

Entwicklungsvorhaben Stadtgut Hellersdorf



Workshop 1: „(Öffentliche) Räume gestalten“, 19.04.2018

IMPRESSUM

Veranstalter:

GESOBAU 

GESOBAU AG

Wilhelmsruher Damm 142, 13439 Berlin

und



Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen

Postanschrift: 12591 Berlin

dieraumplaner

slapa & die raumplaner gmbh

Geschäftsführerin:

Sabine Slapa

Kaiser-Friedrich-Straße 90

10585 Berlin

Tel. 030/666 29 710

Fax 030/666 29 711

info@die-raumplaner.de

www.die-raumplaner.de

Berlin, 23.05.2018

1. ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

Die GESOBAU AG entwickelt in enger Abstimmung mit dem Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf den Standort Stadtgut Hellersdorf: es entstehen 1.250 Wohnungen, auf dem historischen Teil des ehemaligen Stadtguts sollen gewerbliche Nutzungen realisiert werden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des B-Plans 10-44 für den nördlichen Bereich des Entwicklungsvorhabens fand am 14.04.2018 eine mehrstündige Informationsveranstaltung statt, zu der Anwohnende sowie Interessierte eingeladen waren. Mit drei folgenden Workshops werden Themen der Veranstaltung vertieft, Entwicklungsspielräume ausgelotet und Kooperationen mit wichtigen Partnern vertieft.

Am 23.04.2018 fand der Workshop zum Thema „(Öffentliche) Räume gestalten“ statt. Leitende Fragestellungen waren:

- Welche Gestaltungsvariante der Straßen finden Sie besser und warum?
- Was sollte bei der Straßenraumgestaltung unbedingt berücksichtigt werden?

- Was möchten Sie unbedingt auf der neuen Parkanlage am Havelländer Ring wiederfinden?
- Was möchten Sie auf der Fläche machen können?
- Wie soll der Park zukünftig aussehen?

Eingeladen war die breite Öffentlichkeit aus Marzahn-Hellersdorf; mit einer Planungszeitung und Anschriften hatten Bezirk und GESOBAU die Anwohner*innen zu der Informationsveranstaltung wie auch den Workshops eingeladen. An dem Workshop nahmen rund 20 Personen teil, u.a. Vertreter*innen des Gartenprojekts Gutsgarten sowie des Trägers KIDS & Co. Die Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle, der Leiter des Stadtentwicklungsamtes Herr Weißbach sowie Vertreter*innen der Fachämter waren ebenfalls anwesend und standen für Rückfragen zur Verfügung.

2. NEUE WOHNSTRASSEN IM SÜDEN

Eingangs erläuterte Herr Reimann von LK Argus das Verkehrskonzept für das Entwicklungsvorhaben Stadtgut Hellersdorf. Ausgehend von der Zahl der neuen Bewohner*innen, dem durchschnittlichen Stellplatz-Schlüssel in vergleichbaren Siedlungen (von durchschnittlich 0,8 Stellplätzen/ Wohneinheit) sowie den Verkehrsströmen auf den umliegenden Erschließungsstraßen wurden Anlagen für den ruhenden und fließenden Verkehr berechnet und geplant. Grundsätzlich soll das Quartier verkehrsarm bleiben; d.h. eine Durchfahrung von Nord nach Süd ist nicht vorgesehen. Eine Durchfahrung in Ost-West-Richtung soll aufgrund der gewerblichen Einheiten auf dem Stadtgut Hellersdorf möglich sein, wird aber weitgehend auf verkehrsberuhigten Wohnstraßen abgewickelt. Für die Wohnstraßen A und B sind die endgültigen Festsetzungen zur Ausgestaltung noch nicht getroffen worden. Für die Wohnstraße C ist der klassische Querschnitt vorgesehen.

Für die Wohnstraßen A und B wird von ca. 400 Fahrzeugen pro Tag ausgegangen; diese Fahrzeugmenge kann gut auf einer Mischverkehrsfläche bewältigt werden, was zu einer Verkehrsberuhigung beitragen und die Aufenthaltsqualität verbessern würde.

Neben öffentlichen Parkplätzen im Straßenraum bieten die Quartiersgaragen im Norden und Süden Platz für rund 700 Stellplätze. Die Quartiersgaragen sind nur wirtschaftlich tragbar, wenn die Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum auf Kurzzeit-Parken sowie Parken für mobilitätseingeschränkte Bewohner*innen in Parknischen reduziert werden. Dies hat auch zum Vorteil, dass der Parksuchverkehr entfällt und der Straßenraum geringer dimensioniert werden kann. Somit steht insgesamt mehr öffentlicher Raum zur Verfügung, und der Aufenthalt im Straßenraum wird sicherer und angenehmer. Es gibt gute Erfahrungen mit Quartiersgaragen z.B. in Freiburg; im Ergebnis ist der öffentliche Raum wirklich nutzbar und belebt, während dieser in den Großsiedlungen typischerweise wenig aktiv genutzt wird. Ein weiterer Vorteil der Quartiersgaragen ist, dass jede*r Mieter*in im Neubaugebiet sicher einen fest zugeordneten Parkplatz erhalten kann. Kurzzeit- und Besucherparkplätze werden ebenfalls angeboten. Die Bewirtschaftung von Parkplätzen empfiehlt sich auch deshalb, weil andere Wohnungsanbieter*innen in der Umgebung ebenfalls Gebühren für ihre Parkplätze erheben und der Suchverkehr sich somit auf das neue Entwicklungsgebiet verlagern könnte. Die GESOBAU sieht es nicht als ihre Aufgabe an, Mieter*innen umliegender Wohngebiete mit einem (kostenlosen) Parkplatz zu versorgen.

Bei einigen Teilnehmenden stieß das Konzept der Quartiersgarage vor allem wegen der Mietkosten von voraussichtlich 50 Euro monatlich je Stellplatz auf Widerspruch. Die GESOBAU bekräftigte auf Nachfrage eine Notwendigkeit der Vermietung der Stellplätze zur der Refinanzierung der Anlagen. Als landeseigenes Wohnungsunternehmen könne es nicht die Aufgabe sein, die Errichtung von Parkplätzen aus der Errichtung von Sozialwohnungen zu subventionieren. Auch eine Erhöhung der Mietkosten im Sinne der Querfinanzierung von Parkplätzen lässt sich nicht darstellen, da nicht alle Mieter einen Stellplatz benötigen.

Die Ausgangsfrage im Workshop, welche der drei möglichen Konzeptvarianten der Wohnstraßen A und B bevorzugt würde, konnte nicht eindeutig beantwortet werden. Um die Erreichbarkeit von der Kita und Pusteblume-Grundschule möglichst sicher zu gestalten, sprachen sich viele für einen Gehweg aus. Herr Reimann von LK Argus stellte allerdings dar, dass durch eine reine Mischverkehrsfläche das höchste Maß an Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer*innen erreicht werden kann. Die GESOBAU kann ein Stufenkonzept entwickeln und zunächst eine reine Mischverkehrsfläche anlegen. Sollten sich zu einem späteren Zeitpunkt Bedarfe für den Gehweg entlang der Straße ergeben, könne dies nachgerüstet werden. Die Planungen für die Wohnstraßen A und B sind mit dem zuständigen Straßen- und Grünflächenamt des Bezirksamtes abschließend abzustimmen.

Die Teilnehmenden wiesen darauf hin, dass die Erreichbarkeit des Stadtteils nicht nur mittels Auto möglich sein soll; auch die Anbindung für den Fahrradverkehr sei zu bedenken. So ist bei der Ausgestaltung der Verkehrswege das Zusammenspiel von Fahrrad- mit dem Autoverkehr in jedem Fall mitzudenken. Fuß- und Radwegeachsen sollten weiter ausgebaut und miteinander verbunden werden. In die Quartiersgarage im Norden, die unmittelbarer Nähe einer Tramhaltestelle liegt, könnte ein Fahrrad-Parkhaus integriert werden. Die Erreichbarkeit im Quartier wird für viele Bewohner*innen außerdem durch den ÖPNV gewährleistet; hier ist eine Ausweitung der Kapazitäten hinsichtlich Taktfrequenz (insbesondere an Wochenenden) und Zugstärke wünschenswert. Die GESOBAU führt bereits dazu Gespräche mit der BVG. Diskutiert wurde auch der Lkw-Verkehr und das Abstellen von Firmenfahrzeugen, auch dieses Thema muss angegangen werden, da dadurch eine Reduzierung des Parkraums geschieht.

3. PARKANLAGE AM HAVELLÄNDER RING

Für die Gestaltung der Parkanlage am Havelländer Ring wurden zunächst die Rahmenbedingungen geklärt: In der Parkanlage wird ein Spielplatz gebaut werden, der sich an ältere Kinder richtet. Zu den Nutzer*innen der Parkanlage zählen alle Anwohner*innen; die Parkanlage selbst wird öffentlich zugänglich sein.

Für die Gestaltung wurde angeregt, Blühpflanzen und heimische Gehölze zu verwenden. Auch wurde eine naturnahe Gestaltung angeregt, beispielsweise könnte ein Teil mit einer (Wild)Blumenwiese angelegt werden, was nicht nur ästhetisch ansprechend ist sondern auch im Sinne des Naturschutzes Insekten anzieht und zur Umweltbildung anregen kann. Auch eine Liegewiese wurde gewünscht.

Da die Parkanlage zeitweilig sehr belebt sein kann, wurde eine Lärmabschirmung vorgeschlagen. Hierfür könnte sich Fassadenbegrünung der umliegenden Gebäude anbieten. Ferner wurde eine Baukörperanordnung der Vorzug gegeben, die eine Einfassung und Abschirmung der Parkanlage gewährleistet.

Die Wahl des Gehwegbelags wurde diskutiert: wenn Sport und Bewegung in der Parkanlage integriert werden sollen, sollte der Belag entsprechend eben und gut und lärmarm zu befahren sein.

Um den Pflegeaufwand für die Parkanlage langfristig bewältigen zu können, spricht sich das zuständige Fachamt für die Anlage größerer zusammenhängender Flächen aus und somit für die gezeigte Gestaltungsvariante 3, die eine gartenähnliche Anlage zeigt. Die Gestaltungsvariante 3 erhielt im Workshop eine große Mehrheit.

Das Grünflächenamt ist grundsätzlich aufgeschlossen gegenüber Pflegepatenschaften aus der Bewohnerschaft, wenn diese langfristig angelegt sind und es eine feste Ansprechperson gibt.

Die in der Informationsveranstaltung am 14.04. benannten Nutzungen für die Parkanlage wurden im Workshop nicht ergänzt. Aus Kostengründen wird die Anlage eines Wasserspielplatzes oder einer Wasserpumpe Seitens des Bezirks nicht möglich sein. Der Vorschlag, die vorhandene Wasserpumpe unweit der Parkanlage zu nutzen, muss vom Fachamt geprüft werden. Diese Wasserpumpe stellt eine Wasserversorgung im Notfall dar, die Wasserqualität der Wasserpumpen hat keine gesicherte Trinkwasserqualität. Für die Anlage eines Wasserspielplatzes ist allerdings Trinkwasserqualität Voraussetzung.

Um die Sauberkeit der Parkanlage und des Spielplatzes zu gewährleisten, sollte die Integration von Hundetoiletten angedacht werden.

4. SKATERANLAGE IM LIBERTY-PARK

Die Zukunft der Skateranlage im Liberty-Park ist ein Thema, das viele Anwohner*innen bewegt. Die Skateranlage ist in ihrer jetzigen Form besonders: Das Angebot einer „Double“ (zwei Halfpipes hintereinander) zieht nicht nur Hellersdorfer und Berliner Publikum an. Bei der Gestaltung haben Kinder und Jugendliche mitgewirkt, weshalb sie diese Anlage besonders schätzen. Im Liberty-Park ist die Jugend-

einrichtung „Die Senfte“ ansässig; hier kann Equipment ausgeborgt werden, werden Konflikte zwischen Nutzer*innen geschlichtet und auch mal verletzte Kinder versorgt. Die Kontrolle und Pflege der Skateranlage und die Bündelung der Aktivitäten für Jugendliche auf der Fläche werden von allen Beteiligten sehr geschätzt. Der Weg von der Einrichtung zur Anlage muss „rollsicher“ sein. Die Anlage und Einrichtung sind als eine Einheit zu betrachten.

Allerdings stellt die Skateranlage eine Lärmquelle dar und damit eine potentielle Belastung für die bestehenden Wohnhäuser im Süden und die heranrückende Wohnbebauung im Norden. Bislang gibt es allerdings nur wenige Beschwerden von Anwohner*innen. Das Bezirksamt lässt aktuell ein Gutachten erstellen, das Lösungswege in Form einer Anpassung und/oder der Verlagerung der Anlage auf eine nahe gelegene Fläche südlich des Stadtguts aufzeigen sollen.

Wenn diese Gutachten vorliegen, wird der Bezirk die weiteren Schritte mit der GESOBAU und dem Betreiber der Anlage, dem Jugendclub Senfte, besprechen. Die Vertreterin des Jugendclubs bittet eindringlich darum, dass im Falle einer Veränderung der bestehenden Anlage in jedem Fall Kinder und Jugendliche einzubeziehen seien. Der Stadtentwicklungsamtsleiter Herr Weißbach nahm diese Bitte auf und sicherte zu die Beteiligten bei der Präsentation des Gutachtens einzubeziehen und weitere Beteiligungsmöglichkeiten zu prüfen. Aus Sicht der Nutzer*innen ist die heranrückende Wohnbebauung nördlich des Liberty-Parks der Grund dafür, dass ihre Anlage nicht erhalten bleiben kann.

5. AUSBLICK

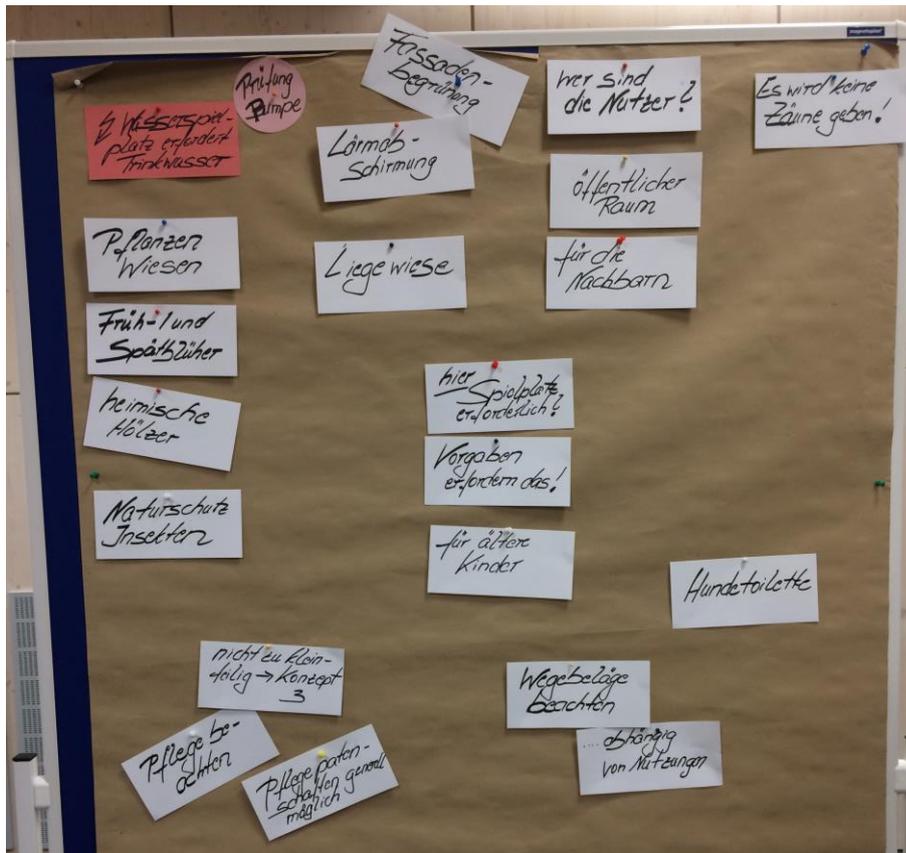
Die Ergebnisse des Workshops gehen in die Abwägung des Bebauungsplans 10-44 ein und werden inhaltlich-konzeptionell in die Planungen der GESOBAU aufgenommen, so möglich. Am 23.04. findet der zweite Workshop zum Thema „Nachbarschaft gestalten“ und am 25. April 2018 der dritte und letzte Workshop der Veranstaltungsreihe zum Thema „Historisches Gut (Gewerbe) / Stadt Gut Leben“ statt. Ergebnisse die sich auf den südlichen Bereich des Areals beziehen werden im Rahmen der formellen Beteiligung zum B-Plan 10-45 Berücksichtigung finden.

Die GESOBAU verständigt sich mit dem Straßen- und Grünflächenamt über die Anlage der Wohnstraßen A und B.

Der Bezirk und die GESOBAU werden die weiteren Anregungen aufgreifen und prüfen, inwieweit diese in die Planungen des Entwicklungsvorhabens aufgenommen werden können. Dies sind:

- Integration eines Fahrrad-Parkhauses in die nördlich gelegene Parkgarage
- Ausbau des bestehenden Fahrrad-Wegesystems
- Gestaltung der Parkanlage im Sinne der vorgeschlagenen Variante 3
- naturnahe Gestaltung von Freiflächen auf der Parkanlage sowie ggf. in den Wohnhöfen
- Lärmabschirmung der Parkanlage gegenüber den unmittelbar nördlich angrenzenden Wohnblöcken

Die Nutzung der vorhandenen Wasserpumpe für die Anlage eines Wasserspielplatzes ist vom Tiefbauamt zu prüfen.



Jugendliche einbezogen **Nutzung & Spargelbe MZAA? Schule?** **Kontrolle / Pflege & JFE**

STADT GUT Leben

Die Zukunft der Skateranlage im Libertypark

Die Skateranlage im Libertypark, die durch die Jugendeinrichtung angeschlossen wird, entstehen Lärmkonflikte mit der umliegenden Wohnbebauung und dem zukünftigen Wohnungsneubau. Aus diesem Grund kann die Anlage in der jetzigen Form nicht bestehen bleiben. Um den Konflikt zu lösen, hat der Bezirk ein Gutachten zu möglichen Anpassungen und Alternativen an Standortorten beauftragt. Ziel ist es, die Anlage in ihrer Funktion weitestgehend zu erhalten. In dem Gutachten wurden zwei Möglichkeiten zur Veranlagung der Skateranlage erarbeitet.

DOUBLE Einzigartig Ziel Internationaler Fokus an
KINDER HABEN MITGESTACHT
BÜNDELUNG JUGENDAKTIVITÄT AUSSEN
IN JUGENDCLUB

Skaterclub Mann?
Fläche 2 hat schon eine Nutzung
Graffitiwand soll bleiben!

Variante 1: Anpassung im Bestand
Die Anlage bleibt am Standort im Liberty Park und wird baulich verändert. Der Schallschutz wird durch einen Grünwall und die Absenkung der Anlage gewährleistet. Mögliche Elemente der Anlage wären eine Bowl, ein Kidneypool, eine Skateplaza und eine Vert Ramp (3,5 m).

Vorteile

- Schallschutztechnische Qualifizierung
- Gewohnter Ort für Nutzer*innen
- Stärkung des Bekanntheitsgrads des Liberty-Parks

Nachteile

- Nähe zur Wohnbebauung bleibt bestehen (Bestand und Neubau)

Variante 2: Umzug der Anlage
Die Anlage zieht zukünftig auf die Grünfläche südlich des Stadtguts und wird neu gebaut. Hier wird ebenfalls der Schallschutz durch Grünwalle und abgesenkte Fahrbereiche gewährleistet. Mögliche Elemente der Anlage sind auch hier eine Bowl, ein Kidneypool, eine Skateplaza und eine Vert Ramp (3,5 m).

Vorteile

- Entschärfte Schallschutz-Problematik
- Bessere stadträumliche Integration
- Langfristig flexible Nutzung
- Klare Gestaltung der Grünfläche südlich des Guts
- Anbindung an Schulsport und Parcours-Anlage

Nachteile

- Entfernung zum Jugendclub

Wie geht es weiter:
Das Gutachten wird in den kommenden Wochen finalisiert. Anschließend wird das weitere Vorgehen im Backkamt diskutiert. In die Gespräche wird auch die Jugendeinrichtung Senfte mit eingebunden.
Die Ergebnisse finden im Bebauungsplanverfahren 10-45 Berücksichtigung. Dieser wird voraussichtlich im Herbst 2018 zur öffentlichen Auslage den Bürgern und Bürgerinnen präsentiert. Hier können erräud. Anmerkungen zum Bebauungsplan gegeben werden.

Marzahn-Hellersdorf
GESOBAU