

# Analyse des Bebauungsplanes 11- 47a - Parkstadt Karlsruhorst

Die Zahlen in Klammern sind die entsprechenden Seitenangaben in dem jeweiligen Dokument.

Die Dokumente stehen als Download zur Verfügung unter

<https://www.berlin.de/ba-lichtenberg/auf-einen-blick/buergerservice/bauen/bebauungsplaene/bebauungsplan.744054.php>

## Begründung zum Bebauungsplan 11-47a

- Reaktivierung innerstädtischer Brachflächen und die Wiederherstellung der Städtebaulichen Ordnung,
- der Erhalt, Ausbau und die Ergänzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen
- die Ausweisung von privaten Erschließungsflächen
- die Verlegung der bestehenden 110-kV-Freileitungstrasse.
- Schaffung eines attraktiven Wohngebietes im Anschluss an das Seen- und Prinzenviertel
- der Erhalt und die Entwicklung eines Gewerbegebiets,
- die Entwicklung eines öffentlichen Grünzugs in Verlängerung des Seeparks sowie entlang des verfüllten Abschnitts des Hohen Wallgrabens,
- die Entwicklung privater Grünflächen,
- Festsetzung des Gemeinbedarfs „Gartenarbeitsschule“ und „Schule“
- die Sicherung der Gartenarbeitsschule
- die Entwicklung einer Fläche für den Gemeinbedarf „Schule“

## Eigentumsverhältnisse des Plangebietes

### a) Investoren (erheblichen Teil)

- Bonava Wohnbau GmbH und Blockdammweg 60 GmbH & CoKg

### b) weitere Privateigentümer von Grundstücken

- Blockdammweg 32/36 – Autohandel und Kfz-Werkstadt (Kaufversuche)
- Ehrlichstraße 75 – Einfamilienhaus (Bestandsschutz)
- Flur 211, Flurstücke 44 und 46

### c) Land Berlin

- Blockdammweg
- Ehrlichstraße
- Hönower Wiesenweg
  - o z.Zt. zur Aufnahme größerer Verkehrsmengen und großen Fahrzeugen nicht geeignet;
  - o teilweise ca. 6 m breit
  - o teilweise kein Gehweg
  - o keine Abwasserleitungen
  - o erheblicher Ausbaubedarf

- Trautentauer Straße
  - o 2-spurig , jedoch nur einseitig befahrbar (Parkplätze)
  - o Pflasterbauweise, sehr schlechter Zustand
  - o Einengung Höhe Gartenarbeitsschule

#### **d) Liegenschaftsfonds Berlin GmbH**

- Flur 211, Flurstücke 108 und 109

#### **e ) BIM**

- Flurstück 108 soll in Fachvermögen des Bezirks übergehen

### **Geplante Bebauung**

#### **Besonderheiten der Architektur - S. 137**

- städtebauliche Struktur bestehen aus 7 geschlossenen Baublöcken ( WA 4 bis WA 10) und 7 Punkthäusern (WA 2 und WA 3)
- Ausbildung von Angerbereichen
- Ausbildung von u-förmigen Gebäudeöffnungen nach Osten (WA 5, WA 7, WA 9)
- Ausbildung von 2 kleinen Stadtplätzen (WA 8 und WA 10); Belebung durch gewerbliche Nutzung ( z.B. Gastronomie, Dienstleistungen)

#### **Argumente für die Überschreitung der GFZ (bis 150%) – S. 131**

- Rechtfertigung durch die konkrete städtebauliche Situation
- Großer gesamtstädtischer Bedarf an Wohnungen (Bauflächen für über 2.000 Einwohner)
- geringere Dichte südlich des Hönower Wiesenweges
- Reaktivierung und Neustrukturierung der innerstadtnahen Konversionsfläche vor dem Hintergrund der erheblich hiermit verbundenen Kosten des Investors

#### **Ausgleich für die Überschreitung der GFZ**

- Seepark, Osten Volkspark Wuhlheide, Westen Spree, Norden S-Bahnring
- Dachbegrünung (82)
- festgesetzte öffentliche Grünzug

#### **Wohnbebauung (ab S. 114)**

- Festsetzung von 10 allgemeinen Wohngebieten, davon WA 1 – planungsrechtlicher Bestand des vorhandenen Wohngebäude unterhalb der verbleibenden 220 kV Freileitungstrasse (Ehrlichstraße 75)
- WA 2 – WA 10 Geschoßwohnungsbau unterschiedlicher Nutzergruppen
- 1.000 WE ohne Staffelgeschosse, jedoch 1.184 WE bei möglichen Staffelgeschossen (100 m2 Geschoßfläche je WE.

- Widersprüche:
  - o Anzahl der WE (1.000 WE zu 1.184 WE mit Staffelgeschosse)
  - o Im Werbebild von BONAVA sind Staffelgeschosse bereits abgebildet.
- Größe der Baugebiete: 57.815 m<sup>2</sup>, davon WA 1 – 2.000 m<sup>2</sup>
- Mittel der sozialen Wohnraumförderung – förderfähiger Wohnraum  
WA 2 – WA 10 von 10.800 m<sup>2</sup> je angefangene 400 m<sup>2</sup> wohnbezogene  
Geschoßfläche eine Wohnung sozialer Wohnungsbau; Dies entspricht  
rechnerischen Bedarf an 252 förderfähigen Wohnungen.

Nicht eindeutig, welche rechnerische Grundlage angewendet wird – hier ohne Staffelgeschosse. Beim Bau mit Staffelgeschossen müsste die wohnbezogene Geschoßfläche für die Berechnung des sozialen Wohnungsbaus höher sein (Fläche für die Staffelgeschosse wurden nirgends erwähnt).

### Gewerbegebiete

- 1 Kita in GE, mehrgeschossiges Gebäude; 191 Kitaplätze (S. 169)
- Ausschluss von Vergnügungsstätten
- Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben
  - o **Widerspruch zur angegebenen Einzelhandelsuntersuchung! Gutachten - Diese deutet jedoch auf Verträglichkeit eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandels und ergänzender Fachmärkte hin.**

### Flächen für den Gemeinbedarf

- Errichtung einer zweizügigen Grundschule (viergeschossig) (keine Angaben zur Anzahl der Schüler) mit
  - o Zweifeldsporthalle
  - o Freiflächen , insbesondere
    - Pausenflächen,
    - Kleinspielfeld (keine Angaben zur Größe),
    - Flächen für weitere Sportanlagen (keine Angaben zur Größe und Art)
- geprüft soll werden : Bau einer dreizügigen Grundschule im Rahmen des geplanten Schnellbauprogramms ( keine weiteren Angaben). Prüfung entfällt (S. 195 - zweizügige Grundschule bestätigt).  
**Besteht aktuell kein Bedarf mehr an einer dreizügigen Grundschule ?**
- Gartenarbeitsschule (DAS)
  - o planungsrechtlich gesichert
  - o jedoch ein Eingriff in die Fläche für den Straßenbau – 1.600 m<sup>2</sup>
    - Kompensierung von knapp 2.300 m<sup>2</sup> soll mit BONOVA geregelt sein. **Keine Angaben, wo der Flächenaustausch konkret erfolgen soll.**
- Kinderspielplätze (S. 45)
  - o Öffentliche Spielplätze
    - Berechnungsgrundlage: 1,0 m<sup>2</sup> je EW = 2.000 m<sup>2</sup> / 2.400 m<sup>2</sup> (Staffelgeschoss)

- Welche Berechnungsgrundlagen liegen hier zu Grunde?  
In der Berechnung gehen nur 2 Personen ein. Wo bleiben in der Regel u.a. die Kinder?
- Innerhalb der öffentliche Parkanlage (8.600 m<sup>2</sup>) mit Spielplätzen sollen 2.400 m<sup>2</sup> öffentliche Nettospielfläche geschaffen werden.
  - Orts- und Zeitangaben zum Bau fehlen.
- Private Spielplätze (BONAVA)
  - Berechnungsgrundlage: 4,0 m<sup>2</sup> je WE = 4.000 m<sup>2</sup>
    - Konkrete Ortsangaben (u.a. Innenhöfe) und zu altersgerechten Anlagen fehlen.

## Verkehr

### Verkehrsbelastung (ab S. 47)

- Verkehrszählung der betroffenen Straßen aus den Jahren 2014 und 2016 bilden nach meiner

Meinung keine reale Ausgangsbasis mehr.

- Ehrlichstraße bis Blockdammweg wurde der aktuelle ständige Rückstau im Berufsverkehr nicht berücksichtigt.
- Keine konkreten Aussagen zum Bau der Blockdammbrücke.

### Prognoseplanfall 2025 – Zuwächse Kfz

Blockdammweg		3.000 Kfz/ 24 h
Ehrlichstraße (westlich Trautener Str.)		900 Kfz/ 24 h
Ehrlichstraße (östl. Trautener Str.)		1.600 Kfz/ 24 h ohne
Blockdammbrücke		
Ehrlichstraße (östl. Trautener Str.)		400 Kfz/ 24h mit
Blockdammbrücke		
Trautenauer Straße	bis	1.400 Kfz/ 24 h
Hönower Wiesenweg	bis	1.100 Kfz / 24 h

## ÖPNV

Der Zielwert der ÖPNV- Erschließung gemäß Nahverkehrsplan (400 m) würde somit im südlichen Bereich des Plangebiets knapp verfehlt werden. Der Toleranzwert der ÖPNV- Erschließung (500 m) wird für den Großteil des Plangebietes soll jedoch gerade noch eingehalten werden.

Empfehlung (keine weiteren spezifischen Angaben)

- Taktverdichtung der Straßenbahnlinie 21 (auf 10 Minuten),
- Einrichtung einer 2. Straßenbahnlinie 22 (im Gespräch)
- Einrichtung einer Buslinie Hönower Wiesenweg

## Parkplätze

Tiefgaragenplätze WA 2 bis 8, WA 10

- Genehmigung für Tiefgaragen ohne Angabe der Anzahl der max. Plätzen je WA

Schaffung von Kfz-Parkplätzen in ausreichender Zahl Bereich WA 5 und WA 9

- keine Angaben zur Anzahl, wie auch zu den Orten (Parkbuchten, Straßenrand, Parkplätze für mehrere Kfz)
- keine Berücksichtigung, dass die Anzahl der Stellplätze zwar genehmigt sind, aber nicht gebaut werden muss
- keine Berücksichtigung, dass die Tiefgaragenplätze und auch die Stellplätze - voraussichtlich als Teileigentum verkauft werden und damit der Allgemeinheit nicht zur Verfügung stehen, was den Parkraumdruck erhöht.  
Lt. Auskunft von BONOVA kostet ein Tiefgaragenplatz mit Elektroanschluss für Elektroautos 30.000 €, ohne Elektroanschluss 25.000 €.

## Verkehrerschließung

Gemäß Erschließungskonzept sollen der Hönower Wiesenweg, die Trautenauer Straße und der Hegemeisterweg die Funktion von Sammelstraße übernehmen, während die Planstraßen A bis G als Wohnstraßen fungieren.

Die Knotenpunkte Hönower Wiesenweg / Blockdammweg und Trautenauer Straße / Ehrlichstraße sollen im Rahmen der Ausbaumaßnahmen entsprechend angepasst werden..

Konkret sind u.a folgende Maßnahmen vorgesehen:<sup>[SEP]</sup>

- Ausbau und grundhafte Erneuerung des Hönower Wiesenwegs mit einem Straßenquerschnitt von zukünftig 15,25 m,<sup>[SEP]</sup>
  - teilweiser Ausbau sowie grundhafte Erneuerung der Trautenauer Straße mit einem Straßenquerschnitt von ca. 15 m (erfordert Aufweitung des südlichen Abschnitts)
  - Abschnitts ab Höhe Planstraße E:<sup>[SEP]</sup>
    - Errichtung von öffentlichen (Planstraßen A und E) und privaten (Planstraßen B, C, D und G) als Wohnstraßen im Bereich der Baugebiete WA 2 bis WA 10 mit einem Straßenquerschnitt in der Regel von 14,0 m, Ausnahmen:
      - Planstraße A in der Regel 15,0 m;
      - teilweise gestalterische Aufweitung der privaten Planstraßen B, C und D zur Schaffung von Angersituationen
    - Errichtung einer großzügig bemessenen öffentlichen Nord-Süd-Achse mit einer Breite von 26 m.
- Die zentrale Nord-Süd-Achse soll zwischen der Planstraße A und dem Hönower Wiesenweg als öffentliche Straße (Planstraße F)
- o mit einen grünem Mittelstreifen ausgebildet werden,
  - o und zwischen dem Blockdammweg und der Planstraße A

ausschließlich als Eingangsbereich für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie Radfahrerinnen und Radfahrer in das Quartier fungieren.

Die Straßen innerhalb des Plangebietes (A bis G) sollen **verkehrsberuhigt** sein.

### **Lärm/Schallschutz**

Die Immissionsgrenzwerte sollen tags und nachts eingehalten werden (S. 54 -55).

Die geringfügigen Überschreitungen sollen durch entsprechende Baumaßnahmen und des Straßenbelages reduziert werden

### **Geplante Finanzierung der Bebauung**

#### **Investoren**

- Kosten zum Kauf der Grundstücke
- Übernahme der Planungskosten,
- Kosten zur Durchführung erforderlicher Ordnungsmaßnahmen (einschließlich Bodensanierungsmaßnahmen),
- Kosten zur Herstellung sämtlicher privaten und öffentlichen Erschließungsanlagen,
- zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen
- Kosten zur Errichtung einer Kindertagesstätte wieder.
- Kostenbeitrag zur Deckung des Bedarfs an Grundschulplätzen im Plangebiet (abzgl. des Werts, des an Berlin kostenfrei zu übertragenden Schulgrundstücks)
- Mietpreis- und Belegungsbindungen für die Wohngebiete
- Ankauf Flur 211, Flurstück 109 – um zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche benötigte Teilfläche diese kostenlos sowie frei von Belastungen und unentgeltlich auf Berlin zu übertragen. [SEP]
- Übernahme Baukosten für die Straßen Hönower Wiesenweg und Trautenauer Straße S.195

#### **Haushalt Land Berlin / Lichtenberg**

- Kosten für die Fläche der geplanten zweizügigen Schule (GB 1)
- Kosten für den Schulneubau Minus Kostenbeitrag von BONAVA
- Einnahmen aus Verkauf Flur 211, Flurstück 109

# Parkstadt - Ergänzung

## Aussagen zur Bebauung

### BONAVA Prospektangaben

Eigentumsverhältnisse	: 512 Eigentumswohnungen
Zimmer	: 2 – 5 (nicht differenziert nach WE)
Fläche	: 63 bis 128 m <sup>2</sup>
Preis	: 243.900 € bis 749.900 € (ohne Tiefgaragenplätze)

### Bebauungsplan

Eigentumsverhältnisse	: 512 Eigentumswohnungen 488 Mietwohnungen dav. 252 WE förderfähiger Wohnraum
Anzahl der Einwohner	: je WE 2 Personen = 2.000 Einwohner

### Bemerkungen:

Im Bebauungsplan sind keine Angaben zur Anzahl der Zimmer je WE sowie zu einzelnen Flächengrößen je WE (von – bis, Aussage: 100 m<sup>2</sup> je WE).

Es sind keine detaillierten Angaben zu den Mietwohnungen zu finden.

Im Bebauungsplan wird von der Möglichkeit von Staffelgeschossen gesprochen.

- Diese Möglichkeit wird mit 1.184 WE, also mit zusätzlich **184 Wohnungen** angegeben.
- Auf den Werbebildern sind die Staffelgeschosse bereits abgebildet. Der Investor geht also somit bereits von 1.184 WE aus. Die Geschossfläche erhöht sich um 184 WE x 100 m<sup>2</sup> Geschoßfläche je WE = **18.400 m<sup>2</sup>**.

Die zusätzlichen WE in den Staffelgeschossen finden keine Berücksichtigung im Bebauungsplan u.a.:

- Anzahl der Eigentums- und Mietwohnungen einschl. des zusätzlich förderfähigen Wohnraums
- Zusätzliche Überschreitung der GFZ von bisher bis 150 %
- Berechnung des zusätzlichen Parkplatzbedarfs
- Berechnung der zusätzlichen privaten Spielplätze
- Berechnung des Bedarfs an Kindergärtenplätzen
- Berechnung des Bedarfs an Grundschulplätzen

## Demografische Entwicklung

Berücksichtigung der demografischen Struktur der neuen Wohngebiete in Karlshorst – West (Kaisergärten, Parkstadt)

Altersstruktur – Stand 2017

	unter 18 Jahre	18 bis 65 Jahre	über 65 Jahre
West	16,7 %	70,2 %	13,1 %
<b>Nord</b>	<b>18,4 %</b>	<b>61,8 %</b>	<b>19,8 %</b>
Süd	<b>24,8 %</b>	61,5 %	13,8 %
Lichtenberg	15,9 %	64,4 %	19,7 %
Berlin	15,8 %	65,0 %	19,1 %

Die zukünftige demografische Entwicklung analog Karlshorst Süd ist nicht mit dem Bebauungsplan realistisch berücksichtigt worden.

In den neu zu bauenden Wohnungen werden überwiegend nicht Familien ohne Kinder, sondern Familien mit durchschnittlich 2 Kindern einziehen.

Damit ist der Zuwachs von 2.000 Personen unrealistisch.

Nach meiner Meinung ist realistisch: 2.380 erwachsene Personen + mindestens 525 bis ca. 1.000 Kinder.

Geplant sind für die Parkstadt

- 1 Kindergarten mit 191 Kitaplätzen
- 1 zweizügige Grundschule (12 Klassen x 24 Schüler =) **288 Schüler**
  - o Vorgabe für die Klassenbildung in Berlin 24 Schüler
  - o dreizügige Grundschule (18 Klassen x 24 Schüler = 432 Schüler) wurde nicht in der letzten Phase des Bebauungsplanes mehr berücksichtigt
  - o Für den Neubau der 2 zügigen Schule sind 21.000.000 € (2020 - 1.050 T €; 2021 – 5.250 T €; 2022 – 14.700 T €) vorgesehen.

Bemerkung:

Im B – Plan sind unrealistische demografische Entwicklungen als Ausgangsgrößen eingegangen. Die Entwicklung in Karlshorst - siehe Süd - finden keine Berücksichtigung.

Der Notstand an Kindergarten- und Grundschulplätzen wird sich in Karlshorst weiter verstärken.

## Verkehrsplanung

### Hönauer Wiesenweg

- Aufweitung auf einen Querschnitt von 15,25 m
- Fahrbahn 6,50 m
- Parkstreifen/Baumgraben beidseitig (2,00m + 2,00 m) = 4,00 m
- Gehweg beidseitig (2,25 m+ 2,50 m) = 4,75 m
- kein Fahrradweg vorgesehen
- keine Aussagen über Weiterführung ab Kreuzung Trautenauer Straße Richtung Hegemeisterweg

### Trautenauer Straße

- Aufweitung auf einen Querschnitt von 15,00 m
- Fahrbahn 6,50 m
- Parkstreifen/Baumgraben beidseitig (2,00m + 2,00 m) = 4,00 m
- Gehweg beidseitig (2,25 m+ 2,25 m) = 4,50 m
- kein Fahrradweg vorgesehen



### **Planstraße F**

- Gestaltung als Allee, Querschnitt = 26,00 m
- beidseitige Richtungsfahrbahnen (2 x 5,50 m) = 11,00 m
- Park- und Baumstreifen (2 x 2,00 m) = 4,00 m
- Gehwege (2 x 2,25m) = 4,50 m
- Errichtung eines grünen Mittelstreifen mit Baumpflanzungen,  
gleichzeitig Versickerungsmulde 6,50 m
- kein Fahrradweg vorgesehen
- öffentliche Straße
- Anschluss Blockdammweg / Ehrlichstraße keine Zufahrt, nur für Fußgänger und  
Fahrradfahrer
- Zufahrt soll östlich der Ehrlichstraße erfolgen, nicht erkennbar, wo die Zufahrt bis  
Trautenauer Str. erfolgen soll.

### **Planstraße A**

- Querschnitt 15,00 m
- Fahrbahn (1 x 5,50 m) 5,50 m
- Parkstreifen (1 x 2,00 m) 2,00 m
- Entwässerungsmulde (1 x 3,00 m) 3,00 m
- Gehweg (2 x 2,25 m) = 4,50 m
- kein Fahrradweg vorgesehen
- öffentliche Straße

### **Planstraße B,C, D, E und G**

- Querschnitt 14,00 m
- Fahrbahn (1 x 5,50 m) 5,50 m
- Parkstreifen (2 x 2,00 m) 4,00 m
- Gehweg (2 x 2,25 m) = 4,50 m
- kein Fahrradweg vorgesehen
- Planstraße E – öffentliche Straße
- Planstraßen B, D und G – private Verkehrsflächen

Die Planstraßen A, B, C, F und G münden in den Hönauer Wiesenweg ein.  
Die Planstraßen A und E münden in die Trautenauer Str. ein.

### **Bemerkungen**

Keine Lösungswege für die Anschlüsse Güntherstraße, Schenkestraße, Rödelstraße  
bis Einmündung Liepnitzstraße.

Sind der Hönauer Wiesenweg, Trautener Straße, Güntherstraße, Schenkestraße,  
Rödelstraße als Umgehungsstraßen vorgesehen?

Keine Lösungswege für Fahrradwege Richtung Treskow Allee, Wuhlheide!

In der Ehrlichstraße befinden sich auch keine Radfahrwege! Wo sollen die  
Fahrradfahrer ihren eigenständigen Weg erhalten zwischen Blockdammweg und  
Treskow Allee?

In der Ehrlichstraße befinden sich die Straßenbahnschienen nicht auf gesonderten Gleisen.

Wie soll der Kfz-Verkehr gelöst werden unter Beachtung

- der bereits aktuellen Staus im Berufsverkehr.
- der zusätzlichen Zunahme durch die neuen Wohngebiete Parkstadt und Königshäuser sowie der Lückenbauten.
- der Verdichtung der Straßenbahnlinie 21 auf 5 bis 10 Minuten.
- der möglichen zusätzlichen Errichtung der Straßenbahnlinie 22 (Wegführung nicht erkennbar und Zeitabstand nicht erkennbar).

Dieter Hecht

Berlin, den 29.10.2018