

Bezirksamt Lichtenberg, 10360 Berlin (Postanschrift)

ERGEBNISPROTOKOLL

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

Datum:

13. Juni 2017

Betrifft: **Protokoll des dritten Runden Tisches**

Besprechung: 7. Juni 2017, 18:00,
 Rathaus Lichtenberg, Möllendorffstraße 6, 10367 Berlin

Teilnehmer:	Gottfried Suchy	Bürgerinitiative „Dolgensee-Center“	Verteiler: wie Teilnehmerliste
	Heinrich Lehmann	Bürgerinitiative „Dolgensee-Center“	
	Karolina Korac	Anwohnerin	
	Rosemarie Heyer	Anwohnerin	
	Reiner Bildt	Wohnungsbaugenossenschaft Lichtenberg e.G.	
	Klaus Off	Off Immobilien-Beteiligungs GmbH	
	Michael Räder	Gewobag Wohnungsbau-AG Berlin	
	Birgit Monteiro	Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung, Soziales, Wirtschaft und Arbeit	
	Martin Panhorst	Freie Planungsgruppe Berlin GmbH	
	Cornelius Maurer	Freie Planungsgruppe Berlin GmbH	
	Dirk Böhme	Büro Dirk Böhme Projektentwicklung	
	Michael Pfister	Müller BBM	
	Ulrike Terveen	Müller BBM	
	David Brachmann	Gewobag Wohnungsbau-AG Berlin	
	Sabrina Herrmann	Stadtteilzentrum Lichtenberg Mitte	
	Marion Schiemann	BA Lichtenberg, Stapl D	
	Joachim Ehrendreich	BA Lichtenberg, Straßen- und Grünflächenamt	
	Jürgen Hofmann	BVV Fraktion SPD, Ausschuss Ökologische Stadtentwicklung und Mieterschutz	
	Daniela Messerle	Simons & Hinze Landschaftsarchitekten GmbH	
	Georg Balzer	Büro STADTLANDPROJEKTE	
	Saskia Machel	Büro STADTLANDPROJEKTE	

Tagesordnung

1. Formalien
2. Verkehrliche Auswirkung des geplanten Dolgensee-Centers (Herr Panhorst)
3. Belichtung und Besonnung, Vorstellung der Gutachten (Herr Pfister, Herr Böhme)
4. Freiraumgestaltung (Herr Ehrendreich, Frau Messerle)
5. Art der Nutzung/ Nutzungsmischung
6. Weiteres Vorgehen für die Sitzung am 29. Juni 2017 (Moderation)

	Zu erledigen durch/bis:
<p>1. Formalien (Moderation)</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 2. Mai 2017.</p> <p><u>Feststellen der Beschlussfähigkeit</u> Die Beschlussfähigkeit des Runden Tisches wird festgestellt. Die stimmberechtigten Mitglieder sind vollzählig. Für Kathrin Bratke ist Michael Räder als Vertretung anwesend.</p> <p><u>Beschluss zum Protokoll des zweiten Runden Tisches vom 2. Mai 2017</u> Das Protokoll vom 2. Mai 2017 wird einstimmig beschlossen.</p> <p><u>Beschluss zur Tagesordnung</u> Herr Lehmann stellt für die Bürgerinitiative „Dolgensee-Center“ einen Antrag zur Tagesordnung mit den folgenden Punkten 1) Bedarf an ergänzenden Informationen zum Stand des Bauvorhabens 2) Zwischenauswertung nach den ersten 3 Sitzungen des Runden Tisches 3) Mietminderungsanspruch für anliegende Mieter während der Bauzeit Punkt 1 wird zum Antrag zugelassen. Punkt 2 ist ohnehin Gegenstand der Tagesordnung und wird nicht weiter behandelt. Punkt 3 wird nicht zugelassen, da dies nicht Gegenstand der Gesprächsinhalte des Runden Tisches ist. Über den Punkt 1 des Antrages zum Stand des Bauvorhabens wird abgestimmt. Mit 4 Ja-Stimmen, 4 Enthaltungen und 0 Nein-Stimmen wird der Antrag zur Ergänzung der Tagesordnung beschlossen.</p> <p><u>Abstimmung zur geänderten Tagesordnung</u> Mit 7 Ja-Stimmen, 0 Enthaltungen und 1 Nein-Stimme wird die Tagesordnung beschlossen. Neuer Punkt 2 der Tagesordnung ist: Ergänzende Informationen zum Stand des Bauvorhabens. Alle nachfolgenden Tagesordnungspunkte verschieben sich um jeweils eine Zahl.</p>	
<p>2. Antrag zum Stand des Bauvorhabens (Herr Lehmann)</p> <p><u>1) Wie lautet aktuell die Anzahl der geplanten Wohneinheiten?</u> Wie auf der ersten Sitzung des Runden Tisches besprochen wurde, sind 690 Wohneinheiten geplant (Frau Monteiro, Frau Schiemann).</p> <p><u>2) Wieso änderte sich die Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,9 auf 3,2?</u> Im Januar 2017 wurde im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 1 BauGB) der westliche Abschnitt des Bauvorhabenbereichs (Teile der Promenade) begradigt und um die Teilflächen reduziert, die zur späteren Abgabe an das Land Berlin geplant waren. Dadurch wird das zu beplanende Grundstück des Vorhabenträgers um etwa 2.000m² reduziert, was bei gleicher und unveränderter Geschossfläche zu einer erhöhten GFZ von 3,2 führt (Frau Schiemann, Herr Ehrendreich, Herr Panhorst, Herr Off).</p> <p><u>3) Einfluss der GFZ</u> Die geplante GFZ von 3,2 ist erheblich höher als die für allgemeine Wohngebiete vorgesehene Obergrenze von 1,2 gemäß § 17 Abs.1 BauNVO. Das könnte einen negativen Einfluss auf das Gebiet haben (Herr Lehmann). In der Begründung zum Bebauungsplan wird die Überschreitung der Obergrenze der GFZ ausführlich begründet. Gesunde Lebens-, Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt, darauf wird geachtet (Herr Panhorst).</p>	

	Zu erledigen durch/bis:
<p>3. Verkehrliche Auswirkungen des geplanten Dolgensee-Centers (Herr Panhorst)</p> <p>Die Ergebnisse, der vom letzten Runden Tisch angeregten Neuzählung des ruhenden Verkehrs um das Planvorhaben, werden von Herrn Panhorst vorgestellt. Die Zählung vom 31.05.2017 um 22:30 Uhr zeigt gegenüber der ersten Zählung vom 16.02.2016 um 18:00 Uhr eine insgesamt leicht erhöhte Auslastung der Stellplätze, die sich vorrangig am großen Parkplatz mit einer Auslastung von nunmehr 20-30% widerspiegelt. Gemäß der neueren Zählung sind noch 311 Parkplätze im Gebiet nutzbar, woraus sich ein Stellplatzangebot von 0,45 je Wohneinheit des geplanten Bauvorhabens ergibt. Das erscheint ausreichend. Das Land Berlin hat keine Stellplatzsatzung. Insofern entspricht der ermittelte Bestand an freien Parkplätzen dem Bedarf. Hinzu kommt, dass das Vorhaben sehr gut mit dem ÖPNV erschlossen sein wird (S-Bahn, Buslinien).</p> <p><u>Diskussion</u> Die von Herrn Lehmann vorbereitete, jedoch nicht der Sitzungsleitung vorab angemeldete Präsentation wird aus Zeitgründen abgebrochen. Herr Lehmann wird gebeten, sein Material der Moderation zuzusenden, damit es den Teilnehmern des Runden Tisches zugänglich und auf der kommenden Sitzung ggf. besprochen werden kann (Moderation). Es wird von einer Stellplatzanzahl im Bestand von insgesamt 600 Stellplätzen im Umfeld ausgegangen. Da die Parkplätze der Wohnungsbaugenossenschaft nicht in die Berechnung einbezogen werden, verbleiben nutzbare 457 Stellplätze (Herr Panhorst, Herr Ehrendreich). Angesichts der Bauvorhabengröße mit 690 WE erscheinen 70 neu zu schaffende Privatparkplätze durch den Investor als zu wenig (Herr Bildt). Neben dem Stellplatzbedarf für neue Bewohner, wird auch der Stellplatzbedarf für die 135 neuen Arbeitsplätze verursacht. Dieser Bedarf sollte bei der Ermittlung der benötigten Parkplätze berücksichtigt werden (Herr Lehmann). Freiraum ist endlich. Bestandsbewohner und künftige Bewohner wünschen sich auch Flächen für Radwege und Grünflächen (Frau Herrmann, Frau Heyer).</p>	<p>Herr Lehmann versendet sein Material an Moderator</p>
<p>4. Belichtung und Besonnung, Vorstellung der Gutachten (Herr Pfister, Herr Böhme)</p> <p>Auf Grundlage der 5 Studien Visualisierung Bericht N. M133014/02 vom 21. Dezember 2016; Grobanalyse Bericht Nr. M133014/03 vom 14. Februar 2017; Besonnungsdauer Bestandsgebäude Feinanalyse Bericht Nr. M133014/07 vom 14. Februar 2017; Tageslichtsimulation Neubau Bericht Nr. M133014/08 vom 24. Februar 2017 und Tageslichtsimulation Bestand Bericht Nr. M133014/09 vom 24. Februar 2017 stellen Herr Pfister und Herr Böhme ausgewählte Details zur Belichtung (Tageslichtquotient von Innen- und Außenbeleuchtung, DIN 5034 empfiehlt $\geq 0,9\%$) und Besonnung (Stichtage: 17. Januar, 21. März) für den Bestand mit und ohne den geplanten Neubau vor.</p> <p><u>Besonnung und Belichtung (Herr Pfister)</u> Die DIN 5034 ist eine Empfehlung und kann per Gesetz als Landesrecht zur Anwendung kommen. In Berlin ist die DIN 5034 nicht gesetzlich eingeführt. Sie ist daher in behördlichen Verfahren nicht verbindlich anzuwenden; ihre Anwendung und Berücksichtigung der auf ihrer Grundlage ermittelten Ergebnisse ist nicht zwingend vorgeschrieben. Dennoch kann sie als Orientierungsrahmen herangezogen werden. Bei typischen, für die Gebäude repräsentativen Räumen liegt der Tageslichtquotient bei 1,8%. Es ergeben sich punktuell an Gebäudebereichen und je nach Jahreszeit verkürzte Besonnungszeiten durch den geplanten Neubau (z.B. an Gebäude 1+2 am 21. Dezember, am Gebäude 6 am 21. Juni).</p>	

<p><u>Ergänzend: Animation des Verlaufes der Besonnung (Herr Böhme)</u> Herr Böhme ergänzt die vorangegangenen Informationen zur Besonnung mittels einer bewegten Simulation des Sonnenverlaufes und der resultierenden Verschattung an ausgewählten Tagen. Deutlich wird folgendes: Bereits im Bestand ergibt sich eine Verschattung ab Nachmittag an Gebäuden durch den sehr hohen Baukörper des Wohnhochhauses. Das Vorhaben selbst ist aufgrund seiner Nord-Süd- Orientierung so eingeordnet, dass es zur Mittagszeit (12 Uhr) keine Verschattung an den östlich und westlich angrenzenden Gebäuden verursacht. Die sich ergebende punktuelle Verschlechterung der Besonnung ergibt sich nur in den Morgen- und Abendstunden.</p> <p><u>Diskussion und Meinungen</u> In Berlin ist nicht die DIN 5034, sondern die Einhaltung der Abstandsflächen die pflichtige Grundlage für die Beurteilung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse; die DIN 5034 hat dennoch einen Empfehlungscharakter (Herr Bildt, Moderator). In einzelnen Fällen musste nach Abwägung der Behörden auf Grundlage von DIN 5034 der Vorhabenträger Änderung am Bauvorhaben vornehmen (Herr Pfister). Die Prüfung der Unterlagen aus der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB dauert noch an. Bisher gibt es keine Bedenken, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht eingehalten werden, da auch die Abstandsflächen eingehalten werden (Herr Panhorst, Frau Schiemann). Aus Gründen der Machbarkeit wurde die Zahl der zu untersuchenden Wohnungen im Rahmen der Gutachten begrenzt, besonders typische Wohnungen mit einseitiger Fensterausrichtung zum Neubau wurden untersucht (Herr Pfister, Herr Böhme). Die punktuelle Verschlechterung der Belichtung und Besonnung sollte anhand der vorhandenen Studien nochmals geprüft und quantifiziert werden (Herr Bildt, Herr Lehmann, Frau Heyer). Das Bauprojekt befindet sich nicht im Innenstadtbereich, von daher sollten auch nicht dessen Besonnungsverhältnisse als Vergleich herangezogen werden. Die partielle Verschlechterung der Besonnung könnte beispielsweise durch weniger Geschosse oder durch Staffelgeschosse reduziert werden. Zu hinterfragen wäre hier die Veränderungsbereitschaft des Vorhabenträgers, wie z.B. die sichtbare Verschlechterung der Besonnung abgemildert werden könnte (Herr Bildt). Da im Land Berlin die DIN 5034 nicht gesetzlich verbindlich einzuhalten ist, sind das Einhalten der Abstandsflächen die einzig verbindlichen Prüfmerkmale beim Einfügen eines Vorhabens in Bestandsbauten. Der Runde Tisch hat dennoch die Möglichkeit, Empfehlungen an die Verwaltung auszusprechen oder Prüfaufträge zu erteilen, wie im Einzelfall mit nicht ausgeräumten Belangen des Planverfahrens umgegangen werden kann. Anwohner und andere Interessierte können bei den nächsten Verfahrensschritten und deren Begründungen prüfen, ob und inwieweit, die Empfehlung des Runden Tisches berücksichtigt wurde (Moderator).</p> <p><u>Abstimmung über Fortführung der Tagesordnung</u> Aus Zeitgründen wird abgestimmt, ob in der Tagesordnung fortgefahren wird oder weitere Redebeiträge zulässig sind. Mit 7 Ja-Stimmen und 1 Nein-Stimme wird der Vorschlag zur Fortführung der Tagesordnung beschlossen.</p>	<p>Zu erledigen durch/bis:</p> <p>Müller BBM/ Dirk Böhme quantifizieren die Ver- schlechterung.</p>
<p>5. Freiraumgestaltung (Herr Ehrendreich, Frau Messerle)</p> <p>Das Freiflächenkonzept, beruhend auf den Ideen der „Simos & Hinze Landschaftsarchitekten GmbH“, wird von Herrn Ehrendreich und Frau Messerle vorgestellt.</p> <p><u>Finanzierung</u> Für die Promenadengestaltung stehen 450.000€ brutto zur Verfügung, wovon mindestens schon 100.000€ für Entsiegelung verwendet werden. In einem Erschließungsvertrag zwischen dem Land Berlin und dem Vorhabenträger wird ausgehandelt, wie hoch die Kostenübernahme durch den Investor sein wird.</p>	

	Zu erledigen durch/bis:
<p><u>Gestaltungskonzept für den Freiraum des Vorhabens</u> Im Gestaltungskonzept liegt der Fokus auf den Grünflächen, Parkbänken und 3 altersgerechte Spielplätzen (3-12 Jahre). Die vorhandenen Bäume bleiben erhalten (bis auf solche mit schwerem Pilzbefall); einige Baumneupflanzungen sind vorgesehen. Für die untergeordneten Wege und die beiden Fußgängerzonen sind großformatige Platten zur Befestigung angedacht. An den beiden Enden der Promenade sollen Plätze mit großzügigen Bankelementen entstehen. An der Kreuzung von Promenade und Boulevard mit Gewerbe soll sich ein Wasserspiel einfügen. Der Gehweg an der Promenade ist Privateigentum, aber öffentlich nutzbar.</p> <p><u>Ablauf der Umgestaltungsarbeiten und Mitwirkungsmöglichkeiten für Anwohner</u> Im Rahmen des Erschließungsvertrags wird geprüft, welchen finanziellen Anteil der Vorhabenträger übernimmt. Im Anschluss daran erfolgt die Kinder- und Jugendbeteiligung zur die Gestaltung der Spielplätze. Danach werden die Anwohner über die Details informiert und können ergänzend Wünsche äußern. Voraussichtlich im Jahr 2018 wird mit dem Spielplatzbau begonnen. Die weitere Promenadengestaltung soll dann parallel mit Beginn der Bauarbeiten, voraussichtlich 2019, erfolgen. Die Freiraumgestaltung erfolgt nach Abschluss der Bauarbeiten.</p> <p><u>Diskussion</u> Es wird bei der Gehölzauswahl darauf geachtet, dass die Pflanzen an die klimatischen Bedingungen angepasst sind und nicht die Wege zerstören, darum werden z.B. keine Pappeln gepflanzt (Herr Hofmann, Herr Ehrendreich). Es wird angeregt, dass auch keine giftigen Bäume gepflanzt werden (Frau Heyer). Die Windverhältnisse sollen bei der Gestaltung berücksichtigt werden (Herr Hofmann, Herr Ehrendreich); zu den Windverhältnissen gibt es auch Gutachten (Herr Off, Herr Panhorst).</p>	
6. Nicht bearbeitet: Art der Nutzung	
7. Weiteres Vorgehen für die Sitzung am 29. Juni 2017 (Moderation) Beim nächsten Runden Tisch am 29. Juni 2017 um 18:00 Uhr werden folgende Themen aufgerufen: - Begründung zur Überschreitung der zulässigen Obergrenze gem. BauNVO (GFZ gem. B- Plan bei 3,2) - Vorstellen und Diskussion des Materials zum fließenden und ruhenden Verkehr von Herrn Lehmann; Abgleich mit den Aussagen der Gutachter - Belichtung und Besonnung Punktuelle Prüfung & Quantifizierung der Verschlechterung auf Grundlage der vorliegenden Studien. Ausloten der Veränderungsbereitschaft des Vorhabenträgers zur Milderung der Verschlechterung. - Ggf. Art der Nutzung (Wohnen und gewerbliche Angebote) - Empfehlung des Runden Tisches zum Vorhaben und zum weiteren Vorgehen Es können aus zeitlichen Gründen nicht alle vorhandenen Gutachten zum Bauvorhaben Dolgensee-Center am Runden Tisch besprochen werden. Vielmehr geht es darum, die Punkte zu besprechen, die wesentlich sind für das Verfassen einer gemeinsamen Empfehlung an die Verwaltung. Ob weitere Sitzungen des RundenTisches erforderlich sind, muss bei der kommenden Sitzung entschieden werden (Frau Monteiro).	Verantwortlich: Herr Panhorst Herr Panhorst Müller BBM/ Herr Böhme Herr Off, Frau Schiemann/Herr Radke Herr Räder

	Zu erledigen durch/bis:
<p>Bis zum 13. Juni 2017 müssen die Anträge für die Tagesordnung am 29. Juni 2017 beim Moderator vorliegen, damit sie in der Vorbereitung der folgenden Sitzung des Runden Tisches berücksichtigt werden und sich die Teilnehmer darauf vorbereiten können (Moderation).</p> <p>Neben den Gutachten ist auch das Gestaltungskonzept der Freiflächenplanung in der Verwaltung einsehbar (Frau Schiemann).</p> <p>Die Sitzung wird beendet und der nächste Termin bekannt gegeben (29. Juni 18:00 Uhr).</p>	

Protokollführung:

Georg Balzer, Büro STADTLANDPROJEKTE/ Marion Schiemann, BA Lichtenberg, Stapl D,

Anlagen:

1. Teilnehmerliste 7. Juni 2017
2. ...