

Dokumentation der Bürgerbeteiligung

Workshop mit vorgeschaltetem Kiezspaziergang

Am 1. Oktober 2018 im Sartre-Gymnasium, Kyritzter Str. 103, 12629 Berlin, 17:00 -20:00 Uhr



Abb. 1: Das Planungsgebiet zwischen Alte Hellersdorfer Straße und Zossener Straße, *Quelle: Urbanizers*



Abb.2: Workshop in der Runde, Quelle: Urbanizers

Hintergrund

Im Auftrag des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf erarbeitete Urbanizers in Kooperation mit der BSM ein Entwicklungskonzept für das Areal zwischen Zossener Straße, Klausdorfer Straße und Alte Hellersdorfer Straße. Derzeit befinden sich dort die Lebensmitteldiscounter LIDL und NORMA. Das Blockkonzept soll im Vorfeld des durchzuführenden Bebauungsplanverfahrens Entwicklungsmöglichkeiten für das Teilgebiet verständlich aufzeigen. Im Zuge der notwendigen Wohnraumbeschaffung in Berlin soll das derzeit als Sondergebiet definierte Areal neu ausgewiesen werden, um die Nachverdichtung mit Wohngebäuden bei gleichzeitigem Erhalt der Nahversorgungsfunktion zu ermöglichen.

In diesem Rahmen fand am 01.10.2018 eine Beteiligungsveranstaltung für interessierte Bürger*innen statt. Ziel der Veranstaltung war es, über mögliche Entwicklungen für das Areal zu informieren und potentielle Bebauungsvarianten mit den Anwohner*innen zu diskutieren und zu bewerten. Sie gliederte sich in einen Kiezspaziergang und einen anschließenden Workshop in der Aula des nahegelegenen Sartre-Gymnasiums. Direkt eingeladen durch den Bezirk waren dabei die Bewohner*innen der benachbarten Wohngebäude sowie der Tempohomes. Ebenfalls geladen waren die Jean-Piaget-Schule, das Haus Babylon, das Gesundheitszentrum Am Grünen Band sowie die Eigentümer*innen der beiden Grundstücke.

Entwicklungskonzept Teilgebiet Bebauungsplan 10-43

1. Teil: Kiezspaziergang

Interessierte Anwohner*innen wurden eingeladen, drei Stationen im öffentlichen Raum eigenständig abzulaufen, um dort mit Vertreter*innen des Beteiligungsteams über für den Ort relevante Themen zu sprechen. Diese Themengebiete waren *Freiraum*, *Verschattung* sowie *Lärm und Schallschutz*. Es nahmen etwa 30 Personen teil. Ebenfalls anwesend waren Vertreter*innen des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf.

Der Treffpunkt am LIDL-Eingang war gleichzeitig auch der Standort Freiraum. Hier wurden Entwicklungsmöglichkeiten für das durch Parkplätze und Brachflächen dominierte Gebiet aufgezeigt. Es konnten auch generelle Wünsche geäußert und Mängel aufgezeigt werden. Gewünscht wurde:

- ein Gemeinschaftsgarten
- ein Verweilplatz
- ein Fleischer
- ein Bäcker
- ein schönes Café
- dass die Spielhallen verschwinden.

Von dem Startpunkt aus wurden die Teilnehmenden auf die beiden weiteren Standorte verwiesen, die hinter NORMA (*Verschattung*) und an der Kreuzung Alte Hellersdorfer Straße/Zossener Straße (*Lärm und Schallschutz*) aufgestellt waren. Am Standort *Verschattung* wurde anhand einfacher Sonnenstudien über mögliche Verschattungs-

szenarien durch einen Neubau informiert.

Am Standort *Lärm und Schallschutz* wurde anhand von Schallimmissionsplänen auf die Lärmproblematik durch Straßenverkehr und die Tram- und Bushaltestellen hingewiesen. Es wurden potentielle negative Konsequenzen durch einen Neubau aufgezeigt, wie Anlieferung und Zufahrt zu den Anwohnerparkplätzen. Es wurden aber auch positive Auswirkungen diskutiert. Zu diesen könnten zum Beispiel ein baulicher Lärmschutz durch ein erhöhtes Sockelgeschoss oder einen Riegel zwischen Zossener Straße und dem dann lärmgeschützten Innenhof zählen.

Der Kiezspaziergang endete bereits gegen 17:30 Uhr wegen einsetzendem Regen. Die Teilnehmenden wurden eingeladen, sich in die Sartre-Schule zu begeben.



Abb. 3: Kiezspaziergang „Verschattung“, Quelle: Urbanizers

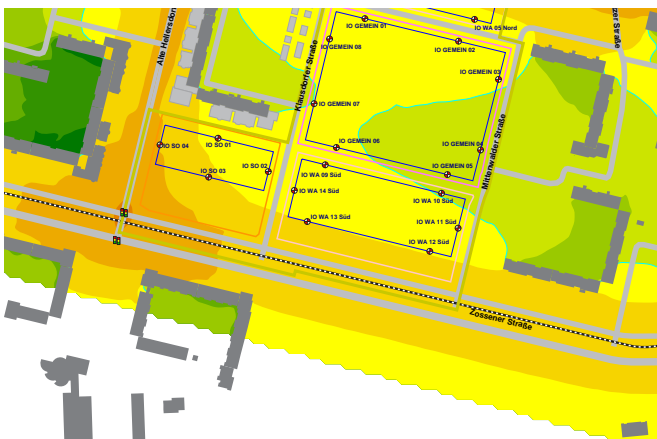


Abb. 4: Planmaterial zu „Lärm und Schallschutz“

2. Teil: Workshop

Zentraler Programmpunkt des Workshops war die Diskussion von vier Entwurfsvarianten am Modell im Maßstab 1:75. An der Abendveranstaltung nahmen 41 Bürger*innen teil. Während der Veranstaltung saßen die Teilnehmenden in einem großen Kreis um ein Einsatzmodell des Planungsgebiet herum. Die Anwohner*innen hatten durch die frühere Ankunft die Möglichkeit, die bereits aufgebauten vier Entwurfsmodelle anzuschauen und untereinander zu diskutieren.

Die Veranstaltung selbst wurde um 18 Uhr durch die Bezirksbürgermeisterin Dagmar Pohle eröffnet. Sie begrüßte die Anwesenden mit einleitenden Worten zum Projekt und der Bürgerbeteiligung. Dabei machte sie deutlich, dass der Bezirk gerne Ideen und Anregungen der Bürger*innen aufnimmt, endgültige Planungsentscheidungen aber durch die Politik und die Fachplanung entschieden würden.

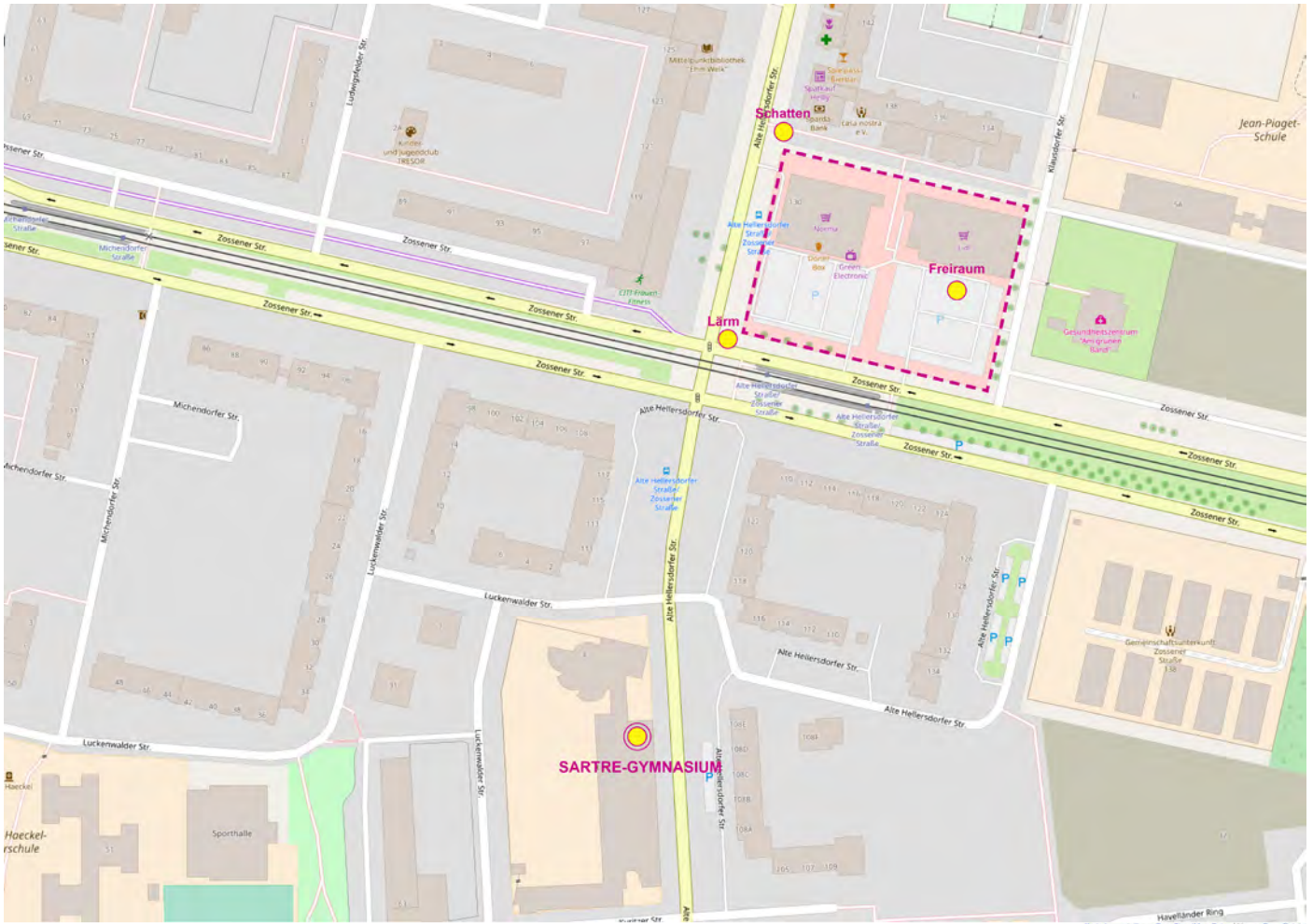
Nachfolgend begrüßte die Moderation die Anwesenden mit einer Erläuterung des Veranstaltungsablaufs und stellte Gesprächsregeln vor. Gesondert wurde auf die Eigentümerverhältnisse hingewiesen und deutlich gemacht, dass der Standort als wichtiges Nahversorgungszentrum (NVZ) bestehen bleiben sollte. Die Bestandsgebäude müssten allerdings im Zuge der Neubebauung abgerissen werden.

Die Moderation erläuterte weiterhin, dass die landeseigene Wohnbaugesellschaft Stadt und Land als eine der beiden Eigentümer*innen 50% sozialen Wohnungsbau anbieten müsse, während LIDL zu einem Anteil von 30% verpflichtet sei. Der Planungszeitraum bis zu einem möglichen Baubeginn wurde von Frau Pohle auf maximal sechs Jahre, wahrscheinlich aber kürzer geschätzt.

Die vier Entwurfsmodelle wurden für jeweils 25 Minuten in das Einsatzmodell gestellt und diskutiert. Anschließend waren die Anwesenden eingeladen, die begehbaren Kubaturen mit Post-Its und Eddings zu kommentieren und zu bewerten.

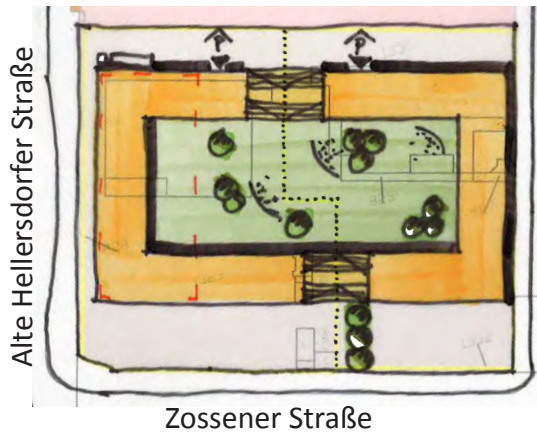
Im Anschluss an den Workshop bestand die Möglichkeit, alle vier Modelle nebeneinanderstehend zu vergleichen und mit Smileys (grün=sehr gut, gelb=gut, pink=schlecht) zu bewerten.

Die Veranstaltung im Kiez



- Betrachtungsgebiet:
Teilgebiet des Bebauungsplans 10-43
- Thematische Standorte des Kiezspaziergangs
- Veranstaltungsort des Workshops

Bebauungsvariante 01



Beschreibung

Aufgelockerte Blockstruktur, erhöhter Innenhof (öffentlich) begehbar

EG + 6 OG

EG: 7.475 m²

(Einzelhandel (EH) /Dienstleistung (DL) /Gastro (G)/
Parken (P) /Eingänge)

OGs: 21.600 m², ca. 220 Wohneinheiten

Gemeinsame Entwicklung erforderlich

Diskussion

- Der Entwurf wurde von einigen Teilnehmenden als zu dicht wahrgenommen, während andere auf die ähnliche Bebauung in der Nachbarschaft hinwiesen.
- Die Öffnung des Innenhofs wurde positiv bewertet. Allerdings sollte der Innenhof ab 20 Uhr zugesperrt sein, um Vandalismus und Ruhestörung zu vermeiden.
- Ein Vorschlag war, den Nordriegel nicht zu bauen, um so mit dem Bestandsgebäude einen gemeinsamen Innenhof zu schaffen und das Bestandsgebäude nicht zu verschatten (Abb. 5).
- Die Grünfläche zwischen Nordriegel und Bestand solle als Fußgängerzone gestaltet werden, anstatt die Situation durch Anlieferungsverkehr weiter zu verschlechtern. Es solle zumindest geprüft werden, inwieweit die Lärmbelastung die Bewohner*innen in den Bestandsgebäuden stören wird.

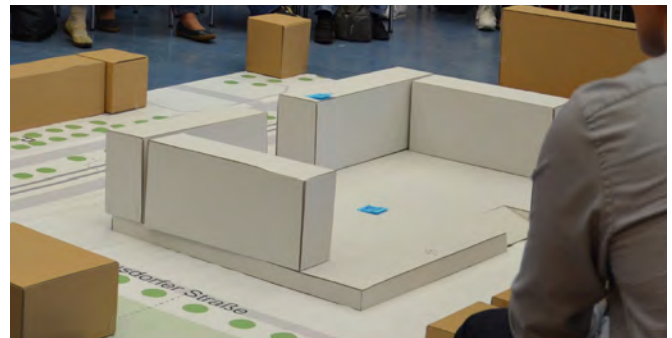
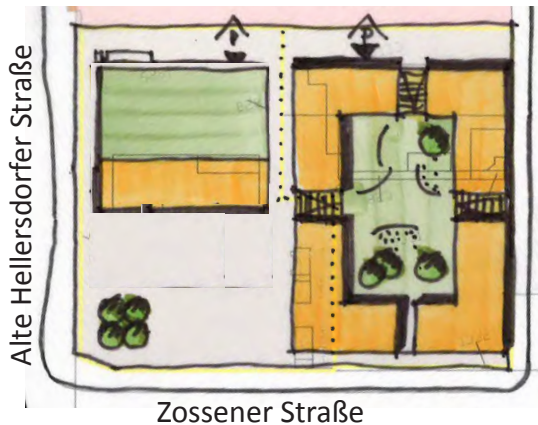


Abb. 5: Variante 01 ohne Nordriegel, Quelle: Urbanizers



Abb. 6: Variante 01, Quelle: Urbanizers

Bebauungsvariante 02a



Beschreibung

Zweiteilung: Sockel/Hochhausseibe
Aufgelockerte Blockstruktur

Dach des Sockels nicht öffentlich
erhöhter Innenhof (öffentlich) begehbar

EG + 10 OG / EG + 6 OG
EG: 2.700 m² / EG: 4.800 m²
(EH/DL/G/P/Eingänge)

OGs: 6.750 m², ca. 70 WE
OGs: 14.400 m², ca. 150 WE

Flächentausch erforderlich

Diskussion

Die aufgelockerte Variante wurde insgesamt sehr positiv aufgenommen. Allerdings wurden einige bauliche Veränderungen vorgeschlagen, die teilweise breite Zustimmung erhielten:

- Der westliche Block solle um 90 Grad gedreht und zur Kreuzung hin verschoben werden, um einen geschützteren Platz zu erhalten.
- Es sollte überprüft werden, ob weniger Geschosse möglich seien.
- Wie in Variante 01 wurde vorgeschlagen, den nördlichen Riegel der östlichen Bebauung zu entfernen, um einen offenen Hof zu erhalten.
- Es wurde vorgeschlagen, diese Blockbebauung aufzulockern. Hierfür wurden zwei Modellteile entfernt.
- Insgesamt wurde die Dichte diskutiert, die einige Teilnehmenden als zu hoch, andere als angemessen empfanden.

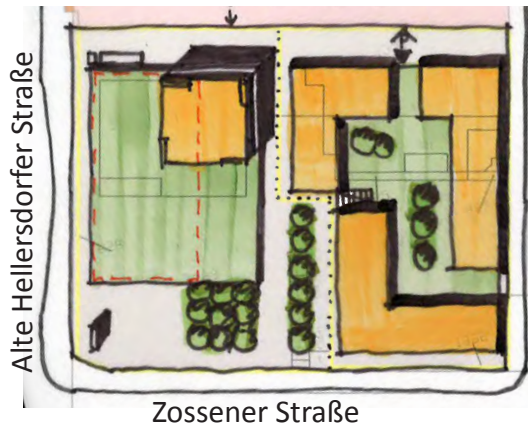


Abb. 7: Variante 02a, Quelle: Urbanizers



Abb. 8: Umgebaute Variante 02a, Quelle: Urbanizers

Bebauungsvariante 02b



Beschreibung

Zweiteilung: Sockel/Punkthochhaus
Aufgelockerte Blockstruktur

Dach des Sockels nicht öffentlich
erhöhter Innenhof (öffentlich) begehbar

EG + 24 OG / EG + 6 OG

EG: 2.880 m² / EG: 4.020 m²
(EH/DL/G/P/Eingänge)

OGs: 22.500 m², ca. 230 WE

OGs: 13.320 m², ca. 140 WE

Abstimmung wegen Abstandsunterschreitung

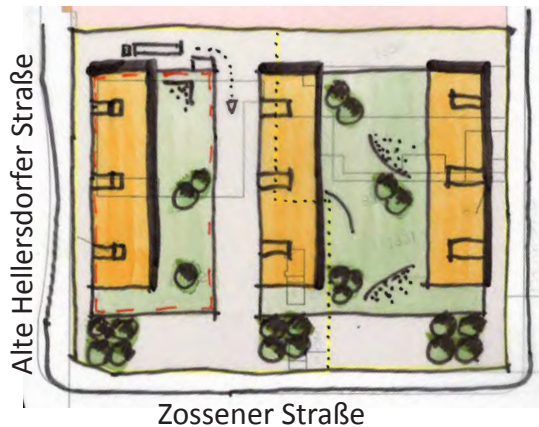


Abb. 9: Variante 02b, Quelle: Urbanizers

Diskussion

- Es wurde gefragt, ob die Blockbebauung den Nachbargebäuden entsprechend nicht 5-geschossig ausgeführt werden könne.
- Die hohe Anzahl der Wohneinheiten wurde kritisiert. Sie würde zu viel Verkehr, Lärm etc. nach sich ziehen.
- Obwohl verschiedene Standorte für den Turm überprüft wurden, stieß er überwiegend auf Ablehnung. Eine Abfrage dazu zeigte, dass die große Mehrheit ein Hochhaus generell ablehnt.
- Eine offene Platzgestaltung würde nicht entlang der vielbefahrenen Zossener Straße passen, sondern eher ins nördliche Planungsbereich entlang der Fußgängerzone.

Bebauungsvariante 03



Diskussion

- Die Bebauung wurde als zu hoch empfunden. Sechs Geschosse würden mehr Sinn ergeben.
- Eine Umgestaltung zu einem U mit Innenhof wurde diskutiert. (vgl. Varianten 01 und 02a). Im Hof könnten Geschäfte entstehen. Die Variante als U-Form wurde allgemein bevorzugt.
- Diskutiert wurden auch unterschiedliche Höhen, wie zum Beispiel eine Variante mit einem sechs- statt elf-geschossigen Riegel (s. Abb.10).

Beschreibung

Hochhausscheiben auf Sockel(n)
Zweiteilung möglich

Dach des Sockels tendenziell eher nicht öffentlich

EG + 10 OG

EG: 6.650 m² EH/DL/Gastro/P/Eingänge

OGs: 27.000 m², mind. 270 WE

Gemeinsame Entwicklung erforderlich



Abb. 10: Umgebaute Variante 03, Quelle: Urbanizers



Abb. 11: Variante 03, Quelle: Urbanizers

Weitere Diskussionspunkte

Allgemein

- Einer der Teilnehmenden stellte die Frage, warum nicht auf dem Feld der derzeitigen Tempohomes gebaut würde. Die Bürgermeisterin bestätigte, dass derzeit alle bebaubaren Felder nach Möglichkeit nachverdichtet würden bzw. entwickelt werden müssen. Sie verwies auf die zahlreichen Baustellen in der mittelbaren und unmittelbaren Nachbarschaft.
- Im Verlauf des Gesprächs wurde hinterfragt, ob die Infrastruktur und die Nachbarschaft allgemein eine so hohe Nachverdichtung vertragen würden. Ein Bürger merkte dazu an, dass in den letzten Jahren vor Ort etwa 330 Wohneinheiten abgerissen wurden. Davor hätte die Nachbarschaft auch sehr gut funktioniert. Es hätte vielmehr unterschiedliche Geschäfte gegeben, die die höhere Nachfrage bedient hätten. Die vorgestellte Anzahl an Wohnungen wäre dabei noch unter dem Wert von 330 Wohnungen.

Anlieferung und Einfahrt

- Die vorgesehene Anlieferung und Parkein-fahrt in der derzeitigen Fußgängerzone wurde nicht positiv bewertet. Es sollte dort stattdessen begrünt und die Aufenthaltsqualität gesteigert werden. Eventuell könne hier eine Flaniermeile entstehen.
- Es bestanden Zweifel, ob eine Flaniermeile sich aufgrund der fehlenden Kaufkraft vor Ort realisieren ließe.
- Bestehende Gewerbe würden wegen fehlender Parkplätze schließen müssen. Die Anwohner*innen würden direkt zum NVZ LIDL/NORMA oder zum Kaufpark Eiche fahren, anstatt die (inzwischen z. T. nicht mehr existierenden) Angebote auf der Alten Hellersdorfer Straße zu nutzen.
- Ein Vorschlag war es, die Anlieferung von der Zossener Straße aus und ggf. unterirdisch zu gestalten.
- Es solle darauf geachtet werden, dass Kitanutzung und Anlieferung sich nicht behindern.

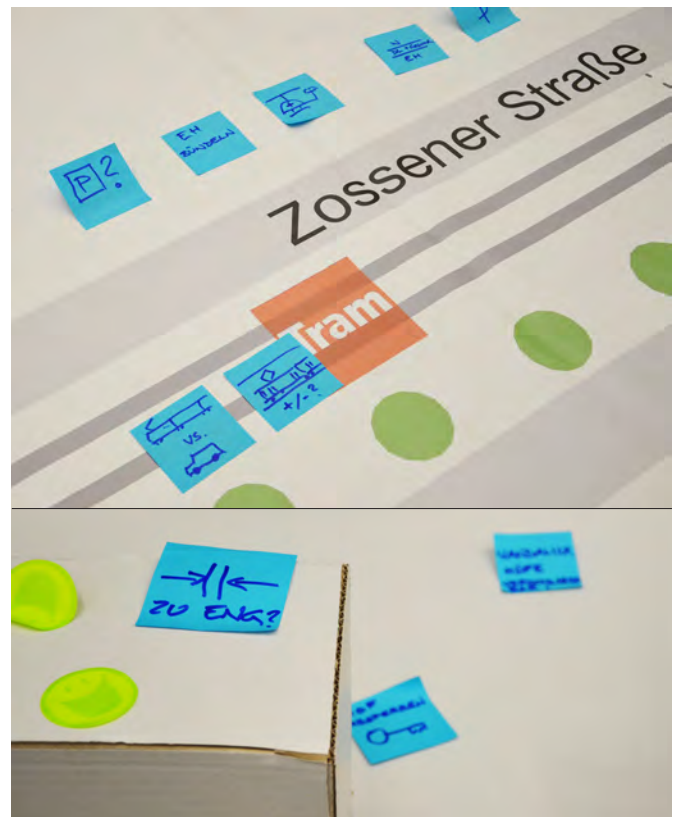


Abb. 12: Allgemeine Kommentare, Quelle: Urbanizers

Öffentliche Infrastruktur

- Die Taktung der Straßenbahnen und Busse müsse der wachsenden Bewohnerschaft entsprechend erhöht werden. Allerdings würden sich dadurch auch die Rotphasen für Autos steigern. Die Folgen wären Stau und gesteigerter Verkehrslärm.
- Ein stark befürworteter Vorschlag war ein Dienstleistungsgeschoss für Ärzte und andere Einrichtungen, um dem Mangel an Gesundheitseinrichtungen entgegenzuwirken.
- Die Bezirksbürgermeisterin beantwortete die Frage nach weiteren Kitaplätzen und Schulen für den gesteigerten Bedarf einer wachsenden Bevölkerung damit, dass sie durch den Bezirk „gesichert seien“.
- Ein Spielplatz wurde gewünscht.
- Es müsse beachtet werden, dass der bestehende Parkplatz als Landeplatz für Rettungshubschrauber genutzt würde, daher sollte Freiraum erhalten bleiben.



Abb. 13: Die aufgereihten Modelle, Quelle: Urbanizers

Bewertung der Varianten

Am Ende des Workshops lud die Moderation die Teilnehmenden ein, die vier Varianten mit selbstklebenden Smileys zu bewerten. Die Ergebnisse sollen in die Erarbeitung des Blockentwicklungskonzepts einfließen, das als Orientierung für einen neuen Bebauungsplan dienen wird.

Für die Errechnung des Durchschnitts wurde jedes Sehr Gut mit 1, jedes Gut mit 2 und jedes Schlecht mit 3 multipliziert. Je niedriger der Durchschnitt desto besser wurde die Variante allgemein bewertet.



Abb. 14: Bewertungsmöglichkeiten: Sehr Gut - Gut - Schlecht

Die Teilnehmenden sprachen sich mehrfach für die aus der Diskussion hervorgegangenen Anpassungen aus. Entsprechend der Äußerungen während des Workshops kann davon ausgegangen werden, dass Variante 02a in der umgebauten Version mehr Anklang fand als in ihrer ursprünglichen Konfiguration. Der östliche Bauteil von Variante 02b wurde durchaus positiv bewertet, fast gänzlich abgelehnt wurde nur der westliche Wohnturm. Variante 03 wurde sowohl im ursprünglichen Zustand als auch in umgebauten Versionen eher abgelehnt.

Die größte Zustimmung erhielten sowohl in der Diskussion als auch in der Bewertung Variante 01 sowie Variante 02a in der umgebauten Version.

Variante 01

16 Stimmen

Sehr gut: 6
Gut 5+1 (eine Anm.: „in Umbauvariante“)
Schlecht: 4
Durchschnitt: 1,88

Variante 02b

29 Stimmen

Sehr gut: 3 +4 (auf Turm geklebt)
Gut 3 +1
Schlecht: 4+14
Durchschnitt: 2,1-2,38

Variante 02a

12 Stimmen

Sehr gut: 1
Gut 8 (eine Anm.: „+ Café“)
Schlecht: 3
Durchschnitt: 2,17

Variante 03

17 Stimmen

Sehr gut: 2 (eine Anm.: „in der U-Form“)
Gut 8
Schlecht: 7
Durchschnitt: 2,65



Abb. 15: Die Modelle „vor“ dem Planungsgebiet, *Quelle: Urbanizers*



Urbanizers
Büro für städtische Konzepte
Xantener Straße 18
10707 Berlin
www.urbanizers.de
post@urbanizers.de
030 889 222 9-0

BSM

Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung
und Modernisierung mbH
Katharinenstraße 19-20
10711 Berlin
www.bsm-berlin.de
bsm@bsm-berlin.de
030 896 003 -0