BEBAUUNGSPLAN 11-168

AUSWERTUNG

Ergebnisse der Ideenwerkstatt zur Weiterentwicklung des Bebauungsplan-Gebietes im Ortsteil Fennpfuhl (Berlin-Lichtenberg)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen
Sonderreferat Wohnungsbau

BERLIN

AUSWERTUNG DER IDEENWERKSTATT

Am 07. Mai 2021 fand von 14 bis 17 Uhr eine digitale Ideenwerkstatt mit Bürger*innen, Politiker*innen, verantwortlichen Planer*innen und Interessierten statt. Ziel der Werkstatt war es, gemeinsam über die zukünftige Bebauung und Nutzung der Fläche im nördlichen Fennpfuhl zu diskutieren. Die vorliegende Auswertung fasst die wesentlichen Ergebnisse der Ideenwerkstatt zusammen und gibt einen Ausblick für die weitere Planung.

Abbildung 1 →
Blick vom Hohenschönhauser Tor auf das Plangebiet und den Volkspark Prenzlauer Berg.

Für eine Einordnung der Ideenwerkstatt in den Gesamtprozess erfolgt zunächst eine Beschreibung der Ausgangslage: Worum geht es? Was sind Ziele und der Zweck der Planung? Wo stehen wir mittlerweile im Verfahren? Und wie sieht der aktuelle Stand des Bebauungsplans aus? Um die Ergebnisse der Ideenwerkstatt nachvollziehbar zu gestalten, erfolgt im weiteren Verlauf dieser Auswertung die Darstellung des Ziels und Ablaufs der Veranstaltung. Zudem wird einen Überblick über die Teilnehmenden gegeben, denn die Ergebnisse einer solchen Veranstaltung hängen auch davon ab, wer sich beteiligt hat.

AUSGANGSLAGE

Für die Fläche im Ortsteil Fennpfuhl zwischen der Kleingartenanlage „Langes Höhe“ und der Kreuzung Hohenschönhauser Straße / Weißenseer Weg / Konrad-Wolf-Straße soll ein Bebauungsplan (B-Plan) aufgestellt werden: Der B-Plan 11-168.

Der 6,42 Hektar große Geltungsbereich des B-Plans 11-168 liegt im nördlichsten Teil Fennpfuhls im Berliner Bezirk Lichtenberg (siehe Abbildung 2). Der Fennpfuhl gilt als in sich geschlossene Einheit mit mehrgeschossigen Wohngebäuden, Einkaufsmöglichkeiten und einem breiten Angebot an sozialen Einrichtungen (z.B. Kita, Nachbarschaftszentrum). Der Volkspark Prenzlauer Berg steht für Ruhe und Erholung. Durch die großen Verkehrstrassen Weißenseer Weg und Hohenschönhauser Straße liegt der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans etwas isoliert am Rande des Fennpfuhls. Das Gebiet ist derzeit größtenteils versiegelt und wird vor allem als öffentlicher Parkplatz genutzt; daneben befinden sich Sport- und Freizeitanlagen. Genutzt wird die Fläche demzufolge von Anwohnenden, Sportvereinen und den Berliner Verkehrsbetrieben. Die Grundstücke befinden sich mehrheitlich im Besitz des Landes Berlin.

ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Durch den Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebietes, einer Grundschule und einer Kita geschaffen werden. Die anliegenden Tennisplätze und das Vereinsheim der Kleingartenanlage (KGA) sollen gesichert werden. Das ehemalige Großspielfeld, auf dem sich zuletzt Unterkünfte für Geflüchtete (sogenannte Tempohomes) befanden, soll wieder nutzbar gemacht und für die Zukunft gesichert werden. Dadurch können der ruhende Verkehr und die Erschließung neu und zeitgemäß angeordnet werden. Zudem werden durch die zukünftige Entwicklung des Gebiets attraktive Grünflächen innerhalb des neuen Quartiers geschaffen, die zum Verweilen einladen. Im Rahmen des Beteiligungsprozesses zum Bebauungsplan werden die verschiedenen Ansprüche von Anwohnenden, Nutzer*innen der Fläche sowie städtischen Entscheidungsträger*innen thematisiert und diskutiert.

VERFAHRENS- UND PLANUNGSSTAND

Das Bebauungsplanverfahren startete im Juli 2019. Es gab bereits von Oktober bis November 2020 eine formelle frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung. Diese erfolgte durch die öffentliche Auslegung eines ersten Planentwurfs (in zwei Varianten) in der Senatsverwaltung am Fehrbelliner Platz 4, aber auch im Internet auf der Beteiligungsplattform mein.berlin.de. Als Ergänzung zu dieser gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligung wurde im Oktober 2020 im Rahmen der informellen Beteiligung über mein.berlin.de eine Umfrage zu den ausgelegten Entwurfsvarianten durchgeführt. Diese wurde am 19.11.2020 abgeschlossen.

Mit Beendigung der frühzeitigen Beteiligung wurden alle vorgebrachten Argumente und Meinungen ausgewertet. Nach Abwägung und Gegenüberstellung aller eingegangenen Hinweise aus der Bevölkerung und Stellungnahmen der Träger*innen öffentlicher Belange (z.B. Feuerwehr, Entsorgungsfirmen, Umweltverbände) fiel die Entscheidung auf die Entwurfsvariante 1a/b. Die Gemeinbedarfsflächen (Schule und Sport) werden im Westen des Gebiets untergebracht. Die Wohnungsbauflächen finden im Zentrum und Osten des Gebiets Platz. Durch die deutliche Trennung der beiden Nutzungen lassen sich mögliche (Lärm-)Konflikte einfacher bewältigen. Die Forderung nach der Wiederherstellung des ehemaligen Großspielfeldes wurde sowohl von Behörden und Vereinen als auch von Bürger*innen gestellt. Nach einer vertiefenden

Abbildung 2 ↑
Verortung des Geltungsbereichs (rot) des B-Plans 11-168

SIE MÖCHTEN WISSEN WIE ES VOR ORT AUSSIEHT?

→ Erkunden Sie das Planungsgebiet bei unserem digitalen Rundgang! Durch das Klicken auf diesen Link starten Sie den Rundgang in Ihrem Internet-Browser. Der Rundgang führt Sie vom Sportforum am Weißenseer Weg über den Parkplatz hin zur Kleingartenanlage „Langes Höhe“.

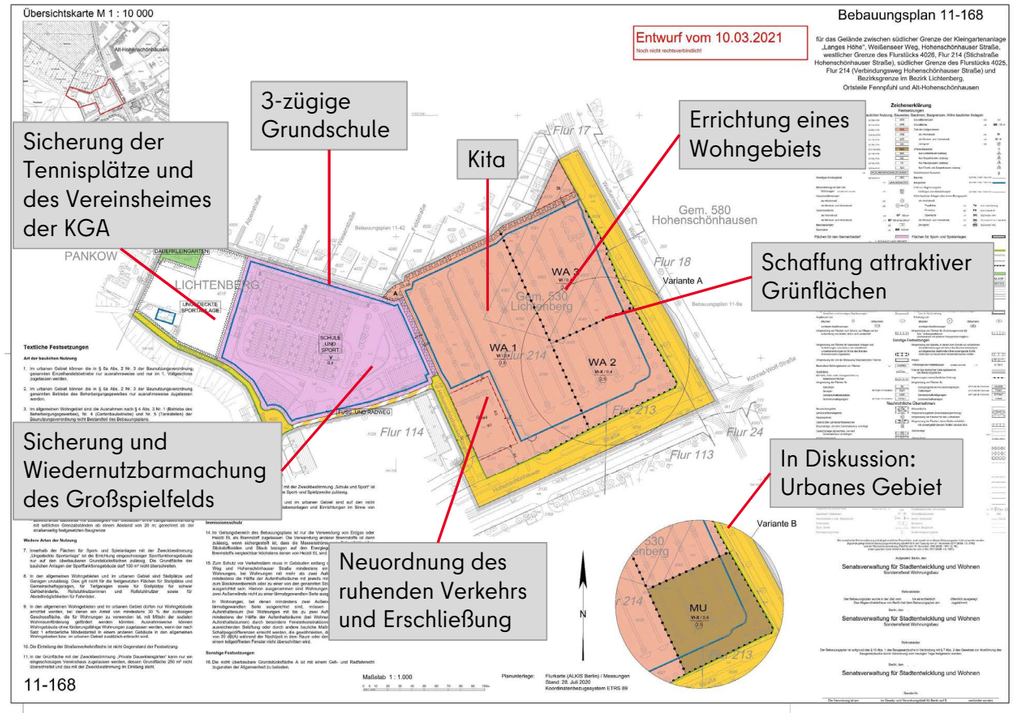


Abbildung 3: ↑
Verortung der geplanten Nutzungen auf dem Vorentwurf des B-Plans 11-168 vom 10.03.2021 (© AG.URBAN)

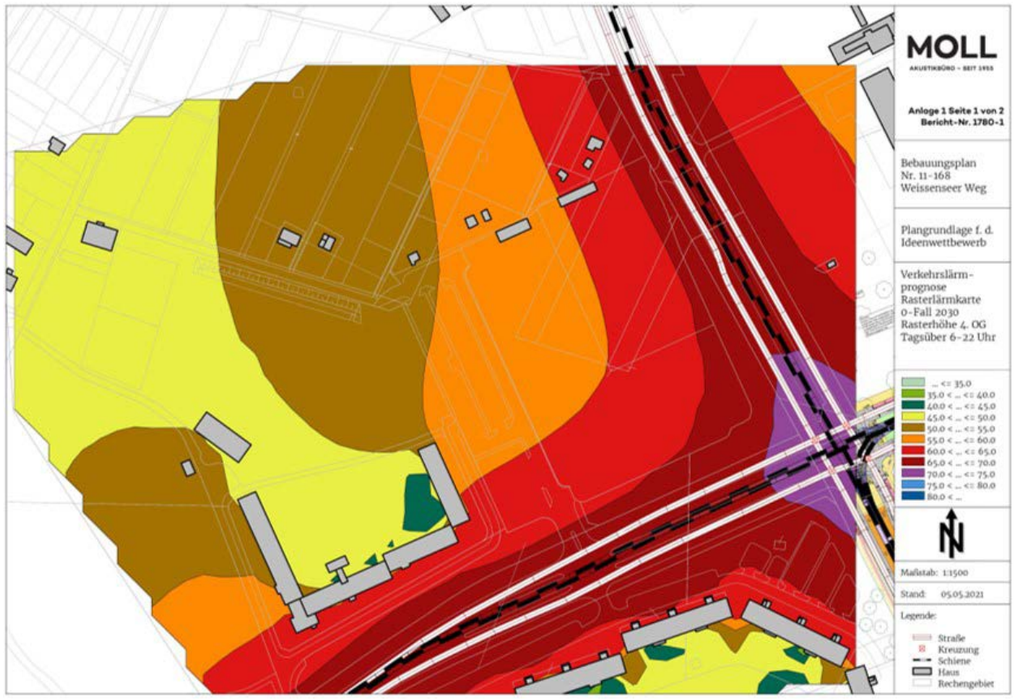


Abbildung 4: ↑
Verkehrslärmprognose für das Plangebiet im Jahr 2030, tagsüber im Zeitraum von 6-22 Uhr (© Akustik-Ingenieurbüro Moll GmbH)

Untersuchung stellte sich heraus, dass die optimale Lage des Feldes dem früheren Standort entspricht. Eine Entscheidung, ob ein Urbanes Gebiet (MU) an der Kreuzung umgesetzt wird (Variante 1b), ist noch nicht getroffen. Dieser Aspekt wird aber im weiteren Verfahren untersucht und geklärt, ebenso wie noch offene Fragen zur Freiraumgestaltung, den Parkplätzen und der Erschließung.

Nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde auf Grundlage der eingebrachten Anregungen der Planentwurf überarbeitet. Der Vorentwurf vom 10.03.21 bildete den Ausgangspunkt für die Ideenwerkstatt am 07. Mai 2021 (siehe Abbildung 3).

LÄRMSCHUTZ

Das Gebiet des zukünftigen B-Plans 11-168 an der Kreuzung Weißenseer Weg / Hohenschönhauser Straße ist durch das starke Verkehrsaufkommen sehr belastet. Eine mittlerweile vorliegende Verkehrslärmprognose für 2030 errechnet für das Gebiet tagsüber (von 6 bis 22 Uhr) Dezibel-Werte von 55 bis zu 75, je nach Entfernung zu den Hauptstraßen und der Kreuzung. Schallberechnungen entlang des Bestandsgebäudes Hohenschönhauser Straße Nr. 66-75 zeigen, dass mehrgeschossige Gebäude Lärmemissionen abschirmen können (siehe Abbildung 4). Während auf der straßenzugewandten Seite des genannten Gebäudes Werte von bis zu 65 Dezibel erreicht werden, sind im Innenhof lediglich bis maximal 50 Dezibel prognostiziert. Somit ist anzunehmen, dass bei der Entwicklung des neuen Quartiers eine geschlossene, mehrgeschossige Bebauung entlang der Hauptstraßen zielführend ist, um den Lärm innerhalb des Quartiers zu mindern.

IDEENWERKSTATT

ZIEL

In der Ideenwerkstatt sollten gemeinsam mit Bürger*innen auf der Grundlage der ermittelten Vorzugsvariante 1a/b für Teilbereiche des Plangebietes weitere Ideen erarbeitet und diskutiert werden. Dazu sollten innerhalb des planungsrechtlichen Rahmens mögliche, benötigte und umsetzbare Nutzungen und die Anordnung der Gebäude thematisiert werden. Die Ergebnisse fließen in die Weiterentwicklung des Bebauungsplans und das städtebauliche Konzept ein.

ABLAUF

Die Ideenwerkstatt musste pandemiebedingt in den digitalen Raum verlegt werden und fand mithilfe des Videokonferenzprogramms Zoom statt. Die Veranstaltung wurde von dem Planungsbüro AG.URBAN konzipiert und moderiert. AG.URBAN wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen für die Begleitung und Konzeption der informellen Beteiligung im Bebauungsplanverfahren beauftragt.

Die Ideenwerkstatt startete um 14 Uhr und wurde um circa 17:15 Uhr geschlossen. Die Veranstaltung war in fünf Abschnitte gegliedert:

1. Grußworte
2. Darstellung der Fläche
3. Präsentation des Verfahrens- und Planungsstands
4. Ideensammlung und Diskussion
5. Zusammenfassung und Ausblick

Zunächst richteten Sebastian Scheel (Senator für Stadtentwicklung und Wohnen in Berlin) und Kevin Hönicke (stellvertretender Bezirksbürgermeister und Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung, Soziales, Wirtschaft und Arbeit in Berlin-Lichtenberg) Grußworte an die Teilnehmenden. Sie betonten, wie wichtig die Entwicklung dieser zentral gelegenen Fläche für den Bezirk und die Gesamtstadt ist. Die städtebauliche Situation an der Kreuzung Weißenseer Weg / Hohenschönhauser Straße / Konrad-Wolf-Straße soll durch die Entwicklung des Gebiets verbessert werden. Bausenator Sebastian Scheel und Bezirksstadtrat Kevin Hönicke bedanken sich bei allen Teilnehmenden der Ideenwerkstatt für das Interesse und Engagement bei der Weiterentwicklung des Gebiets.

Im nächsten Schritt stellten die Moderator*innen den Verfahrens- und Planungsstand des Bebauungsplanverfahrens vor. Damit wurden alle Teilnehmenden auf den gleichen Wissensstand gebracht.

Danach startete die Arbeits- und Diskussionsphase mit den Teilnehmenden mithilfe eines „Klötzchenspiels". Das Spiel fand im virtuellen Raum statt: Im 3D-Programm SketchUp wurden das Gebiet des B-Plans 11-168 und die nähere Umgebung nachgebaut. „Klötzchen" in Form von geometrischen Würfeln mit den Maßen 10 mal 10 mal 10 Metern (Höhe mal Breite mal Tiefe) wurden in dieser Umgebung platziert und bildeten Baukörper ab, die von den Teilnehmenden der Ideenwerkstatt flexibel angeordnet werden konnten. Die Anzahl der zu verteilenden Baukörper orientierte sich an der zulässigen Summe der Geschossflächen im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets des B-Plans 11-168. Die Geschossflächenzahl von 2,5 und die Grundstücksgrößen waren hier maßgebend (siehe Abbildung 5).

In der interaktiven Phase der Ideenwerkstatt wurden nun mithilfe des 3D-Modells Würfel auf der Fläche des B-Plans 11-168 verteilt, gestapelt, entfernt und wieder neu angeordnet. Die Teilnehmenden konnten dem Moderator dafür entsprechende Anweisungen geben und mit den Baukörpern experimentieren. Dadurch entstanden verschiedene Bebauungsarten, die auf den nachfolgenden Seiten präsentiert werden.

In der Ideenwerkstatt sollten neben der Anordnung von Bau-

körpern (Würfeln) auch Ideen für zukünftige Nutzungen gesammelt werden. Durch Chat- und Redebeiträge konnten die Teilnehmenden den Moderator*innen ihre Anregungen mitteilen. Diese Beiträge wurden parallel mithilfe des Programms Miro auf einer digitalen Pinnwand von der Moderation festgehalten. Die Ergebnisse auf der Pinnwand sind ebenfalls Bestandteil dieser Auswertung.

Durch den begrenzten zeitlichen Rahmen der Ideenwerkstatt und die Größe der Fläche entschieden sich die Veranstalter*innen frühzeitig für die Leitung der Diskussion mithilfe von drei Fokusräumen. In den Fokusräumen waren insbesondere folgende Leitfragen wichtig:

Fokusraum 1: Kreuzungssituation Weißenseer Weg / Hohenschönhauser Straße

- Wie könnte die Bebauung entlang der Hauptstraßen aussehen?
- Wie soll mit der „Spitze“ direkt an der Kreuzung städtebaulich umgegangen werden?
- Wie könnten Wohnen und Arbeiten in dem Gebiet aussehen?
- Was spricht für ein allgemeines Wohngebiet (WA), d.h. Variante 1a? Was spricht für ein urbanes Gebiet (MU), d.h. Variante 1b?

Fokusraum 2: Quartiersgarage an der Hohenschönhauser Straße

- Wie sollte eine Quartiersgarage gestaltet sein?
- Welche zusätzlichen (Mobilitäts-)Angebote könnten in Ergänzung zu den Stellplätzen realisiert werden?

Fokusraum 3: Übergangsbereich Schule / Kleingartenanlage / Wohngebiet

- Wie sollte der Eingangsbereich der geplanten Schule gestaltet sein, um einer Verknüpfung mit dem Gesamtquartier zu erreichen?

Allgemeinere Fragen, die sich auf das gesamte Gebiet beziehen, waren folgende:

- Wie könnten verschiedene Wohnformen aussehen?
- Wie stellen Sie sich eine Einbindung der Nachbar*innen in das neue Gebiet vor?
- Durch welche baulichen Maßnahmen könnte dies gelingen?
- Welche weiteren Ideen haben Sie zu den Themenfelder Wohnen, Arbeiten, Ökologie und Mobilität?

Diese Leitfragen wurden ebenfalls auf mein.berlin.de im Projekt „Informelle Beteiligung zum B-Planverfahren 11-168 Hohenschönhauser Straße / Weißenseer Weg“ veröffentlicht. Die Fragen konnten im Beteiligungsmodul „Ideensammlung zu Nutzungsbedarfen und Freiraumgestaltung“, welches bis zum 12.05.21 freigeschaltet war, beantwortet werden.

TEILNEHMENDE

Über die Videokonferenzplattform Zoom schalteten sich circa 30 Personen zu der Veranstaltung hinzu. Unter den Teilnehmenden waren neben Bürger*innen auch Politiker*innen, Verwaltungsmitarbeiter*innen, Planer*innen des beauftragten Planungsbüros und Mitarbeiter*innen der Wohnungsbaugesellschaft Howoge.

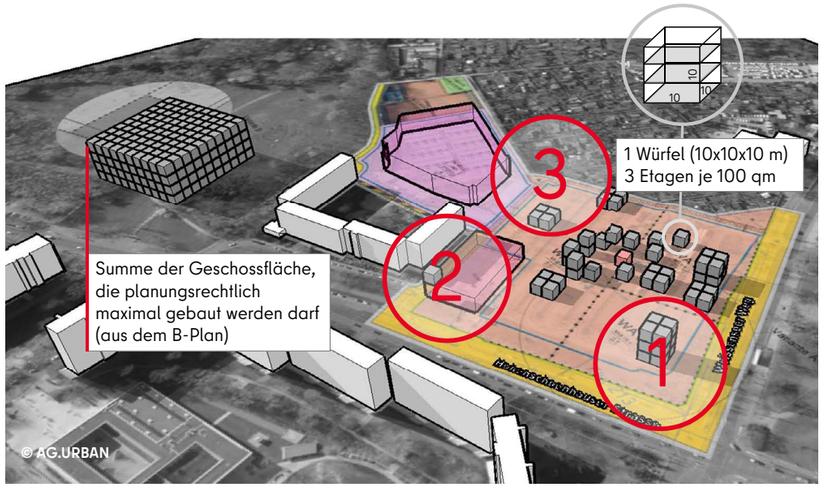


Abbildung 5: →
Das Gebiet des B-Plans 11-168 (bunte Flächen) mit näherer Umgebung und Verortung der drei Fokusräume (rote Zahlen 1 bis 3 in roten Kreisen) im 3D-Programm SketchUp

Die Grundfläche eines Würfels misst im 3D-Modell 100 Quadratmeter (10 x 10 Meter). Ein Geschoss ist in der Realität - grob gerechnet - circa drei Meter hoch. Ein zehn Meter hoher Würfel entspricht demzufolge ungefähr drei Geschossen mit einer jeweiligen Grundfläche von 100 Metern. Insgesamt entspricht also ein Würfel 300 Quadratmetern, verteilt auf drei Geschosse.

- Sebastian Scheel (Senator für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin);
- Kevin Hönicke (stellv. Bezirksbürgermeister und Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung, Soziales, Wirtschaft und Arbeit)
- Judith Falk, Knut Henkel (SenStadtWohn, Sonderreferat Wohnungsbau)
- Claudia Engelmann (fachpolitische Sprecherin für Jugendpolitik / Die Linke)
- Karsten Strien (Vorsitzender der SPD Fennpfuhl)
- Mitarbeiter*innen der Howoge (2 Personen)
- Mitarbeiter*innen der Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung (BSM) (2 Personen)

Von den circa 30 Teilnehmenden der Online-Veranstaltung waren circa die Hälfte Bürger*innen, deren Chat- und Sprechbeiträge nachfolgend ausgewertet werden. Zudem sind die Beiträge der Beteiligungsplattform mein.berlin.de zum Beteiligungsmodul „Ideensammlung zu Nutzungsbedarfen und Freiraumgestaltung“ in die Auswertung miteingeflossen. Die Auswertung greift die Aussagen der Bürger*innen aus der Ideenwerkstatt auf und fasst die Hauptaussagen zusammen. Die Hauptaspekte der Themenbereiche sind jeweils in Stichworten zusammengefasst; die Erläuterung zu den Aspekten erfolgt anschließend in Textform. Die Auswertung fasst zuerst die Ergebnisse zum Thema Städtebau und anschließend zum Thema Nutzungen zusammen. Innerhalb dieser Themen wird auf die Fokusräume eingegangen.

Die Abbildungen im Text zeigen Zwischenstände des Klötzchenspiels im 3D-Programm SketchUp. Dieser Auswertung sind sowohl die digitale Pinnwand (Miro-Board), das parallel zum Klötzchenspiel von AG.URBAN gefüllt würde, als auch der Bebauungsplan-Entwurf mit Anregungen und Ideen aus der Ideenwerkstatt beigefügt.

ERGEBNISSE

STÄDTEBAU

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA); URBANES GEBIETS (MU) ODER ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA2)

- Bebauung entlang der Hauptstraßen als Lärmschutzriegel
- Hochpunkt an der Kreuzung als attraktives Entrée
- Gebäuderiegel mit Aussparungen und Höhenversprüngen prüfen
- Mischung an Wohnungsgrößen und -formen
- Erdgeschosswohnungen mit Garten
- Barrierefreiheit beachten
- Stellplatzbedarf in Tiefgarage unterbringen
- Baumreihen berücksichtigen
- Neubaupläne des ehemaligen DDR-Sporthotels (östlich gegenüberliegend) berücksichtigen

Die Bebauung des WA und speziell des MU/WA2 entlang der Hohenschönhauser Straße und des Weißenseer Wegs soll aus Sicht der Beteiligten als Lärmschutzriegel für das innenliegende Gebiet wirken. Besonders die Wohnnutzung soll vom Lärm und den Abgasen des Straßenverkehrs geschützt werden. Hierbei ist zu überlegen, inwiefern eine Fassade, beispielsweise durch Begrünung, so gestaltet werden kann, dass sie zusätzlich dem Schallschutz und der Lärmminderung dient

Die Beiträge der Bürger*innen lassen darauf schließen, dass eine hohe Bebauung an der Kreuzung Hohenschönhauser Straße/Weißenseer Weg begrüßt wird. In der Diskussion um die Setzung der Baukörper wurde ein Hochpunkt als attraktives Entrée für das Gebiet diskutiert und für gut befunden. Die Bebauung entlang der Straße soll nicht wie eine „Wand“ mit zehn Geschossen wirken. Als Negativbeispiel wurde die Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Hohenschönhauser Straße) genannt.

Die Bürger*innen können sich eine Bebauung mit verschiedenen Höhen vorstellen, wodurch (mehr) Licht in das Quartier und in die Wohnungen gelangen könnte. Auch die städtebauliche Figur könnte dadurch insgesamt attraktiver sein. Als Alternative zu einer durchgängigen Bebauung in Form eines Gebäuderiegels wird zudem vorgeschlagen, Aussparungen bei den Baukörpern vorzunehmen, um eine gewisse Durchlässigkeit zu gewähren. Hierbei ist jedoch auf die Schallemissionen zu achten, die durch eine durchlässige Bebauung ins Innere des Quartiers gelangen könnten.

Zudem wird sich eine Mischung von Wohnungsgrößen sowie Wohnformen gewünscht, wodurch unterschiedliche Zielgruppen angesprochen und das neue Quartier insgesamt durchmischt werden sollen. Die Wohnungen sollten in dieser Hinsicht anteilig auch barrierefrei gestaltet sein. Wohnungen im Erdgeschoss könnten durch einen eigenen (kleinen) Garten attraktiv werden.

Einige Bürger*innen bitten um die Prüfung, inwiefern eine Tiefgarage umgesetzt werden kann, damit möglichst wenig (oberirdischer) Raum im Gebiet für parkende Kraftfahrzeuge vorhalten zu müssen. Der bestehende Parkplatzdruck wird von einer Vielzahl von Bürger*innen betont.
Die Baumreihen entlang der Hohenschönhauser Straße sowie Weißenseer Weg sollen bei der Entwicklung städtebaulicher Varianten berücksichtigt werden. Die Erhaltung der Baumreihen ist laut SenStadtWohn vorgesehen.

Abbildung 6: →
Hochpunkt an der Kreuzung Hohenschönhauser Straße/Weißenseer Weg

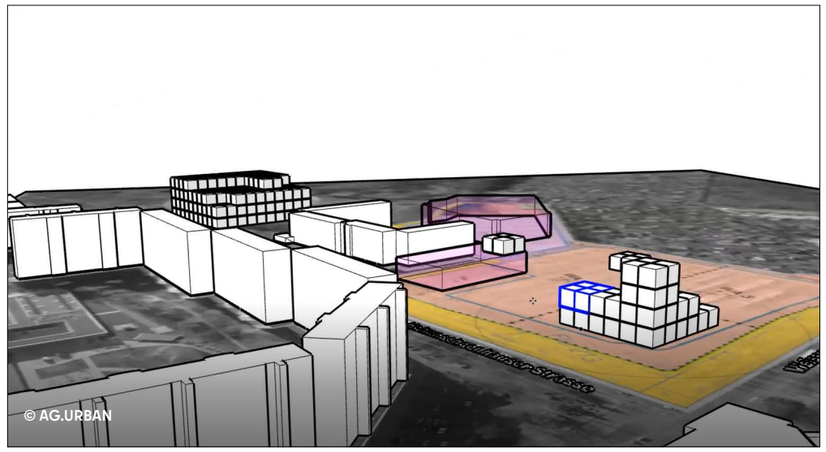


Abbildung 7: →
Aufgelockerte, durchlässige Bebauung entlang des Weißenseer Wegs

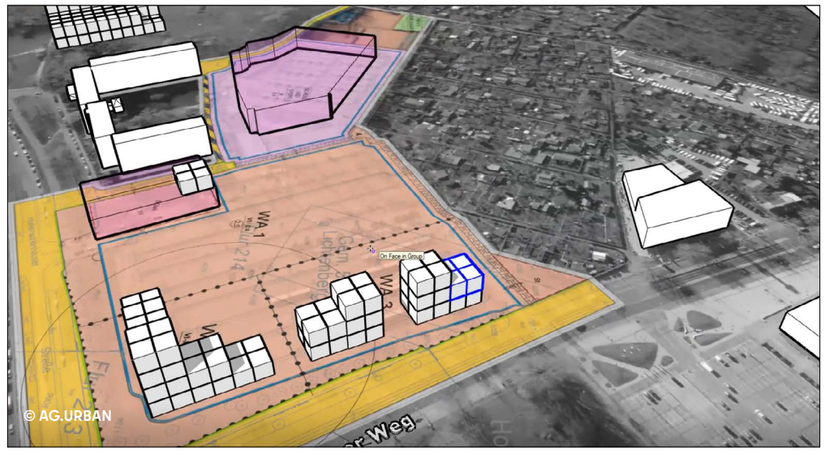
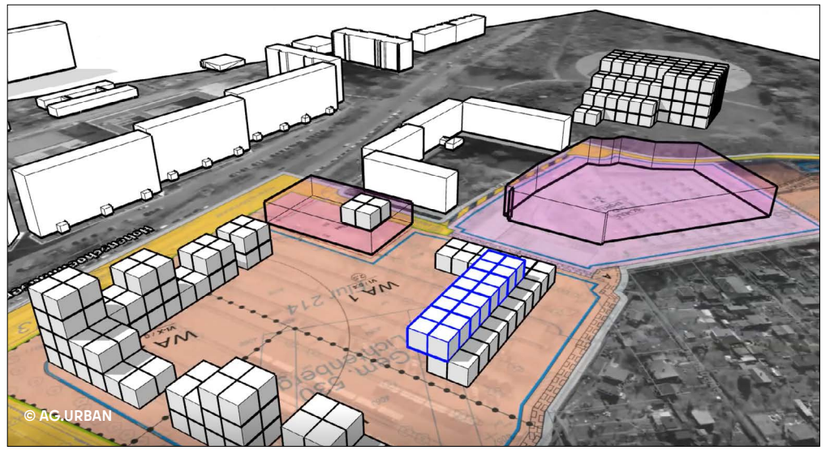


Abbildung 8: →
Terrassierte Bebauung in Richtung Kleingartenanlage „Langes Höhe“



Die städtebauliche Gestaltung entlang der Straße und besonders an der Kreuzung Hohenschönhauser Straße/Weißenseer Weg könnte zukünftig auch von Planungen auf dem Gebiet des ehemaligen DDR-Sporthotels/Kongresszentrums des Sportforums Hohenschönhausen beeinflusst werden (laufendes Verfahren: B-Plan-Verfahren 11-9a). Sofern hierfür bereits städtebauliche Entwürfe vorliegen, sollten diese Berücksichtigung finden.

ÜBERGANGSBEREICH SCHULE / KLEINGARTENANLAGE (KGA) / WOHNEN

- abflachende Bebauung / Terrassierung Richtung Kleingärten (Ausrichtung beachten)
- kein zu großer Abstand zwischen Neubau und Kleingärten
- Freiflächen innerhalb des Quartiers sichern

Seitens der Kleingärtner*innen besteht die Befürchtung, dass die neue Bebauung zur Verschattung angrenzender Kleingärten führt. Auch das Gefühl, auf dem „Präsentierteller“ zu sein, indem die neuen Bewohner*innen freien Blick auf die Gärten haben, soll beim städtebaulichen Entwurf möglichst mitberücksichtigt werden. Andere Bürger*innen geben zu bedenken, dass die Abstände zwischen der neuen Bebauung und der Kleingartenanlage „Langes Höhe“ jedoch nicht zu groß gehalten werden sollten. Denn im Plangebiet fehlen sonst an anderer Stelle Freiflächen für die neuen Bewohner*innen. Um einen „weichen“ (städtebaulichen) Übergang zwischen dem neuen Quartier und der Kleingartenanlage zu erreichen, schlagen Bürger*innen terrassierte Bebauungsformen vor (s. Abbildung X).

Bei der Anordnung der Gebäude sind die genannten Einschätzungen der Bürger*innen zu berücksichtigen. Die neue Wohnbebauung sollte eine Orientierung zum Hof des neuen Quartiers haben. Terrassen in Richtung Norden würden im Schatten liegen und wären dadurch wenig attraktiv. Auch der Einblick in die Kleingartenanlage durch die neuen Bewohner*innen kann so umgangen werden.

QUARTIERSGARAGE

- attraktive Gestaltung erforderlich (speziell Fassade)
- Ausblick der gegenüberliegenden Wohnblöcke berücksichtigen
- nicht höher als Wohnbebauung
- Diskussion um Standort
- Stellplatzbedarf und Betreibermodell noch unklar

Die Bürger*innen machen deutlich, dass die vorgesehene Gemeinschaftsgarage gestalterisch mehr hergeben soll als eine herkömmliche Garage. Vor allem seitens einiger Bestandsmieter*innen der Hohenschönhauser Straße 66-67 bestehen Befürchtungen, dass der Blick aus der Wohnung zukünftig auf eine unattraktive Garagenfassade fällt. Zudem würden sich zukünftige Abgasbelastungen negativ auf die Gesundheit der Anwohnenden auswirken. Eine Fassadenbegrünung könnte hier Abhilfe schaffen; jedoch muss hierbei auch die Pflege dieser Fassade mitbedacht werden. Bei einer offenen Gestaltung der Garagenfassade wird seitens der Bürger*innen zudem auf die Abgase hingewiesen, die ungefiltert in die Wohnungen gelangen könnten.
Die Dachfläche der Quartiersgarage soll nach Wunsch der Bürger*innen so gestaltet und zugänglich sein, dass sie für weitere Zwecke (außer Parken) genutzt werden kann (siehe Punkt II Nutzung). Die Garage soll auf Wunsch der Bürger*innen niedriger sein als die restliche Bebauung. Zudem wurde eine Verschiebung der Garage Richtung Kleingärten und Schule vorgeschlagen. Dabei ergäbe sich jedoch die Situation, dass der Verkehr und damit Lärm- und Geruchsemissionen in das Quartier hereingezogen werden würden, was grundsätzlich vermieden werden sollte. Bestandsmieter*innen des Nachbargebäudes (Hohenschönhauser Straße 66-75) merken an, dass geprüft werden sollte, inwiefern der Stellplatzbedarf auch in einer Tiefgarage untergebracht werden könnte.

Zudem wurden Bedenken geäußert, inwiefern die Quartiersgarage kurze Wege gewährleisten kann, beispielsweise für mobilitätseingeschränkte Personen.

Ein*e Bürger*in kritisiert das vorgesehene große Stellplatzangebot grundsätzlich und vertritt die Ansicht, dass ein hohes Angebot von Parkplätzen auch die Nachfrage beeinflussen wird. Andere Teilnehmende, darunter Nachbar*innen, weisen wiederum darauf hin, dass der Bau einer Garage als erster Baustein im Plangebiet realisiert werden sollte, um der angespannten Parkplatzsituation entgegenzuwirken.

Als Referenz für gelungene Gestaltungen von Quartiersgaragen kann das Dokument von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenStadtWohn) zurate gezogen werden: Quartiersgaragen in Berlin - Studie zum Umgang mit ruhendem Verkehr in den neuen Stadtquartieren.

ERSCHLIESSUNG

- Autoarmes/-freies Quartier
- Eingangssituation der Schule (östlich und westlich)
- Umgang mit Einbahnstraße östlich des Wohngebäudes Hohenschönhauser Straße 66-67
- Erschließung des WA3
- Anforderungen zu Erschließung und Versorgung der KGA („Langes Höhe“, „Am Volkspark Prenzlauer Berg“)

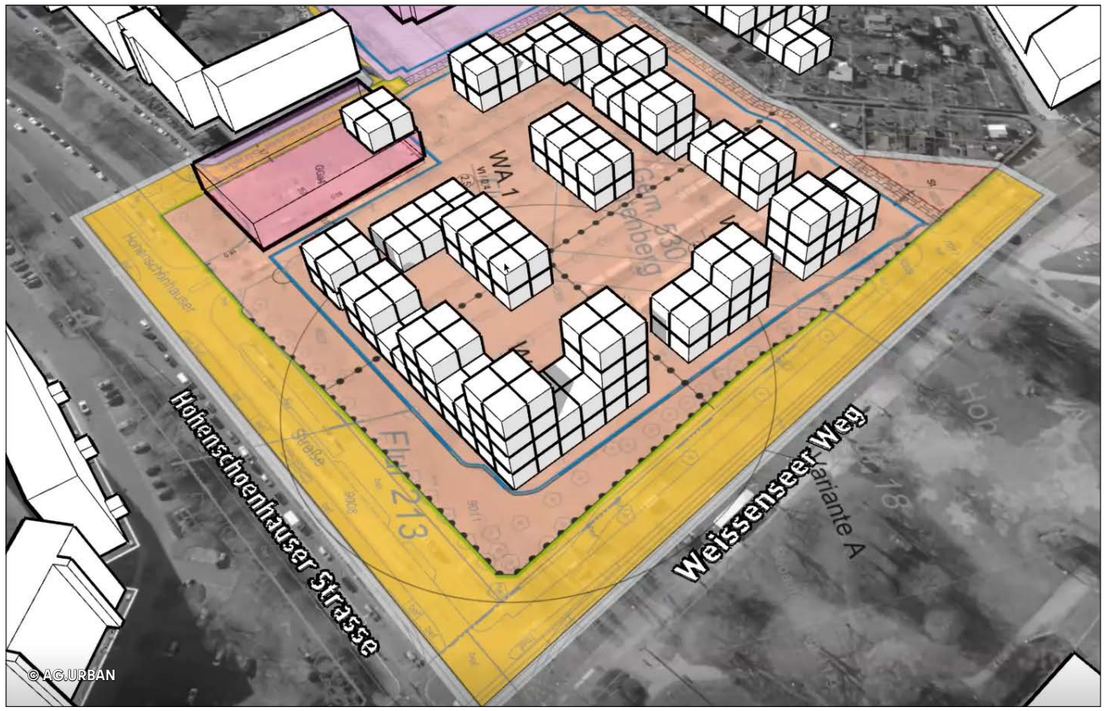


Abbildung 9: ↑
Aufgelockerte Bebauung und terrassierte Bauweise Richtung Kleingartenanlage „Langes Höhe“ als Resultat der Ideenwerkstatt (© AG.URBAN)

Die Grundidee, Kfz-Verkehr aus dem Quartier herauszuhalten, wird von den Bürger*innen begrüßt. Es wurde die Frage gestellt, ob und inwiefern die Erschließung für das nordöstliche Grundstück des allgemeinen Wohngebiets (WA3) über den Weißenseer Weg erfolgen wird. Das Prinzip, den Verkehr aus dem innenliegenden Quartier herauszuhalten, wird auch hier gelten.

Die Erschließung der Schule als „Spange“, d.h. ein östlicher und ein westlicher Eingang, wurde thematisiert. Den Schulkindern soll ein sicherer und kurzer Fußweg zu den Tramhaltestellen ermöglicht werden. Ein (Neben-)Eingang der Schule westlich, Richtung Volkspark Prenzlauer Berg, wird begrüßt, jedoch wird der Haupteingang östlich sein, da dort der Weg zur Tramhaltestelle am kürzesten ist. Die westliche Eingangssituation der Schule und der Übergang zum Wohngebiet und zu den Kleingärten wurde in der Ideenwerkstatt nicht weiter thematisiert. Am Schuleingang ist womöglich mit etwas erhöhtem Geräuschpegel zu rechnen, sodass die Ausrichtung der Wohnungen relevant sein wird und eine angemessene städtebauliche Lösung gefunden werden sollte.

Die Stichstraße östlich des Bestandsgebäudes (Hohenschönhauser Straße 66-70) ist bislang eine Einbahnstraße und wird von den Anwohner*innen als Parkfläche genutzt. Die Bürger*innen, besonders die Bestandsmieter*innen, machen auf diese Situation aufmerksam und wünschen sich die Erhaltung dieser Stellplätze. Eine Umwidmung der Straße als Mieterstraße inklusive Schranke wird vorgeschlagen, um „Eltern-Taxis“ sowie Fremdparken und damit verbundene Lärm- und Geruchsemissionen zu verhindern. Darüber hinaus steht die Frage im Raum, wie mit dieser Straße zukünftig umgegangen wird und ob diese zu einer Wendeschleife umgestaltet wird.

Die Mitglieder der Kleingartenanlage „Langes Höhe“ machen auf notwendige Voraussetzungen für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge (z.B. Müll, Abwasser, Feuerwehr) hinsichtlich der Erreichbarkeit der Anlage aufmerksam. In diesem Zusammenhang plädieren sie dafür, die Verlängerung der Stichstraße Hohenschönhauser Straße bis zum Stellerweg so auszulegen, dass ihre Belange berücksichtigt und die Zufahrten zur Kleingartenanlage keinesfalls gekappt werden.

NUTZUNGEN

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA); URBANES GEBIETS (MU) ODER ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA2)

- Urbanes Gebiet (Variante 1b) wird bevorzugt
- aVielfältige Nutzungswünsche
- attraktive gastronomische Angebote im Innenhof
- attraktive EG-Nutzungen
- Dachflächen nutzen
- kulturelle Einrichtung (Clubhaus)

Die Wünsche hinsichtlich zukünftiger Nutzungen im Quartier sind vielfältig. Die genannten Nutzungswünsche der Bürger*innen lassen darauf schließen, dass ein urbanes Gebiet, d.h. MU (Variante 1b), von den Bürger*innen gutgeheißen wird. Die Beteiligten sprechen sich für ein lebhaftes Quartier aus, jedoch sollen sich vor allem Nutzungen ansiedeln, die „keinen Krach machen“, d.h. die zukünftigen Bewohner*innen nicht stören. Das Angebot an Wohnungen soll vielfältig und anteilig barrierefrei sein, um eine diverse Zielgruppe anzusprechen.

Die Ideen der Bürger*innen für zukünftige Nutzungen im WA2/MU (s. Planzeichnung des B-Plans 11-168) und den weiteren Erdgeschosszonen sind vielfältig:

- Freizeiträume und Seniorentreffs
- Nachbarschaftstreffs mit sozialen Angeboten
- Tauschbörsen
- gastronomische Angebote (Restaurants, (Hoch-)Cafés)
- Einzelhandel im Erdgeschoss
- nicht-kommerzielle Verweilmöglichkeiten

Die Erdgeschosszonen im neuen Quartier sollen belebt sein. Der Einzelhandel im Erdgeschoss soll jedoch eher für kleinteilige Angebote genutzt werden, denn das gegenüberliegende Einkaufszentrum Hohenschönhauser Tor bietet bereits großflächigen Platz für Einzelhandel. Die Ansiedlung eines Supermarkts/Discounters solle daher vorzugsweise dort erfolgen. Bei der Verteilung der Nutzungen und Angebote sollte auf die Frequentierung sowie die Nähe zur Straßenbahn geachtet werden. Die Bürger*innen gaben zudem zu bedenken, dass durch Corona veränderte Bedarfe und Ansprüche zum Vorschein gekommen sind, welche sich im Einzelhandel, aber auch bei der Nutzung der Wohnung und bei dem Bedarf an wohnungsnahem Grün gezeigt haben.

Bei der Standortwahl der geplanten Kita sollte eine Beschallung der zukünftigen Bewohner*innen durch die Schule auf der linken und die Kita auf der rechten Seite vermieden werden. Es soll geprüft werden, ob die Kita in den Schulstandort integriert werden kann, um mögliche Lärmemissionen besser zu bündeln. Zudem wurde seitens der Bürger*innen angeregt, weniger Wohnungen und stattdessen eine Schule mit mehr Kapazitäten zu realisieren. Auch dieser Belang sollte geprüft werden.

Bei der Anordnung der gastronomischen Angebote soll bedacht werden, dass Außenplätze an der lauten Straße (Hohenschönhauser Straße, Weißenseer Weg) wenig bis keine Aufenthaltsqualitäten bieten. Die Bürger*innen schlagen vor, Flächen für Restaurants und Cafés in den Innenhöfen anzuordnen. Hierbei können jedoch auch Lärmemissionen entstehen, die dem Wunsch nach einem ruhigen Innenhof entgegenstehen. Städtebaulich sollte also geprüft werden, inwiefern Flächen für gastronomische Nutzungen im Innenhof so angeordnet werden können, dass die Bewohner*innen nicht wesentlich gestört werden. Die Nutzung der Dachfläche als Terrasse für gastronomische Angebote und Verweilmöglichkeiten wird begrüßt.

Jugendliche äußern über meinBerlin den Wunsch nach einer kulturellen Einrichtung zur Freizeitgestaltung (z.B. Clubhaus).

QUARTIERSGARAGE

- mehr als nur Parken
- vertikale Teilung, verschiedene Nutzungen
- Dachfläche nutzen, auch für Energiegewinnung
- Sharing-Angebote

Mehrere Teilnehmenden zeigten Interesse an der Anmietung eines Parkplatzes in der Quartiersgarage. Die Beteiligten sind sich jedoch einig: Die Quartiersgarage soll mehr bieten als nur Stellplätze für Autos. In der Ideenwerkstatt kam die Idee einer vertikalen Teilung der Garage auf, sodass die Gebäudeseite der Garage, die künftig gegenüber der Bestandsbebauung Hohenschönhauser Straße 66-67 liegen könnte, nach außen keine Garagennutzung sichtbar macht. Dadurch könnte die Garage als weniger störend wahrgenommen werden. Vorschläge der Beteiligten für Nutzungen in der Quartiersgarage reichen von Arztpraxen über Einzelhandel bis zu Werkstätten und Repair-Cafés.

Die Dachfläche der Garage soll nutzbar gemacht werden. Als mögliche Nutzungen werden eine Kita und Sportflächen vorgeschlagen; auch Flächen für Energiegewinnung (z.B. Photovoltaik) sind denkbar. Die erzeugte Energie könnte auch für die Versorgung von Ladesäulen für E-Mobilität genutzt werden, die ebenfalls Teil der Quartiersgarage sein sollen. Die Garage soll auch Platz für Sharing-Angebote (Autos,

(Lasten-)Rad) bieten. In der Ideenwerkstatt wurde auch die Unterbringung von Fahrradstellplätzen (Fahrradparkhaus) thematisiert; eine Unterbringung von Fahrradabstellräumen innerhalb der Wohngebäude (also dezentral) wird jedoch als benutzerfreundlicher kommentiert.

Bisher gibt es keine tiefergehenden Überlegungen für ein Betreiberkonzept der Quartiersgarage. In der Veranstaltung wurde auch nicht weiter auf diese Thematik eingegangen. Das Betreibermodell wird jedoch auch die Ausgestaltung und damit verbundene Instandhaltung sowie Vermietungsmodelle beeinflussen. Seitens der Kleingartenanlage „Langes Höhe“ wird darauf hingewiesen, dass die derzeitige Nutzung des öffentlichen Parkplatzes mit 265 Stellplätzen nicht nur durch die Kleingärtner*innen („Langes Höhe“, „Am Volkspark Prenzlauer Berg“) erfolgt, sondern auch durch die Anwohnenden der umliegenden Wohneinheiten. Die zukünftigen Bewohner*innen werden ebenfalls Parkplätze nachfragen. Diese Bedarfe sollen bei der zukünftigen Quartiersgarage berücksichtigt werden. Der zukünftige Umgang mit den bisher kostenlos verfügbaren Parkplätzen soll zudem geklärt werden.

FREIRAUM

- Dachflächen als Freiflächen begreifen
- Wochenmarkt (Anlieferung beachten!)
- vielfältige Verweil-Möglichkeiten
- Übergangsbereich zum Volkspark Prenzlauer Berg als Potential
- naturnahe Gestaltung
- introvertierte Freiflächen als Rückzugsorte
- Flächen zur Mitgestaltung
- Sportflächen
- angemessene Baumauswahl und Bepflanzung
- Parkmöglichkeiten (Auto, Fahrrad)

Die Gestaltung und Nutzung des Freiraums wurde bei der Ideenwerkstatt lediglich angeschnitten und wird bei der kommenden Bürger*innen-Veranstaltung thematisiert. Einige Aspekte wurden dennoch bereits aufgegriffen.

Neben den Dachflächen, die als Freiflächen fungieren könnten, sollen ebenerdig Flächen für verschiedene Nutzungen wie einen Wochenmarkt oder sportliche Aktivitäten (z.B. Linedance) freigehalten werden. Bei Nutzungen wie einem Wochenmarkt muss jedoch der Anlieferverkehr mitbedacht werden; Freiflächen mit direktem Anschluss zu einer der Hauptstraßen erscheinen hierbei sinnvoll, um den Verkehr aus dem Quartier herauszuhalten.

In den Freiräumen im neuen Quartier soll Verweil-Mobiliar installiert werden; Raum für Begegnungen kann so entstehen. Zudem sollen multicodierte und flexible Freiflächen geplant werden, die in ihrer Ausgestaltung und Nutzung nicht von Vornherein festgelegt sein müssen. Ein*e Bürger*in weist darauf hin, dass der Übergang zwischen dem Plangebiet und dem Volkspark Prenzlauer Berg besondere Beachtung finden sollte. Der (öffentliche) Raum ist in diesem Bereich derzeit untergenutzt, bietet aber Potenziale im Sinne einer „Oase“, vor allem hinsichtlich der zukünftigen Schulnutzung. Es wird auch darauf hingewiesen, dass einige Gebiete auch „naturnah“ belassen werden sollten, also nicht überplant werden sollen. Dies bezieht sich womöglich eher auf den Übergang zum Volkspark Prenzlauer Berg, da das restliche Plangebiet bereits zu großen Teilen versiegelt ist.

Hinsichtlich der Bepflanzung soll auf Baumarten geachtet werden, die robust sind, zukünftigen Klimaveränderungen standhalten und leicht zu pflegen sind. Pappeln sollen wegen ihrer Blüten nicht weiter eingesetzt werden, da diese laut einigen Anwohner*innen bei geöffnetem Fenster zu „Verschmutzungen“ in den Wohnungen führen würden. Auch allergische Reaktionen wie Heuschnupfen treten durch bestimmte Baumarten auf. Die Rotbuche wird als passende Baumart vorgeschlagen.

Ein Brainstorming zur Freiraumgestaltung von Schüler*innen (16/17 Jahre) des Johann-Gutfried-Herder-Gymnasiums über mein.Berlin.de ergab darüber hinaus folgende Ideen:

- Spielplatz (Schaukeln, Rutschen, Klettergüst) mit Thema (z.B. Piratenschiff oder an Natur angelehnt)
- Sportmöglichkeiten: Tischtennisplatten, Fitnessgeräte/-parcours, Skatepark, kleines Fußball- oder Basketballfeld; Geräte-Häuschen
- unterschiedliche Verweilmöglichkeiten (z.B. Himmelsliegen) sowie Gruppentische
- multifunktionale Freiflächen: Grünflächen mit einer (relativ) großen Wiese und vielen Bäumen und auch gepflasterter Boden, auch für die Ausrichtung von Festen, zum Inlinerfahren, Fahrradfahren; kleiner Bereich für Lagerfeuer
- Grünflächen zwischen den Gebäuden, Blumenbeete; Wasserspiele
- Fahrradständer an jedem Haus und an der Schule
- Erhaltung der Parkplätze (sofern die Tiefgarage nicht umgesetzt wird)
- Geh- und Fahrradwege
- Laternen/Beleuchtung

Abbildung 10: →
Die Wohnanlage „The Mountain“ mit integrierter Garage von BIG Architects in Kopenhagen könnte als gelungenes Referenzbeispiel für die geplante Quartiersgarage dienen.

Abbildung 11: →
Blick vom Kanal auf die Wohnanlage „The Mountain“

Die Freiflächengestaltung soll für verschiedene Altersklassen ansprechend sein. Es soll sowohl einen Spielplatz für die Schule als auch für das Wohngebiet geben. Die Jugendlichen wünschen sich vielfältige Verweil- und Sportmöglichkeiten sowie ein Gerätehäuschen zum Ausleihen von Sportutensilien. Der Aspekt der Mitgestaltung des Freiraums wird ebenso genannt. So sollen Flächen wie z.B. (halbhohe) Wände für Bemalung (Graffiti) an der Schule und/oder Wohnbereich vorgehalten werden, die von Schüler*innen/Bewohner*innen gestaltet werden können. Zwischen den Gebäuden sollen Grünflächen entstehen, aber auch multifunktionale (gepflasterte) Flächen, beispielsweise für Feste und Sport (Inliner, Fahrrad). Einige Jugendliche wünschen sich Wasserelemente (Fontäne, Springbrunnen) im Freiraum, andere weisen wiederum darauf hin, dass Wasseranlagen nicht sehr umweltfreundlich sind und schnell bei mangelnder Instandhaltung verdrecken.

AUSBLICK

Für das Plangebiet des B-Plans 11-168 werden weitere städtebauliche Überlegungen vorgenommen. Ausgangspunkt für die Weiterentwicklung bildet zum einen der weiterentwickelte Vorentwurf der Variante 1a/b. Zum anderen spielen auch die Impulse aus der Ideenwerkstatt vom vom 07. Mai 2021 eine zentrale Rolle. Parallel zur Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs werden die noch ausstehenden Gutachten (u.a. Verkehr, Regenentwässerung, Artenschutz und Umweltbericht) im Laufe des Jahres 2021 fertig gestellt. Gutachten zu Lärm, Geruch und Boden sind bereits fertig gestellt und auf der Projekthomepage der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen einsehbar. Die Gutachten müssen hinsichtlich der Folgen für die weiteren Planungen geprüft werden. Auch muss der städtebauliche Vertrag nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung vorbereitet, verhandelt und mit den Bauträgern abgeschlossen werden. Im 4. Quartal 2021 soll die förmliche Trägerbeteiligung und anschließend im 2. Quartal 2022 die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt werden. Das Verfahren soll mit dem Satzungsbeschluss im Winter 2022 abgeschlossen werden.

Für interessierte Bürger*innen und Anwohnenden sind weitere Informationsangebote und -veranstaltungen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan 11-168 in Planung:

- Informationszeitung Weißenseer Weg Nr. 2, voraussichtlich im 3. Quartal 2021
- Ideenwerkstatt Nr. 2 mir freiraumplanerischem Schwerpunkt, voraussichtlich im 3. Quartal 2021
- Bürgerforum, voraussichtlich April 2022
- formelle Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, voraussichtlich 2. Quartal 2022

WEITERE INFOS ...

Informationen zum Bebauungsplanverfahren, zu bereits vorliegenden Gutachten und zur Gesamtzeitplanung finden Sie auf der **Projekt-Homepage** unter:

www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/weitere_wohnungsbaustandorte/hohenschoenhauser_str_weissenseer_weg/

oder Sie scannen direkt den QR-Code:

... oder auf mein.berlin:

Entdecken Sie unsere digitalen Angebote auf der Berliner Beteiligungsplattform **mein.Berlin.de.** Dort können Sie sich über den aktuellen Stand des Bebauungsplanverfahrens informieren, Dokumente herunterladen, Beteiligungsmodule entdecken und Fragen an das Projektteam stellen:

www.mein.berlin.de/projekte/informelle-beteiligung-zum-b-planverfahren-11-168-/

oder Sie scannen direkt den QR-Code:

ABBILDUNGSNACHWEISE, SOFERN NICHT © AG.URBAN

Abbildung 10: Dwell Magazine. Mountain Dwellings Urban Development in Copenhagen. https://www.dwell.com/browse/photos/6133482723794030592

Abbildung 11: ArchDaily. „Mountain Dwellings / PLOT = BIG + JDS“ 11 Mar 2009. ArchDaily. Accessed 3 Jun 2021. https://www.archdaily.com/15022/mountain-dwellings-big. ISSN 0719-8884.

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen
Sonderreferat Wohnungsbau

BERLIN

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen
Sonderreferat Wohnungsbau
Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin

AG.URBAN
www.ag-urban.de
URBAN DESIGN
ARCHITEKTUR
PARTIZIPATION
STRATEGIE
KONZEPTE

AG.URBAN
Köpenickerstr. 154A
10997 Berlin

Stand 06/2021