludwig-Renn-StraÙe 28, 30 am 22.11.2018.....	
9.5 Bürgerinformationsveranstaltung Eisenacher Straße 35 am 20.11.2018 .....	
9.6 Workshop Eisenacher Straße 35 am 22.01.2019 .....	
9.7 Bürgerinformationsveranstaltung Stollberger Straße 98, 100 am 29.01.2019.....	
9.8 Workshop Stollberger Straße 98, 100 am 28.02.2019 .....	
9.9 Bürgerinformationsveranstaltung Mark-Twain-StraÙe 32, 34 am 31.01.2019 .....	
9.10 Workshop Mark-Twain-StraÙe 32, 34 am 26.02.2019 .....	
9.11 Bürgerinformationsveranstaltung Luzinstraße 11, 13 am 13.02.2019 .....	
9.12 Workshop Luzinstraße 11, 13 am 18.03.2019.....	



# 1 VORWORT

Die Schaffung von günstigem Wohnraum ist ein Schwerpunktthema der Berliner Stadtentwicklung und liegt im öffentlichen Interesse. Aus diesem Grund möchte das Land Berlin seine für den Wohnbau geeigneten Grundstücke vergeben bzw. verpachten - bevorzugt an landeseigene Wohnungsbaugesellschaften und Wohnbaugenossenschaften.

Es handelt sich bei den betrachteten Bauflächen um Blockinnenbereichsflächen der Großwohnsiedlungen des Bezirks Marzahn-Hellersdorf. Diese ehemaligen Standorte von Kindertagesstätten wurden in den Jahren 2003 bis 2005 zurückgebaut. Alle diese Blockinnenbereiche sind nach derzeitigem Planungsrecht bereits mit Wohnungen bebaubar - entsprechend der Eigenart des umgebenden Geschosswohnungsbaus.

Für diese Flächen werden derzeit Bebauungsplanverfahren eingeleitet, um das bestehende Baurecht zu begrenzen. Durch die Lage der Grundstücke innerhalb einer Blockrandbebauung ist bei der Entwicklung dieser Areale ein sensibler Umgang mit der benachbarten Bewohnerschaft nötig. Deshalb hat sich der Bezirk Marzahn-Hellersdorf dazu entschieden, bei diesen Bebauungsplanverfahren zusätzlich zum formalen Verfahren der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ein informelles Partizipationsverfahren durchzuführen.

Ziel der Partizipation ist es, die Akzeptanz für den Wohnungsbau in den Blockinnenbereichen zu erhöhen und ggf. Wohnungsbaugesellschaften /-genossenschaften hierfür zu aktivieren.



## 2 VERFAHREN

Für sechs dieser Bebauungspläne (10-94 bis 10-99<sup>1</sup>) soll jeweils eine freiwillige Bürgerbeteiligung erfolgen, welche über das gesetzliche Beteiligungserfordernis eines Bebauungsplanverfahrens hinausgeht. Die Aufgabenstellung umfasst die Vorbereitung, Durchführung und Auswertung dieser Partizipation. Diese Partizipationsveranstaltungen sollen jeweils eine Bürgerversammlung als Informationsveranstaltung und einen Workshop zur Erarbeitung eines Nutzungs- und Baukonzepts umfassen. Dem Bezirk war es wichtig, den Bürgern zu vermitteln, dass es keine Alternativen zum Wohnungsbau auf diesen Flächen gibt. Die Bebauungspläne stellen jedoch eine Einschränkung des bestehenden Baurechts in den Blockinnenbereichen dar, nach dem wesentlich höhere Nutzungsmaße zulässig wären. Den Bürgern soll die Möglichkeit gegeben werden, über die Gestaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsmaße zu beraten.

<sup>1</sup> Der Bebauungsplan 10-93 wurde wegen der besonderen Problematik vorhandener Mietergärten und der Bebauungspläne 10-100 wegen der Ansprüche für den Gemeinbedarf (Kita) von dem Partizipationsverfahren zunächst ausgenommen.

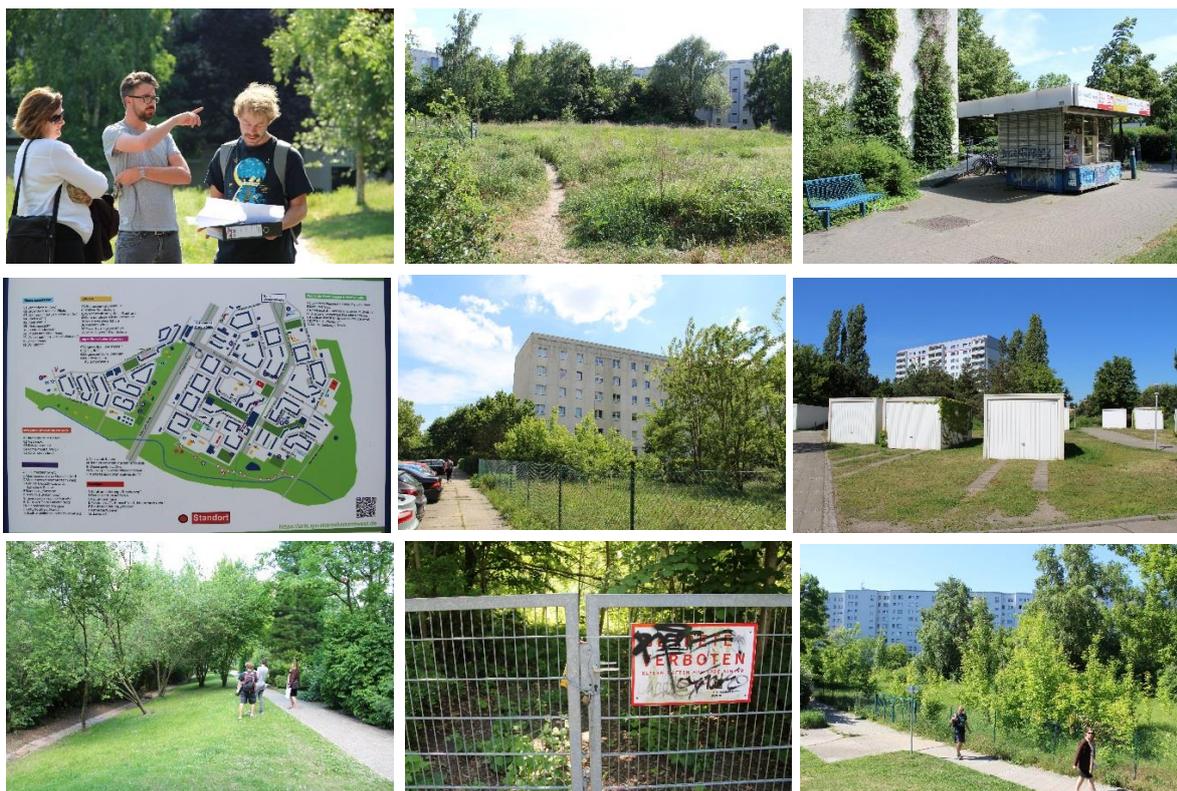
# 3 BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE

## 3.1 ANALYSE DES ZUR VERFÜGUNG GESTELLTEN MATERIALS UND WEITERER DOKUMENTE

Zunächst wurde das zur Verfügung gestellte Material im Hinblick auf die inhaltliche Ausgestaltung der Veranstaltungen analysiert. Dies waren die Einleitungsbegründungen zu den noch nicht aufgestellten Bebauungsplänen, das Kartenmaterial, sowie weitere zentrale Dokumente wie das INSEK und das Wohnungsmarktentwicklungskonzept. Die jeweiligen Impulsmöglichkeiten konnten so im Wesentlichen identifiziert werden.

## 3.2 BEGEHUNGEN

Parallel dazu wurde in drei Terminen Begehungen der 6 Plangebiete durchgeführt, um einen Überblick über die Gegebenheiten vor Ort und die Qualitäten der einzelnen Gebiete zu gewinnen. Die Begehungen fanden unter Beisein von Herrn Schreibauer und Frau Ciupek vom Stadtentwicklungsamt Marzahn-Hellersdorf statt.



## 4 METHODISCHES VORGEHEN

### VERANSTALTUNGSFORMATE

#### GEWÄHLTE PLANUNGSMETHODEN FÜR DEN PARTIZIPATIVEN PROZESS

Alle Bürger\*innen, die im Gebiet wohnen, sollten von der geplanten Bebauung erfahren und theoretisch die Möglichkeit bekommen, sich dazu zu äußern. Hierzu gab es drei verschiedene Informationsgrade, so dass jede/r Betroffene selbst entscheiden konnte, wie intensiv sie/er sich am Verfahren beteiligen möchte.

#### GRILLEN + GLÜHWEIN –

##### KENNENLERNEN UND EINLADEN

Die Anwohner\*innen wurden auf dem Nachhauseweg mit gegrillten Würstchen und Getränken (kein Alkohol) empfangen, und zur Bürgerinformationsversammlung eingeladen. Außerdem wurden (die in den Briefkästen verteilten) Postkarten / Anschreiben verteilt. Erste Gespräche zum Vorhaben wurden geführt, Meinungen der Anwohner\*innen eingesammelt und für die Bürgerversammlung festgehalten / aufbereitet. Hierzu wurde das Modell aufgebaut, welches als Blickfang und Diskussionsgrundlage diente.

#### BÜRGERINFORMATIONSVERSAMMLUNG ( BIV ) –

##### INFORMIEREN UND INS GESPRÄCH KOMMEN

Die Bürgerinformationsversammlung war als reine Informationsveranstaltung angedacht, in welcher vor allem die momentane Situation sowie die bauplanungsrechtliche Ausgangssituation den interessierten bzw. betroffenen Bürgern dargestellt werden sollte. Hierbei wurde über die Veräußerungsabsichten des Landes Berlin, das bereits bestehende Baurecht und die Planungsziele der Bebauungsplanung sowie die Möglichkeiten und Grenzen eines Bebauungsplanverfahrens informiert. Die Bürger\*innen sollten dabei die Möglichkeit bekommen, ihre Fragen anzubringen. Im Zuge der Veranstaltung wurde zur Teilnahme am späteren Workshop eingeladen (Verteilung von Anmeldeformularen).

#### WORKSHOPS –

##### RAN ANS MODELL UND IDEEN ENTWICKELN

Im Workshop sollten anhand eines städtebaulichen Modells Ideen für ein Nutzungs- und Bebauungskonzept für das jeweilige Plangebiet entwickelt werden (städtebaulicher Entwurf mit Überlegungen zur differenzierten Wohnnutzung). Diese Ideen sollten unter Zuhilfenahme von vorgefertigten, maßstäblichen Elementen als Baumasse visualisiert werden (mit leicht zu verarbeitenden Materialien). Hierzu verwandte man später hauptsächlich Holzklötzchen von 5x5 cm und 1,5 cm Höhe, was im Modell einer Wohneinheit von 10 m x 10 m und einer Höhe von 3 m entsprach. Abzüglich der Erschließungs- und Wandflächen war bei einem Holzklötzchen damit von einer Wohneinheit mit Wohnfläche von rund 80 m<sup>2</sup> auszugehen, was einer 3-Raumwohnung entspricht. Das Bebauungskonzept wurde auf einer Trägerplatte befestigt, welches in das städtebauliche Modell im Maßstab 1:200 eingesetzt werden konnte. Im Gegensatz zur Aufgabenbeschreibung des Auftraggebers, konkurrierende Szenarien zu entwickeln, schlug die Auftragnehmerin alternativ die gemeinsame Erarbeitung einer Konsenslösung vor. Hier wurde in den einzelnen Verfahren leicht variiert. Die Workshopergebnisse dienen nun als Grundlage für die Erarbeitung von Bebauungsplanfestsetzungen zur überbaubaren Fläche sowie zur Art und zum Maß der Nutzung für den nächsten Verfahrensschritt (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange).

**PLANNING FOR REAL –  
PARTIZIPATIONSMETHODE KURZ ERKLÄRT**

Planning for Real ist ursprünglich ein gemeinwesenorientiertes und mobilisierendes Planungsverfahren. Es wurden methodische Elemente verwendet, um Kommunikationsschwierigkeiten unter unterschiedlichen Betroffenen zu verringern, vorhandene Potenziale, Ressourcen und Defizite zu entdecken und eine Atmosphäre gemeinsamen Handelns zwischen NachbarInnen, Expert\*innen und lokalen Interessengruppen zu schaffen. Die Methode bedient sich dazu beispielsweise des gemeinsamen Bauens und Entwerfens eines 3-dimensionalen Modells oder Baukörpers, anonymer Beiträge über Fragebögen und non-verbaler Kommunikation. Die Initiative für den Prozess geht von lokalen Akteur\*innen aus, wobei sich eine externe, fachliche Begleitung in der Praxis bewährt hat.<sup>2</sup>

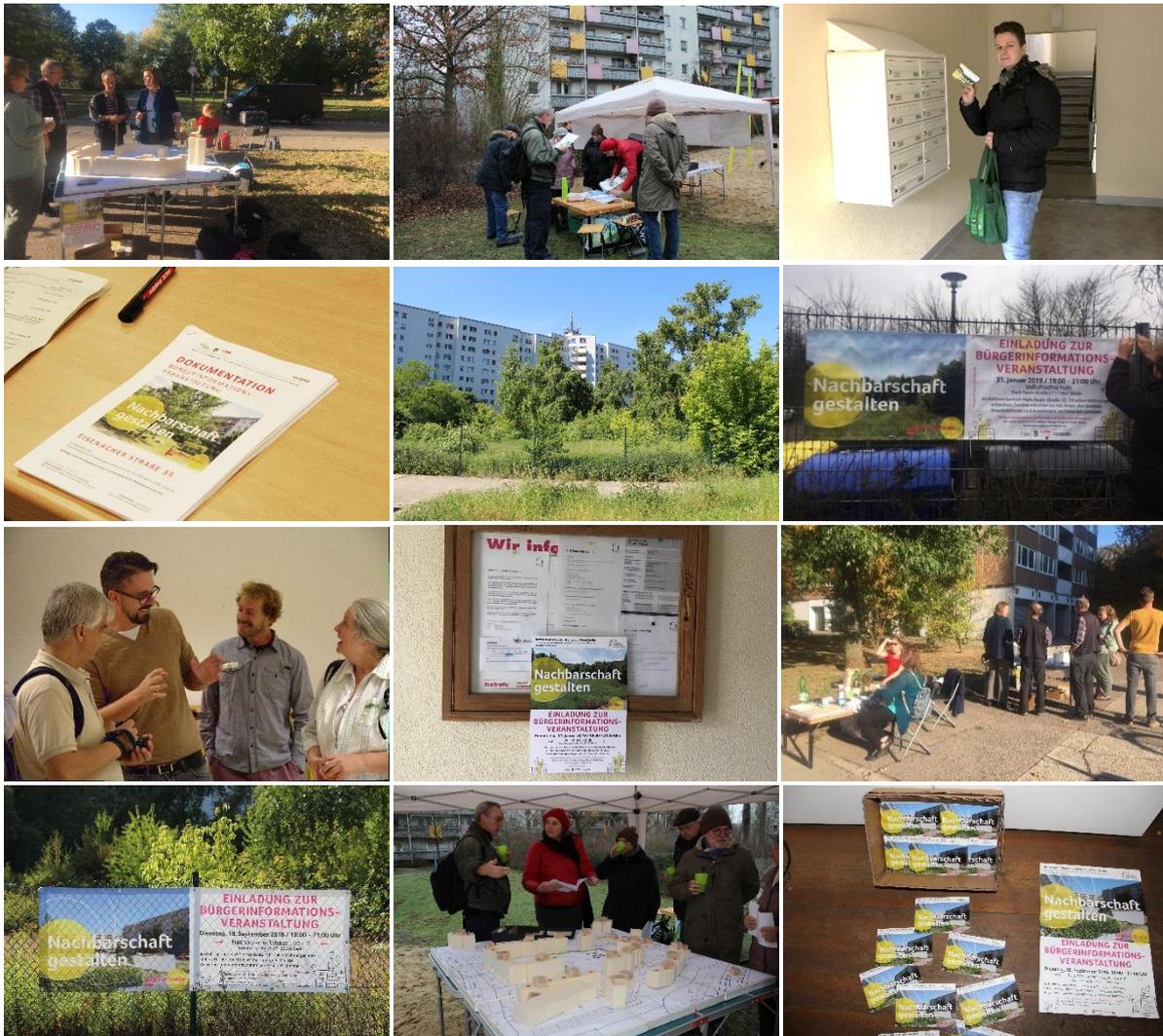
**BILDGEBENDE VERFAHREN –  
IM VERFAHREN ANGEWENDETE ELEMENTE DER METHODE**

Es war uns wichtig, die oft komplexen Zusammenhänge stadtplanerischer Fragestellungen auf ein für Anwohnende verständliches Niveau herunterzubrechen, so dass echte Teilhabe und Mitsprache möglich wurde. Um einen niedrigschwelligen Zugang für Planungslaien zu erreichen, wurden bei den Modellbaumaterialien vertraute und einfach zu bearbeitende Materialien verwendet (Styropor, Pappe, Hartschaum, Holzklötzchen... ). Diese „weniger schicken“ Materialien sollen die Diskurse um das Bauen der oft die Gestaltungsaspekte betonenden Sphäre der Architekten und Planer entheben, so dass Schwellen und Barrieren abgebaut und die Teilnehmenden zum Anfassen und Mitbauen animiert werden. Durch das konkrete gemeinsame Arbeiten am Modell werden konsensfähige Handlungsspielräume ausgelotet, die als Grundlage für die Erarbeitung eines tragfähigen Bebauungsplanentwurfes dienen sollen.



<sup>2</sup> [www.partizipation.at/planning-for-real.html](http://www.partizipation.at/planning-for-real.html)

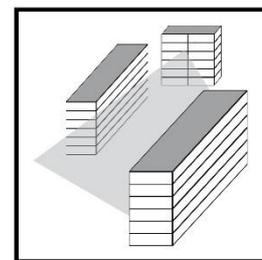
# 5 AKTIONEN VOR ORT UND ÖFFENTLICHKEITSARBEIT



## 6 BAUFLÄCHEN

### Die Ergebnisse der Verfahren im Überblick

Die Entwurfsskizzen sind schematisch als Anordnung von Baumasse zu verstehen. Sie berücksichtigen noch nicht angemessene Gebäudetiefen, Erschließungsflächen wie Zugänge oder Treppenhäuser oder Abstandsflächen zur Grundstücksgrenzen. Das Stimmungsbild wird in einem kurzen Absatz wiedergegeben.



#### INFORMATIONEN ZUR AUSGANGSSITUATION

Rückbau Kita = 2005

Geschossigkeit Umgebung = I, VI, XI

ggf. realisierbare WE nach jetzigem Baurecht (GFZ 1,5) = mind. 88

an Plangebiet grenzende Eigentümer = Wohnungsbaugesellschaft Marzahn mbH,

degewo Marzahner Wohnungsbaugesellschaft mbH

#### PLANUNG

Geltungsbereich = Ortsteil Marzahn

Flurstück = 396 (Ahrensfelde, Flur 3)

Grundstücksfläche in m<sup>2</sup> = 5.866

WE-Vorschläge laut Wohnungsmarktentwicklungskonzept 2016 = 50, Eintrag seit Ende 2018 im WoFIS<sup>3</sup> = 60

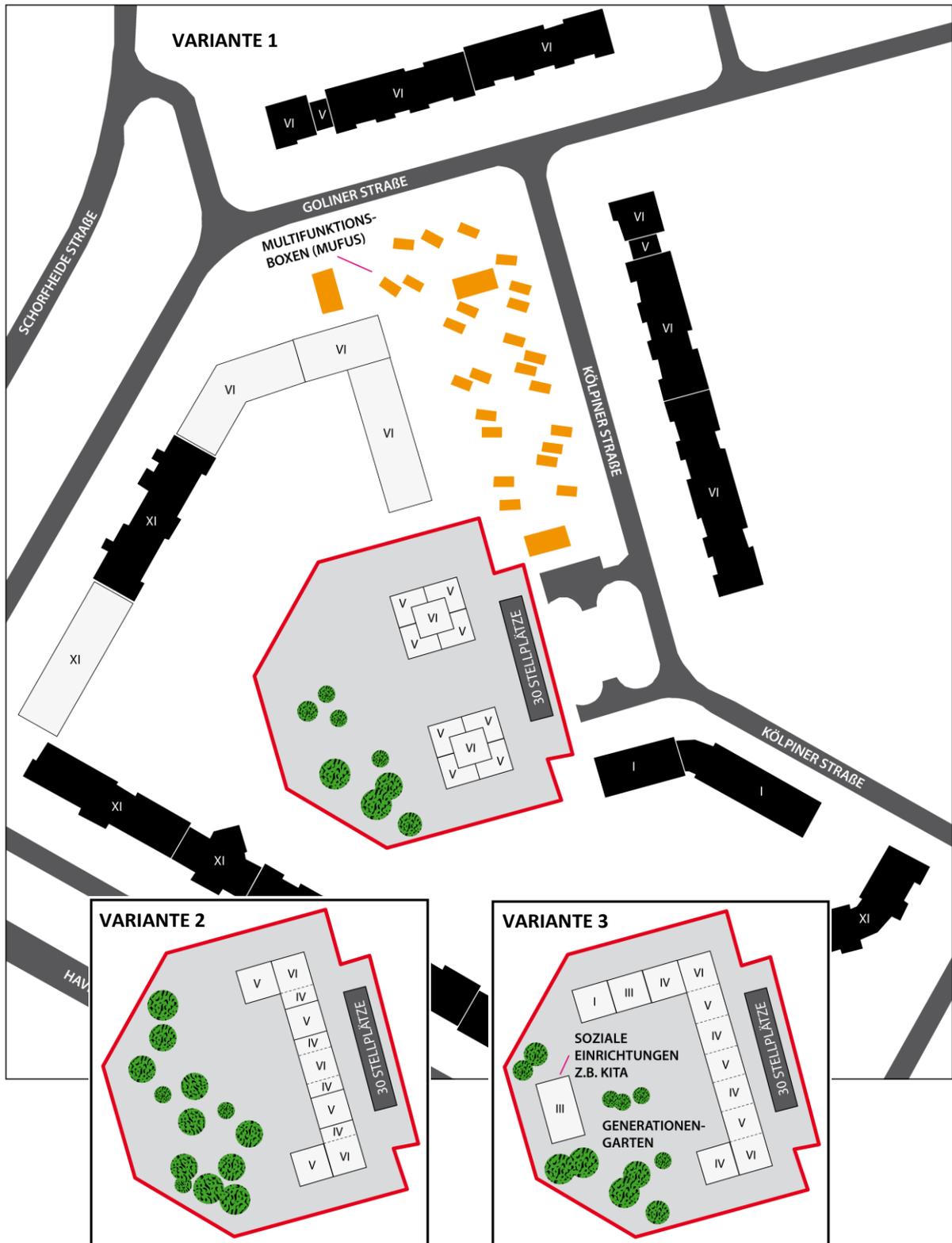
Zeitliche Realisierbarkeit = kurzfristige Potenzialfläche (ca. 3 Jahre)

#### KURZFAZIT NACH BETEILIGUNG

- Generationenübergreifendes Wohnen
- Abstandsflächen / Verschattung zu vermeiden
- Spielplatz

Die Sorge um eine Verschattung von Bestandsgebäuden durch einen Neubau wurde von den Teilnehmenden deutlich zum Ausdruck gebracht. Außerdem wurde der Wunsch geäußert, die Spielmöglichkeiten, die aktuell im Innenhof vorhanden sind, zu erhalten. Es konnten konsensfähige Bauvorschläge für die angestrebten 50 Wohneinheiten entwickelt werden. Die maximale Geschosshöhe soll 6 nicht übersteigen. Für die neuen Gebäude soll eine Mischnutzung, die generationsübergreifend und barrierefrei ist, angestrebt werden. Besonderheit an diesem Verfahren: Vorschlag der erneuten Blockschließung durch die Anwohnenden (außerhalb des Plangebietes).

<sup>3</sup> WoFIS = Wohnbauflächen-Informationssystem



## ENTWURF ZUR BAUFLÄCHE KÖLPINER STRASSE 9, 11



## ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE DES BETEILIGUNGSVERFAHRENS AUS SICHT DES BEZIRKSAMTES

In Anlehnung an die Angaben im Wohnungsmarktentwicklungskonzept und abweichend von der Schätzung des Wohnbauflächen-Informationssystems von 60 Wohneinheiten Ende 2018), wurden im Workshop Bebauungskonzepte für ca. 50 Wohneinheiten (5.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche) erarbeitet. Ziel der Partizipation war es, Bedarfe und mögliche Konflikte bereits im Vorfeld des Verfahrens zu erörtern. Somit konnte sich die Bevölkerung zu einem frühen Zeitpunkt mit ihren Belangen einbringen.

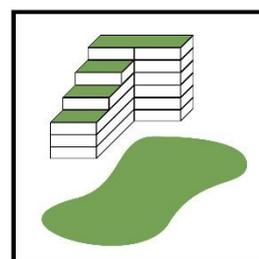
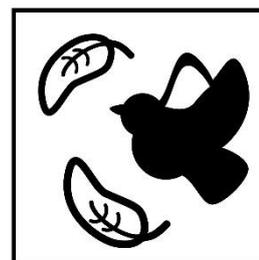
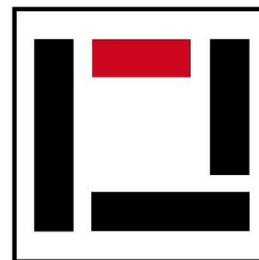
Während des Partizipationsverfahrens wurde deutlich, dass die Teilnahme am Verfahren eher zum Abwenden einer besonders dichten und hohen Bebauung erfolgte, die zu einer Verschlechterung der Lebensqualität der Anwohnenden führen könnte.

Im **Workshop am 17.10.2018** entwickelte man unter Berücksichtigung möglicher Varianten zur Schließung des Gesamtblockes Zielvorstellungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die im Bebauungsplanverfahren zu prüfen und abzuwägen sind. Zusammenfassend ergaben sich im Partizipationsverfahren folgende im Laufe des Bebauungsplanverfahrens zu prüfende und abzuwägende Erkenntnisse und Hinweise:

- Maximal soll eine Neubebauung sechsgeschossig sein.
- Für eine Neubebauung mit ca. 50 Wohneinheiten konnten für den Blockinnenbereich Bebauungsvorschläge gefunden werden.
- Eine zukünftige Nutzung der Neubebauung soll Räume für soziale Zwecke bereithalten (vorzugsweise generationsübergreifend und barrierefrei).
- Es besteht der Wunsch nach dem Betrieb eines Treffpunktes oder Cafés.
- Es besteht der Wunsch nach Wohnen für „Jung und Alt“ mit sozialer Durchmischung.
- Vorzugsvariante des Workshops war die Kombination aus einem Wohnriegel und einer soziale Einrichtung (z.B. Kita), welche beide Zugang zu einer gemeinsamen Freifläche haben sollen (Variante 3)
- Eine Anordnung von Parkplätzen sollte zur Kölpiner Straße erfolgen und aus den rückwärtigen Bereichen herausgehalten werden; ggf. Tiefgarage
- Eine Verschattung der Gebäude, insbesondere der unteren Geschosse, ist zu vermeiden (Abstandsflächen sollten größer sein als die in der Bauordnung geforderten Mindestabstände)
- Ausgleich für das wegfallende Grün durch Dachbegrünung

In einem ersten **Werkstattgespräch am 25.08.2018 und auf der Bürgerinformationsveranstaltung am 18.09.2018** ergaben sich darüber hinaus folgende Punkte, die zu prüfen und abzuwägen sind:

- Es sind zusätzliche Nutzungsvarianten für das Plangebiet gewünscht: Spielplatz, Krippe oder Kita, Gymnasium, Drogeriemarkt, Bürgeramt oder Kfz-Zulassungsstelle,
- Verwendung von einheimischen Pflanzen zur Stützung der heimischen Tierwelt,
- Viel Grünfläche beibehalten,
- Beachtung des durch Schichtenwasser schwierigen Baugrundes,
- Keine weitere Unterkunft für Geflüchtete im Plangebiet,
- Stellplatzsituation wird teils als angespannt, teils als entspannt dargestellt.



#### INFORMATIONEN ZUR AUSGANGSSITUATION

Rückbau Kita = 2004

Geschossigkeit Umgebung = VI, XI, XVIII

ggf. realisierbare WE nach jetzigem Baurecht (GFZ 1,5) = mind. 99

an Plangebiet grenzende Eigentümer

Östlich: HORIZONT Wohnungsgenossenschaft eG,

Westlich: Fortuna Wohnungsunternehmen e.G.

#### PLANUNG

Geltungsbereich = Ortsteil Marzahn

Flurstück = 13 (Marzahn, Flur 246)

Grundstücksfläche in m<sup>2</sup> = 6.591

WE-Vorschläge laut Wohnungsmarktentwicklungskonzept 2016 = 50, Eintrag seit Ende 2018 im WoFIS = 80

Zeitliche Realisierbarkeit = mittelfristige Potenzialfläche

#### KURZFAZIT UND ZUSAMMENFASSUNG NACH BETEILIGUNG

Bürgerinformationsveranstaltung am 24.10.2018 / Workshop am 22.11.2018

- Raumkante / Schließung Blockrand
- Schutz von Flora und Fauna
- Dachbegrünung
- Parkraum / Tiefgarage als Option

Am meisten Zuspruch erhielten die Varianten, bei denen der neue Wohnungsbau in der Fluchtlinie der Bestandsbauten bleibt und somit die vorhandene Bebauung weiterführen würde. Es wurde eine Terrassierung vorgeschlagen um den Neubau weniger wuchtig erscheinen zu lassen. Die Sicherung von Grünfläche war ein oft genanntes Anliegen der Anwesenden. Eine Variante bei der ein geschützter Raum im Innenbereich einer neuen Bebauung entstehen würde, wurde ebenfalls positiv von den Anwesenden aufgenommen.



# ENTWURF ZUR BAUFLÄCHE LUDWIG-RENN-STRAÙE 28, 30



## ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE DES BETEILIGUNGSVERFAHRENS AUS SICHT DES BEZIRKSAMTES

Wurde bereits am 26.02.2019 mit Bezirksamtsbeschluss eingeleitet ohne Ergänzung der Ergebnisse aus dem informellen Beteiligungsverfahren. Hier dennoch eine Zusammenfassung:

Während des Partizipationsverfahrens wurde deutlich, dass die Teilnahme am Verfahren eher zum Abwenden einer besonders dichten und hohen Bebauung erfolgte, die zu einer Verschlechterung der Lebensqualität der Anwohnenden führen könnte.

Im **Workshop am 22.11.2018** wurden mit 21 Anwohner\*innen Zielvorstellungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes entwickelt. Es ergaben sich im Partizipationsverfahren zusammenfassend folgende Erkenntnisse und Hinweise, die im Laufe des Bebauungsplanverfahrens für das Plangebiet noch zu prüfen und abzuwägen sind:

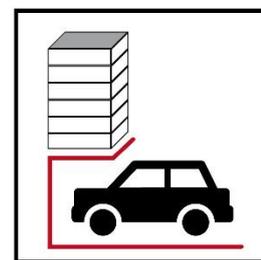
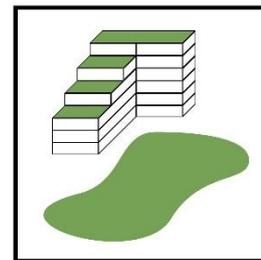
Zusammenfassung der Diskussionsinhalte in Stichpunkten:

Für eine Neubebauung mit bis zu 80 Wohneinheiten wurden einige Bebauungsvorschläge gefunden. Den meisten Zuspruch erhielt ein neuer Wohnungsbau, der als ein Baukörper in der Fluchtlinie der Bestandsbauten der Ludwig-Renn-Straße 22, 24, 26 bleibt und somit die vorhandene Bebauung entlang der Ludwig-Renn-Straße weiterführt. Eine weitere positiv bewertete Variante bildete einen geschützten Raum im Innenbereich einer Winkelbebauung, wobei sich die Schenkel parallel zur Bestandsbebauung entlang der Paul-Dessau-Straße ausrichten. Dem Winkel wird ein zweiter Bau gegenübergestellt. Eine Terrassierung wurde vorgeschlagen, um Baukörper weniger wuchtig erscheinen zu lassen. Die Bebauung war dabei maximal 6-geschossig.

- Möglichst viel Grünfläche mit Baumbestand soll erhalten werden. Eine Dachbegrünung kompensiert wegfallende Grünflächen und mildert den Ausblick aus den höheren Geschossen der bestehenden 11-Geschosser auf die Neubebauung ab.
- Der Luftaustausch soll durch eine Neubebauung nicht eingeschränkt werden (Berücksichtigung der Hauptwindrichtung bei Baukörperausrichtung).
- Vorhandene Stellplätze sind bereits für ansässige Bevölkerung nicht ausreichend. Neue Stellplätze sind bei einer Neubebauung dringend nötig (Anordnung entlang der Straße oder in einer Tiefgarage).
- Durchgangsverkehr ist zu vermeiden.
- Gewünscht wurde eine Aufwertung der Freiflächen (Begrünung, Beseitigung Schmutzdecken).
- Gewünscht wurden Seniorenwohnungen und rollstuhlgerechte Senioren-Wohngemeinschaften.
- Gewünscht wurde eine Integration von sozialer Infrastruktur (Kita oder Arzt im EG)

Auf der **Bürgerinformationsveranstaltung am 24.10.2018** ergaben sich darüber hinaus folgende Punkte, die für das Plangebiet zu prüfen und abzuwägen sind:

- Einrichtung von Nachbarschaftsgärten bzw. Kleingärten als Grünraumerhaltungsmaßnahme
- Grundstück soll möglichst nicht durch Zäune von seiner Umgebung abgegrenzt werden,
- Verschattung der Bestandsgebäude soll Beachtung finden, um Wohnqualität in den Bestandswohnungen zu wahren
- Neubau soll auf keinen Fall ein Hochhaus sein.



#### INFORMATIONEN ZUR AUSGANGSSITUATION

Rückbau Kita = 2003

Geschossigkeit Umgebung = IV - VI

ggf. realisierbare WE nach jetzigem Baurecht (GFZ 1,5) = 85

an Plangebiet grenzende Eigentümer = Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf mbH (Tochterunternehmen der Stadt+Land)

#### PLANUNG

Geltungsbereich = Ortsteil Hellersdorf

Flurstück = 945 (Hellersdorf, Flur 1)

Grundstücksfläche in m<sup>2</sup> = 5.693

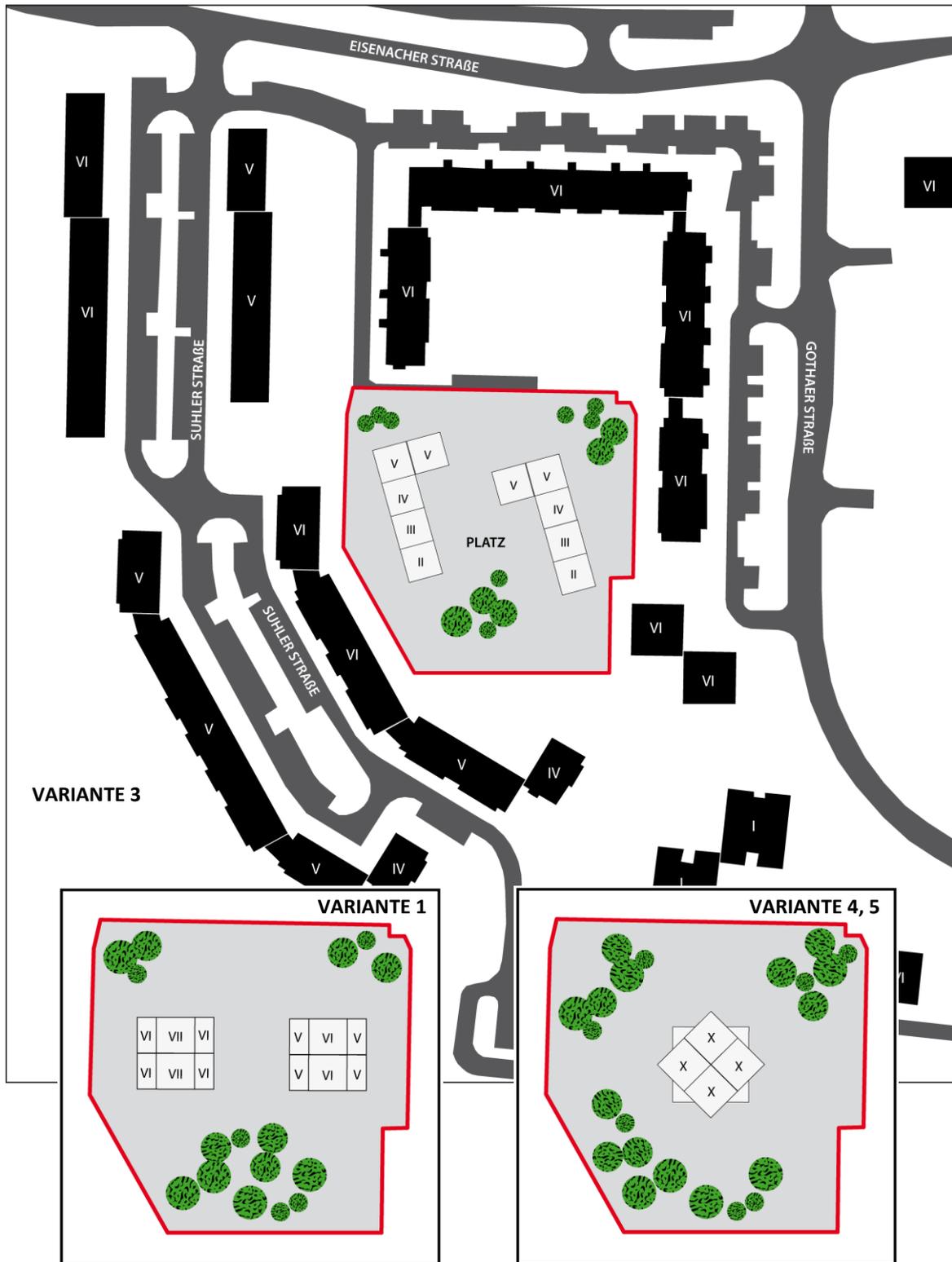
WE-Vorschläge bis 30.06.2018 WoFIS = 40, WE-Vorschläge seit Ende 2018 WoFIS = 60

Zeitliche Realisierbarkeit = mittelfristige Potenzialfläche (ca. 4-7 Jahre)

#### KURZFAZIT NACH BETEILIGUNG

- Dachbegrünung
- Barrierefreies Wohnen
- Soziale Angebote und Einrichtungen
- Parkraum / Tiefgarage als Option

Von den Anwesenden wurde oft betont, wie wichtig es sei, möglichst viel Grünfläche zu erhalten. Als Ausgleich für den Verlust zumindest eines Teils der Grünfläche soll es eine Dachbegrünung der neuen Gebäude geben. Die Integration von Reha-Sport und sozialen Angeboten in die neue Bebauung, die einen Mehrwert auch für die Bewohner\*innen der Bestandsbauten darstellen, war ein weiterer oft genannter Wunsch. Klärungsbedarf evtl. im Bereich des Tiefbaus, im Hinblick auf die Erschließung und zukünftige Straßenführung auf der Fläche. Einige Anwohnende sprachen sich gegen jegliche Bebauung aus.



## ENTWURF ZUR BAUFLÄCHE EISENACHER STRAÙE 35



## ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE DES BETEILIGUNGSVERFAHRENS AUS SICHT DES BEZIRKSAMTES

Abweichend von der Schätzung des Wohnbauflächen-Informationssystems von 60 Wohneinheiten Ende 2018 wurde auf Grundlage der Angaben WoFIS bis 30.06.2018 (40 WE) und wegen der Enge des Hofes und der Erschließungssituation im Workshop nur eine Vorgabe von 40 Wohneinheiten (4.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche) verfolgt und hierfür Bebauungskonzepte erarbeitet. Ziel der Partizipation war es, Bedarfe und mögliche Konflikte bereits im Vorfeld des Verfahrens zu erörtern. Somit konnte sich die Bevölkerung zu einem frühen Zeitpunkt mit ihren Belangen einbringen.

Während des Partizipationsverfahrens wurde deutlich, dass die Teilnahme am Verfahren eher zum Abwenden einer besonders dichten und hohen Bebauung erfolgte, die zu einer Verschlechterung der Lebensqualität der Anwohnenden führen könnte.

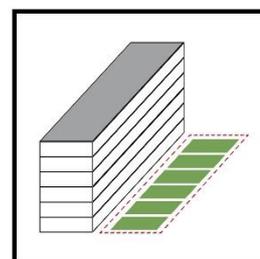
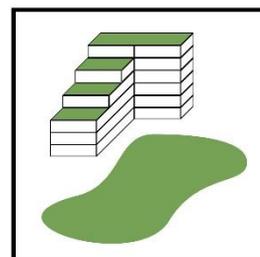
Im **Workshop am 22.01.2019** wurden mit elf Anwohner\*innen und zwei Vertreter\*innen von Stadt und Land Wohnungsbauten Gesellschaft mbH Zielvorstellungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes entwickelt. Neben der noch zu klärenden Verkehrssituation in der Suhler Straße und dem Vorschlag einer Ampelanlage an der Kreuzung Eisenacher Straße/ Gothaer Straße ergaben sich im Partizipationsverfahren zusammenfassend folgende Erkenntnisse und Hinweise, die im Laufe des Bebauungsplanverfahrens für das Plangebiet noch zu prüfen und abzuwägen sind:

- Die Integration sozialer Angebote in die Wohnnutzung wurde gewünscht. Vorgeschlagen wurden: behindertengerechtes Wohnen, Reha-Sport und Reha-Zentrum, Physiotherapie, Pflegestation, Nachbarschafts-Café bzw. Nachbarschaftstreff.
- Die Integration eines öffentlichen Parkplatzes war ebenfalls gewünscht.
- Gewünscht wurden barrierefreies und betreutes Wohnen und eine Tiefgarage.
- Gewünscht wurde der Erhalt eines möglichst hohen Grünflächenanteils im Plangebiet.
- Gewünscht wurde eine Dachbegrünung für die Neubebauung.
- Die zum Grundstück führende Straße wird für unzureichend für eine Erschließung des Grundstücks durch Bau-, Müll- und Feuerwehrfahrzeuge erachtet.
- Die enge Zufahrt zum Grundstück und die Enge im Hofinnern sprechen für eine Fertigbauweise, die Baulärm und Schmutz begrenzen könnte.
- Für eine Neubebauung mit 40 Wohneinheiten wurden einige Bebauungsvorschläge gefunden. Die fünf entworfenen Bebauungsvarianten variieren zwischen einem und zwei Baukörpern, unter anderem in terrasserter Form. Bei einer Variante mit einem Einzelbaukörper wird eine Höhe von zehn Vollgeschossen erreicht (Variante 4 mit Punkthochhaus). Ansonsten variierten die Höhen der Bebauungsvarianten zwischen vier bis sechs Geschossen. Gebäudelängen von über 50 m werden nur einem Fall (Variante 2) überschritten.

Auf der **Bürgerinformationsveranstaltung am 20.11.2018** ergaben sich darüber hinaus folgende Punkte, die für das Plangebiet zu prüfen und abzuwägen sind:

- Zusätzliche Stellplätze innerhalb des Plangebietes, die preiswert zur Verfügung gestellt werden sollen (Tiefgarage für 100 € zur Miete ist jedoch zu teuer),
- Orientierung an niedrigster Bebauung, also weniger als 6 Geschosse
- Neubebauung mit max. 6 Geschossen und auf keinen Fall Hochhäuser,
- Dach- und Fassadenbegrünung (IGA-Konzepte umsetzen),
- Beachtung von Luftaustausch und Verschattung der Wohngebäude,
- Sanierung und Aufstockung der bestehenden Gebäude,
- Kombination von Seniorenwohnen und Kita (wobei Kita in der Vergangenheit teilweise als zu laut empfunden wurde.)

**Nutzungsideen:** Angebote von Räumen für Kulturschaffende, Angebote für Kinder (tasten, riechen, fühlen), Umweltbildungsangebote, Gemeinschaftsschule für Hofkinder, Pflegebereich für Kurz- und Tagespflege



#### INFORMATIONEN ZUR AUSGANGSSITUATION

Rückbau Kita = 2004

Geschossigkeit Umgebung = V-VI

ggf. realisierbare WE nach jetzigem Baurecht (GFZ 1,5) = mind. 89

an Plangebiet grenzende Eigentümer = GGR Wohnparks Kastanienallee GmbH  
(gehört zu Deutsche Wohnen AG)

#### PLANUNG

Geltungsbereich = Ortsteil Hellersdorf

Flurstück = 217 (Hellersdorf, Flur 1)

Grundstücksfläche in m<sup>2</sup> = 5.920

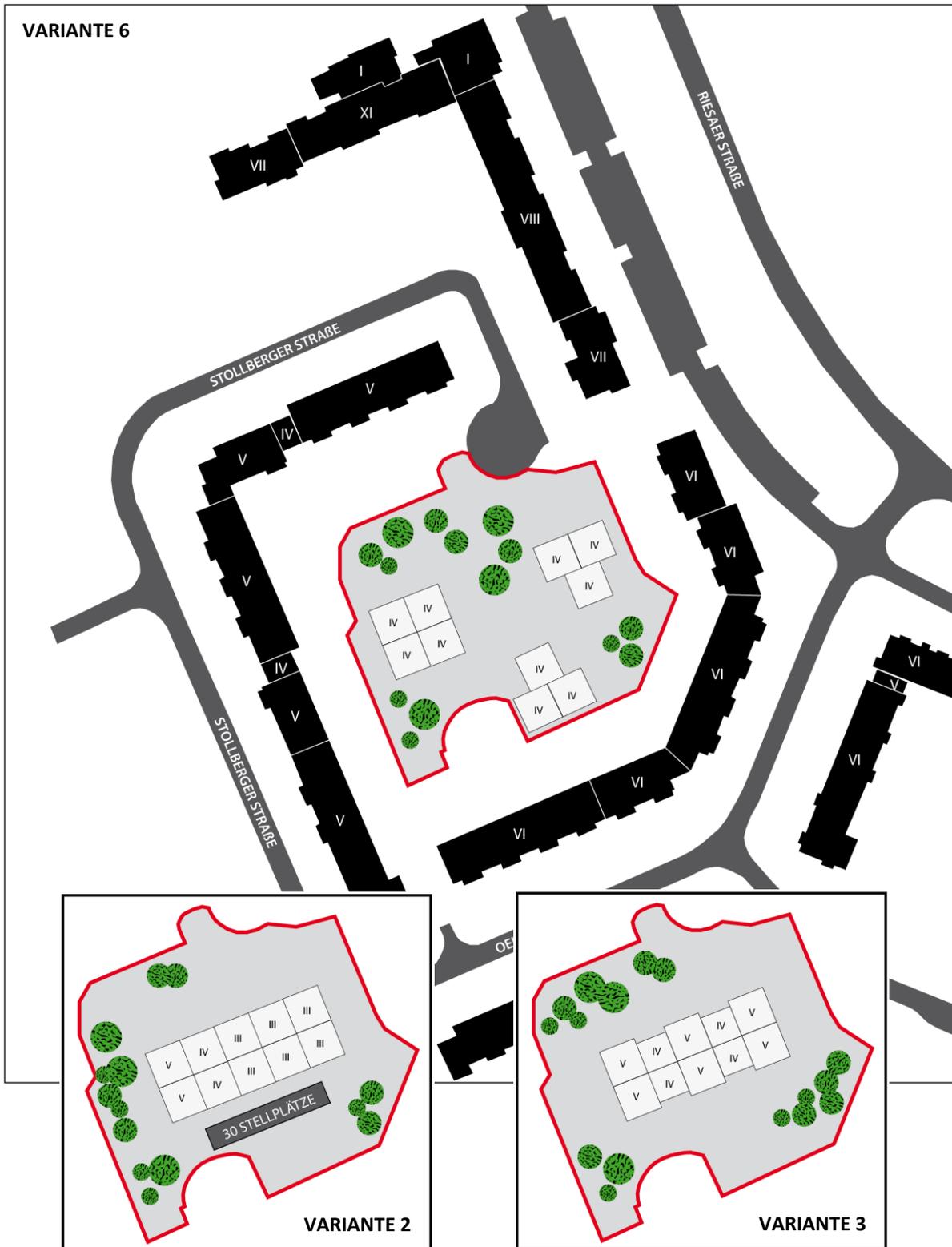
WE-Vorschläge bis 30.06.2018 WoFIS = 35, WE-Vorschläge seit Ende 2018 WoFIS = 60

Zeitliche Realisierbarkeit = mittelfristige Potenzialfläche

#### KURZFAZIT NACH BETEILIGUNG

- Gemeinschaftsgarten oder soziale Angebote zum Bsp. Kita im Innenhof denkbar
- Dachbegrünung / Schutz der Grünflächen
- Bewahrung der Vorgärten als Grünfläche

Einige Anwohnende sprachen sich angesichts der aktuell entstehenden Hochhausbebauung in unmittelbarer Nähe am Kastanienboulevard gegen jegliche weitere Bebauung aus. Der Verlust des grünen Innenhofes wird von allen Anwohnenden als schmerzlich empfunden. Den sieben beim Workshop anwesenden Anwohner\*innen war es wichtig, dass durch die neue Bebauung, so sie denn kommen müsse, zumindest auch ein Mehrwert für die umliegende Bebauung entstehen solle. Die Anwesenden sind sich darüber einig, dass möglichst viel Grünfläche erhalten werden und eine Dachbegrünung angestrebt werden soll. Es wurde von einer großen Mehrheit abgelehnt, Eigentümer, eine Unternehmenstochter der Deutsche Wohnen AG, die Fläche vom Land Berlin zur Bebauung erhält.



## ENTWURF ZUR BAUFLÄCHE STOLLBERGER STRASSE 98, 100



## ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE DES BETEILIGUNGSVERFAHRENS AUS SICHT DES BEZIRKSAMTES

Abweichend von der Schätzung des Wohnbauflächen-Informationssystems von 60 Wohneinheiten Ende 2018 wurde (basierend auf Wo-Fis bis 30.06.2018, 35 WE) im Workshop wegen der Enge des Hofes und der Erschließungssituation nur eine Vorgabe von 40 Wohneinheiten (4.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche) verfolgt und hierfür Bebauungskonzepte erarbeitet. Ziel der Partizipation war es, Bedarfe und mögliche Konflikte bereits im Vorfeld des Verfahrens zu erörtern. Somit konnte sich die Bevölkerung zu einem frühen Zeitpunkt mit ihren Belangen einbringen.

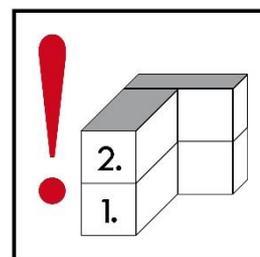
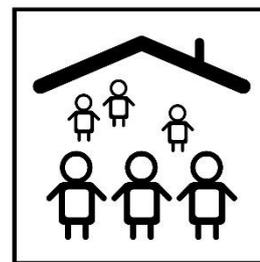
Während des Partizipationsverfahrens wurde deutlich, dass die Teilnahme am Verfahren eher zum Abwenden einer besonders dichten und hohen Bebauung erfolgte, die zu einer Verschlechterung der Lebensqualität der Anwohnenden führen könnte.

Im **Workshop am 28.02.2019** wurden mit sieben Anwohner\*innen und zwei Vertreter\*innen des Quartiermanagements Boulevard Kastanienallee Zielvorstellungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes entwickelt. Im Partizipationsverfahren ergaben sich zusammenfassend folgende Erkenntnisse und Hinweise, die im Laufe des Bebauungsplanverfahrens für das Plangebiet noch zu prüfen und abzuwägen sind:

- Gewünscht wurden der Erhalt eines möglichst hohen Grünflächenanteils im Plangebiet und eine bessere Grünflächengestaltung.
- Für eine Neubebauung mit 40 Wohneinheiten wurden einige Bebauungsvorschläge gefunden. Die vier nicht verworfenen Bebauungsvarianten variieren zwischen einem und drei Baukörpern, unter anderem in terrassierter Form und ggf. mit Dachterrassen und Dachbegrünung der Neubebauung. Bei den Bebauungsvorschlägen wurde eher eine 6-geschossige oder niedrigere Bebauung favorisiert; ggf. mit einer Höhendominante im Bereich der Erschließung. Schwerpunkt der Bebauung sollte eher mittig auf dem Grundstück liegen; also möglichst weit weg von der Bestandsbebauung.
- Die Verschattung der Bestandsbebauung durch den Neubau ist möglichst zu vermeiden.
- Die zum Grundstück führende Straße wird für unzureichend für eine Erschließung des Grundstücks durch Bau-, Müll- und Feuerwehrfahrzeuge erachtet.
- Die Unterbringung von Stellplätzen für die Neubebauung wurde für wichtig erachtet.

Auf der **Bürgerinformationsveranstaltung am 29.01.2019** ergaben sich darüber hinaus folgende Punkte, die für das Plangebiet zu prüfen und abzuwägen sind:

- Innenhoffläche als Kleingartenanlage
- Gestaltung der Innenhoffläche ohne Bebauung.
- Gewünscht wurden alternative gemeinbedarfliche Nutzungen für die Neubebauung (Kindertagesstätte, bezahlbares Pflegeheim).
- Erhalt der Flora und Fauna (Wildhasen, Amseln, Nachtigall, Fledermäuse, Singvögel, Mauersegler und Falken)



#### INFORMATIONEN ZUR AUSGANGSSITUATION

Rückbau Kita = 2003

Geschossigkeit Umgebung = V-VI

ggf. realisierbare WE nach jetzigem Baurecht (GFZ 1,5) = mind. 108

an Plangebiet grenzende Eigentümer = GGR Wohnparks Kastanienallee GmbH (gehört zu Deutsche Wohnen AG)

#### PLANUNG

Geltungsbereich = Ortsteil Hellersdorf

Flurstück = 183 (Hellersdorf, Flur 1)

Grundstücksfläche in m<sup>2</sup> = 7.208

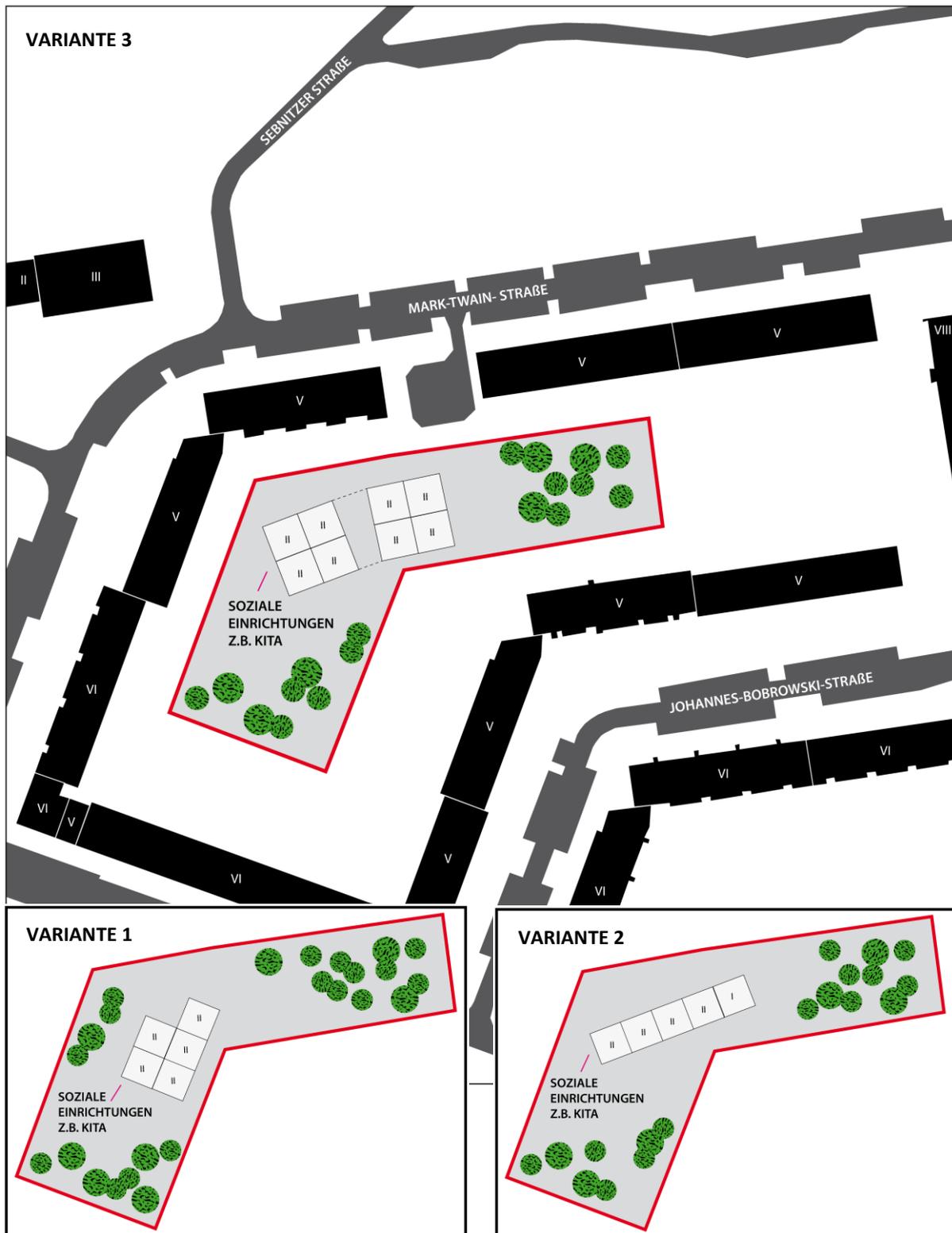
WE-Vorschläge seit Ende 2018 WoFIS = 50

Zeitliche Realisierbarkeit = mittelfristige Potenzialfläche

#### KURZFAZIT NACH BETEILIGUNG

- Kindertageseinrichtungen
- Soziale Einrichtungen
- Niedrige Bebauungshöhe / max. 2 Geschosse

Zahlreiche Anwohnende sprachen sich wiederholt und massiv gegen jegliche Bebauung des Innenhofes aus. Es wurde im Beteiligungsverfahren keine einzige den Vorstellungen des WoFIS entsprechende Bebauungsvariante (mit einem Neubauvolumen von 40-60 WE) entwickelt. Bei den entwickelten Varianten, wurde eine Mischnutzung des neuen Gebäudes in Form einer Tagespflege für ältere Menschen und einer Kita von den Teilnehmenden favorisiert. Es bestand der Wunsch, dass nach Möglichkeit eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft das Grundstück bebaut.



## ENTWURF ZUR BAUFLÄCHE MARK-TWAIN-STRASSE 32, 34



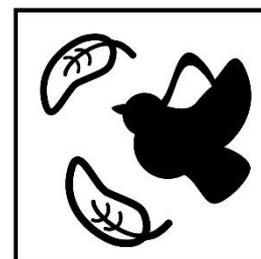
## ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE DES BETEILIGUNGSVERFAHRENS AUS SICHT DES BEZIRKSAMTES

Im **Workshop am 26.02.2019** wurden mit 20 Anwohner\*innen Zielvorstellungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes entwickelt. Während des Workshops wurde deutlich, dass die Anwohnenden des schmalen Blockinnenbereiches sich durch eine neue Wohnbebauung in ihrer Wohnqualität deutlich beeinträchtigt fühlen würden – insbesondere durch die schlechtere Belichtung der nördlich angrenzenden Bestandswohnungen (mit Balkonen), aber auch durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen und die höhere Auslastung der Parkplätze an der Mark-Twain-Straße, das durch die zusätzliche Wohnbebauung zu erwarten wäre. Dagegen wäre eine Kitanutzung (ggf. in Verbindung mit einer Alten-Tagespflege) in zweigeschossigen Gebäuden denkbar. Es ergaben sich im Partizipationsverfahren zusammenfassend folgende Erkenntnisse und Hinweise, die im Laufe des Bebauungsplanverfahrens für das Plangebiet noch zu prüfen und abzuwägen sind:

- Eine Wohnbebauung mit 50 Wohneinheiten (5.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche nach Annahme des Wohnbauflächen-Informationssystems) wurde für das Plangebiet nicht akzeptiert.
- Eine Wohnbebauung wurde wegen der bereits prekären Parkplatzsituation in der Umgebung (auch wegen der Volkshochschule Mark-Twain-Str. 27) abgelehnt und zudem wegen der Minderung der Lebensqualität im Innenhof (Verschattung, weniger Grünfläche), wegen der bereits jetzt fehlenden Plätze in Kitas und Schulen, wegen der unzureichenden Rettungswege für die Feuerwehr sowohl für Bestand als auch Neubebauung und wegen möglicherweise vom Neubau hergeleiteter Mietpreissteigerungen (Mietspiegel). Es wurden verschiedene andere Standorte für Wohnbauflächen vorgeschlagen, die jedoch bebaubar aber nicht in öffentlicher Hand sind, oder aber für soziale Infrastrukturvorhaben vorgesehen sind (so z.B. Sebnitzer Str. 2, 4, 10 als Schulausweichstandort im Rahmen der Berliner Schulbauoffensive für auszulagernde Grund- und Oberschulen).
- Alle im Workshop erarbeiteten Bebauungsvarianten waren in Anlehnung an die ehemals vorhandene Kita nahe der nördlichen Erschließung platziert, maximal 2-geschossig und umfassten höchstens eine Geschossfläche von 1.000 m<sup>2</sup>, was ca. 10 WE entspricht.
- Gewünschte Nutzungen für die Bebauung waren vorwiegend Gemeinbedarfsnutzungen: eine Kita, wahlweise in Kombination mit einer Tagespflege für Senioren, ein Bürgerbegegnungshaus (z.B. mit Café, Computerräumen, Mehrzwecksaal)
- Gewünscht wurde der Erhalt eines möglichst hohen Grünflächenanteils im Plangebiet.
- Gewünscht wurde eine Dachbegrünung für die Neubebauung.

Auf der **Bürgerinformationsveranstaltung am 31.01.2019** ergaben sich darüber hinaus folgende Punkte, die für das Plangebiet zu prüfen und abzuwägen sind:

- Lärmintensive Nutzungen wie eine Kita wurden für den Blockinnenbereich auch als problematisch angesehen.
- Stellplätze innerhalb des Blockinnenbereiches nur in Tiefgaragen.
- Schutz von Flora und Fauna (Fledermäuse, Hasen, Nachtigallen)
- Barrierearmes Bauen, Einraumwohnungen



#### INFORMATIONEN ZUR AUSGANGSSITUATION

Rückbau Kita = 2004

Geschossigkeit Umgebung = VI

ggf. realisierbare WE nach jetzigem Baurecht (GFZ 1,5) = mind. 97

an Plangebiet grenzende Eigentümer = Theseus Immobilien

Management GmbH & Co. KG (gehört zu Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH)

#### PLANUNG

Geltungsbereich = Ortsteil Hellersdorf

Flurstück = 77 (Kaulsdorf, Flur 1)

Grundstücksfläche in m<sup>2</sup> = 6.484

WE-Vorschläge seit Ende 2018 WoFIS = 65

Zeitliche Realisierbarkeit = mittelfristige Potenzialfläche

#### KURZFAZIT NACH BETEILIGUNG

- Generationenübergreifendes Wohnen / Mehrgenerationenhaus / Bezahlbare Mieten
- Schutz von Flora und Fauna

Die Integration von günstigem Wohnraum vor allem für finanziell schlechter gestellte Gruppen wie Studierende und Senioren war den Teilnehmenden ein wichtiges Anliegen. Das Thema des generationsübergreifenden Wohnens erschien den Anwesenden als sehr wichtig. Daneben wurden ökologische Aspekte, wie der Erhalt der Grünfläche und der Schutz der Artenvielfalt, oft genannt. Die als unzureichend empfundene soziale Infrastruktur und der Mangel von Ärzten im Wohngebiet wurde kritisiert. Einige Anwohner der ET Wohnanlage (Hellersdorfer Str. Nr. 103) befürchten eine Abwertung ihrer Immobilien durch die Innenhofbebauung und sprechen sich gegen jegliche Innenhofbebauung sowie die Öffnung ihres aktuell eingezäunten rückwärtigen Grünstreifens zur Gestaltung eines gemeinsamen Innenhofes aus.



# ENTWURF ZUR BAUFLÄCHE LUZINSTRASSE 11, 13



## ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE DES BETEILIGUNGSVERFAHRENS AUS SICHT DES BEZIRKSAMTES

Im **Workshop am 18.03.2019** wurden mit 25 Anwohner\*innen Zielvorstellungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes entwickelt. Es ergaben sich im Partizipationsverfahren zusammenfassend folgende Erkenntnisse und Hinweise, die im Laufe des Bebauungsplanverfahrens für das Plangebiet noch zu prüfen und abzuwägen sind:

Zusammenfassung der Diskussionsinhalte in Stichpunkten:

- Für eine Neubebauung mit bis zu 65 Wohneinheiten wurden einige Bebauungsvorschläge gefunden.
- Integration von gefördertem Wohnungsbau in den Innenhof, um günstige Mieten zu garantieren
- Wohnungen für Senioren und Studenten sowie Konzepte für generationenübergreifendes Wohnen
- Aufwertung und Erhalt der bestehenden Spielplätze und Freiflächen
- Barrierearmes Bauen, Einraumwohnungen
- Werterhalt der angrenzenden Eigentumswohnungen
- Schutz von Flora und Fauna (Fledermäuse, Hasen, Nachtigallen) auch zum Erhalt des Mikroklimas im Innenhof
- Integration von sozialer Infrastruktur (Ärztelhaus)
- Erschließung und Parkplatzsituation sowie Feuerwehr- und Baustellenzufahrten
- Grundstücksgrenze und bestehende Einzäunung der östlich angrenzenden Wohnblocks

Auf der **Bürgerinformationsveranstaltung am 13.02.2019** ergaben sich darüber hinaus folgende Punkte, die für das Plangebiet zu prüfen und abzuwägen sind:

- Flora und Fauna schützen (Bäume, Tiere ...),
- Bänke zum Sitzen für die Älteren,
- Eigentum schützen: Kein Wertverlust der Eigentumswohnungen an der Hellersdorfer Straße,
- Parkplatzsituation, Zuwegung, Tiefgarage, Elektromobilität,
- Mögliche Einschränkungen durch Lärmbelästigungen der neuen Bewohner
- Senioren-Residenz, Mehrgenerationenwohnen, soziale Infrastruktur
- Ausbau des ÖPNV als Alternative zu PKW,
- Möglichst wenig Bebauung und viel Grünfläche
- Eine Bebauung wie am Kummerower Ring 40 wird als zu dicht empfunden,
- Verschattung der umgebenden Bebauung, speziell der unteren Geschosse
- Befürchtung von Mietsteigerungen durch Mietspiegel

## 7 ZUSAMMENFASSUNG

Ein solch ausgiebiges Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung von Anwohner\*innen im Vorfeld einer Bebauungsplanung zu organisieren, war für das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf ein Novum. Es ging darum zu schauen, wie man städtebauliche Prozesse möglichst offen und bürgernah gestalten kann. Alle Berliner Bezirke stehen momentan vor großen Herausforderungen, denn: Berlin wächst! Und eine wachsende Stadt braucht mehr Wohnraum, mehr Kitas, mehr Schulen und mehr Supermärkte. Kurzum – einfach mehr von allem. Solche Veränderungen, die nicht nur baulich, sondern auch sozialer Natur sind, rufen bei vielen Menschen Sorgen und Unsicherheit hervor. Die Partizipationsverfahren zu den Blockinnenbereichen sollten dazu dienen, diese Sorgen und Unsicherheiten anzusprechen und ihnen auf Augenhöhe zu begegnen. Auch wurde der Versuch unternommen, die komplexen Abstimmungsprozesse während eines Bebauungsplanverfahrens zu erklären. Zu jeder Baufläche wurden daher zwei Veranstaltungen durchgeführt, auf der jeweils Vertreter\*innen des Bezirksamtes und Mitarbeiter\*innen des Planungsbüros für kooperative Stadtentwicklung coopolis mit Anwohner\*innen zusammentrafen.

Ein großer Tenor, der sich durch nahezu alle Veranstaltungen zog, war die Angst vor einer zu dichten Bebauung und einer damit einhergehenden Minderung der Lebensqualität in den Bestandsbauten. Ein weiterer Punkt, der auf fast allen Veranstaltungen genannt wurde, war der Erhalt von Grünflächen und dem darauf befindlichen vielfältigen Tier- und Pflanzenbestand. Insgesamt schätzen die Menschen in Marzahn-Hellersdorf ihren Bezirk und wohnen gerne dort. Eine große Sorge sind außerdem die steigenden Mieten. Aus diesem Grund war es vielen Anwohner\*innen wichtig zu betonen, dass eine öffentliche Wohnungsbaugesellschaft nach Möglichkeit die Wohnungen bauen soll und kein privates Unternehmen.

Nicht alle Wünsche aus dem Beteiligungsverfahren können in den bereits eingeleiteten bzw. noch einzuleitenden Bebauungsplanverfahren für die Blockinnenbereich Berücksichtigung finden. Sie gehen jedoch in die Abwägung ein, sofern sie für das Bebauungsplanverfahren relevant sind. In einem Bebauungsplanverfahren kann vor allem Einfluss auf die Art und das Maß der Nutzung genommen werden, um das bereits bestehende Baurecht zu begrenzen. Auch ist die Lage der Gebäudekörper genauer bestimmbar. Einer Vorhabensumsetzung sollte jedoch auch Spielraum gewährt werden. Hierfür setzt ein Bebauungsplan einen Rahmen. Dieser Rahmen ist dann von einem konkreten Vorhabenträger mit einem Bauvorhaben und dessen Nutzungen zu füllen. Nach Abschluss des Verfahrens ist ein Bebauungsplan rechtlich verbindlich. Keinen unmittelbaren Einfluss hat ein Bebauungsplanverfahren auf den Umgang mit der Bestandsbebauung (Mieten, Außenflächengestaltung, Sanierung), den Zeitraum der Vorhabensumsetzung, die Eigentumsverhältnisse bzw. die zukünftige Bewohnerschaft sowie die genaue Ausstattung der Neubebauung und deren Außenbereiche (z.B. Größe der Wohnungen, Bau einer Tiefgarage, Grillplatz, Bänke, Anschlüsse für Elektromobilität).

Dem häufig geäußerten Wunsch der Anwohner\*innen nach Gemeinbedarfsnutzungen steht nicht immer ein entsprechender Bedarf gegenüber, wenngleich Defizite bei der Versorgung mit Plätzen in Kindertagesstätten, Tagespflegeeinrichtungen oder Grundschulen von Anwohner\*innen teils schmerzlich wahrgenommen wurden – hierfür sind häufig nicht fehlende landeseigene Standorte, sondern Schwierigkeiten bei der Umsetzung der Grund - sei es aus finanziellen oder personellen Gründen. Zudem werden Nutzungen des Gemeinbedarfs, gerade auch Kindertagesstätten, teilweise von anderen Anwohner\*innen mit Lärmbelastungen im Blockinnenbereich in Verbindung gebracht.

Im Rahmen der Veräußerung der Grundstücke der Blockinnenbereiche durch das Land Berlin kann auf eine zügige Vorhabenumsetzung oder auf spezielle Wohnformen hingewirkt werden (Trägerwohnen mit Senioren oder Jugendlichen), die ggf. mit weniger Nachfrage nach Pkw-Stellplätzen einhergehen. Dies geht über die Möglichkeiten eines Bebauungsplanverfahrens hinaus.



Wegen der in Berlin fehlenden Rechtsgrundlage einer Stellplatzverordnung kann das Bezirksamt keine Pkw-Stellplätze (mit Ausnahme von Behindertenparkplätzen) bei der Umsetzung eines Bauvorhabens einfordern. Die Schaffung von Stellplätzen auf dem Grundstück hängt vom Vorhabenträger ab. Deutlich wurde insbesondere im Fall der Eisenacher Straße, dass Verkehrslösungen teilweise über den Blockinnenbereich hinaus erforderlich sind. Um der Stellplatzproblematik auch in der Umgebung anderer Blockinnenbereiche zu begegnen, wird ggf. mehr öffentlicher Straßenraum für deren Unterbringung benötigt wie dies im Fall der Luzinstraße der Fall ist.

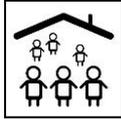
Bei den entwickelten Bauvarianten gab es grob zwei Lager: Die einen, die auf eine größtmögliche Erhaltung der Grünflächen Wert gelegt haben und dementsprechend Baukörper mit kleinen Baustempeln, also wenig Flächenverbrauch, und dafür mehreren Geschossen favorisierten. Und die anderen, die sich stark gegen eine allzu hohe Bebauung ausgesprochen haben wegen der befürchteten Verschattung und dafür flachere Bauten mit begrünten Dächern bevorzugen würden. Insgesamt spielte bei der Entwicklung der Bauvarianten in den Workshops die Wirkung einer Neubebauung auf die Bestandsgebäude hinsichtlich der Verschattung und Beschattung eine größere Rolle als durch Raumbildungen neue Qualitäten für Bestand und Neubau gleichermaßen zu schaffen.

Wie auch in anderen Beispielen in der Vergangenheit zeigte sich auch in dieser Beteiligung, dass Partizipation vor allem dann gelingt, wenn die Prozesse offen und transparent sind und von vornherein klar ist, mit welchem Zweck und mit welcher Perspektive die Beteiligung stattfindet. Auch wenn nicht alle Sorgen und Bedenken der Bürger\*innen vollständig ausgeräumt werden konnten, so gelang es doch oftmals durchaus konstruktive Debatten zu führen und konsensfähige Bebauungsvarianten zu entwickeln.

## 8 LEGENDE



**GENERATIONENÜBERGREIFENDES WOHNEN  
MEHRGENERATIONENHAUS**



**KINDERTAGESEINRICHTUNG**



**SOZIALE ANGEBOTE**



**BARRIEREFREIES WOHNEN**



**BEZAHLBARE MIETEN**



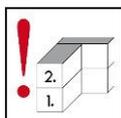
**ERRICHTUNG / AUSBAU SPIELPLATZ**



**SCHUTZ DER FLORA UND FAUNA**



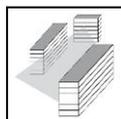
**DACHBEGRÜNUNG**



**NIEDRIGE BEBAUUNGSHÖHE,  
MAX. 2 GESCHOSSE**



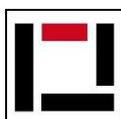
**BEWAHRUNG DER VORGÄRTEN  
ALS GRÜNFLÄCHEN**



**ABSTANDSFLÄCHEN EINHALTEN  
VERSCHATTUNG ZU VERMEIDEN**



**PARKRAUM / TIEFGARAGE ALS OPTION**



**RAUMKANTE  
SCHLIEßUNG BLOCKRAND**

## 9 ANLAGE

### **Kölpiner Straße 9, 11**

- 9.1 Bürgerinformationsveranstaltung Kölpiner Straße 9, 11 am 18.09.2018
- 9.2 Workshop Kölpiner Straße 9, 11 am 17.10.2018

### **Ludwig-Renn-Straße 28, 30**

- 9.3 Bürgerinformationsveranstaltung Ludwig-Renn-Straße 28, 30 am 24.10.2018
- 9.4 Workshop Ludwig-Renn-Straße 28, 30 am 22.11.2018

### **Eisenacher Straße 35**

- 9.5 Bürgerinformationsveranstaltung Eisenacher Straße 35 am 20.11.2018
- 9.6 Workshop Eisenacher Straße 35 am 22.01.2019

### **Stollberger Straße 98, 100**

- 9.7 Bürgerinformationsveranstaltung Stollberger Straße 98, 100 am 29.01.2019
- 9.8 Workshop Stollberger Straße 98, 100 am 28.02.2019

### **Mark-Twain-Straße 32, 34**

- 9.9 Bürgerinformationsveranstaltung Mark-Twain-Straße 32, 34 am 31.01.2019
- 9.10 Workshop Mark-Twain-Straße 32, 34 am 26.02.2019

### **Luzinstraße 11, 13**

- 9.11 Bürgerinformationsveranstaltung Luzinstraße 11, 13 am 13.02.2019
- 9.12 Workshop Luzinstraße 11, 13 am 18.03.2019