

Informationsblatt zum Bebauungsplan-Verfahren 11-29 „Waldowallee“

Karlshorst ist ein lebendiger Stadtteil, als gute Wohnadresse im Grünen bekannt und bei Jung und Alt, Familien und Singles gleichermaßen beliebt. Diese Qualitäten sollen erhalten, gestärkt und weiterentwickelt werden – unter anderem durch die Wiedernutzbarmachung brach liegender Grundstücke wie dem des Areals Waldowallee 115-117/Köpenicker Allee 146-162/Rheinstraße 70. Hier soll ein neuer Wohn- und Schulstandort entstehen, bei dessen Entwicklung der Bezirk Lichtenberg und die HOWOGE als Grundstückseigentümerin eng zusammenarbeiten.

Das zu entwickelnde städtebauliche Konzept soll im Rahmen eines Wettbewerbes ermittelt werden und anschließend als Grundlage für den Bebauungsplan 11-29 „Waldowallee“ dienen, dessen Verfahren nach längerer Pause mit einer geänderten Zielsetzung wieder fortgeführt werden soll. Der hiermit verbundene intensive Planungsprozess, der auch eine umfangliche Bürgerbeteiligung vorsieht, steht noch ganz am Anfang.

Mit dem vorliegenden Papier möchten der Bezirk Lichtenberg und die HOWOGE Informationen zum aktuellen Stand der Dinge zur Verfügung stellen. Es wird in der unmittelbaren Nachbarschaft verteilt und auf der Website des Bezirks eingestellt.

Standort

- Lage: Karlshorst-Ost, zwischen Waldowallee, Köpenicker Allee und Rheinstraße.
- Erschlossen durch die südwestlich angrenzende Waldowallee und die nordöstlich des Grundstücks verlaufende Köpenicker Allee.
- Bis ca. 1998 Nutzung durch das Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) und dessen Vorgängerinstitution „Staatliches Amt für Atomsicherheit und Strahlenschutz (SAAS)“ der DDR. Seit 1998 ungenutzt und leerstehend.
- Die endgültige Aufgabe der Funktion und Sicherung als Verwaltungsstandort bietet die Möglichkeit zur Arrondierung der im Umfeld vorhandenen bzw. geplanten Wohnstandorte und zur Schaffung benötigter sozialer Infrastruktureinrichtungen.
- Größe ca. 7,3 Hektar, davon 0,5 ha Straßenverkehrsfläche und 6,8 ha HOWOGE-Grundstück.
- Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH ist seit Ende 2018 Eigentümerin des Baugrundstücks.



Größe

7,3 ha

Historie

Bundesamt für Strahlenschutz
ehemals SAAS

Charakter

1–4 geschossige Bebauung
(Leerstand)
Waldfläche

Umgebung

Wohnen
Verwaltung (BfS)
Gewerbe

Bedarfe

- Karlshorst verzeichnet einen kontinuierlichen Einwohner*innenzuwachs. Dadurch ergibt sich eine **starke Nachfrage nach attraktiven und mietpreisgebundenen Wohnungen**.
- Die aktuelle und prognostizierte Entwicklung führt auch **zu zusätzlichen Bedarfen an Kita- und Schulplätzen in Karlshorst**. Gegenwärtig besteht bereits eine Unterversorgung an Grundschulplätzen.

Ziele des Bebauungsplans 11-29

- Schaffung eines attraktiven **Wohnstandorts mit ca. 350 Wohnungen (ausschließlich Mietwohnungen)** errichtet durch die HOWOGE als Eigentümerin des Areals.
- Sicherung des Standorts für eine **Gemeinschaftsschule mit vier Zügen**, der Flächenbedarf beträgt ca. 2,4 ha.
- Neben der Wohnnutzung, einer Schule, der dazugehörigen sozialen und technischen Infrastruktur sowie den erforderlichen Freiflächen soll bedarfsabhängig auch die Schaffung ergänzender Nutzungen (z.B. Praxisräume für Ärzte) ermöglicht werden, um ein attraktives und lebendiges Stadtquartier zu entwickeln.
- Prüfung, Bewertung und Abwägung aller Fachthemen und Fragestellungen, die sich aus der Historie, der Lage und der aktuellen Beschaffenheit des Standorts ergeben.
- Entwicklung eines standortgerechten städtebaulichen Konzepts, welches sowohl die Gegebenheiten des Grundstücks als auch das Umfeld und die dort bereits geplanten bzw. in Bau befindlichen Vorhaben berücksichtigt.

Geplante Entwicklungsschritte und Partizipation

- Um eine hohe städtebauliche und freiraumgestalterische Qualität zu sichern, planen der Bezirk Lichtenberg und die HOWOGE, einen **städtebaulichen Wettbewerb zur Entwicklung des Standorts** durchzuführen.
- Im Rahmen des Wettbewerbs sollen unter anderem die Lage des Schulstandorts und der Wohnbauflächen, die Gestaltung von Frei- und Grünflächen sowie das Erschließungskonzept entwickelt werden.
- Das Wettbewerbsergebnis wird dann die Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans bilden.
- Sowohl im Rahmen des Wettbewerbs als auch des Bebauungsplan-Verfahrens ist eine **umfassende Information und Beteiligung der Öffentlichkeit** vorgesehen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB zum Bebauungsplan wird anschließend an das Wettbewerbsverfahren stattfinden.
- Neben den gesetzlich geregelten Beteiligungsverfahren sieht auch die HOWOGE auf Basis ihrer „Leitlinien für Partizipation im Wohnungsbau“ verschiedene Formate der Information, Konsultation und Mitgestaltung vor.

Bestandsgebäude

- Auf dem Areal befinden sich folgende, seit ca. 20 Jahren leerstehende Gebäude: Poliklinik mit Bettenhaus, Hörsaal, Kantine, Technikgebäude, eine Baubaracke sowie unterirdische Kollektorgänge.
- Zur Entwicklung des Areals ist grundsätzlich der **Rückbau** der in einem schlechten baulichen Zustand befindlichen Gebäude und baulichen Anlagen vorgesehen.
- Für den ehemaligen Hörsaal als Bestandteil des Verwaltungskomplexes des SAAS wird derzeit durch das Landesdenkmalamt die Denkmalwürdigkeit untersucht. Abhängig vom Ergebnis dieser Bewertung wird ggf. eine Integration dieses Bauwerks in das Bebauungskonzept geprüft.

Freiflächen und Ökologie

- Der Standort ist derzeit zu ca. einem Drittel durch Gebäude und befestigte Oberflächen versiegelt.
- In welcher Form und inwieweit der **Vegetationsbestand**, der sich u.a. durch den langen Leerstand des Grundstücks gebildet hat, in das Entwicklungskonzept **integriert werden** kann, wird im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs und des Bebauungsplan-Verfahrens geklärt.
- Innerhalb des künftigen Wohn- und Schulstandorts sollen, wenn möglich unter Einbeziehung der bereits vorhandenen Grünstrukturen, **ausreichend wohnungsnahen Grünflächen und Flächen für wohnungsbezogene Spielplätze** geschaffen werden.
- Schutzgüter wie Biotopschutz, Baumschutz, Artenschutz, Wasserschutz, sonstiger Umweltschutz (Altlasten, Lärmschutz) sowie weitere Sachverhalte der sozialen, technischen und verkehrlichen Erschließung sind Bestandteil des Bebauungsplan-Verfahrens. Sie werden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie durch die Erstellung entsprechender Fachgutachten geklärt.
- Die durch die vorgesehene Standortentwicklung ggf. verursachten Eingriffe in geschützte Bereiche sollen durch **Ersatzpflanzungen** und **ökologische Ersatzmaßnahmen** ausgeglichen werden. Diese sollen so weit wie möglich auf dem Standort selbst, sowie (sofern dies unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele nicht möglich sein sollte) an geeigneten externen Standorten erfolgen.

Schul- und Kitaversorgung

- Gemäß der aktuell geltenden Bedarfsberechnungen ergibt sich aus den aktuell in Vorbereitung oder bereits im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen im östlichen Karlshorst ein **Bedarf an rund 190 Grundschul- und 160 Kitaplätzen**.

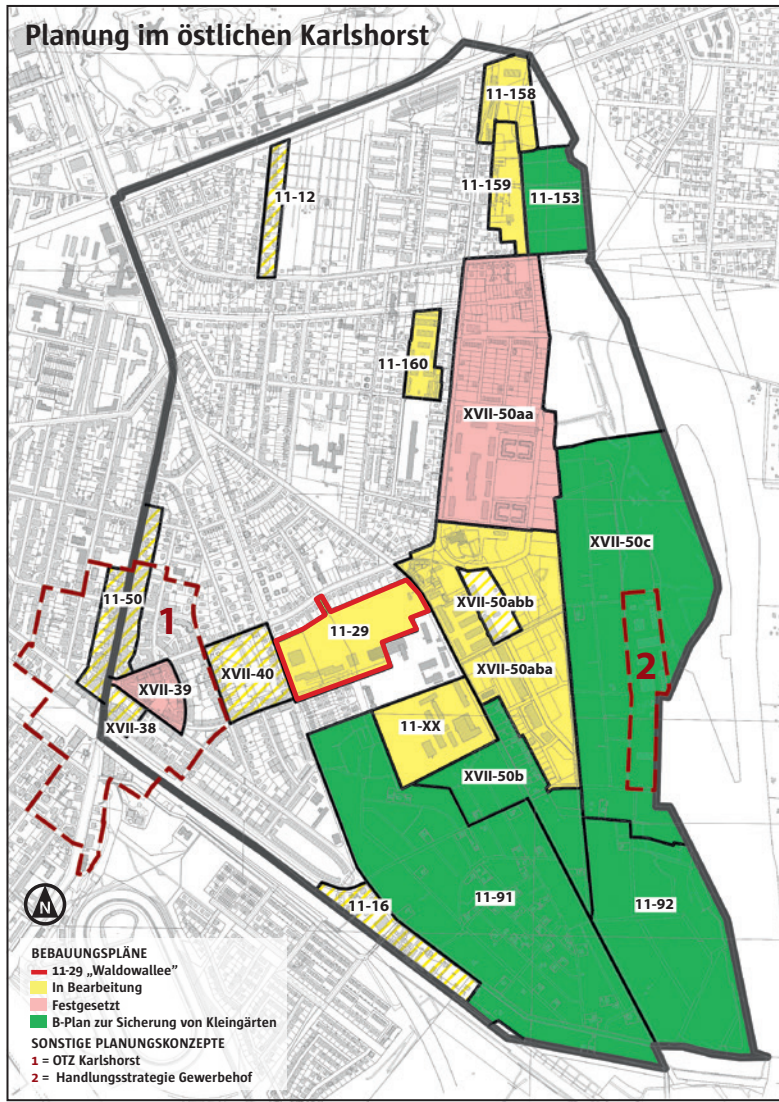
- Durch die auf dem Standort vorgesehene **Gemeinschaftsschule** können die sich aus dem Quartier sowie seiner Umgebung ergebenden Bedarfe an Grundschulplätzen gedeckt werden.
- Der am besten geeignete Standort der Schule soll im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs ermittelt werden.
- Der Flächenbedarf und der Flächenzuschnitt der Schule werden auch durch das Musterraumprogramm für Gemeinschaftsschulen sowie die endgültige Bedarfsermittlung bestimmt, die derzeit beide durch die zuständige Senatsverwaltung bzw. den Bezirk Lichtenberg entwickelt werden.

Infrastruktur und Erschließung

- Die Konzeption der Verkehrserschließung einschließlich des ruhenden Verkehrs wird in einem **Mobilitätskonzept**, voraussichtlich als gemeinsame Betrachtung der in Karlshorst-Ost geplanten Entwicklungsvorhaben, entwickelt.
- Durch öffentlich nutzbare, das Quartier durchquerende Fuß- und Radwegverbindungen soll das Wohngebiet erschlossen und mit den umgebenden Quartieren vernetzt werden.
- Neben der Nähe zum ca. 500 m entfernten Ortsteilzentrum (OTZ) Karlshorst an der Treskowallee wird der Standort insbesondere von dem neuen „Nahversorgungszentrum Karlshorst/Ost“ profitieren, das direkt östlich angrenzend im Zuge der Entwicklung der benachbarten „Gartenstadt Karlshorst“ entstehen soll.

Ablauf/Nächste Schritte

- **Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs in der zweiten Jahreshälfte 2019.**
- **Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan-Entwurf 11-29 voraussichtlich im vierten Quartal 2019.**



Übersicht über die aktuellen Planungen in Karlshorst-Ost
© Bezirksamt Lichtenberg

Aktueller Zustand des Geländes © HOWOGE

Fragen und Antworten

Bestehen bei den erforderlichen Maßnahmen zur Standortentwicklung, z.B. dem Rückbau von Gebäuden, Gefährdungen durch Kontaminationen?

Es wurde ein Schadstoffgutachten erstellt, in dem alle in den baulichen Anlagen befindlichen Gebäudeschadstoffe erfasst wurden. Dieses dient als Grundlage der Erarbeitung eines fachgerechten und objektspezifischen Abbruch- und Entsorgungskonzeptes. Es bestehen keine Gefährdungen durch Kontamination.

Die Planung und Durchführung von Rückbaumaßnahmen unterliegt umfassenden **Richtlinien und Normen**, welche gewährleisten, dass **weder die Umwelt noch die den Rückbau durchführenden Personen oder Anwohner*innen** und sonstige Betroffene gefährdet werden. Dazu gehören beispielsweise die Einrichtung von erforderlichen Sanierungsbereichen für die Beseitigung von Schadstoffen, die Beprobung von Rückbaumaterialien zur Feststellung der korrekten Entsorgungswege oder die Minimierung von Umwelteinflüssen auf die Umgebung der Baustelle. Diese Anforderungen sind bei Rückbaumaßnahmen zu erfüllen, ihre Einhaltung wird sowohl durch zertifizierte Sicherheits- und Gesundheitskoordinatoren als auch durch die Behörden überwacht.

Bestehen Risiken durch die frühere Nutzung der Gebäude bzw. durch die Nachbarschaft des Bundesamtes für Strahlenschutz?

Vor dem Verkauf des Areals wurde durch die früheren Eigentümer durch entsprechende Untersuchungen nachgewiesen, dass **keine Strahlenbelastungen der Gebäudesubstanz vorliegen**. Diese Nachweisführung in Form von Freimessprotokollen wurde von der Landesanstalt für Personendosimetrie und Strahlenschutz Ausbildung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LPS) sowie den Strahlenschutzbeauftragten des BfS erstellt.

Für die Außenbereiche innerhalb des Bebauungsplan-Gebiets führte die damalige Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz im Jahr 2011 eine Überprüfung zur Kontaminationsfreiheit (Radioaktivitätsmessungen) durch. Dabei wurden auf den begehbaren Flächen **keine gegenüber dem natürlichen Untergrund erhöhten Messwerte** nachgewiesen.

Wie ist die künftige Verkehrsführung vorgesehen?

Die Lenkung des durch den Schul- und Wohnstandort erzeugten Verkehrs einschließlich der Rettungsverkehrs etc. kann erst konzipiert werden, wenn im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs festgelegt wurde, wo die Schule und die Wohnbauflächen auf dem Areal angeordnet werden. Grundlegende Überlegungen zur Verkehrsentwicklung fließen dabei in die Auslobung des Wettbewerbs ein.

Warum werden schon Maßnahmen auf dem Grundstück durchgeführt?

Zu den ersten Pflichten eines Eigentümers zählt die Verkehrssicherung, so dass von Grundstück und Gebäuden keine Gefahren für Dritte ausgehen. Neben der regelmäßigen Bestreifung des Geländes und der Unterbindung unbefugten Betretens zählen zur Verkehrssicherung auch Rückschnittmaßnahmen sowie Rückbau- und Entkernungsmaßnahmen von nicht verkehrssicheren Gebäuden.

Die auf dem Gelände stehenden Gebäude sind, evtl. mit Ausnahme des Hörsaals K11, zum Abriss bzw. zur Entkernung vorgesehen. In Vorbereitung der Entfernung der Gebäude war es notwendig, Rückschnittarbeiten durchzuführen, um Baufreiheit um die Objekte herzustellen. Die HOWOGE hat im Zeitraum vom 10. Dezember 2018 bis zum 28. Februar 2019, d.h. außerhalb der Schutzzeit für die Flora, Rückschnittarbeiten und das Entfernen von ausnahmslos nicht unter Baumschutz stehenden Gehölzen wie Schwarzkiefern, Tannen und Koniferen fachgerecht ausführen lassen. Ein Fachplanungsbüro war beauftragt, die Maßnahmen gesetzeskonform zu planen und die Arbeiten zu überwachen.

Für einige geschützte Bäume, die unmittelbar an den Gebäuden stehen (überwiegend Ahorn und Birken), hat die HOWOGE Fällanträge beim Bezirk Lichtenberg gestellt. Eine Fällung wird hier erst nach Genehmigung des Antrages und frühestens nach dem Ende der Vegetationsperiode, d.h. frühestens zum 1. Oktober 2019 erfolgen. Zur Begutachtung der Örtlichkeiten und zur Bearbeitung des Antrages fanden mehrere Ortstermine durch das Umwelt- und Naturschutzamt statt.

Wer ist Ansprechpartner*in bei Fragen zum Grundstück und der Entwicklung des Schul-/Wohnstandorts?

Informationen bei der Grundstückseigentümerin HOWOGE erhalten Sie unter waldowallee@howoge.de.

Ansprechpartner im Bezirk ist Hendrik Braband: Tel.-Nr.: 030/90296-6469 · Hendrik.Braband@Lichtenberg.Berlin.de

Impressum/Herausgeber

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin · Stadtentwicklungsamt · Alt-Friedrichsfelde 60 · 10315 Berlin

in Kooperation mit der HOWOGE · Ferdinand-Schultze-Straße 71 · 13055 Berlin

Stand: August 2019