

Bezirksamt Lichtenberg, 10360 Berlin (Postanschrift)

ERGEBNISPROTOKOLL

Projekt: Runder Tisch „Dolgensee-Center“
(Bebauungsplan-Verfahren 11-120 VE)

Datum:

9. Mai 2017

Betrifft: **Protokoll des zweiten Runden Tisches**

Besprechung: 2.Mai 2017, 16:15,
Rathaus Lichtenberg, Möllendorffstraße 6, 10367 Berlin

Teilnehmer:	Gottfried Suchy	Bürgerinitiative „Dolgensee-Center“	Verteiler: wie Teilnehmerliste
	Heinrich Lehmann	Bürgerinitiative „Dolgensee-Center“	
	Rainer Tschentscher	Bürgerinitiative „Dolgensee-Center“	
	Karolina Korac	Anwohnerin	
	Rosemarie Heyer	Anwohnerin	
	Rainer Bildt	Wohnungsbaugenossenschaft Lichtenberg	
	Martin Panhorst	Freie Planungsgruppe Berlin GmbH (FPB)	
	Cornelius Maurer	Freie Planungsgruppe Berlin GmbH (FPB)	
	Dirk Böhme	Büro Dirk Böhme Projektentwicklung	
	Klaus Off	Off Immobilien-Beteiligungs GmbH	
	Michael Räder	Gewobag Wohnungsbau-AG Berlin	
	Sabrina Herrmann	Stadtteilzentrum Lichtenberg Mitte	
	Marion Schiemann	BA Lichtenberg, Stapl D	
	Clemens Radke	BA Lichtenberg, Stapl D, Gruppenleitung	
	Birgit Monteiro	Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung, Soziales, Wirtschaft und Arbeit	
	Joachim Ehrendreich	BA Lichtenberg, Straßen- und Grünflächenamt	
	Jürgen Hofmann	BVV Fraktion Die Linke, Ausschuss Ökologische Stadtentwicklung und Mieterschutz	
	Georg Balzer	Moderation, Büro STADTLANDPROJEKTE	
	Saskia Machel	Büro STADTLANDPROJEKTE	

Tagesordnung

1. Formalien
 - Feststellen der ordnungsgemäßen Ladung
 - Feststellen der Beschlussfähigkeit
 - Beschluss zum Protokoll der Auftaktveranstaltung vom 10. April 2017
 - Beschluss zur Tagesordnung
2. Ergänzungen zur Geschäftsordnung
 - Ergänzend: Neuwahl eines stimmberechtigten Mitgliedes
 - Benennen und Beschließen von stellvertretenden stimmberechtigten Mitgliedern des Runden Tisches Dolgensee-Center
 - Benennen und Beschließen von Sprecher/in und stellvertretendem/r Sprecher/in

<p>des Runden Tisches Dolgensee-Center</p> <ol style="list-style-type: none">3. Ergänzend: Antrag der Bürgerinitiative Dolgensee-Center zur Geschäftsordnung4. Verkehrliche Auswirkungen des geplanten Dolgensee-Centers5. Maß der Nutzung (Geschosse, Gebäudehöhen, Abstände, Tageslicht)6. Art der Nutzung (Wohnen und gewerbliche Angebote)7. Weiteres Vorgehen für die Sitzung am 7. Juni 2017	
	Zu erledigen durch/bis:
<p>1. Formalien (Herr Balzer)</p> <p>Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer werden begrüßt.</p> <p><u>Feststellen der ordnungsgemäßen Ladung</u> Die ordnungsgemäße Ladung wird festgestellt, einschließlich der fristgerechten Zusendung des Protokolls der Sitzung vom 10. April 2017.</p> <p><u>Feststellen der Beschlussfähigkeit</u> Die Beschlussfähigkeit des Runden Tisches wird festgestellt. Die stimmberechtigten Mitglieder sind vollzählig. Herr Holfeld ist nicht anwesend. Für Frau Bratke ist als Vertretung Herr Räder anwesend.</p> <p><u>Beschluss zum Protokoll der Auftaktveranstaltung vom 10. April 2017</u> Das Protokoll vom 10. April 2017 wird einstimmig beschlossen.</p> <p><u>Beschluss zur Tagesordnung</u> Die Tagesordnung wird wie folgt geändert: Punkt 2 wird ergänzt: Für Herrn Holfeld (tritt von seiner Mitgliedschaft am Runden Tisch zurück) wird ein neues stimmberechtigtes Mitglied gewählt. Neuer Punkt 3: Antrag der Bürgerinitiative Dolgensee (eingebracht von Herrn Lehmann). Damit verschieben sich die nachfolgenden Tagesordnungspunkte um jeweils eine Zahl.</p> <p><u>Ergänzend: Vorstellung der neuen Mitglieder des Runden Tisches</u> Folgende neue Mitglieder des Runden Tisches stellen sich vor: Heinrich Lehmann (stimmberechtigt) Rainer Tschentscher Rainer Bildt Michael Räder (stimmberechtigt; für Frau Bratke) Jürgen Hofmann (stimmberechtigt) Sabrina Herrmann (beratend)</p> <p><u>Allgemeine Information über die Runden Tische im Bezirk Lichtenberg (Herr Hofmann)</u> Interessierte Bürgerinnen und Bürger können die Sitzungen des Ausschusses für ökologische Stadtentwicklung und Mieterschutz im Rathaus Lichtenberg generell jeden ersten Donnerstag im Monat (19:00 Uhr) besuchen, um Informationen zu den laufenden Runden Tischen erhalten. Der nächste Ausschuss-Termin ist der 4. Mai 2017.</p>	
<p>2. Ergänzungen zur Geschäftsordnung (Georg Balzer)</p> <p><u>Ergänzend: Neuwahl eines stimmberechtigten Mitgliedes</u> Die stimmberechtigten Mitglieder bestimmen einstimmig, dass ein neues Mitglied gewählt werden soll.</p> <p><u>Wahlvorschläge</u> Frau Monteiro hat unmittelbar vor der Sitzung ein Schreiben von Karl-Heinz Holfeld erhalten, worin er schreibt, dass er seine Teilnahme am Runden Tisch beendet. Herr Holfeld lehnt das Bauvorhaben in seiner jetzigen Form ab. Eine erneute Teilnahme wäre denkbar, wenn bestimmte Punkte am Bauvorhaben geändert werden würden, informiert Herr Lehmann.</p>	Ergänzung der Geschäftsordnung und erneuter Versand mit den Unterlagen zum 3. RT durch Moderation

Dies ist gemäß Geschäftsordnung nicht möglich (Herr Hofmann, Moderation).

Frau Monteiro schlägt Herrn Bildt von der WGLi als Nachrücker für Herrn Holfeld vor. Herr Bildt vertritt mit der WGLi die Interessen der Mieterinnen und Mieter des Umfeldes.

Herr Lehmann schlägt Dr. Suchy von der Bürgerinitiative Dolgensee-Center als Kandidaten vor. Als langjähriger Mieter ist Herr Suchy kompetent und kann die Interessen der unmittelbar angrenzenden Anwohner wahrnehmen.

Abstimmung zur Neuwahl eines stimmberechtigten Mitgliedes

Mit sechs Ja-Stimmen und einer Nein-Stimme wird Herr Bildt als neues stimmberechtigtes Mitglied **beschlossen**.

Herr Suchy erhält dagegen eine Ja- und sechs Nein-Stimmen und wird daher nicht beschlossen. Daraufhin verlässt Herr Suchy den Runden Tisch.

Damit besitzt der Runde Tisch Dolgensee Center wieder 8 stimmberechtigte Mitglieder, die alle anwesend sind.

Ergänzend: Antrag von Dietmar Drewes (Fraktion AfD) zur Teilnahme am Runden als Gast

Eine Vertretung von politischen Fraktionen ist bei den Runden Tischen nicht vorgesehen. Präsent für die Kommunalpolitik sind die nur die zuständigen Vertreter der Ausschüsse (Herr Hofmann).

Mit 8 Gegenstimmen wird die Teilnahme von Herrn Drewes an der Sitzung des Runden Tisches einstimmig **abgelehnt**.

Benennen und Beschließen von stellvertretenden stimmberechtigten Mitgliedern des Runden Tisches Dolgensee-Center

Herr Lehmann benennt Herrn Tschentscher als seinen Vertreter. Herr Tschentscher wird einstimmig als Vertreter für Herrn Lehmann **beschlossen**. Die weiteren stimmberechtigten Mitglieder benennen keine permanente Vertretung.

Benennen und Beschließen von Sprecher/in und stellvertretendem/r Sprecher/in des Runden Tisches Dolgensee-Center

Als Sprecherin des Runden Tisches wird Rosemarie Heyer benannt und **beschlossen** (sieben Ja-Stimmen, eine Nein-Stimme). Als stellvertretender Sprecher wird Herr Tschentscher benannt und einstimmig **beschlossen**.

3. Ergänzend: Antrag der Bürgerinitiative Dolgensee-Center zur Geschäftsordnung (Herr Lehmann)

Der Antrag der Bürgerinitiative Dolgensee-Center wird vorgestellt (Antrag siehe Anlage).

Nachfragen und Meinungen

Zu Punkt 2

Für alle stimmberechtigten Mitglieder des Runden Tisches soll eine kostenfreie Akteneinsicht im Fachbereich Stadtplanung des Bezirksamtes Lichtenberg ermöglicht werden (Frau Monteiro). Für das Bauvorhaben gibt es Gutachten zu Verkehr, Lärm, Verschattung, Ausgleichflächen und Ökologie, die dann in den Diensträumen des Fachbereiches einsehbar wären (Herr Off).

Zu Punkt 3

Erst wenn ein Bebauungsplan-Vorentwurf in der BVV vorliegt, werden alle wichtigen Schritte, wie z.B. die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, eingeleitet (Herr Hofmann).

Der gegenwärtige Stand im Bebauungsplan-Verfahren 11-120 VE ist die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, bis einschließlich der letzten Sitzung des Runden Tisches (Herr Radke). Der Festsetzungsbeschluss zum B- Plan wird erst gefasst, wenn alle Verfahrensschritte absolviert sind. Bis zur Beschlussfassung in der BVV können weiterhin Anregung zum Planinhalt gegeben werden, die in die Abwägung einfließen (Herr Hofmann).

Zu Punkt 4

Im Runden Tisch Dolgensee- Center werden gemäß Geschäftsordnung weitere Themen aufgenommen (z.B. Verkehr, Freiraumgestaltung u.a.), um zu informieren

Hinzufügen des Antrages der BI Dolgensee-Center zu den Unterlagen des 3. RT durch Moderation

und die interessierten Anwohner einzubeziehen (Frau Monteiro).

Zu Punkt 5

Die erforderlichen Informationen werden den Mitgliedern des Runden Tisches zeitnah zur Verfügung gestellt. Ergänzend dazu besteht die Möglichkeit der Einsichtnahme in den Diensträumen des Fachbereiches Stadtplanung (Moderation).

Vorschlag zum Antrag der Bürgerinitiative Dolgensee-Center (Moderation)

Der Antrag wird als Anlage dem Protokoll angefügt. Auf einen Beschluss wird verzichtet. Die einzelnen vorgebrachten Punkte werden innerhalb der kommenden Sitzung schrittweise behandelt.

4. Verkehrliche Auswirkungen des geplanten Dolgensee-Centers (Herr Panhorst, Herr Maurer)

Die Auswirkungen des Bauvorhabens auf den fließenden und ruhenden Verkehr werden gemäß des Verkehrsgutachtens vorgestellt.

Die Kenngrößen für die Verkehrsmengenberechnung sind die Größe des Bauvorhabens (~2 Hektar), die geplante Wohnflächen (~55.000m²) und die geplante Gewerbe- und Dienstleistungsflächen (davon 1.800m² Verbrauchermarkt), inklusive Kita (~7.000m²). Als mögliche Verkehrsmittel- und Wege werden ÖPNV (S- Bahn, Bus 396 und weitere fußläufig erreichbare Busse), Fuß- und Radwege, KfZ berücksichtigt. Der Bedarf an Straßenraum und der Straßenbreite richtet sich primär nach der „Verkehrsbegnung“, beispielsweise, ob Busse aneinander vorbeifahren können.

Fließender Verkehr

Der gegenwärtige fließende Verkehr wurde mittels der Verkehrsstärkenkarte des Berliner Senats (überörtliches Straßen- Hauptnetz) sowie einer separaten Auszählung an den folgenden drei Punkten ermittelt: (1) Dolgenseestraße, südlich Mellensee- straße (3.600), (2) Dolgenseestraße, nördlich des Hönower Weges (1.300), (3) Dolgenseestraße in Richtung Westen (2.200). Darauf aufbauend und unter Einbeziehung des Bauvorhabens wurde die möglichen Verkehrsstärken ermittelt, wobei die Verkehrsprognose 2025 der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz als Bezugsrahmen berücksichtigt wurde, wonach es zu folgendem Mehraufkommen an Fahrzeugen/ Tag kommt (1) 1.200, (2) 200-300 und (3) 1.000.

Bei einer durchschnittlichen Verkehrserzeugung von 3,4 bis 3,6 Wegen am Tag in Berlin und einem modal-split der Fahrten mit dem Auto von 40-60% werden vom Bauvorhaben in dem Gebiet ca. 2.500 Kfz-Fahrten am Tag ausgehen, 1250 hin und 1250 zurück. Insgesamt ist die Verkehrsmenge abwickelbar, was auch durch die Leistungsfähigkeitsanalyse an den Knotenpunkten bestätigt wurde.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wurde durch eine Zählung am 18. Februar 2016 um 18:00 Uhr erfasst. Demnach sind die Parkplätze bei der Wohnungsbaugenossenschaft zu 80-100% belegt, die restlichen Parkplätze deutlich weniger; bei der Stellplatzanlage südlich lediglich bis zu 20%.

Im Bestand (direktes Umfeld des Bauvorhabens) gibt es nach der Zählung ca. 350 verfügbare öffentliche Parkplätze. Für das Bauvorhaben sind weitere 70 Parkplätze in der Tiefgarage geplant. Bei Berücksichtigung der freien Stellplatzkapazitäten ist künftig mit einem Verhältnis von 0,5 Stellplätzen je Wohneinheit zu rechnen. In Berlin gibt es keine Stellplatzverordnung für Kfz mehr; lediglich Stellplätze für Kraftfahrzeuge für schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder werden vorgeschrieben.

Für die Gewerbeeinheiten sind 54 Parkplätze geplant. Nach EAR 05 liegt der Bedarf für diese Flächengrößen bei 52. Jeder Stellplatz wird ca.8x am Tag umgeschlagen. Insgesamt werden die dann vorhandenen Parkplatzkapazitäten als ausreichend bewertet.

Diskussion

Zur Prognose des fließenden Verkehrs wird festgestellt, dass durch eine mögliche Taktverdichtung des Busses 396 der Individualverkehr mit dem Auto abnehmen

könnte (Frau Heyer). Andererseits wird angemerkt, dass es zu weiterem Schleichverkehr in der Dolgenseestraße/ Hönower Weg kommen kann (Herr Hofmann). Da in Karlshorst westlich der Treskowallee weitere Bauvorhaben realisiert werden, ist mit erhöhten Verkehrsmengen in Richtung Dolgenseestraße/Sewanstraße zu rechnen (Herr Hofmann). Die in der Vergangenheit diskutierte Begrünungsmaßnahme im südlichen Bereich der der großen Stellplatzanlage ist bereits durchgeführt worden und führte zum Wegfall von 16 Stellplätzen. Dadurch können deutlich mehr Stellplätze erhalten werden, als ursprünglich angenommen (Herr Ehrendreich). Im Gutachten ist von einem Wegfall von 110 Parkplätzen durch die Begrünungsmaßnahme der Stellplatzanlage ausgegangen worden. Da jetzt nur 16 wegfallen, gibt es einen erheblichen Puffer an Stellplätzen (Herr Panhorst). Bei der Größe des Bauvorhabens und den angedachten Neumieter (auch Familien und Studenten) erscheinen 375 Stellplätze (ohne Puffer) auf 690 Wohnungen zu wenig, es könnte möglicherweise ein Stellplatz pro Wohneinheit benötigt werden. Es wäre positiv, wenn der Investor weitere Stellplätze auf dem eigenen Grundstück realisieren würde (Herr Bildt). Die Zählung vom Februar 2016 (18:00 Uhr) ist nicht repräsentativ, da die berufstätigen Kfz- Nutzer noch nicht vollständig von ihrer Arbeit zurückgekehrt sind (Herr Lehmann). Es wird vorgeschlagen, eine erneute Zählung der Auslastung der Kfz- Park- und Stellplätze im unmittelbaren Umfeld der Bebauung vorzunehmen (Wochentags, 22:00 Uhr, Herr Ehrendreich, Moderation).

Erneute Zählung der Auslastung der vorhandenen Kfz Park- und Stellplätze durch FPB, Auswertung im 3 RT

5. Maß der Nutzung (Geschosse, Gebäudehöhen, Abstände, Tageslicht, Herr Panhorst, Herr Maurer)

Erläutert wird die Abstandssituation zwischen den bestehenden und den geplanten Gebäuden. Gemäß Berliner Bauordnung sollen für die Einhaltung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen die Abstände um jedes Haus das 0,4-fache der Gebäudehöhe betragen, mind. jedoch 3,0 m. Wenn sich beispielsweise zwei Gebäude mit ~32m gegenüber stehen, müssen jeweils von beiden Gebäuden die Abstände eingehalten werden, was zu einer Gesamtabstandsfläche von ~26m führt. Beim Gebäude Mellenseestraße (nördlich angrenzend an das Plangebiet) geht durch die heranrückende geplante Bebauung die freie Balkonsicht verloren. Insgesamt sind sowohl bei den Abstandsflächen als auch bei der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 die gesetzlichen Vorgaben eingehalten.

Diskussion

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 31,08 Meter. Die Abstandsflächen wurden von einem Vermesser überprüft und in einer Karte visualisiert. Deutlich wird beim Blick auf die Karte, dass es keine Überschneidung der Abstandsflächen gibt (Herr Böhme). Da bei dem Gebäude Mellenseestraße die geplante Bebauung die bisherige Blickfreiheit an den Balkonen einschränken wird, wird angeregt, den geplanten gegenüberliegenden Baukörper etwas zu versetzen (Frau Heyer). Gemäß Bauordnung ist der geplante Abstand rechtlich zulässig. Wenn das geplante Gebäude verschoben wird, passen an anderer Stelle die Abstandsflächen nicht mehr (Herr Panhorst).

Nachfolgend werden Auszüge des Gutachtens für das Tageslicht vorgestellt. Für Anforderungen an die Besonnungsdauer gibt es keine Grenzwerte, sondern folgende Empfehlungen nach DIN 5034: Besonnungsdauer (1) zum Nachweistag 17. Januar: 1h, (2) zum Nachweistag 21. März (Tag-Nachtgleiche): 4h. Diese Empfehlungen können in Berlin (verdichteter Wohnstandort in Metropolen) häufig nicht eingehalten werden. Mit dem geplanten Bauvorhaben können für 30 ... 50 Bestands-Wohnungen im Umfeld des geplanten Vorhabens die Empfehlungen nicht erfüllt werden. Verschattung ist nicht verhinderbar, wenn neuer Wohnraum geschaffen werden soll. Technische Möglichkeiten, wie z.B. helle Fassadenfarbe und großer Abstand der Straßen, wirken sich aber positiv auf das Wohngefühl aus.

Diskussion

Es wird die Frage gestellt, ob in dem Gutachten zur Beurteilung des Tageslichts die

<p>Bestrahlung der Oberflächen oder der Innenflächen angenommen wurde. Im Winter gibt es eine Winkelausstellung der Gebäude gegenüber der Sonne von 10-35°. Dadurch würde das Gebäude Mellenseestraße 1 (folgende) im Winter bis zum 10. Geschoss voll beschattet sein. Beim Gebäude Mellenseestraße gibt es maximal 20 min Besonnung im Winter (Herr Lehmann).</p> <p>Die rechtlichen Rahmenbedingungen werden in dem geplanten Vorhaben insgesamt eingehalten. Dennoch bleibt festzustellen, dass in dem Baugebiet keine innerstädtischen Verhältnisse vorliegen. Es sollten Kompromisse möglich sein, z.B. Veränderung der Giebel zueinander (Herr Bildt, Herr Tschentscher) oder eine höhenmäßige Abstufung der Gebäude (von 10 z.B. auf 8 oder im Inneren des Vorhabens auf 6 oder 5 Vollgeschosse), um eine Maßstäblichkeit der Bebauung zu erhalten und die Wohnqualität insgesamt im Blick zu haben, sowohl für die vorhandenen als auch die geplanten Gebäude (Herr Bildt).</p>	<p>Die erarbeiteten Unterlagen von Herrn Lehmann werden gesamt und dem Moderator zugesandt. Die Unterlagen werden dem RT zur Verfügung gestellt, auch dem Gutachter Müller BBM, damit sie berücksichtigt werden können.</p>
<p>6. Nicht bearbeitet: Art der Nutzung (Wohnen und gewerbliche Angebote)</p>	
<p>7. Weiteres Vorgehen für die Sitzung am 7. Juni 2017</p> <p>Vorgeschlagen wird, in der nächsten Sitzung erneut mit dem Thema Tageslicht zu beginnen. Ebenso sollte sich der Investor die Gelegenheit erhalten, sich zu den Vorschlägen der Modifizierung der Bebauung zu äußern (Frau Monteiro).</p> <p>Vorgeschlagen wird, das Gutachten zur Belichtung vom Gutachter der Firma Müller-BBM GmbH vorstellen zu lassen (Herr Off).</p> <p>Es wird angeregt, dass der Gutachter hierzu die Unterlagen von Herrn Lehmann erhält, um sie zu prüfen und ggf. in seine Berechnungen einzubeziehen (Moderation). Die von Herrn Lehmann gefertigten Skizzen können im Rathaus Lichtenberg gesannt werden (Frau Monteiro).</p> <p>Zum nächsten Runden Tisch am 7. Juni 2017 um 18:00 Uhr werden folgende Themen vertiefend bearbeitet:</p> <p>Vorstellen der Ergebnisse der erneuter Zählung des ruhenden Verkehrs im Umfeld des Vorhabens, Weitere Ausführungen zur Belichtung und Besonnung, Vorstellen der Grünflächensituation.</p>	<p>Verantwortlich:</p> <p>Einladen des Gutachters von Müller-BBM GmbH durch Herrn Off Ggf. Prüfung der Modifizierung der Bebauung durch Herrn Off</p>
<p>8. Einsichtnahme in vorliegende Gutachten</p> <p>Die Einsichtnahme in die erarbeiteten Gutachten kann wie folgt erfolgen: Einsichtnahme im Fachbereich Stadtplanung, Dienstgebäude Alt-Friedrichsfelde 60, Haus 2, Zimmer 2.12 10. bei Frau Schiemann oder Herrn Radke zu den üblichen Sprechzeiten (Di 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr und Do 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr) oder nach telefonischer Absprache: Frau Schiemann 90 296 6463 Herr Radke 90296 6431 Die Einsichtnahme ist bis zum 28. Juni 2017 möglich, danach nicht mehr.</p>	

Protokollführung:

Georg Balzer, Büro STADTLANDPROJEKTE/ Clemens Radke, BA Lichtenberg, Stapl D, Gruppenleitung

Anlagen:

1. Teilnehmerliste 2. Mai 2017
2. Antrag der Bürgerinitiative Dolgensee- Center
3. Verschattungsskizzen-Versand (Autor Herr Lehmann)
4. Geänderte Geschäftsordnung