

Fachliche Kommentierung

der Beiträge der digitalen informellen Beteiligung der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren Jenfeld 28 – Berliner Platz vom 17.05.2021 bis zum 01.06.2021

Ansprechpartnerin Bezirksamt Wandsbek: Anika Schütt

Zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- Bestehendes Planrecht, Flächennutzungsplan, Landschaftsprogramm, Luftbild, Infolyer mit Darstellung des geplanten städtebaulichen Konzepts
- Allgemeine Informationen zum Bebauungsplanverfahren

Ziel der informellen Beteiligung war die Öffentlichkeit über die Änderungen des Städtebaus durch die Durchführung des Wettbewerbs zu informieren. Das Nutzungskonzept wurde gegenüber zur ÖPD 2018 nicht geändert.

Im Rahmen der 20 eingegangenen Beiträge zum Bebauungsplanverfahren wurden einige Themen (u.a. städtebauliches Konzept und Erschließung, Architektur und Freiraumgestaltung, Auswirkung auf die Bevölkerung und gewerbliche Bestandsmieter, Verkehr und Mobilität, Nutzungsspektrum und soziale Infrastrukturausstattung, und Sonstiges) vorgebracht (siehe Anlage), die wie folgt zusammengefasst und fachlich kommentiert werden:

Städtebauliches Konzept, Wege und Plätze

- Kritik am städtebaulichen Konzept (u.a. Gebäudehöhe, die kleinen Plätze zugunsten eines großen Platzes vereinen).
- Forderung die Plätze so zu gestalten und zu dimensionieren, dass diese auch für Veranstaltungen genutzt werden können. Plätze sollen übersichtlich gestaltet werden (soziale Kontrolle, Sicherheitsgefühl, gute Beleuchtung)
- Forderung nach einer ansprechenden einheitlichen Gestaltung der Fassaden.
- Befürchtung einer zu großen Verschattung (u.a. im Innenbereich und am Dahlemer Ring) durch die Baukörper.
- Bitte um Auskunft, wo sich die Zugänge zu den Wohnungen und Läden befinden.
- Forderung nach kurzen und wettergeschützten Wegen für das Einkaufen sowie einem barrierefreien Zugang des Erdgeschosssockels.

Fachliche Kommentierung zum Thema städtebauliches Konzept und Erschließung:

Das aktuelle städtebauliche Konzept sowie die architektonische Gestaltung ist das Ergebnis des im Jahr 2020 stattgefundenen hochbaulich-freiraumraumplanerischen Realisierungswettbewerbs. Der Entwurf wurde aus fünf eingereichten Arbeiten im Einvernehmen

mit dem Bezirksamt Wandsbek, der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Mitgliedern der Bezirksversammlung Wandsbek sowie weiteren Fachgutachtern ausgewählt und bildet die Grundlage für die weitere Umsetzung.

Die konkrete Fassadengestaltung wird im weiteren Verlauf mit dem Bezirksamt Wandsbek abgestimmt und deren Qualität im Durchführungsvertrag gesichert.

Im weiteren Verfahren wird ein Verschattungsgutachten in Auftrag gegeben, das die Belichtung und Besonnung der zukünftigen als auch der bestehenden Bebauung anhand einschlägiger Normen untersucht.

Die Erschließung der Wohnungen sowie der Gewerbeflächen ist jeweils straßenseitig an den Gebäudeaußenseiten im Erdgeschoss geplant. Derzeit wird eine qualifizierte Erschließungs- und Freiraumplanung erstellt, in der die Barrierefreiheit entsprechend berücksichtigt wird. Eine wettergeschützte Ausführung ist nicht vorgesehen.

Die konkrete Ausgestaltung der Platzflächen sowie deren Nutzung werden derzeit noch erarbeitet.

Verkehr und Mobilität

- Befürchtung einer zu geringen Anzahl an Parkplätzen.
- Bitte um Auskunft, ob E-Mobilität vorgesehen ist und entsprechenden Ladestationen.
- Bitte um Auskunft, welche Auswirkungen die neuen Plätze auf den Verkehrsfluss auf der Charlottenburger Straße und der Schöneberger Straße haben werden.
- Bitte um Auskunft, zum Verbleib der 40 oberirdischen Stellplätze.

Fachliche Kommentierung zum Thema Verkehr und Mobilität:

Im weiteren Verfahren wird eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt und überprüft, ob die durch das Vorhaben zu erwartenden zusätzlichen Verkehre, überlagert mit dem bereits vorhandenen Verkehrsaufkommen, im angrenzenden Straßennetz zukünftig leistungsgerecht abgewickelt werden können oder ob verkehrliche Maßnahmen erforderlich werden.

Darüber hinaus wird eine qualifizierte Erschließungsplanung erarbeitet, um unter anderem die Unterbringung der erforderlichen Straßenverkehrsflächen sowie ausreichend private Stellplätze und öffentlichen Besucherparkstände zu gewährleisten. Das Ziel ist, für die neuen Bewohnerinnen und Bewohner eine ausreichende Anzahl an privaten Stellplätzen vorzuhalten und in Tiefgaragen unterzubringen. Hierfür sind zurzeit ca. 230 Stellplätze in Tiefgaragen für die Wohnungen und gewerblichen Nutzungen vorgesehen. Darüber hinaus sind weitere 40 Stellplätze ebenerdige für die gewerblichen Nutzungen geplant.

Im Zuge der Erschließungsplanung wird ein Mobilitätskonzept erstellt, das u. a. Aussagen zu den Themen E-Mobilität und alternative Verkehrsangebote enthalten wird. Gemäß den (politischen) Anforderungen des Bezirks Wandsbek sind jeweils mind. 10 % der Fahrradstellplätze und der PKW-Stellplätze für Bewohnerinnen und Bewohner mit Ladeeinrichtungen auszustatten. Zudem ist vorgesehen im Zuge des Bauvorhabens eine Stadt-Rad-Station zu errichten.

Sowohl die verkehrstechnische Untersuchung als auch das Erschließungs- und Mobilitätskonzept werden im Bebauungskonzept berücksichtigt.

Auswirkung auf die Bevölkerung und gewerbliche Bestandsmieter

- Befürchtung einer möglichen Verdrängung der jetzigen Bevölkerung.
- Forderung nach Intensivierung der Kommunikation des Vorhabenträgers mit den Gewerbetreibenden (Herstellen von Planungssicherheit).

- Bitte um Information über den Verbleib der vorhandenen Kleinunternehmen während der Bauphase, Schaffung von Ausweichmöglichkeiten z.B. Container.

Fachliche Kommentierung zum Thema Auswirkung auf die Bevölkerung und gewerbliche Bestandsmieter:

Mit der Schaffung von insgesamt ca. 250 Wohnungen wird der hohen Wohnungsnachfrage – auch nach günstigem Wohnraum - im Stadtteil begegnet. 30 % der Wohnungen sollen öffentlich gefördert, der Rest frei finanziert hergestellt werden, sodass durch den Wohnungsmix eine Durchmischung des Quartiers befördert wird.

Ein Bebauungsplan regelt die grundsätzlich zulässigen Nutzungen. Es ist nicht Aufgabe des Planrechts die Mieterstruktur zu sichern. Im Zuge der konkretisierenden Planungen, d.h. einerseits unter Beachtung des planungsrechtlichen Verfahrens sowie des hochbaulich-freiraumraumplanerischen Realisierungswettbewerbs und andererseits des zu erarbeitenden Konzepts für eine Baudurchführung, werden mit den Bestandsmieterinnen durch die Vorhabenträger konkrete Angebote erarbeitet, die Mietverhältnisse im Neubau unter marktüblichen Konditionen fortzusetzen. D.h.:

Auf Grundlage der weiteren Planungsschritte und eines zugehörigen Terminplans werden mit den Bestandsmieterinnen und Bestandsmieter – auf Basis der bereits erfolgten Vorabstimmungen - zeitnah weitergehende Gespräche durch die Vorhabenträger geführt..

Nutzungsspektrum und soziale Infrastrukturausstattung

- Forderung nach einem zentralen wetterunabhängigen Treffpunkt und einem angegliederten niedrigschwelligem, gastronomischen Angebot.
- Hinweis, dass die soziale Infrastruktur derzeit schon nicht ausreicht (u.a. Schulen, Kitas, Geschäfte, Post, Bank); Mehr Flächen für Ärzte und Apotheke; Flächen für Kultur und Dienstleistungen (Bücherhalle, Post, Sparkasse, Reinigung).
- Forderung eines größeren Spektrums an Läden (Discounter, EDEKA, Bio-Laden, Blumenladen, Bäckerei mit Café, Restaurant).
- Forderung nach Schaffung von Flächen für Beratungsangebote, Bürgertreffs, NGOS, Nachbarschaftseinrichtungen, Geschichtswerkstatt (ähnlich Haus am See, Jenfeld-Haus, Jenfeld Zentrum).

Fachliche Kommentierung zum Thema Nutzungsspektrum und soziale Infrastrukturausstattung:

Das aktuelle Nutzungskonzept ist Ergebnis des im Jahr 2020 stattgefundenen hochbaulich-freiraumraumplanerischen Realisierungswettbewerbs. Bereits in der Wettbewerbsauslobung wurden im Einvernehmen mit dem Bezirksamt Wandsbek und der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen u. a. Kriterien und Voraussetzungen für die unterzubringenden und zu erhaltenden Nutzungen und Einrichtungen am Standort formuliert. Gemäß dem Nutzungskonzept soll eine Mischung aus Wohnen, Arbeiten/ Dienstleistungen, Einkaufen und Freizeit entstehen. Dabei werden die Gewerbeflächen wie z.B. Lebensmittelgeschäfte, Drogerie, Bekleidungsgeschäfte sowie kleinere Shops und gastronomische Angebote vorwiegend im Erdgeschosssockel angesiedelt. Weiterhin sind eine Bücherhalle und Arztpraxen vorgesehen. In Bezug auf die Haspa-Filiale bemüht sich die Vorhabenträgerin diese am Standort zu halten, jedoch hat die HASPA aufgrund der Neustrukturierung Ihres Filialnetzes ihren Prüfungsprozess in Bezug auf den Verbleib einer Voll-Filiale noch nicht abgeschlossen.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren wird das Nutzungskonzept unter Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange weiter konkretisiert. Dabei werden auch die Beiträge aus den Öffentlichkeitsbeteiligungen ausgewertet.

Sonstiges

- Bitte um stärkere Einbeziehung des Stadtteilbeirats durch das Bezirksamt
- Bitte um Erhalt des Kunstwerks „Schwingende Mädchen“

Fachliche Kommentierung zum Thema Sonstiges:

Der Stadtteilbeirat ist eine öffentliche Bürgervertretung nach § 3 Baugesetzbuch (BauGB). Der nächste Schritt für die Beteiligung der Öffentlichkeit ist die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Der Stadtteilbeirat hat dann erneut die Möglichkeit sich zu beteiligen. Bei Gesprächsbedarfen vor diesem Verfahrensschritt kann der Stadtteilbeirat auf das Bezirksamt Wandsbek zukommen.

Seitens des Vorhabenträgers wird bestätigt, dass das Kunstwerk „Schwingende Mädchen“ geschützt und erhalten bleiben soll. Dafür soll ein – ggf. auch neuer, außerhalb des Projektareals befindlicher – Standort gefunden werden.

ANLAGE

Eingegangene Beiträge zum Verfahren