

Bezirksamt Lichtenberg, 10360 Berlin (Postanschrift)

ERGEBNISPROTOKOLL

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

Datum:

19. Juli 2017

Betrifft: **Protokoll des vierten Runden Tisches**

Besprechung: 29. Juni 2017, 18:00,
Rathaus Lichtenberg, Möllendorffstraße 6, 10367 Berlin

Teilnehmer:

Rainer Tschentscher	Bürgerinitiative „Dolgensee-Center“
Heinrich Lehmann	Bürgerinitiative „Dolgensee-Center“
Karolina Korac	Anwohnerin
Rosemarie Heyer	Anwohnerin
Reiner Bildt	Wohnungsgenossenschaft Lichtenberg e.G.
Martin Panhorst	Freie Planungsgruppe Berlin GmbH
Cornelius Maurer	Freie Planungsgruppe Berlin GmbH
Dirk Böhme	Büro Dirk Böhme Projektentwicklung
Klaus Off	Off Immobilien-Beteiligungs GmbH
Michael Räder	Gewobag Wohnungsbau-AG Berlin
David Brachmann	Gewobag Wohnungsbau-AG Berlin
Marion Schiemann	BA Lichtenberg, Stapl D
Clemens Radke	BA Lichtenberg, Stapl D, Gruppenleitung
Patrick Giebel	Referent der Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung, Soziales, Wirtschaft und Arbeit
Jürgen Hofmann	Ausschuss Ökologische Stadtentwicklung und Mieterschutz
Georg Balzer	Büro STADTLANDPROJEKTE
Saskia Machel	Büro STADTLANDPROJEKTE

Verteiler:

wie Teilnehmerliste

Tagesordnung

1. Formalien
2. Begründung der geplanten Überschreitung der zulässigen Obergrenze der baulichen Nutzung (Herr Panhorst)
Stellungnahme der Bürgerinitiative „Dolgensee-Center“ zu den vorliegenden Gutachten und Positionen zum weiteren Vorgehen (Herr Lehmann, Herr Tschentscher)
3. Umgang mit den vorliegenden Informationen aus Sicht des Vorhabenträgers (Herr Off)
4. Umgang mit den eingebrachten Informationen aus Sicht des Bezirksamtes (Herr Radke)
5. Empfehlung des Runden Tisches
6. Weiteres Vorgehen
7. Auflösung des Runden Tisches

	Zu erledigen durch/bis:
<p>1. Formalien</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 7. Juni 2017.</p> <p><u>Feststellen der Beschlussfähigkeit</u> Die Beschlussfähigkeit des Runden Tisches wird festgestellt. Für Frau Bratke ist Herr Räder als Vertretung anwesend. Frau Monteiro ist krankheitsbedingt nicht anwesend.</p> <p><u>Beschluss zum Protokoll des dritten Runden Tisches vom 7. Juni 2017</u> Das Protokoll vom 7. Juni 2017 wird einstimmig beschlossen.</p> <p><u>Beschluss zur Tagesordnung</u> Die Tagesordnung wird einstimmig beschlossen. Es wird sich darauf verständigt, dass bei Tagesordnungspunkt 6. ein Meinungsbild über das Verfassen der gemeinsamen Stellungnahme eingeholt wird.</p>	
<p>2. Begründung der geplanten Überschreitung der zulässigen Obergrenze der baulichen Nutzung (Herr Panhorst)</p> <p>Herr Panhorst erläutert die Begründung der geplanten Überschreitung der zulässigen Obergrenze GFZ. Für das Bauvorhaben wurde zu Beginn des Bauleitverfahrens von einer GFZ von 2,87 ausgegangen. Im weiteren Verlauf des Verfahrens wurde entschieden, dass die Promenade durchgängig eine öffentliche Fläche sein soll, wodurch die Grundstücksfläche des Bauvorhabens kleiner wurde. Ausschließlich darauf beruht der Anstieg der GFZ auf 3,2. Die Geschossfläche des geplanten Vorhabens hat sich nicht verändert. Das Bauvorhaben passt sich bezüglich der GFZ in die Umgebung ein, für das eine GFZ von 2 bis 3 als typisch ermittelt wurde. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Einhaltung der Abstandsflächen sichergestellt.</p> <p><u>Diskussion</u> Bei anderen Bauvorhaben im Bezirk, die sich in einem ähnlichen städtebaulichen Umfeld befinden, wurde die Geschoszahl gegenüber dem Entwurf von 10 noch auf 7-8 Geschosse reduziert (Herr Bildt). Es gibt keine allgemeine Norm für die adäquate Geschoszahl bei Neubau, sondern es wird immer projekt- und standortbezogen entschieden (Herr Hofmann). Die Bürger und die Kommunalpolitik sind von den Qualitäten des Dolgensee-Centers in der geplanten Form überzeugt. Es ist jetzt dringend an der Zeit und sehr gut, dass der städtebaulichen Missstand beseitigt und das Gelände entwickelt wird (Frau Heyer, Herr Hofmann).</p>	
<p>3. Stellungnahme der Bürgerinitiative „Dolgensee-Center“ zu den vorliegenden Gutachten und Positionen zum weiteren Vorgehen (Herr Lehmann, Herr Tschentscher)</p> <p>Herr Lehmann stellt die Stellungnahmen der Bürgerinitiative „Dolgensee-Center“ zu den vorliegenden Gutachten vor (Präsentation separat im Anhang). In den Verschattungsgutachten wird eine fassadenbezogene Analyse der Besonnungsdauer durchgeführt und sich dabei auf die DIN 5034 berufen. Die DIN 5034 beschreibt die Beleuchtung der Innenräume mit Tageslicht; darum ist eine fassadenbezogene Analyse ungenügend, da auch der Einfluss der Fenstertiefe berücksichtigt werden müsste. In den Gutachten fehlen eine Quantifizierung der von Verschattung betroffenen Wohneinheiten und eine Qualifizierung der Verschlechterung in den am stärksten betroffenen Wohneinheiten.</p>	

	Zu erledigen durch/bis:
<p>Im Verkehrsgutachten wird der Bestand an verfügbaren Parkplätzen im unmittelbaren Gebiet als zu hoch angesetzt. Für die 135 zeitlich parallel arbeitenden Arbeitnehmer werden keine zusätzlichen Parkplätze berücksichtigt.</p> <p>In der schalltechnischen Untersuchung werden zum Teil unzureichende Bewertungen vorgenommen (Innenhofbereich Gebäude A, Bewertung der Nachtsituation).</p> <p>Aus der gutachterlichen Stellungnahme zum Windkomfort geht hervor, dass durch die Riegelbebauung die mittlere Windgeschwindigkeit von ca. 2m/s auf ca. 1 m/s abgesenkt wird. Dies wird sich negativ auf die Durchlüftung des gesamten Areals Dolgenseestraße bis zur Sewanstraße auswirken.</p> <p>Das klimaökologische Gutachten ist eine Ist-Analyse und nimmt keine Bewertung der Veränderungen durch das geplante Bauvorhaben vor.</p> <p>Generell sollte das ausgewiesene Flächenabstandsmaß nicht das alleinige Kriterium für die Bewertung des Bauvorhabens sein.</p> <p><u>Vorschlag der Bürgerinitiative „Dolgensee-Center“</u></p> <p>Die Bürgerinitiative „Dolgensee-Center schlägt“ vor, die Geschosse der Gebäudekörper so abzustufen, dass die Verschattung am Bestand reduziert wird und der Frischluftaustausch verbessert wird. Als Nebeneffekt davon würde auch der Bedarf an Parkplätzen verringert werden.</p> <p>Für die Gestaltung der Gebäudeabstufungen stellt die „Bürgerinitiative Dolgensee-Center“ zwei selbst entwickelte Varianten vor. In beiden Varianten bleibt die geplante Gebäudeanordnung bestehen und die Abstufung wird von Ost nach West vorgenommen, von 4 über 6 zu 9 Geschossen. In Variante 1) wird vorgeschlagen, dass der Gebäudetrakt nahe Dolgenseestraße 3-6, gegenüber dessen Flurlinie um 12m verschoben und verkürzt wird; in Variante 2) um 6m. Die Variante 2) mit einer GFZ von 2,4 wird von der Bürgerinitiative „Dolgensee-Center“ favorisiert.</p> <p><u>Meinungen und Diskussion</u></p> <p>Das Engagement der Bürgerinitiative „Dolgensee-Center“ wird anerkannt und die dargelegte Abstufung der Gebäude als eine Möglichkeit zur Verminderung der Verschattung angenommen (Herr Bildt).</p> <p>An der Qualität der erarbeiteten Gutachten besteht kein Zweifel. Die vorgelegten Gutachten sind bisher weder in der Prüfung durch das jeweilige Fachamt noch vom Fachbereich Stadtplanung beanstandet worden. Es ist daher davon auszugehen, dass ihre eingebrachten Inhalte zum Vorhaben und zum Bebauungsplanverfahren als sachlich richtig zu bewerten sind (Herr Off, Herr Radke, Herr Panhorst).</p> <p>Die städtebaulich-architektonische Gestaltung des Vorhabens kann individuell bewertet werden. Ein Baukörper mit einer klaren Gliederung fügt sich besser in das Umfeld ein, als Gebäude mit einer intensiven Staffelung, wie von der Bürgerinitiative vorgestellt (Herr Räder).</p>	
<p>4. Umgang mit den vorliegenden Informationen aus Sicht des Vorhabenträgers (Herr Off)</p> <p>Herr Off geht auf die Konzipierung und die Entstehung des Entwurfs des Bauvorhabens ein und nimmt Stellung zu den Informationen der Bürgerinitiative „Dolgensee-Center“. Im vorliegenden Entwurf des Bauvorhabens sind viele Anregungen der relevanten Ämter enthalten. Frühzeitig wurde sich durch Gespräche und Infoveranstaltungen an die lokale Bevölkerung gewandt. Um die Durchführbarkeit des Vorhabens zu sichern wurde eine außerordentlich große Zahl an Gutachten und tiefgehenden Analyse erarbeitet. Auf der Grundlage folgender Ziele wurde das Vorhaben Dolgensee-Center konzipiert:</p> <p>Der städtebauliche Missstand soll durch ein langfristig tragfähiges Bau-Vorhaben beseitigt werden.</p> <p>Innerhalb der Gebäudestruktur soll es eine Nutzungsmischung von Wohnen und versorgendem Gewerbe geben. Beim Bauablauf wird darauf geachtet, dass auch während der Bauphase die Grundversorgung bestehen bleibt und, dass jedes Gewerbe nur einmal umziehen muss.</p> <p>Es sollen viele Wohneinheiten mit Sozialbindung geschaffen werden; geplant sind 50% mietpreisgebundene Wohnungen.</p>	

	Zu erledigen durch/bis:
<p>Für das Wohngebiet als Ganzes (Bestand und Neubau) soll mit der Ladenzeile und der Promenade die Aufenthaltsqualität verbessert werden, z.B. durch eine geringere Versiegelung und eine ansprechende Freiraumgestaltung. Sehr viel Zeit und Engagement sind für die Sicherung der Nahversorgung aufgewendet worden. Es bedurfte einer großen Überzeugungsleistung, REWE für diesen Standort zu gewinnen.</p> <p>Das geplante Bauvorhaben ist vor der beabsichtigten Übernahme der Gewobag sehr sorgfältig geprüft worden. Die Gewobag als landeseigenes Wohnungsunternehmen erhält sehr viele Angebote zur Übernahme von Neubauvorhaben. Das Vorhaben Dolgensee-Center betrachtet sie städtebaulich als sehr gelungen. Es wird als innerstädtisch und sehr gut erschlossen bewertet. Die geplanten Nutzungen (Wohnen und gewerbliche Nutzungen, insbesondere die für das Wohngebiet sehr wichtige Nahversorgung) sichern ihr eine langfristig nachhaltige Vermietung und ebenso eine hohe Qualität, von der das städtebauliche Umfeld sehr profitieren wird (Herr Räder).</p>	
<p>5. Umgang mit den eingebrachten Informationen aus Sicht des Bezirksamtes (Herr Radke)</p> <p>Herr Radke erläutert die Arbeitsweise des Bezirksamtes in Bezug auf den B- Plan 11-120 VE Dolgensee Center und den spezifischen Umgang mit den eingebrachten Informationen des Runden Tisches.</p> <p>Im Areal Dolgensee-Center gab es schon lange einen städtebaulichen Missstand (jahrelanger Gebäudeleerstand mit Verfall der baulichen Anlagen). Darum ist es sehr positiv, dass ein Vorhabenträger gefunden werden konnte, der mit seinem Vorhaben die Anforderungen an den Bedarf an Wohnraum in enger Verzahnung mit einer Nahversorgung für das Wohngebiet erfüllt. Der Bezirk hat sich zu dem Vorhaben bekannt und ein Bebauungsplan- Verfahren eingeleitet.</p> <p>Planungsziele wurden ausführlich auf der 1. Sitzung des Runden Tisches vorgestellt. Die Durchführung der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Anschreiben vom 04.05.2017 eingeleitet. Nach Abschluss dieses Verfahrensschrittes wird die Offenlage (Beteiligung der Öffentlichkeit) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.</p> <p>Nach gegenwärtigem Planungsstand wird das Vorhaben als durchführbar betrachtet. Die vorliegenden Gutachten sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Fachämter bestätigen die formulierten Planungsziele. Einwendungen gegen Planungsziele oder Inhalte von Gutachten wurden bisher nicht vorgebracht.</p> <p>Der Umgang mit weiteren Anregungen zum Vorhaben und zum B- Plan 11-120 VE „Dolgensee- Center“ kann anhand der offengelegten Planunterlagen sowie der nachfolgend erstellten Abwägung geprüft werden. Im Ausschuss für ökologische Stadtentwicklung wird über den Verfahrensstand und die besprochenen Inhalte informiert, die Sitzungen sind öffentlich.</p> <p>Es ist Normalität, dass mit der Ausnutzung des geltenden Planungsrechts ein Maximum an Wohnraum realisiert wird. Mit Aufstellung des Bebauungsplans ist aber auch sichergestellt, dass nicht weiter nachverdichtet werden kann, z.B. auf den Freiflächen auf dem Grundstück des Vorhabenträgers. Mit dem Vorhaben wird auch die Versiegelung reduziert (GFZ von 0,4).</p> <p>Gewisse Veränderungen kommen bei der Nachverdichtung in der Stadt immer zutage (größerer Bedarf an Parkplätzen, lokale Neu-Verschattungen). Über die Freiraumgestaltung kann noch nach dem Genehmigungsverfahren nachverhandelt werden.</p> <p>Die Verantwortung über die Planungsziele und –inhalte hat abschließend die BVV. Die Verwaltung erfüllt insofern die Vorgaben der Kommunalpolitik.</p> <p><u>Diskussion</u></p> <p>Der weitere Prozess (Rücklauf der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, rechtssicherer Abwägungsprozess, öffentliche Auslegung der Planunterlagen, nochmalige Prüfung der Anregungen durch den Fachbereich Stadtplanung, Erstellung des Abwägungsmaterials) bis zum abschließenden BVV Beschluss wird noch einige Zeit in Anspruch nehmen (Herr Panhorst).</p>	

	Zu erledigen durch/bis:
<p>Für die Mitglieder der BVV (die für sich betrachtet Freizeit-Politiker sind) ist die Expertise der Verwaltung sehr entscheidend. Der Verwaltung kommt insofern eine große Verantwortung zu (Herr Hofmann).</p> <p>Von der Stadtplanung als koordinierendem Fachbereich innerhalb des Bezirksamtes wird eine stärkere Steuerung der städtebaulichen Entwicklung erwartet. Ergänzendes Bauen ist eine richtige Strategie, um Wohnungen zu schaffen. Dennoch sollten dabei Kriterien beachtet werden, wie z.B. die Beachtung von Qualitäten der vorhandenen Bebauung (Herr Bildt).</p> <p>Die Gewobag als landeseigenes Wohnungsunternehmen erhält eher selten ein Angebot der Qualität des Dolgensee-Centers, bei dem die Infrastruktur mitgedacht und insofern bereits vorhanden ist. Zumeist sind es Investorenangebote, tatsächlich am Stadtrand und völlig ohne Infrastruktur, die an die Gewobag herangetragen werden. Insofern ist dieses Vorhaben des ergänzenden Bauens für die Gewobag von Bedeutung, um die wohnungspolitischen Ziele des Landes mit zu erfüllen und gleichzeitig auf dem Wohnungsmarkt zwischen privaten und anderen Wohnungsunternehmen konkurrenzfähig zu bleiben, was auch die Mietenpolitik der Gewobag betrifft, jede zweite Neuvermietung liegt bei 6,50 € (Herr Räder).</p> <p>Auch nicht städtische Wohnungsunternehmen sorgen für eine günstige Miete (die WGLi im Durchschnitt mit unter 6,50 €/m²). Darum ist der Erhalt eines guten Zustandes (u.a. Belichtung) des Bestandes wichtig, um die Vermietbarkeit der Gebäude zu sichern. Um diese Miete verlässlich so niedrig zu halten, müssen die Wohnungen jedoch gut ausgelastet sein und darum ist es der WGLi sehr wichtig, dass der Bestand in einem TOP-Zustand bleibt.</p> <p>Bisher wurde die Frage noch nicht klar beantwortet, welche Veränderungsbereitschaft beim Vorhabenträger besteht, auf die vorgebrachten Anregungen einzugehen, z.B. auf das Reduzieren der Zahl der Vollgeschosse, um die in der 3. Sitzung des Runden Tisches dargestellte punktuelle Verschlechterung der Besonnung zu minimieren (Herr Bildt).</p> <p>Das Vorhaben wird nicht realisierbar sein, wenn Veränderungen an den Baukörpern vorgenommen werden (Herr Off).</p>	
<p>6. Empfehlung des Runden Tisches</p> <p>Herr Balzer stellt die behandelten Themen der einzelnen Runden Tische zusammenfassend dar.</p> <p>Gemäß Geschäftsordnung werden folgende Funktionen des Runden Tisches erfüllt: ausführlicher Informationsstand über das Projekt und Meinungsbild der einzelnen Akteure.</p> <p>Erarbeiten von Kompromissen zu strittigen Teilen des Bauvorhabens Feststellen von Konsensen zu unstrittigen Teilen des Bauvorhabens Laut Geschäftsordnung steht anschließend das Verfassen einer gemeinsamen Stellungnahme als Empfehlung an die BVV an.</p> <p><u>Meinungen</u></p> <p>Das Verfassen einer gemeinsamen Stellungnahme einschließlich einer folgenden Abstimmung wird für dieses komplexe Thema zu diesem Zeitpunkt als für nicht möglich befunden.</p> <p>Vorgeschlagen wird von den stimmberechtigten Mitgliedern des Runden Tisches, dass von der Moderation eine Zusammenfassung als Stellungnahme formuliert und dann in einer neuen Sitzung darüber abgestimmt wird. Grundlage der Zusammenfassung können die auf der Stelltafel zusammengefassten Inhalte sein.</p>	

<p>7. Weiteres Vorgehen Unter der Prämisse, dass der nächste, abschließende Runde Tisch zeitnah erfolgt, erklären sich alle dazu bereit, dass es noch einen weiteren Runden Tisch geben soll. Bei diesem letzten Runden Tisch soll über ein durch die Protokollanten zusammengefasstes Dokument abgestimmt werden. Der Termin für die 5. Sitzung ist der 12. Juli 14:00 Uhr im Raum 114. Am Montag, dem 3.07.2017, wird bis 14 Uhr eine zusammenfassende Stellungnahme als Entwurf durch den Moderator an die Teilnehmer des Runden Tisches verschickt. Über diese kann beim nächsten Runden Tisch am 12.07.2017 abgestimmt werden. Bei diesem letzten Runden Tisch soll auch das Protokoll des vierten Runden Tisches beschlossen werden, welches aufgrund der kurzen Zeitspanne, nicht wie in der Geschäftsordnung vorgesehen, 2 Wochen im Voraus zugesandt werden kann. Damit wird die Sitzung beendet.</p>	<p>Zu erledigen durch/bis:</p> <p>Verantwortlich:</p> <p>Entwurf einer Gemeinsamen Stellungnahme Herr Balzer/</p> <p>Protokoll Herr Balzer/Herr Radke</p>
<p>8. Nicht bearbeitet: Auflösung des Runden Tisches</p>	<p>Verantwortlich:</p>

Protokollführung:

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

Anlagen:

1. Teilnehmerliste des Runden Tisches vom 29. Juni 2017
2. Stellungnahme der Bürgerinitiative „Dolgensee-Center“
3. Foto der Stelltafel mit den (Kurz-) Inhalten der bisherigen Sitzungen des Runden Tisches