

Bürgerveranstaltung zum Bauvorhaben „Kaisergärten Wandlitzstraße“

Ort: Kulturhaus Karlshorst, Saal

Zeit: 10. Oktober 2016, 18:30 bis 20:45 Uhr

Ablauf der Veranstaltung:

- 1) Begrüßung durch Nicolaus Fromlowitz (Fromlowitz + Schilling GbR)
- 2) Vorstellung des Bauvorhabens durch Carsten Rath (Objekt Wandlitzstraße 22 GmbH)
- 3) Vorgezogen: Vorstellung des Planungsstandes für den Bebauungsplan 11-57 durch Peter Ullrich (BSM – Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH)
- 4) Vorstellung des städtebaulichen Entwurfs durch Hanspeter Kottmair (Architekturbüro Kottmair)
- 5) Zeit für Rückfragen

TeilnehmerInnen:

Im Saal des Kulturhauses Karlshorst waren ca. 120 Bürgerinnen und Bürger anwesend.

Ergebnisprotokoll

Nicolaus Fromlowitz (Fromlowitz+Schilling|Öffentlichkeitsarbeit im Städtebau), durch den Bezirk mit der Öffentlichkeitsarbeit für den Bebauungsplan 11-57 beauftragt, begrüßt die erschienenen Bürgerinnen und Bürger. Er betont, dass die Veranstaltung ein Service der Investoren der Objekt Wandlitzstraße 22 GmbH sei, keine formale Veranstaltung im Rahmen des Beteiligungsverfahrens. Nach Vorträgen durch die Investoren, das beauftragte Architekturbüro (Architekturbüro Kottmair) und das mit der Erstellung des Bebauungsplanes beauftragte Büro (BSM – Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH) werde es im Anschluss Zeit für Rückfragen geben.

Carsten Rath, Geschäftsführer der GAB (Objektentwicklungsgesellschaft für Gewerbe- und Wohnimmobilien aus Wettenberg bei Gießen) und Marcus Beck, Geschäftsführer der Berlin PUNKT GmbH (Immobilien-Projektentwicklung in Berlin) sind für das Projekt „Kaisergärten“ eine strategische Partnerschaft als „Objekt Wandlitzstraße 22 GmbH (in der Folge Investor) eingegangen. Mit der Bürgerveranstaltung wollen die Investoren die Nachbarschaft auf den aktuellen Stand der Planung informieren. Ziel ist auch zukünftig ein transparentes Verfahren durchzuführen. Carsten Rath stellte die Planungshistorie seit Erwerb des Grundstücks im August 2015 dar. Der Geltungsbereich ist größer als das bisher erworbene Grundstück, auf dem nach aktuellem Stand sieben Gebäude realisiert werden sollen. Herr Rath betont, dass das Thema Schall für die Investoren einen hohen Stellenwert habe. Sie seien sehr bestrebt, gute Wohnverhältnisse in den „Kaisergärten“ zu schaffen.

Peter Ullrich (BSM) folgt vorgezogen auf den Vortrag von Herrn Rath. Er stellt die Grundzüge des Bebauungsplan-Entwurfs sowie die Plangeschichte aus bezirklicher Sicht dar. Die BSM übernimmt im Auftrag des Bezirks die Erstellung und Bearbeitung des Bebauungsplanes 11-57.

Die detaillierten Inhalte können der Präsentation des Abends entnommen werden. Diese wird auf der Website www.bebauungsplan-kaisergaerten.de bereitgestellt. Die wichtigsten Aspekte sind:

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 11-57 umfasst drei Grundstücke: Das neu zu bildende Grundstück WA 1 Wandlitzstraße 18/22 (im Besitz der Investoren), WA 2 Wandlitzstraße 14 (zurzeit Kfz-Werkstatt, Privateigentum) und das Grundstück WA 3 Wandlitzstraße 12 (bestehendes Wohnhaus im Eigentum der DB).
- Für das Prinzen- und Seenviertel gilt eine Erhaltungsverordnung, die aber an der Nordseite der Wandlitzstraße endet.
- Im Nordosten des Gebiets befinden sich die Gleise der Deutschen Bahn (S- und Regionalbahn) sowie eine Abstellanlage für ICEs. Diese werden hier – bevor sie wieder im normalen Streckenbetrieb eingesetzt werden – aufgerüstet (Funktionsprüfung) und klimatisiert, was eine Lärmbelästigung mit sich bringt.
- Aktuell kann durch den Investor nur das Grundstück Wandlitzstraße 18/22 (Teilfläche WA 1) beplant werden.
- Das Verfahren zum Bebauungsplan 11-57 steht noch ganz am Anfang – siehe Verfahrensmonitor unter www.bebauungsplan-kaisergaerten.de/planungsstand/verfahrensmonitor/.
- Der Bebauungsplan wird das Gebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzen. Planungsziel des Bezirks ist es, Platz für bis zu 200 Wohnungen zu schaffen.
- Der Bebauungsplan ist ein Angebotsplan und eröffnet die Möglichkeit, das – im westlichen Teil brachliegende – Plangebiet als Wohnstandort zu etablieren. Die auf den Grundstücken Wandlitzstraße 12 und 14 vorhandenen Nutzungen (Wohnhaus, Kfz-Werkstatt) genießen Bestandsschutz. Der langfristig angelegte Bebauungsplan impliziert damit nicht automatisch deren Abriss.
- Der ruhende Verkehr soll (bei Entwicklung aller drei Grundstücke) in zwei Tiefgaragen und auf maximal 15 oberirdischen Parkplätzen im Nordwesten des Plangebiets abgewickelt werden. Es ist knapp ein Stellplatz pro Wohnung vorgesehen.
- Die Wandlitzstraße wird in ihrer bestehenden Breite nicht verändert, erhält allerdings vor den Gebäuden „Kaisergärten“ einen Bürgersteig.
- Schallschutz ist ein wichtiges Thema für den Bebauungsplan 11-57. Die geplante Bebauung wird auf die Südseite der Wandlitzstraße einen positiven Effekt haben, da die Schallschutzmaßnahmen für die „Kaisergärten“ auch mehr Ruhe für das Prinzen- und Seenviertel schaffen werden. Das Lärmschutzkonzept wird im Laufe des Verfahrens weiter entwickelt.
- Bisher gibt es nur eine Festsetzung für die Begrünung von 50% der Dächer. Im weiteren Verfahren werden weitere Grünfestsetzungen folgen. Herr Kottmair plant aktuell, wo die gesetzlich notwendigen 900 Quadratmeter Spielplatz entstehen sollen.
- In den „Kaisergärten“ sollen ausschließlich Mietwohnungen entstehen. Diese sind nach Vorgabe des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ zu 25% mietpreis- und belegungsgebunden. Der städtebauliche Vertrag nach dem Berliner Modell legt außerdem fest, dass der Investor Kosten übernehmen muss, die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind. Das gilt insbesondere für Erschließungsmaßnahmen und die Herrichtung von zusätzlichen Plätzen in Kindergärten und Grundschulen.

Das mit dem Entwurf beauftragte Architekturbüro Kottmair wurde durch Hanspeter Kottmair vertreten. Hanspeter Kottmair plant aktuell sieben Gebäude mit jeweils fünf Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss. Pro Etage sind derzeit i.d.R. vier Wohnungen geplant. Das erste bis vierte Obergeschoss der sieben Gebäude ist durch Wintergärten miteinander vernetzt. Im Erdgeschoss wird es Durchgänge geben. Vor den Gebäuden ist eine Gartenlandschaft mit privaten Gärten geplant, einen Spielplatz wird es ebenfalls geben.

Im Anschluss an die Vorträge bietet sich den Anwesenden die Gelegenheit, mit den Planungsbeteiligten ins Gespräch zu kommen. In einer Diskussion beantworten Carsten Rath (Investoren), Hanspeter Kottmair (Architekturbüro Kottmair) und Peter Ullrich (BSM) die zahlreichen Fragen der Anwesenden.

Im Folgenden wird zusammengefasst, welche Themen angesprochen oder diskutiert wurden:

+ Wer erstellt die genannten Planungsziele?

Der aktuelle Stand des Bebauungsplans spiegelt die Zielsetzungen Bezirksamtes wieder. Die angedachten Planungen der Investoren wurden im Juni 2016 im Ausschuss für ökologische Stadtentwicklung vorgestellt und bestätigt.

+ Inwiefern wird die Reflexion von Schall auf die Nordseite der Bahnlinie in Betracht gezogen?

Das Schallschutz-Gutachten wird nicht nur die unmittelbare Umgebung, sondern auch etwaige Auswirkungen auf die Nordseite untersuchen.

+ Wieso werden die Bereiche WA 2 und WA 3 mit in die Überlegungen aufgenommen?

Der Bebauungsplan ist ein Angebotsplan, der Möglichkeiten aufzeigen und eröffnen soll. Um eine langfristige Planung und ein städtebauliches Konzept zu gewährleisten, werden deshalb formal auch Bereiche betrachtet, die nicht im Eigentum des Investors sind. Wann bzw. ob hier tatsächlich (neu) gebaut werden kann, liegt in der Hand der jeweiligen Eigentümer.

+ Es besteht die Sorge, dass schon alles durchgeplant und abgesprochen ist und es sich dementsprechend nicht lohnt, noch Einwendungen zu machen.

Das Verfahren befindet sich noch ganz am Anfang. Es ist deshalb sinnvoll und erwünscht, Ideen einzubringen und Anmerkungen bspw. im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zu machen.

+ Die Bürger äußern ihre Sorge, dass das Wohngebäude Wandlitzstraße 12 abgerissen wird und Bewohner verdrängt werden.

Das Gebäude genießt Bestandsschutz. Der spätere Umgang mit dem Gebäude gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans obliegt ausschließlich der Eigentümerin.

+ Zur Verkehrsproblematik auf der Wandlitzstraße tauchen mehrere Fragen auf.

Der ruhende Verkehr wird durch eine bzw. zwei Tiefgaragen aufgenommen. Es können ca. 200 Stellplätze entstehen. Die Zufahrten zu den Tiefgaragen liegen im Westen (für Teilfläche WA 1) und Osten (Teilflächen WA 2+3) des Bebauungsplangebiets. Nach gegenwärtigem Stand der verkehrlichen Untersuchungen steigen die Verkehrsmengen in der Wandlitzstraße in Folge des gesamten Vorhabens (WA 1 bis WA 3) um ca. 200 Kfz/Tag im Querschnitt. Die Wandlitzstraße wird ihren Charakter daher in verkehrlicher Hinsicht nicht maßgeblich verändern. Die zahlreichen Einmündungen in die abzweigenden Straßen gewährleisten trotz der vergleichsweise schmalen Fahrbahn den Verkehrsfluss (Begegnungsfälle Lkw/Pkw).

+ Eine Bürgerin gibt den Hinweis, dass Familien wegen des Lärms schnell wieder wegziehen werden.

Die Bauherren und der Architekt sind sich der Lärmthematik bewusst. In der Planung nehmen sie hierauf besondere Rücksicht und wollen hierzu beispielsweise die Grundrisse so anlegen, dass die Schlafzimmer zur ruhigeren Seite ausgerichtet werden.

+ Wird es Keller-Räume geben?

Pro Wohnung sind zwei Stellplätze für Räder vorgegeben. Pro Wohnung gibt es also einen Keller von 6,5 bis 8 Quadratmetern.

+ Die Bürgerinnen und Bürger kritisieren das monotone Erscheinungsbild der geplanten Neubauten und sehen hierin statt einer Bezugnahme eine Abgrenzung zum Prinzenviertel. Sie fragen sich außerdem, warum die Einzelhausbebauung des Prinzenviertels nicht fortgeführt wird.

Herr Kottmair gibt zu bedenken, dass es nicht möglich ist, die über 20 Haustypen des Prinzenviertels widerzuspiegeln. Deshalb habe er sich für diese Variante entschieden. Er stellt aber gleichzeitig klar, dass die Entwurfsstudie noch nicht zu Ende geplant ist. Er will beispielsweise die Eingänge unterschiedlich gestalten und auch im Farbkonzept Unterschiede herausarbeiten. Eine Bebauung an der Wandlitzstraße ohne verbindende Wintergärten ist aus Lärmschutzgründen kontraproduktiv. Der dringende Bedarf an Mietwohnungen in Berlin sorgt zudem dafür, möglichst viel Wohnraum zu schaffen.

+ Die Bürgerinnen und Bürger sorgen sich darum, dass die geplante Bebauung nicht den gesetzlichen Vorgaben (bezüglich Dichte und Abstandsflächen) entspricht und fragen sich, ob es hier nicht zu Klagen kommen wird.

Die bauliche Dichte ist Gegenstand der Abwägung des Bebauungsplans. Es ist der Wunsch, hier eine eigenständige Bebauung zu entwickeln und nicht eine Kopie des Prinzenviertels. Herr Kottmair bietet an, ein Höhenprofil der Bebauung südlich und nördlich der Wandlitzstraße zu erstellen, damit die Bürgerinnen und Bürger einen besseren Vergleich ziehen können.

Auch die Regelungen der Berliner Bauordnung (BauO Bln) zu den Abstandsflächen werden nicht umgangen. Es wird nicht gegen geltendes Recht verstoßen. Die im Plangebiet vorgesehene Baukörperausweisung ist eine sogenannte ausdrückliche Festsetzung (im Sinne des § 6 Absatz 8 BauO Bln). Setzt der Bebauungsplan somit geringere Abstandsflächen als die sich aus der Berliner Bauordnung ergebenden fest, hat es damit sein Bewenden. Im Rahmen des Bebauungsplans sind dabei gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

+ Aus dem Publikum kommt der Hinweis, ob sich der Bebauungsplan am Flächennutzungsplan (FNP) orientieren würde. Es wird nicht klar, warum hier eine GFZ von 2,0 festgelegt wird, wenn der FNP eine GFZ von 0,8 vorsieht.

Peter Ullrich (BSM) bestätigt, dass der FNP für das Plangebiet überwiegend Wohnbaufläche W 3 mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,8 darstellt. Die aktuell geplante GFZ von ca. 2,0 über das gesamte, drei Teilflächen umfassende allgemeine Wohngebiet sei dennoch aus dem FNP entwickelbar. Die in ihrer Dichte abweichende Fläche ist in ihrer räumlichen Ausdehnung von untergeordneter Bedeutung. Die Grundzüge des FNP werden durch diese kleine Teilfläche nicht berührt.

Im Übrigen wäre eine Überschreitung der GFZ selbst bei Wohnbauflächen größer 3 ha zulässig, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

+ Die Bürgerinnen und Bürger fragen sich, ob nicht vier Geschosse ausreichend wären für den Lärmschutz.

Herr Kottmair bietet an, auch diese Anregung aufzunehmen und über eine teilweise niedrigere Bebauung nachzudenken. Die Geschosshöhe liegt aktuell bei ca. 3 Meter. Die zukünftigen Neubauten würden eine Traufhöhe von ca. 16 m und mit Staffelgeschoss eine Oberkante von 18,5 Metern erreichen.

+ Es wird der Hinweis angebracht, dass Bilder von der Rückseite fehlen. Man kann sich so keine Vorstellung machen, wie die Bebauung zukünftig von der S-Bahn aus wahrgenommen würde.

+ Die Anwesenden möchten gerne erfahren, wie aktuell der Zeitplan aussieht.

Da das Verfahren noch am Anfang steht, kann noch kein exakter Zeitplan skizziert werden. Die Beteiligten hoffen auf eine öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes 11-57 im kommenden Sommer, womit ein Abschluss im kommenden Jahr, vielleicht aber auch erst 2018, möglich wäre. Ziel der Investoren ist es, spätestens 2018 auf der Teilfläche WA 1 mit dem Bau zu beginnen. Sie rechnen mit einer Bauzeit von circa 18 bis 20 Monaten. Zu den derzeit in DB-Eigentum bzw. in Privateigentum befindlichen Grundstücken können keine Zeitaussagen getroffen werden.

+ Die Anwesenden würden gerne erfahren, wie verhindert werden soll, dass sich nur Autofahrer für die Wohnungen interessieren werden?

Die Beteiligten geben zu bedenken, dass eine Lösung mit weniger Stellplätzen Auswirkungen auf die Parksituation im Seen- und Prinzenviertel haben könnte. Dennoch wird die Anregung dankend aufgenommen, da durch die Nähe zur S-Bahn und Tram auch andere Klientel angesprochen werden könnte und Stellplätze für Räder genutzt werden könnten.

+ Ein im Prinzenviertel wohnender Architekt äußert sich ausführlich:

- a) **Auf der Südseite der Wandlitzstraße gäbe es nur Gebäude mit bis 3 Geschossen plus Dach, aber keine höheren Gebäude. Die Traufhöhe liege damit bei maximal 10 Metern und stehe im krassen Gegensatz zur geplanten Bebauung „Kaisergärten“. Er schlägt vor, für die „Kaisergärten“ eine Aufweichung vorzunehmen und die Gebäude mal höher, mal niedriger zu gestalten.**
- b) **Zur Ausgestaltung der Architektur macht er den Vorschlag, den Einzelhauscharakter hervorzuheben. Im aktuellen Entwurf wirke alles monoton und wie ein durchgehender Block der klassischen Moderne.**
- c) **Er bittet darum, das Bahnbeamtenwohnhaus in der Wandlitzstraße 12 aus dem Bebauungsplan herauszunehmen, da dies ein intaktes Bauwerk sei, das sich gut in die Umgebung einfüge.**
- d) **Er warnt davor, dass es zu wenige Stellplätze gäbe, falls nur die sieben Gebäude auf WA 1 gebaut werden können und nur eine Tiefgarage entstehen könnte.**
- e) **Er bitte darum, die „Wiege Karlshorsts“ und die ältesten Häuser an dem Platz an der Lehn-dorffstraße nicht zum Disneyland zu degradieren.**

Herr Kottmair bietet an, die Gebäudehöhen zu vergleichen und verspricht, zu überprüfen, ob er in seinem Entwurf differenzierter mit der Höhe umgehen kann.

+ Den Bürgern kommt es so vor, als würde hier nur EIN Gebäude entstehen. Dies wäre u.U. nicht zulässig.

Unabhängig von der Frage, ob es sich hierbei bauordnungsrechtlich um ein oder mehrere Gebäude handelt, ist die so entstehende Bebauung zulässig, wenn sie der Bebauungsplan ermöglicht. Nicht genehmigungsfähig wäre eine solche Bebauung nur, wenn der Bebauungsplan eine offene Bauweise festsetzen würde. Dies ist nicht vorgesehen.

+ In einem allgemeinen Wohngebiet wären auch Nahversorgungseinrichtungen zulässig. Die Anwesenden würden gerne wissen, ob diese geplant sind.

Die Investoren sehen hierfür keine Notwendigkeit, da das Ortsteilzentrum Karlshorst so nah gelegen ist. Sie befürchten außerdem, dass bspw. eine Bäckerei auch Ziel- und Quellverkehr hervorrufen würde und dies gilt es zu vermeiden.

+ Die Bürgerinnen und Bürger wünschen sich mehr Informationen zu Schulplätzen.

Aus der geplanten Bebauung (WA 1 bis WA 3) ergibt sich rechnerisch aktuell ein Bedarf von 25 Grundschulplätzen und 21 Kita-Plätzen. Im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 11-47b „Parkstadt Karlshorst“ soll eine zweizügige Grundschule errichtet werden, mit der auch der aus dem Bebauungsplans 11-57 resultierende Bedarf an Grundschulplätzen gedeckt werden könnte. Darüber hinaus wird der Investor im Rahmen des städtebaulichen Vertrags auch verpflichtet werden, die Deckung des zusätzlichen Bedarfs an Kindertageseinrichtungen sicherzustellen. Ohne diesbezügliche verbindliche Regelung wird auch keine Festsetzung des Bebauungsplanes möglich sein.

+ Die Nachbarschaft aus dem Prinzenviertel macht sich bezüglich des Baulärms und bezüglich möglicher Schäden an ihren Gebäuden Sorgen.

Herr Rath versichert, dass man genau darauf achten wird, welche Maschinen zu welcher Zeit zum Einsatz kommen. Es ist auch im Interesse des Investors, möglichst wenig Lärm hervorzurufen und keine Schäden auszulösen. Vor Beginn der Bauarbeiten wird eine Beweissicherung vorgenommen, für Schäden kommt der Investor ansonsten auf.

+ Auch der Straßenbelag der Wandlitzstraße verursacht Lärm. Die Anwesenden würden gerne erfahren, wie die Planungen bezüglich einer Erneuerung der Asphaltdecke aussehen?

Der schlechte Zustand der Fahrbahn ist bekannt, die Frage der Erneuerung/Umgestaltung der Straße aber noch offen. Eine Erneuerung der Asphaltdecke würde mehr Ruhe bringen. Auf der anderen Seite könnte eine bloße Asphaltierung der Fahrbahn auch Raser auf den Plan rufen. Daher ist bei einer Sanierung der Wandlitzstraße auch der Einsatz von Verkehrsberuhigungsmaßnahmen (wie z.B. vorgezogene Seitenräume, Teilaufpflasterungen, Versätze an den Einmündungen) zu erwägen. Darüber hinaus ist bei einer Erneuerung auch die Erhaltungsverordnung zu berücksichtigen.

+ Anwesende Familien fragen sich, wo Familien in den „Kaisergärten“ wohnen könnten? In den bisherigen Grundrissen gibt es keine großen Wohnungen (größer als 80 m²).

Der Investor will die Grundrissgestaltung diesbezüglich überdenken.

Nicolaus Fromlowitz verabschiedet sich von den Anwesenden und bedankt sich für die angeregte Diskussion. Er verweist auf die Website www.bebauungsplan-kaisergarten.de, auf der Neuigkeiten eingestellt und zukünftig auch Gutachten und andere Dokumente hinterlegt werden. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplan 11-57 wird es für die Bürgerinnen und Bürger auch in Zukunft die Möglichkeit geben, sich einzubringen. Formale Stellungnahmen im Rahmen der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung konnten bis zum 28.10.2016 im Bezirksamt Lichtenberg von Berlin abgegeben werden.

02.11.2016, Anne Fuchs, F+S