



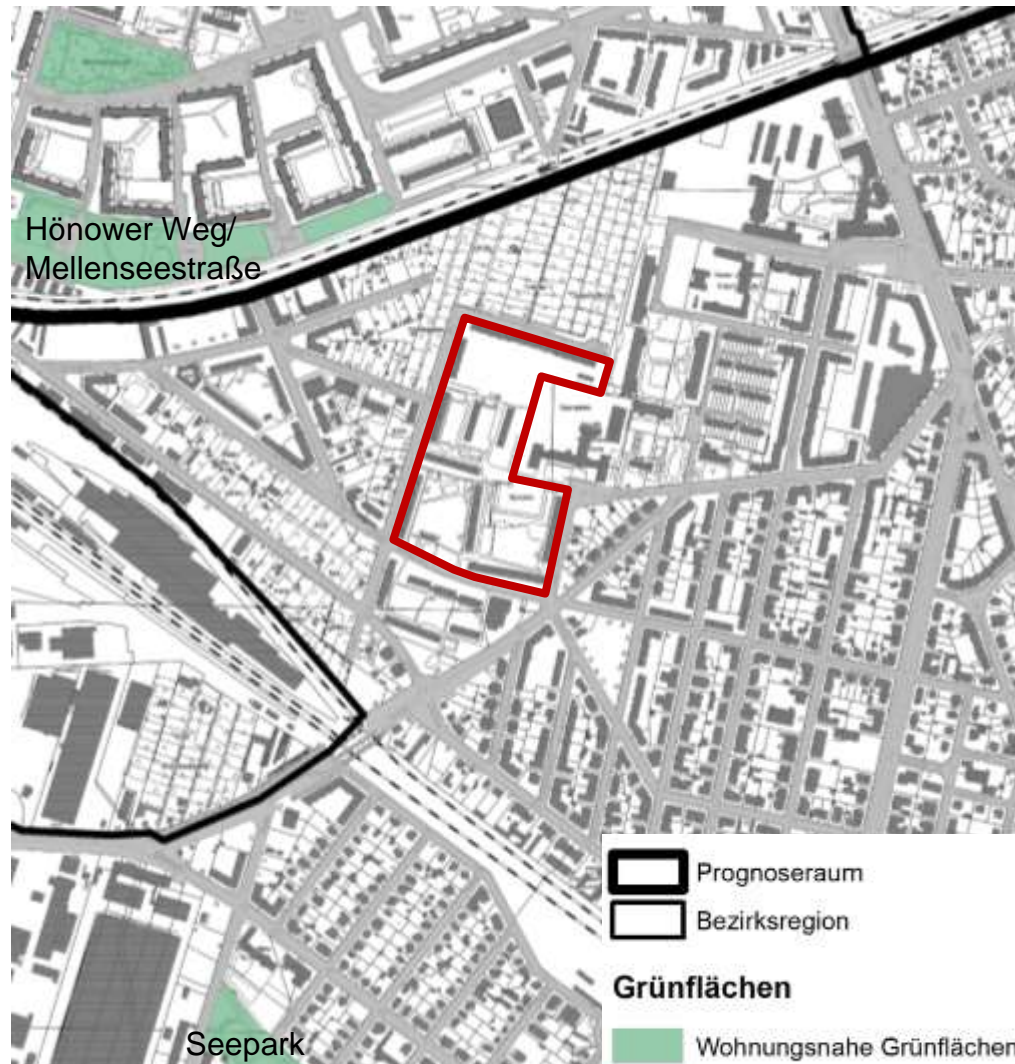
RUNDER TISCH

Bebauungsplan 11-125 „Wohnsiedlung Ilsestraße“

2. Sitzung am 23. August 2017

BSM

Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung
und Modernisierung mbH



Quelle: Geoportal Berlin K5, ALK Berlin, Grünflächeninformationssystem (GRIS)

Definition (Begleittext Umweltatlas Berlin, Karte 06.05 Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen, 2013, Berlin)

- allgemein zugänglich
- Rechtsträger Naturschutz- und Grünflächenamt

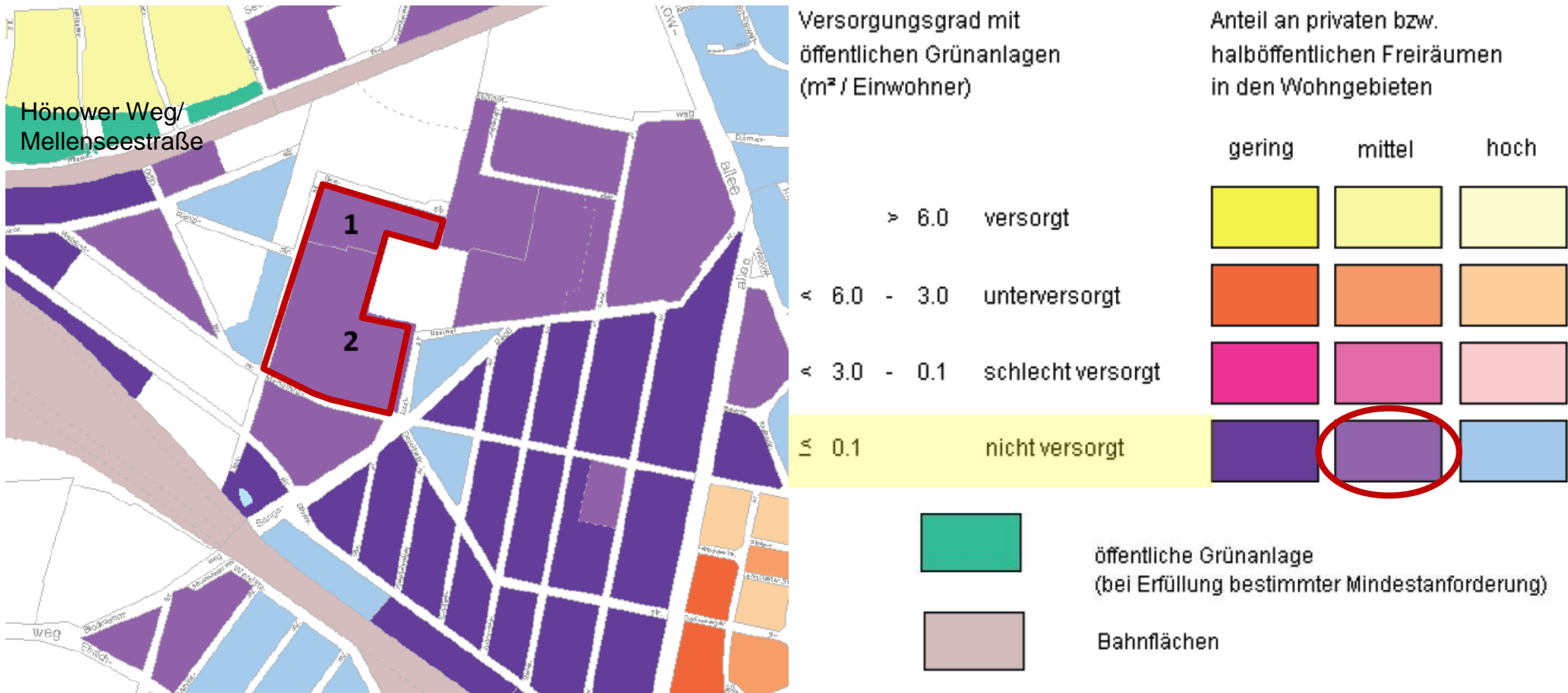
Wohnungsnah

- dienen überwiegend der Kurzzeit- und Feierabend-Erholung
- Einzugsbereich 500 m, unmittelbarem Wohnumfeld zugeordnet
- geringe Flächengröße (ab 0,5 ha)

Siedlungsnah

- dienen der halb- und ganztägigen Erholung
- Einzugsbereich in Abhängigkeit der Größe zwischen 1.000 bzw. 1.500 m
- Flächengröße über 10 ha
- erfüllen auch die Funktion eines wohnungsnahen Freiraums

Öffentliche Grünflächen - Versorgung



Stadtstrukturtyp

Versorgung mit öffentlichem Grün

Versorgung mit privatem Grün

Quelle: Geoportal Berlin, Umweltatlas, Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen

1 hohe Bebauung der Nachkriegszeit

nicht versorgter Teilblock

mittel: Zeilen oder kompakte Siedlung

2 Zeilenbebauung seit den 50er Jahren

nicht versorgter Teilblock

mittel: Zeilen oder kompakte Siedlung

BSM

Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung
und Modernisierung mbH



Quelle: Google Maps 2017

BSM

Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung
und Modernisierung mbH

Kennzahlenvergleich Varianten



| | Bestand | B-Plan Entwurf | Variante HOWOGE | Variante 4 HOWOGE reduziert | Variante 3 Punkthäuser | Variante 2 § 34 BauGB | Variante 1 Blockrandschließung |
|--|----------------|-----------------------|------------------------|------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| Grundfläche Neu in m ² | | 4.433 | 4.883 | 3.656 | 3.322 | 3.561 | 1.549 |
| Grundfläche Gesamt in m ² | 10.817 | 15.250 | 15.700 | 14.473 | 14.139 | 14.378 | 12.366 |
| GRZ | 0,18 | 0,26 | 0,27 | 0,25 | 0,24 | 0,25 | 0,21 |
| Geschossfläche Neu in m ² | | 22.165 | 19.090 | 14.300 | 14.790 | 16.245 | 2.350* |
| Geschossfläche Gesamt in m ² | 45.270 | 67.435 | 64.360 | 59.570 | 60.060 | 61.515 | 47.620 |
| GFZ | 0,77 | 1,15 | 1,10 | 1,02 | 1,03 | 1,05 | 0,81 |

* Ermittelte realisierbare Geschossfläche unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten (CKRS Architekten)

Kennzahlenvergleich Varianten



Bestand

**B-Plan
Entwurf**

**Variante
HOWOGE**

**Variante 4
HOWOGE
reduziert**

**Variante 3
Punkthäuser**

**Variante 2
§ 34 BauGB**

**Variante 1
Blockrand-
schließung**

GRZ

0,18

0,26

0,27

0,25

0,24

0,25

0,21

GFZ

0,77

1,15

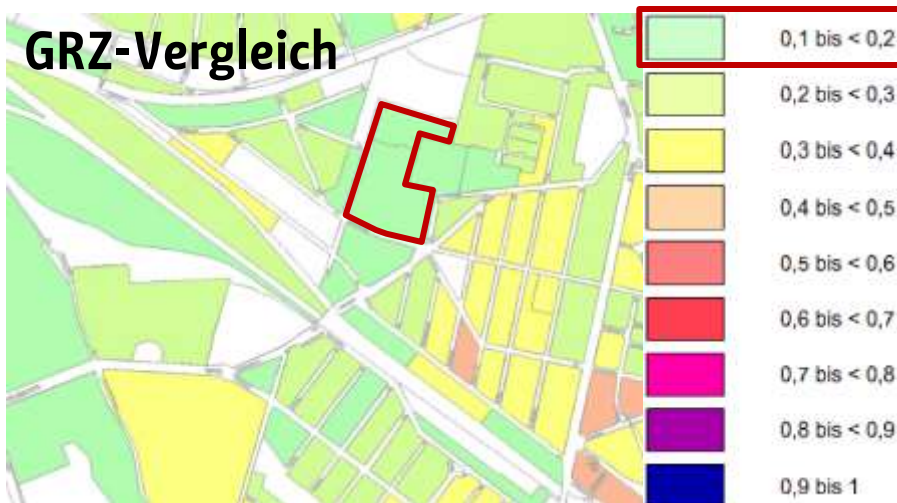
1,10

1,02

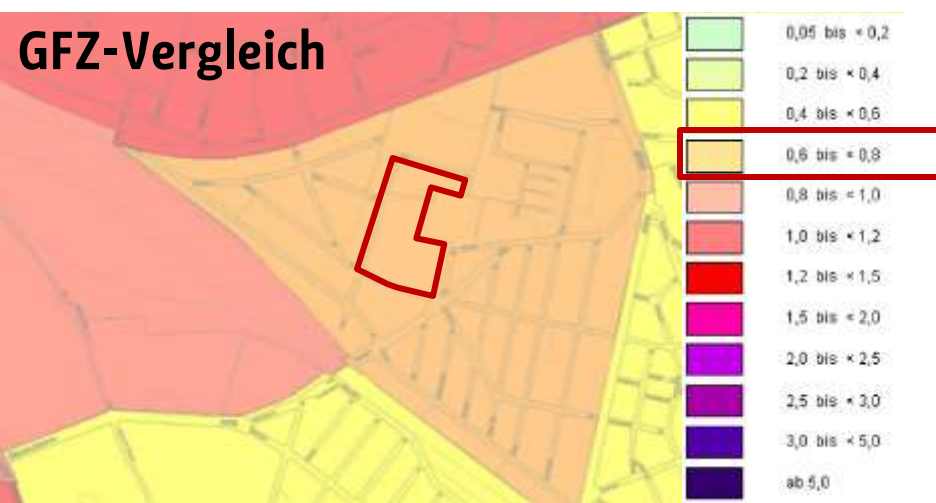
1,03

1,05

0,81



Quelle: Geoportal Berlin, Umweltatlas



Quelle: Geoportal Berlin, Umweltatlas

BSM

Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung
und Modernisierung mbH

Kennzahlenvergleich Varianten



| | Bestand | B-Plan Entwurf | Variante HOWOGE | Variante 4 HOWOGE reduziert | Variante 3 Punkthäuser | Variante 2 § 34 BauGB | Variante 1 Blockrandschließung |
|--|----------------|-----------------------|------------------------|------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| Wohnungen | | | | | | | |
| HOWOGE (80 m ² BGF/WE) | 545 | + 277 | + 237 | + 175 | + 185 | + 203 | + 29 |
| Berliner Modell (100 m ² BGF/WE) | 545 | + 222 | + 191 | + 143 | + 148 | + 162 | + 24 |
| Einwohner | | | | | | | |
| Neue Einwohner (2 EW/WE) | | 444 | 382 | 286 | 296 | 324 | 48 |
| Einwohner Gesamt | 1.090 | 1.534 | 1.472 | 1.376 | 1.386 | 1.414 | 1.138 |

Kennzahlenvergleich Varianten



| | Bestand | B-Plan Entwurf | Variante HOWOGE | Variante 4 HOWOGE reduziert | Variante 3 Punkthäuser | Variante 2 § 34 BauGB | Variante 1 Blockrandschließung |
|-----------------------------|----------------|-----------------------|------------------------|------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| Einwohner | | | | | | | |
| Neue Einwohner (2 EW/WE) | | 444 | 382 | 286 | 296 | 324 | 48 |
| Einwohner Gesamt | 1.090 | 1.534 | 1.472 | 1.376 | 1.386 | 1.414 | 1.138 |

Folgebedarfe soziale Infrastruktur gemäß Berliner Modell im Geschosswohnungsbau

| | | | | | | |
|--------------------|----|----|----|----|----|---|
| KITA-Plätze* | 20 | 17 | 13 | 13 | 15 | 2 |
| Grundschulplätze** | 24 | 21 | 15 | 16 | 17 | 3 |

* 6 % der Gesamtbevölkerung (\cong 6 Jahrgängen), 75 % Versorgungsgrad

** 6 % der Gesamtbevölkerung (\cong 6 Jahrgängen), 90 % Versorgungsgrad

Kennzahlenvergleich Varianten



| | Bestand | B-Plan Entwurf | Variante HOWOGE | Variante 4 HOWOGE reduziert | Variante 3 Punkthäuser | Variante 2 § 34 BauGB | Variante 1 Blockrandschließung |
|--|----------------|-----------------------|------------------------|------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| Grünflächen | | | | | | | |
| Wohnungsnah (Soll 6 m ² /EW) | 6.540 | 9.204 | 8.832 | 8.256 | 8.316 | 8.484 | 6.828 |
| Siedlungsnah (Soll 7 m ² /EW) | 7.630 | 10.738 | 10.304 | 9.632 | 9.702 | 9.898 | 7.966 |
| Spielplatzbedarf* | 1.090 | 1.534 | 1.472 | 1.376 | 1.386 | 1.414 | 1.138 |
| Spielplatzversorgung | 1.940 | 1.940 | 1.940 | 1.940 | 1.940 | 1.940 | 1.940 |
| Private Grünflächen im Geltungsbereich** | 44.728 | | 36.475 | 39.006 | 39.457 | 39.135 | 41.851 |
| Private Grünfläche/ Einwohner in m ² | 41 | | 25 | 28 | 28 | 28 | 37 |

* 1 m² Nettospielfläche/ Einwohner (Spielplatz: 3.972 m², davon 1.940 m² Nettospielfläche)

** Grundstücksfläche abzüglich Gebäudegrundfläche und Erschließungsflächen
(28 % Bestand, 41 % HOWOGE, 35 % Variante 1-4)

BSM

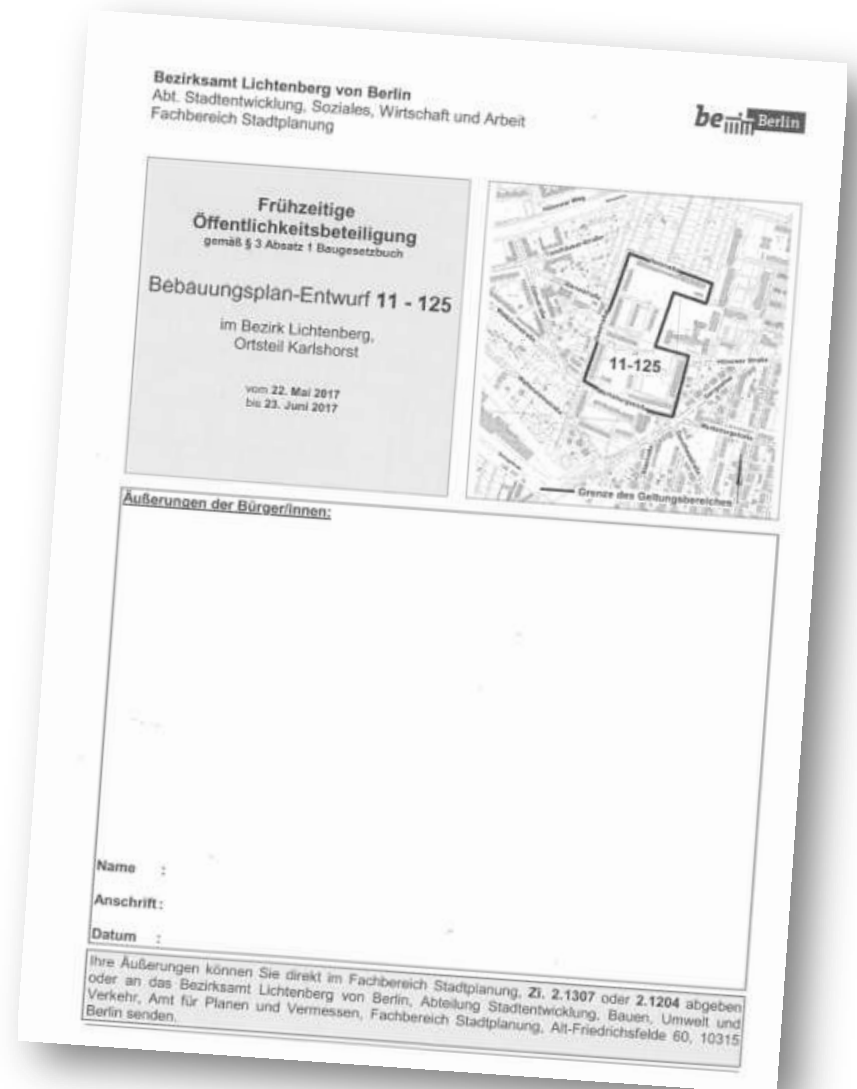
Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung
und Modernisierung mbH

Bürgerinformationsveranstaltung

- Am 31. Mai 2017 um 18.30 mit ca. 250 Bürger*innen

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

- 22. Mai 2017 bis einschließlich 23. Juni 2017
- Bezirksamt Lichtenberg
Alt-Friedrichsfelde 60
Haus 2, 13. Etage, Zimmer 2.1304
10315 Berlin
- Eingegangen sind insgesamt **58 Stellungnahmen**, die im Folgenden thematisch zusammengefasst wurden



Ablehnung der Bebauung (35 Äußerungen)

- Durch Nachverdichtung verschlechtert sich die Wohnqualität
- Die grünen Wohnhöfe
 - Werden intensiv von allen Altersgruppen genutzt
 - Sind die einzigen Grünflächen in der Umgebung
 - gleichen die nicht vorhandene Grünanlagen in der Umgebung aus
 - wurden in der Vergangenheit mit viel Engagement und Eigeninitiative von den Anwohnern gestaltet und bepflanzt
- Die Wohnanlage gilt als ein Beispiel für familienfreundliches und grünes Wohnen der 1950er-Jahre und ist evtl. baukulturelles Denkmal?
- Befürchtung vor zu starker Verschattung der Gebäude
- Befürchtung vor einer Verdrängung der jetzigen Anwohner und Zerstörung eines intakten sozialen Umfeldes und damit Störungen, Konflikte und sozialen Spannungen

Grünflächen, Natur und Umwelt (24 Äußerungen)

- Zunehmende Versiegelung durch Bebauung
 - Verlust von Flora und Fauna
 - Be- und Überlastung des öffentlichen Abwassersystems durch Regenwasseraufnahme
- Ilse-Höfe erfüllen eine wichtige Funktion für das Stadtklima
- Grünflächen und Bäume bilden ein wertvolles Ökosystem für Tiere
- Umgestaltung zu einem zentralen öffentlichen Park für alle Bewohner von Karlshorst
- Prüfen der Möglichkeit auf Übernahme/ Ankauf der Flächen durch das Bezirksamt aufgrund des ausgewiesenen Defizits an Grünflächen in Karlshorst-West (siehe Stadtteilprofil)
- Prüfung der Aufnahme dieser Grünflächen in die Landschaftsplanung

Wohnfolgeeinrichtungen (18 Äußerungen)

- Fehlende soziale Infrastruktur (Kitas, Schulen, Ärzte)
- Unzureichende Nahversorgungsmöglichkeiten in der Umgebung

Verkehr, Erschließung (13 Äußerungen)

- Begrenzte Parkmöglichkeiten
- Defizit bei öffentlichen Verkehrsanbindungen
- Kfz-Zufahrtswege in den Innenhöfen bei Bebauung für Feuerwehr, Polizei, Post, Notärzte, Pflegepersonal und Umzüge erforderlich
 - Zufahrtsstraßen zerstören Hofcharakter
 - Erhöhung der Unfallgefahr besonders für Kinder
 - Fehlende Zufahrtswege führen zu Engstellen/ Blockierungen von Zufahrten für Feuerwehr und Rettungskräfte

Vorschläge für eine alternative Bebauung (11 Äußerungen)

- Nutzung geeigneterer Flächen, Nachverdichtung an anderen potentiellen Standorte gemäß BEP Wohnen Lichtenberg, Stand 2016)
- Dachgeschossausbau/ Aufstockung
- Blockrandbebauung/ Bebauung ausschließlich im Randbereich
- Grundsätzlich: Bebauung in die Höhe, statt in die Breite
- Wenn Bebauung, dann sollte mindestens ein Hof unbebaut bleiben als letzte Parkfläche in Karlshorst-West
- Bau einer Kita ist vertretbar und würde den Bedürfnissen der Bürger entgegen kommen.
- Variante 2 (Riegel) unter Berücksichtigung nachfolgender Vorschläge vertretbar: Einhaltung Mindestabstände, architektonische Anpassung (angedeutete Spitzdächer, gleiche oder weniger Etagen als umliegende Bestandsbauten, Holzbauweise)

Sonstiges (3 Äußerungen)

- Es fehlt an bezahlbarem Wohnraum
- Nur ein kleiner Teil der Wohnungen ist gefördert
- Finanzielle Interessen stehen über denen der langjährigen Mieter

Spielplätze (2 Äußerungen)

- Gestaltung der Spielplätze gewünscht
 - Wasserspielplatz, Kletterbäume, Umzäunung Fußballfeld, Anlage von Sitzecken in der Sonne und im Schatten, Anlage eines multifunktionalen Teichs (zusätzliche Kühlungs- und Regenrückhaltefunktion), Anlage eines Volleyballfelds, Bepflanzung mit Sträuchern
 - Gemäß Berliner Bauordnung § 8 Abs. 2 und 3 sind für jede Wohnung 4 m² Spielplatzfläche vorzusehen. Zu den 556 Bestandswohnungen sollen 200 Wohnungen gebaut werden. Demnach sind 3.024 m² Spielplatzfläche erforderlich plus der notwendigen Spielplatzfläche der beabsichtigten Kita.

Verfahren (2 Äußerungen)

- Der Entwurf entspricht nicht der ursprünglichen Planungsabsicht, die grünen Innenhöfe zu schützen. Widerspruch zu den Planungsüberlegungen im Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes Lichtenberg von Berlin vom 27.10.2016.

Blockheizkraftwerk (2 Äußerungen)

- Errichtung aufgrund der vorhandenen Wärmeversorgung vom HKW Klinkenberg und insbesondere aus Gründen des Umweltschutzes und einer wirtschaftlichen Wärme und Elektroenergieversorgung ungeeignet
- Forderung einer Vergleichsberechnung der Emissionsbelastung durch Blockheizkraftwerk und Fernwärmeversorgung (insbesondere für SO₂, CO₂ und NO_x)
- Forderung einer Wirtschaftlichkeitsberechnung für die Effektivität der neuen Heizungsart einschließlich Bau und Leitungsverlegung
- Reparatur- und Instandhaltungskosten für die noch betriebenen Brennwertöfen erhöhen sich
- Umfangreiche Leitungen zwischen und in den Gebäuden müssen verlegt werden

Verweis auf das Stadtteilprofil Lichtenberg (1 Äußerung)

- Unterversorgung mit öffentlichen Grünflächen und Kinderspielplätzen
- Erhalt der Qualität des Wohnumfeldes bei Neubauten
- Umweltmäßige Mehrfachbelastung in Karlshorst-West (Lärm Luft Bioklima gem. Mehrfachbelastungskarte Umweltatlas):
 - Überlagerung von schlechter bis sehr schlechter Grünversorgung und hohe thermische Belastung
- Anwachsen der infrastrukturellen Unterversorgung mit weiterer Bevölkerungszunahme, dem Problem ist u.a. durch die Entwicklung von Grünflächen entgegenzuwirken
- Angebot an Kita- und Schulplätzen muss dem Bedarf angepasst werden
- Unter Berücksichtigung des Bevölkerungszuwachses besteht die Notwendigkeit weiterer Einzelhandelsstandorte für Waren des täglichen Bedarfes

