



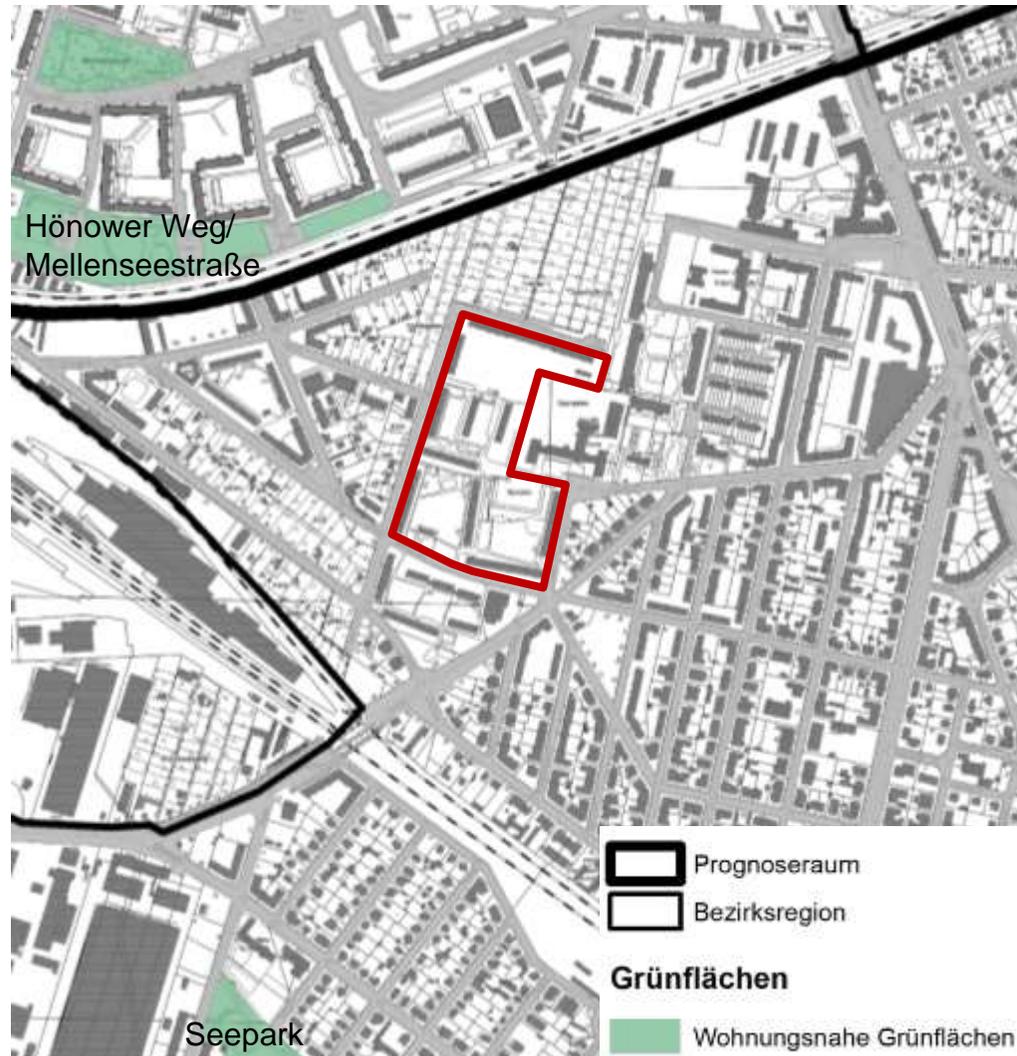
RUNDER TISCH

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

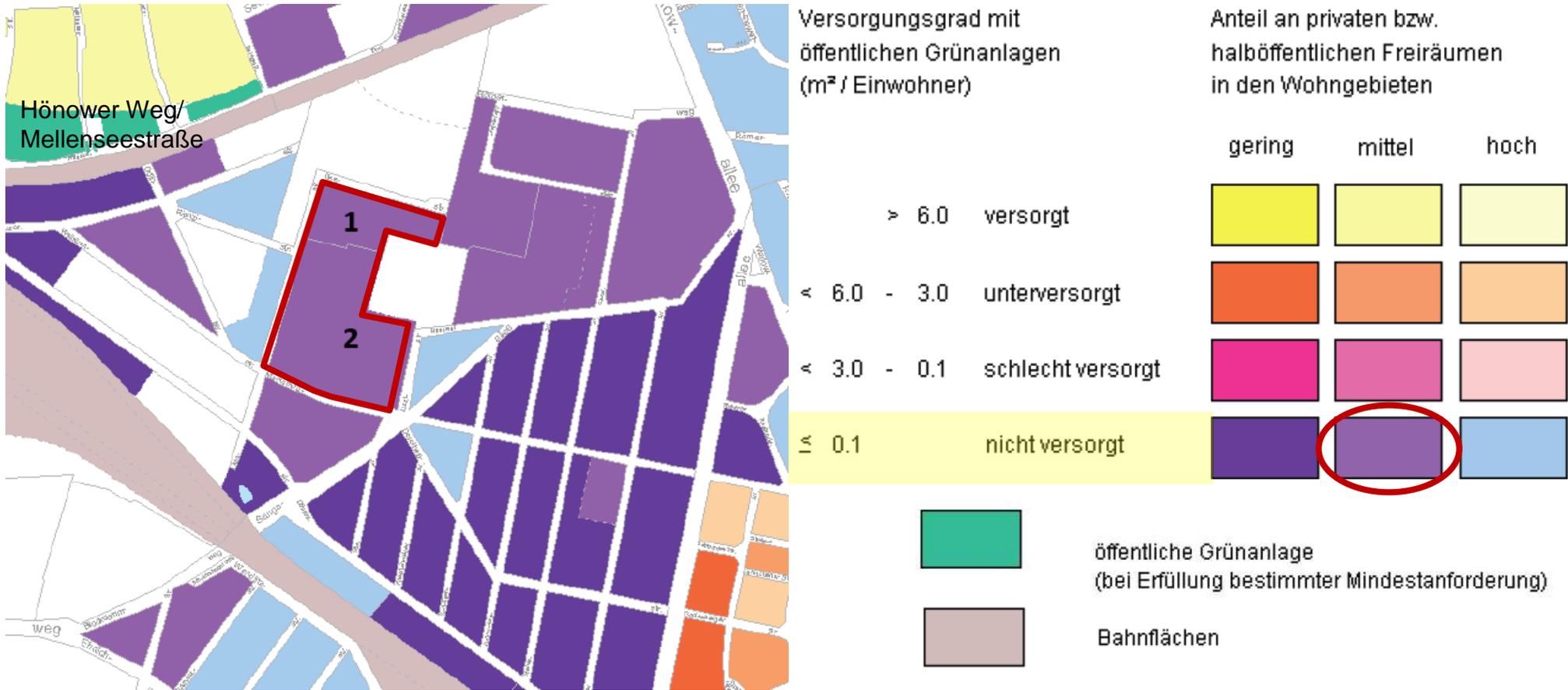
Wohnungsnah

- 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



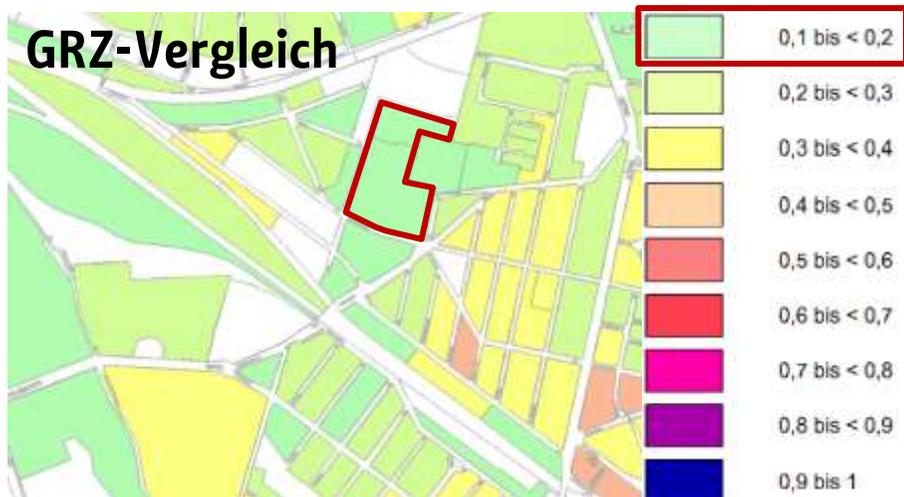
	Bestand	B-Plan Entwurf	Variante HOWOGE	Variante 4 HOWOGE reduziert	Variante 3 Punkthäuser	Variante 2 § 34 BauGB	Variante 1 Blockrandschließung
Grundfläche Neu in m ²		4.433	4.883	3.656	3.322	3.561	1.549
Grundfläche Gesamt in m ²	10.817	15.250	15.700	14.473	14.139	14.378	12.366
GRZ	0,18	0,26	0,27	0,25	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)

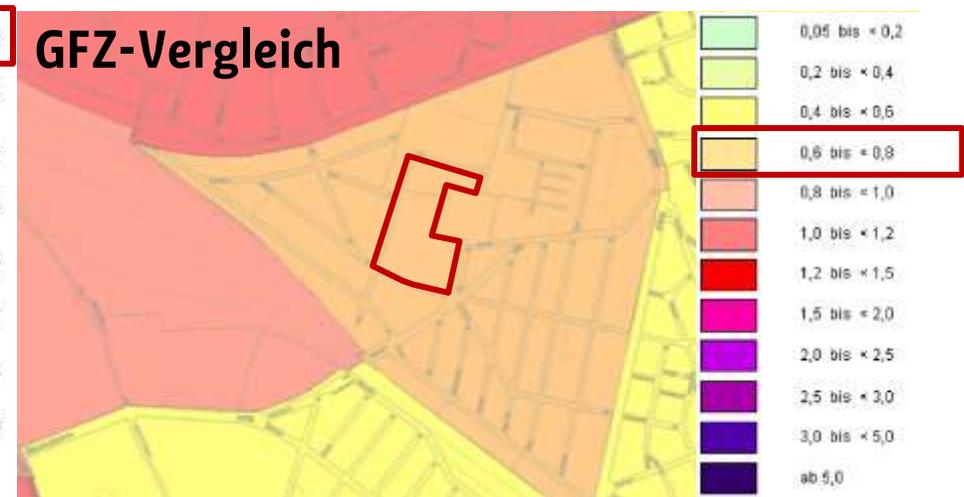
Kennzahlenvergleich Varianten



	Bestand	B-Plan Entwurf	Variante HOWOGE	Variante 4 HOWOGE reduziert	Variante 3 Punkthäuser	Variante 2 § 34 BauGB	Variante 1 Blockrandschließung
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

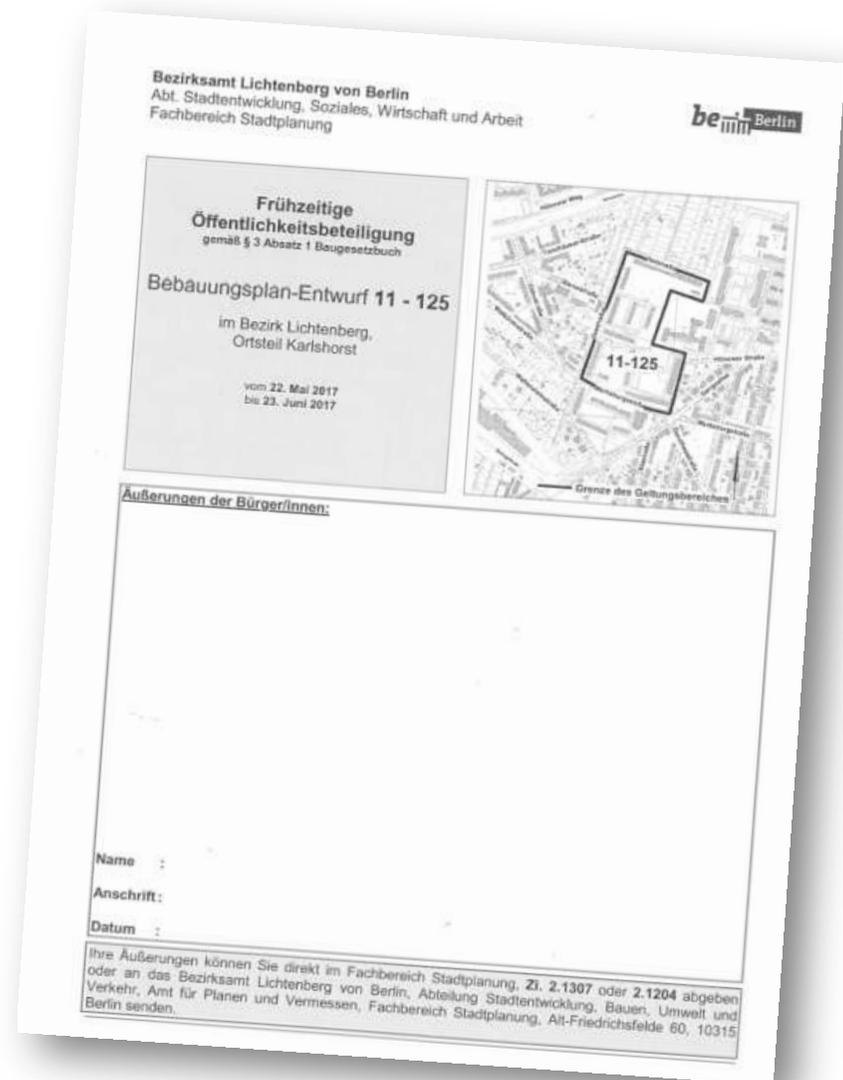
Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung
und Modernisierung mbH

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

