

Bezirksamt Lichtenberg, 10360 Berlin (Postanschrift)

## ERGEBNISPROTOKOLL

Projekt: Runder Tisch „Bauvorhaben Kaisergärten“ (Bebauungsplan-Verfahren  
**11-57** „Wandlitzstraße“)

Betrifft: **Protokoll der Auftaktrunde**

Besprechung: 22. März 2017, 18:30 Uhr  
Stadtteilzentrum iKarus, Wandlitzstraße 13, 10318 Berlin,

Teilnehmer: Hans Krautzig      Bürgerverein Karlshorst (BVK)  
Gunther Hande      Bürgerverein Karlshorst (BVK)  
Gabriela Jendersie      Interessengemeinschaft „Üderseestraße“ (IGÜ)  
Marc Würdemann      Anwohner-Initiative Prinzenviertel (AIP)  
Rainer Tanke      Wohngemeinschaft Wandlitzstraße 12 (WGW  
12)  
Marcus Beck      BerlinPUNKT GmbH (BerlinPunkt)  
Carsten Rath      GAB - Projektentwicklung GmbH (GAB)  
Jan Siggelkow      Ten Brinke Projektentwicklung GmbH (Ten Brinke)  
Peter Kottmair      Architekturbüro Kottmair (Kottmair)  
Manfred Jobstvogt      Akustiklabor (ALB)  
Peter Ullrich      BSM mbH (BSM)  
Anne Fuchs      Fromlowitz+Schilling (F+S)  
Nicolaus Fromlowitz      Fromlowitz+Schilling (F+S)  
Wolfgang Engels      Wirtschaftskreis Hohenschönhausen-Lichten-  
berg (WK HoLi)  
Norman Wolf      BVV-Fraktionsvorsitzender Die Linke, Aus-  
schuss für öffentliche Ordnung, Verkehr und  
Bürgerdienste (AS OrdVBD)  
Benjamin Hudler      BVV Fraktion CDU, Ausschuss ökologische  
Stadtentwicklung und Mieterschutz (AS ÖS)  
Birgit Monteiro      Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung, Soziales,  
Wirtschaft und Arbeit (BzStRin StadtSozWiArb)  
Conrad Masius      BA Lichtenberg, Straßen- und Grünflächenamt  
(SGA AL S)  
Dietmar W. Nöske      BA Lichtenberg, Stadtentwicklungsamt (Stapl E)  
Georg Balzer      Büro STADTLANDPROJEKTE (Moderation)

Datum:

27. April 2017

Verteiler:

wie Teilnehmerliste

### Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Vorstellungsrunde
3. Lesung der Geschäftsordnung, Änderungen und Beschlüsse
4. Verfahrensstand zum Bebauungsplan-Verfahren **11-57** „Wandlitzstraße“

5. Vorstellen des städtebaulichen Konzeptes, Darstellung der Lärmproblematik
6. Nachfragen und Meinungen aus dem Kreis der Teilnehmer
7. Festlegen der Tagesordnung für die Sitzung am 20. April 2017

	Zu erledigen durch/bis:
<p><b>1. Begrüßung (BzStRin StadtSozWiArb)</b></p> <p>Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer werden begrüßt.</p> <p>Das städtebauliche Konzept zum Bebauungsplan <b>11-57</b> „Wandlitzstraße“ und die architektonische Gestaltung der geplanten Bebauung im Zuge der Wandlitzstraße wurde interessierten Anwohnern/innen bereits innerhalb einer Informationsveranstaltung am 10. Oktober 2016 vorgestellt, auf der Wünsche und Forderungen nach Änderung des städtebaulichen und architektonischen Konzeptes geäußert wurden.</p> <p>Der Vorhabenträger hat sich bereit erklärt, städtebauliches und architektonisches Konzept zu überdenken und ggf. Änderungen an der geplanten Bebauung zu berücksichtigen. Der Runde Tisch „Bauvorhaben Kaisergärten“ wird nunmehr eingerichtet und beginnt mit der Arbeit, um den Prozess einer möglichen Annäherung der Akteure hin zu einem Konsens der Weiterbearbeitung des Bebauungsplan-Verfahrens <b>11-57</b> „Wandlitzstraße“ durch das Bezirksamt Lichtenberg zu bewirken und zu unterstützen.</p>	
<p><b>2. Vorstellungsrunde (Moderation)</b></p> <p>Die Anwesenden stellen sich in Abfolge ihrer Sitzordnung der Reihe nach vor.</p> <p>Die vorab angemeldeten Teilnehmerinnen und Teilnehmer als Vertreter von Interessengruppen, Kommunalpolitik, Bezirksverwaltung und beratenden Büros sind vollzählig anwesend.</p>	
<p><b>3. Lesung der Geschäftsordnung, Änderungen und Beschlüsse (Moderation)</b></p> <p>Die Geschäftsordnung (Entwurf) ist den Teilnehmerinnen und Teilnehmern mit der Einladung zugegangen. Nachfolgend werden die einzelnen Inhalte der Geschäftsordnung Punkt für Punkt durchgegangen. Folgende Änderungen ergeben sich:</p> <p><u>Seite 4, Nr. 3.1 Mitgliedschaft und Stimmrecht</u> Folgende stimmberechtigte Mitglieder werden vorgeschlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Bürgerverein Karlshorst: Gunther Hande,</li><li>- Wohngemeinschaft Wandlitzstraße 12: Rainer Tanke,</li><li>- Anwohner-Initiative Prinzenviertel: Marc Würdemann,</li><li>- Interessengemeinschaft „Üderseestraße“: Martin Jendersie,</li><li>- BerlinPUNKT GmbH: Marcus Beck,</li><li>- GAB-Projektentwicklungs GmbH &amp; Co. KG: Carsten Rath und</li><li>- Ten Brinke Projektentwicklung GmbH: Jan Siggelkow</li></ul> <p>Diese Mitglieder werden nach abschließender Lesung der Geschäftsordnung per Beschluss als Mitglieder des Runden Tisches <b>benannt</b>. Bei den weiteren stimmberechtigten Mitgliedern des Runden Tisches sind folgende Änderungen erforderlich:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Bezirksverordnetenversammlung Lichtenberg, Ausschuss Öffentliche Ordnung, Verkehr und Bürgerdienste: Norman Wolf (Fraktionsvorsitzender Die LINKE),</li><li>- Bezirksverordnetenversammlung Lichtenberg, Ausschuss Ökologische Stadtentwicklung und Mieterschutz: Benjamin Hudler (CDU) sowie</li><li>- Bezirksamt Lichtenberg, Straßen- und Grünflächenamt: Conrad Masius.</li></ul> <p><u>Seite 5, Nr. 3.2 Arbeitsweise des Runden Tisches, Nr. 8</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Vorschlag für den Sprecher des Runden Tisches: Gunther Hande.</li><li>- Vorschlag für den stellvertretenden Sprecher des Runden Tisches: Benjamin Hudler.</li></ul> <p>Über die Vorschläge zum Sprecher und stellvertretenden Sprecher wird nach Lesung der Geschäftsordnung <b>beschlossen</b>.</p>	Moderation / Versand der beschlossenen Geschäftsordnung mit der Einladung zur nächsten Sitzung am 6. April 2017

<p><u>Seite 5, Nr. 3.3 Sitzungen und Sitzungsregeln Nr. 6</u> Die Sitzungsdauer ist von den Teilnehmern so zu führen, dass der Sitzungsschluss gegen 20:30 Uhr eingehalten werden kann.</p> <p><u>Seite 6, Nr. 3.4 Beschlussfähigkeit, Beschlussfassung Nr. 1</u> Die Zahl der stimmberechtigten Mitglieder des Runden Tisches beträgt <b>12</b>. Die 2/3 Mehrheit der Mitglieder des Runden Tisches liegt daher bei 8 Stimmen. Die Hälfte der stimmberechtigten Mitglieder beträgt 6.</p>	Zu erledigen durch/bis:
<p><u>Beschluss zur Geschäftsordnung:</u> Die Geschäftsordnung wird mit den genannten Änderungen einstimmig <b>beschlossen</b>.</p> <p><u>Beschlüsse zu den stimmberechtigten Mitgliedern</u> Die folgend genannten Anwesende werden als stimmberechtigte Mitglieder des Runden Tisches einstimmig <b>beschlossen</b>:</p> <p>Gunther Hande, Rainer Tanke, Martin Jendersie, Marc Würdemann, Marcus Beck, Carsten Rath und Jan Siggelkow.</p> <p>Zusammen mit den übrigen stimmberechtigten Mitgliedern sind damit alle stimmberechtigten Mitglieder <b>beschlossen</b> und <b>benannt</b>. Der Satz Seite 4 Nr. 3.1. „Diese Mitglieder benennen dem Runden Tisch Kaisergärten zur Auftaktsitzung jeweils ein stimmberechtigtes Mitglied“ kann damit entfallen.</p> <p><u>Beschluss zum Sprecher und stellvertretenden Sprecher des Runden Tisches</u> Gunter Hande wird einstimmig zum Sprecher des Runden Tisches <b>benannt</b>. Benjamin Hudler wird einstimmig zum stellvertretenden Sprecher des Runden Tisches <b>benannt</b>.</p> <p><u>Feststellen der Beschluss- und Arbeitsfähigkeit des Runden Tisches „Bauvorhaben Kaisergärten“</u> Die Beschluss- und Arbeitsfähigkeit des Runden Tisches Kaisergärten wird damit festgestellt.</p>	
<p><b>4. Verfahrensstand zum Bebauungsplan-Verfahren 11-57 „Wandlitzstraße“ (BSM)</b></p> <p>Der gegenwärtige Verfahrensstand (Inhalte, Planzeichnung, Stand der Beteiligungen, weiteres Vorgehen, usw.) wird von BSM dargestellt (die Präsentation ist dem Protokoll als separate Anlage beigelegt).</p> <p>Folgende Fragen werden ergänzend zum Planungsstand besprochen:</p> <p><u>Verkleinerung des Geltungsbereiches</u> Als Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungen wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans verkleinert. Das Grundstück Wandlitzstraße 12 wird aus dem Geltungsbereich herausgelöst; ggf. das Grundstück Wandlitzstraße 14 ebenso; Baurecht kann dann dort nach § 34 BauGB ausgeübt werden (Stapl E).</p> <p><u>Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung</u> Die Investoren versichern gegenüber dem Bezirk Lichtenberg im Rahmen des Bauvorhabens das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung anzuwenden. Vorgesehen sind für das Bauvorhaben ausschließlich Mietwohnungen; 25% der WE sollen</p>	

mit einer Mietpreisbindung bereitgestellt werden. Demzufolge werden die erforderlichen Kita- Plätze im Objekt bereitgestellt bzw. über eine Ablöse mitfinanziert. Die gemäß BauOBln erforderlichen Spielplätze werden auf dem Grundstück bereitgestellt. Über eine Beteiligung an der Finanzierung öffentlicher Spielplätze im Nahbereich des B- Plangebietes kann im abzuschließenden städtebaulichen Vertrag verhandelt werden (Carsten Rath, Marcus Beck, Jan Siggelkow).

## **5. Vorstellen des städtebaulichen Konzeptes, Darstellung der Lärmproblematik**

### Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes (Kottmair)

Das schmale und langgestreckte Grundstück erfordert eine besondere Herangehensweise. Folgende Rahmenbedingungen gilt es zu berücksichtigen:

- geringe Grundstückstiefe,
- sehr verlärmte Bahnflächen nördlich des Plangebietes,
- Besonnung von Süden möglich und
- vorhandene Bebauung mit freistehenden Gebäuden im städtebaulichen Umfeld.

In mehreren Entwurfsschritten wurde die folgende städtebauliche Lösung entwickelt:

- Regelmäßige Anordnung von einzeln stehenden Stadtvillen, die untereinander mit Wintergärten verbunden sind.
- Die Aufenthaltsräume in den Stadtvillen werden aus Gründen des Schallschutzes nach Süden orientiert.
- Mit dem Schließen von seitlichen Grenzabständen zwischen den Gebäuden durch die Wintergärten kann ein optimaler Schallschutz für die südlich angrenzende Bebauung ermöglicht werden.
- Fünf Vollgeschosse mit einem Staffelgeschoss nehmen Bezug zu den Firsthöhen der Gebäude Wandlitzstraße Richtung Treskowallee (siehe Anlage zum Protokoll).

### Darstellung der Lärmproblematik (ALB)

Die Ausgangslage in Bezug auf Lärm und Verschallung des Planbereiches sowie des städtebaulichen Umfeldes wird von ALB dargestellt (siehe Anlage zum Protokoll).

Schlussendlich wird folgendes deutlich:

Gegenwärtig sind der Planbereich und der Bereich des Prinzenviertels, der südlich an die Wandlitzstraße angrenzt, derart von Lärm der Bahnanlagen betroffen, dass die zulässigen Schallwerte für Tag und Nacht überschritten werden.

Mit Hilfe der Modellrechnung wird gezeigt, dass aufgrund der dichten, kompakten und mit 6 Geschossen (einschließlich des Staffelgeschosses) auch hohen Bebauung (die jedoch die Firsthöhen angrenzender Gebäude nicht überragt), eine deutliche Reduzierung der Schallwerte und damit eine Verbesserung der Wohnqualität erreicht werden.

## **6. Nachfragen und Meinungen der Teilnehmer**

Die städtebauliche Gestaltung des Plangebietes aufgrund der verlärmten Nordseite wird anerkannt. Mit der gewählten dichten Bebauung wird eine erhebliche Schallreduzierung ermöglicht - das wird deutlich und bestätigt (IGÜ, WGW 12).

Die erläuterte Bebauungsform erscheint jedoch sehr dicht und nimmt mit ihrer Dichte und der Zahl der Vollgeschosse wenig Bezug zur vorhandenen Bebauung (BVK, AIP).

Mit der dargestellten Lösung wird das Prinzenviertel nach Norden hin städtebaulich mit einer klaren Geste „weitergebaut“. Besonders mit der freistehenden Bebauung und der architektonischen Gestaltung wird Bezug auf die vorhandene Villenbebauung genommen und dennoch eine unverwechselbare Identität geschaffen (GAP, BerlinPUNKT, Ten Brinke).

## **7. Festlegungen für die Tagesordnung der Sitzung am 20. April 2017**

Folgende Themen werden für die kommende Sitzung am 20. April 2017 vertiefend bearbeitet:

ALB + Kottmair / 20. April  
2017

<p>1. Varianten der städtebaulichen Entwicklung und Auswirkungen auf Lärm (Schal- limmissionsschutz); Prüfen der Reduzierung der Bebauung um ein Vollgeschoss und Auswirkungen auf den Lärmpegel im angrenzenden Prinzenviertel.</p> <p>2. Darstellen der verkehrlichen Situation in Bezug auf das Grundstück des Plangebie- tes und das nähere Wohnumfeld mithilfe eines Auszuges aus dem vorliegenden Gutachten. Erläutern, wie der Quell- und Zielverkehr des Vorhabens auf dem Grundstück bewältigt wird, sowie der Kfz-Verkehr des Vorhabens bewältigt wird.</p> <p>3. Überlegungen zur städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes - städtebauliche Auswirkungen der Prüfung folgender Änderungen am Konzept: (1) Reduzierung der Baumasse um einen Baukörper; (2) Reduzierung um ein Vollgeschoss, (3) Reduzierung um einen Baukörper und ein Vollgeschoss der verbleibenden Ge- bäude und Darlegen der Auswirkungen (BGF vorher / nachher; Zahl der WE vorher / nachher).</p> <p>Hintergrund ist die Frage, wie mit der geplanten Bebauung eine stärker wahrnehmbare Korrespondenz zur vorhandenen Bebauung des Prinzenviertels hergestellt werden kann.</p> <p>4. Wie kann mit der Entwicklung des Plangebietes der „Kaiserbahnhof“ als Grün- dungsort von Karlshorst in die Gestaltung des Raumes einbezogen werden - Über- legungen zur Gestaltung des Gründungsorts von Karlshorst im Kontext des Bebau- ungsplan-Verfahrens <b>11-57</b> „Wandlitzstraße“.</p>	<p>BSM + LK Argus / Aus- zug aus dem Verkehrs- gutachten + Versand mit der Einladung</p> <p>Kottmair + Investoren / 20. April 2017</p> <p>BVK / 20. April 2017</p>
--	--

Protokollführung:

Georg Balzer, Büro STADTLANDPROJEKTE / Dietmar W. Nöske (Stapl E)

Anlage:

1. Teilnehmerliste vom 22. März 2017
2. Präsentation Verfahrensstand Bebauungsplan-Entwurf **11-57** „Wandlitzstraße“ (BSM)
3. Höhenentwicklung Bestand und Planung/Lageplan geplante Bebauung (Architekturbüro Kottmair)
4. Präsentation Lärmthematik (ALB)