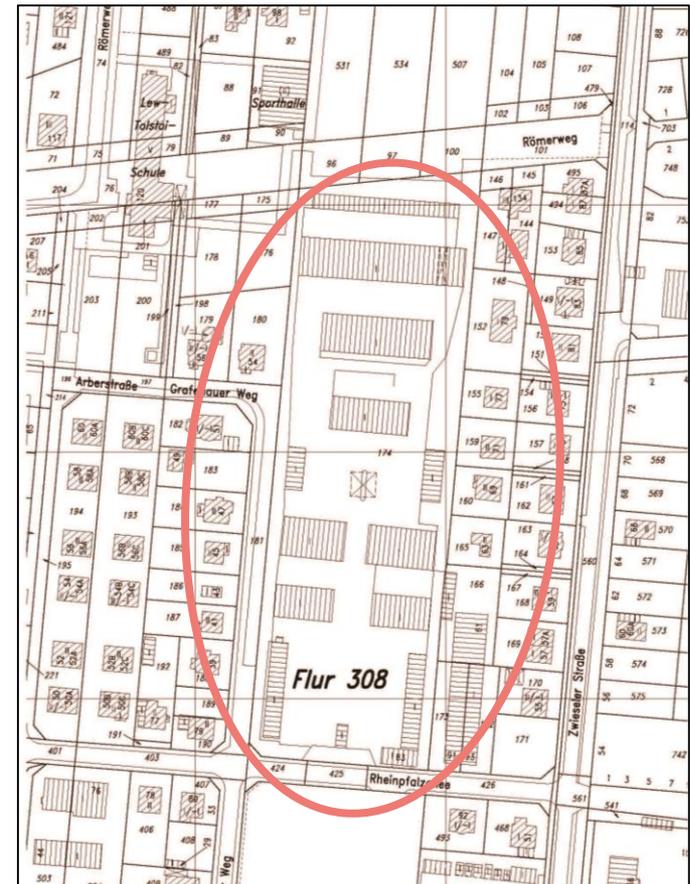




**Bürgerversammlung am 25. November 2019
im Kulturhaus Karlshorst
Rheinpfalzallee 83, 91-93**



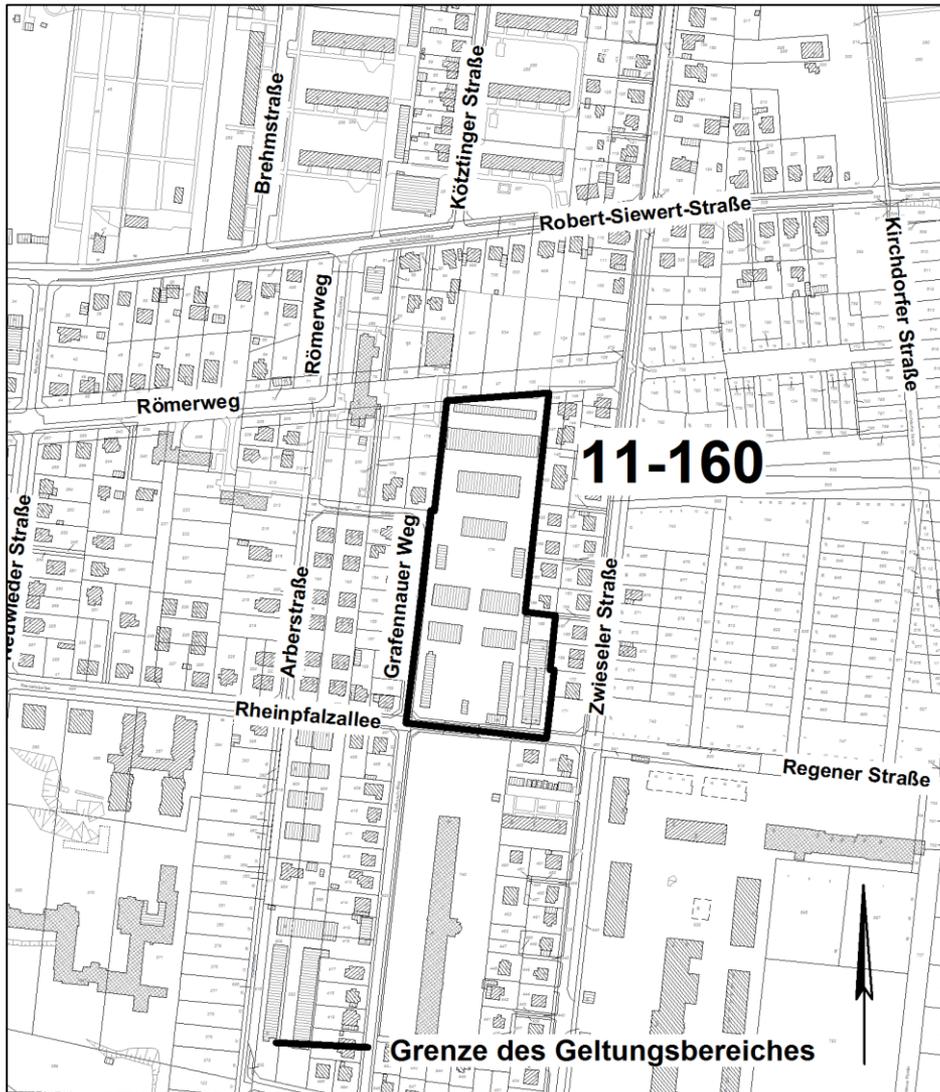
Das Grundstück an der Rheinpfalzallee befindet sich im nordöstlichen Karlshorst, einem Wohngebiet, das überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägt wird.





Das ehemalige Garagengelände liegt seit Jahren brach. Inzwischen hat sich eine teilweise dichte Spontanvegetation gebildet. Ende 2017 wurde das Grundstück von der BlmA zum Verkauf angeboten.





Am 20.3.2018 hat das Bezirksamt Lichtenberg den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans 11-160 „Rheinpfalzallee“ gefasst.

Wesentliche Zielsetzung des Bebauungsplans ist die Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule, Kita und Jugendfreizeit“.

In Karlshorst besteht ein erheblicher Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen. Vor allem bei der Versorgung mit Grundschulplätzen besteht zurzeit ein großes Defizit.

Nachdem SenStadtWohn im Rahmen des Mitteilungsverfahrens zunächst keine Bedenken geäußert hat, wurde in einem zweiten Schreiben auf die erforderliche Berücksichtigung eines MUF hingewiesen.



Am 30.8.2019 hat die HOWOGE bei der Oberen Baugenehmigungsbehörde (SenStadtWohn II C) einen Bauantrag zur Errichtung einer Modulare Unterkunft für Flüchtlinge (MUF) eingereicht.

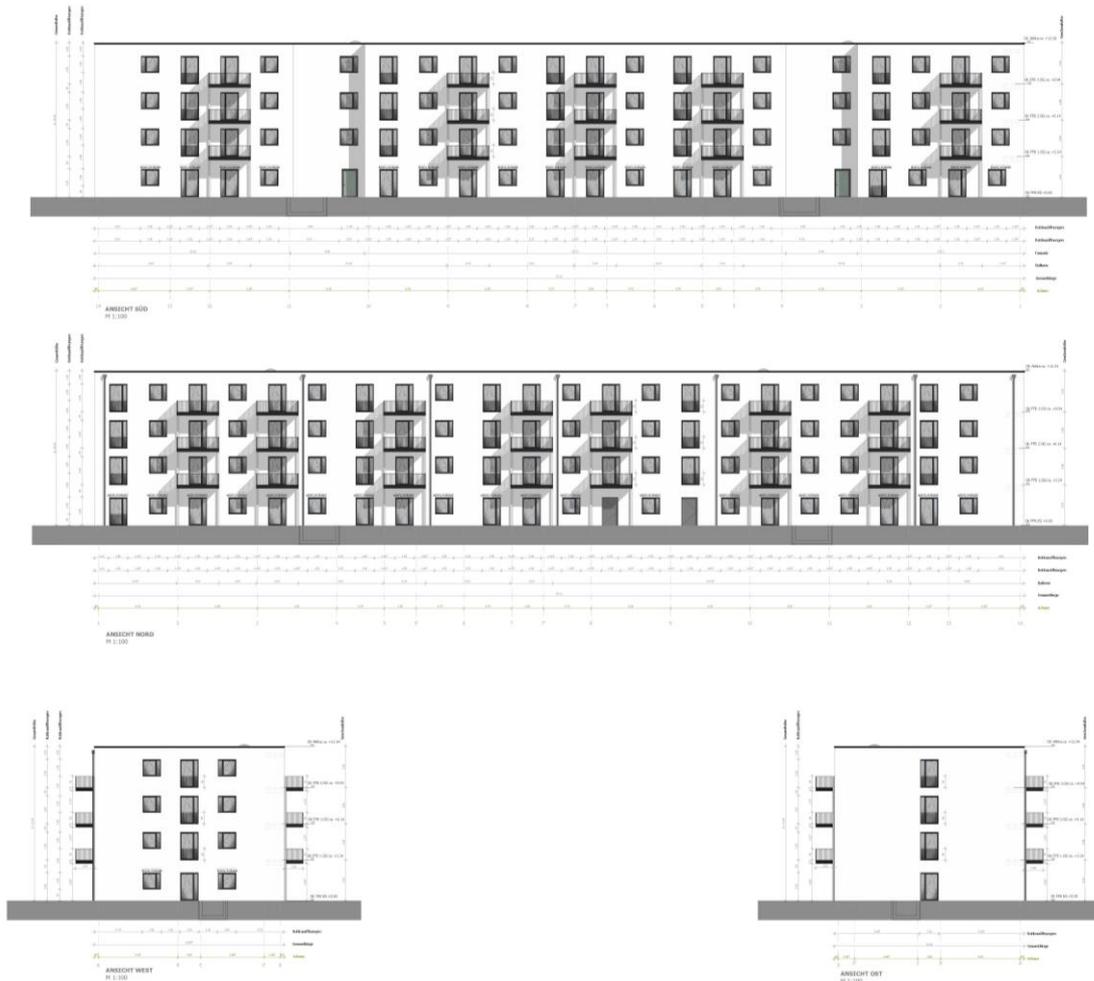
Die hierfür benötigte Fläche umfasst 10.200 m².

Der Bauantrag geht von 3 viergeschossigen Gebäuderiegeln mit 516 Unterkunftsplätzen für Flüchtlinge aus.

Die Vorhabenplanung fügt sich nach Einschätzung der Oberen Baugenehmigungsbehörde in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die nähere Umgebung wird durch ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser geprägt.

Nach Einschätzung des Fachbereichs Stadtplanung fügt sich das Vorhaben nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein



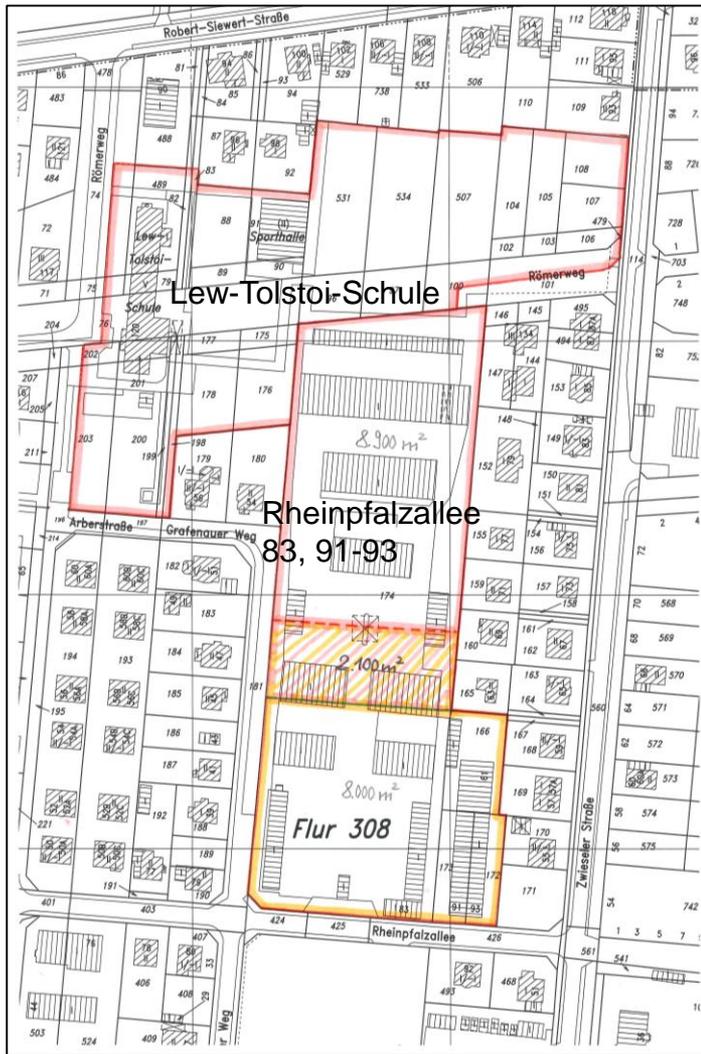
Vor allem hinsichtlich der Gebäudehöhe (4 Geschosse) und der Bauweise (Gebäuelänge über 70 m) bestehen erhebliche Bedenken.

Zur besseren Einfügung plädiert der Fachbereich Stadtplanung für eine kleinteiligere Lösung.

Gemäß Senatsbeschluss ist der Standort Rheinpfalzallee 83 einer der beiden Lichtenberger Standorte, an dem rund 500 Plätze für Geflüchtete geschaffen werden sollen.

Niedrigere Gebäude würden eine entsprechend größere Fläche benötigen.

Bezüglich der Frage der städtebaulichen Einfügung bestehen weiterhin unterschiedliche Auffassungen.

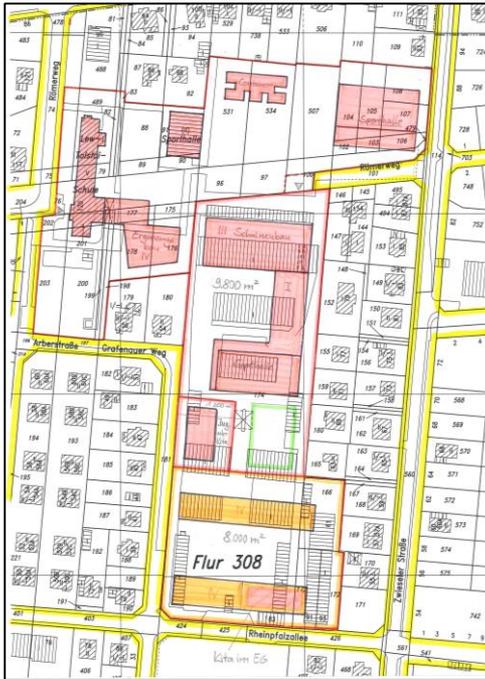


Das 19.000 m² große Grundstück an der Rheinpfalzallee bietet nicht für alle vorgesehenen Nutzungen ausreichend Platz.

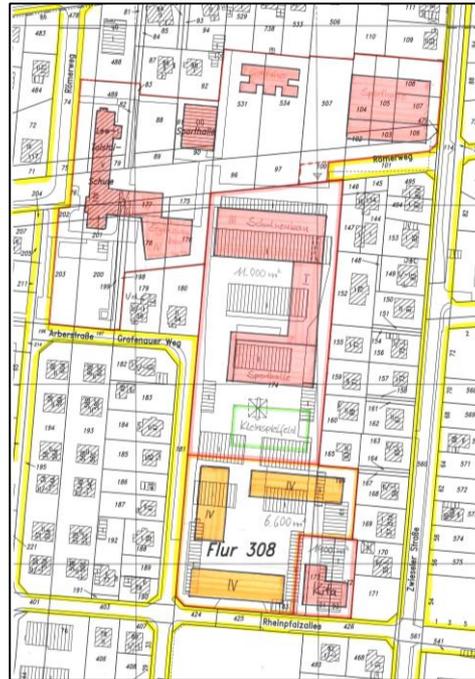
- MUF-Standort mit 516 Plätzen: 10.200 m².
- Dreizügige Grundschule: 12.000 m²
- Kita und Jugendfreizeit: jeweils 1.500 - 2.000 m²

Am 29. Oktober 2019 fand im Rathaus Lichtenberg ein Workshop mit den maßgeblichen Behörden des Senats und des Bezirksamtes sowie den aktuellen und künftigen Grundstückseigentümern statt.

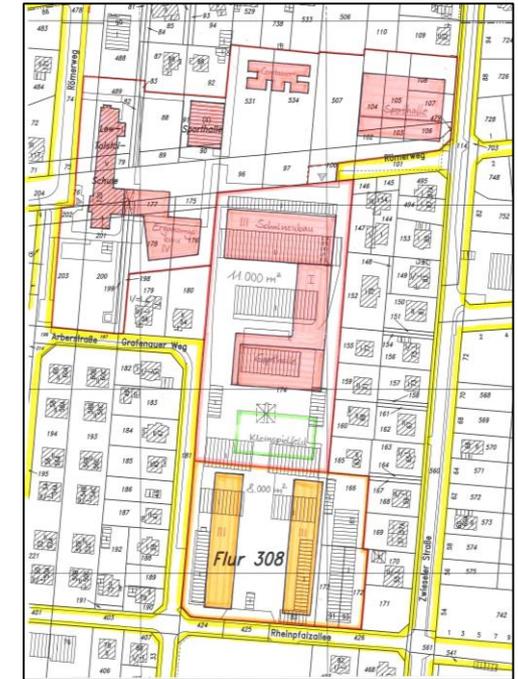
Zielsetzung war es, eine gemeinsame Lösung für die künftige Nutzungsaufteilung zu entwickeln, die auch städtebaulich vertretbar ist.



Variante 1 und 2



Variante 3



Variante 4

Für den MUF-Standort und die vorgesehene Gemeinbedarfsfläche (Schule, Kita, Jugendfreizeit) wurden mehrere Varianten diskutiert.

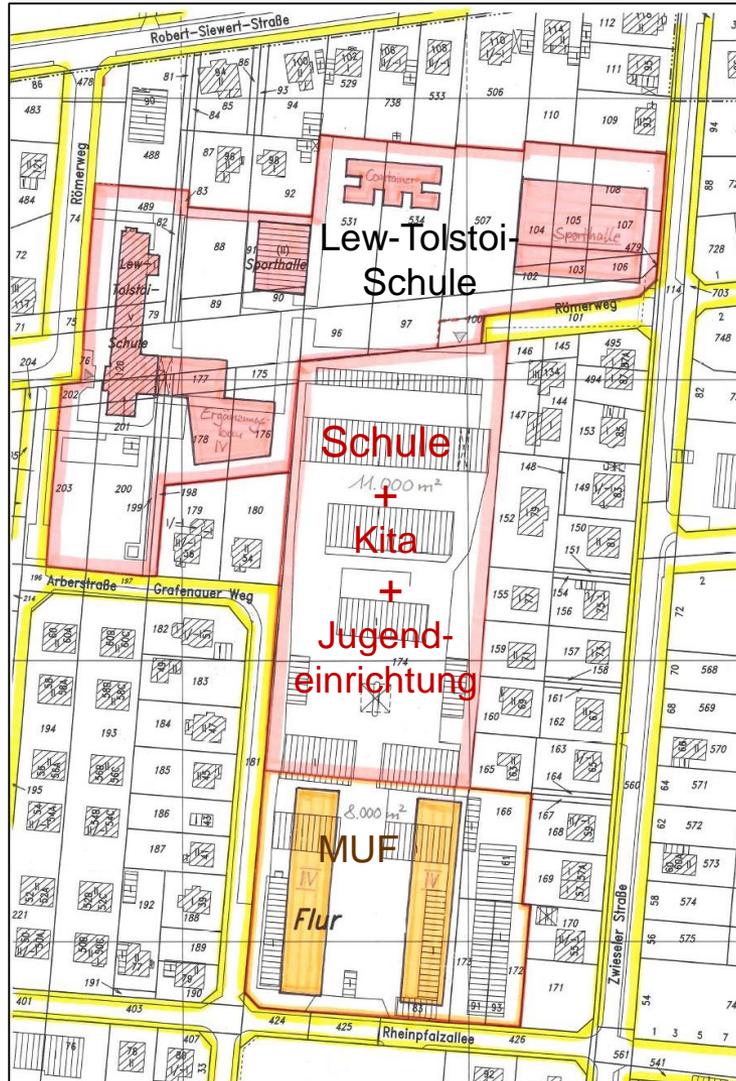
Die Entwicklung einer dreizügigen Grundschule hat für den Bezirk oberste Priorität. Der Bezirk schlägt vor, den MUF-Standort auf 8.000 m² zu verkleinern und für die sozialen Infrastruktureinrichtungen eine Fläche von 11.000 m² vorzuhalten.

Die Senatsverwaltungen wären allenfalls bereit, auf das dritte Gebäude zu verzichten.

Flächenübersicht zum Bauantrag und zu den diskutierten Varianten

Nutzung	Bauantrag	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4
MUF	10.200 m ²	8.000 m ²	8.000 m ²	6.600 m ²	8.000 m ²
Schule	6.000 m ²	9.800 m ²	9.800 m ²	11.000 m ²	11.000 m ²
Kita	1.800 m ²	in MUF integriert	1.200 m ²	1.400 m ²	-
Jugend	1.000 m ²	1.200 m ²	-	-	-
insgesamt	19.000 m²				

In dem Workshop wurden neben der Flächenzuordnung auch die städtebaulichen Belange diskutiert. Des Weiteren wurden die nächsten erforderlichen Schritte abgestimmt.



Ergebnis des Workshops am 29.10.2019

Der südliche Teil des Grundstücks soll auf einer Fläche von 8.000 m² als MUF-Standort genutzt werden.

Statt bislang 3 Gebäuden sollen nunmehr 2 Gebäude errichtet werden.

Die Länge der Gebäude und die Anzahl von 4 Geschossen bleiben unverändert.

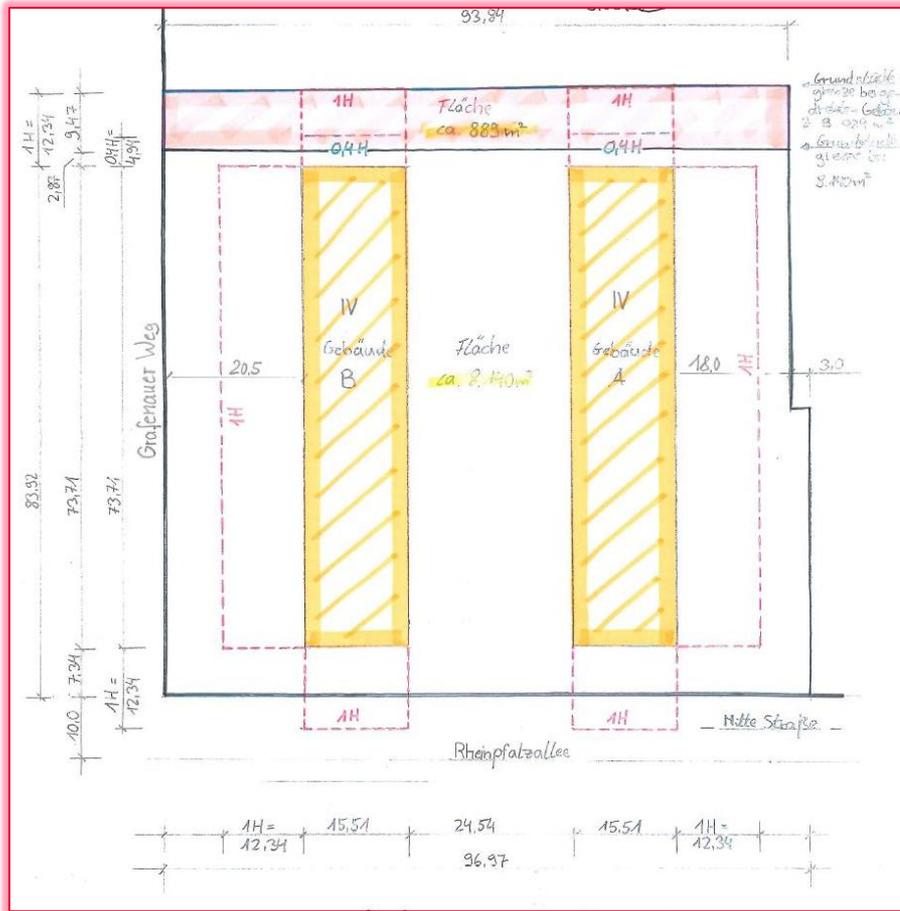
Die HOWOGE prüft, ob sich auch eine Nord-Süd-Ausrichtung der Gebäude umsetzen lässt.

Für die verbleibende 11.000 m² große Fläche wird der Bezirk unter Einbeziehung der Lew-Tolstoi-Schule eine Machbarkeitsstudie erarbeiten lassen.

Zielsetzung ist die Entwicklung einer städtebaulich und erschließungstechnisch funktionierenden Lösung zur Unterbringung der sozialen Infrastruktureinrichtungen.

Priorität hat die Errichtung einer Grundschule.

Am 25.11.2019 findet eine Informationsveranstaltung im Kulturhaus Karlshorst statt.



Die HOWOGE hat im Ergebnis des Workshops die Ausrichtung der Gebäude geprüft.

Vorteile einer Nord-Süd-Ausrichtung:

1. Bessere Belichtung der Wohnräume,
2. größere Abstände zu den westlich und östlich befindlichen Wohngrundstücken, pflanzliche Abschirmung möglich,
3. bessere Erschließbarkeit über die Rheinpfalzallee,
4. städtebauliche Bezugnahme zum Gebäude der Akademie südlich der Rheinpfalzallee.

Vorteil einer Ost-West-Ausrichtung:

1. Stirnseiten der Zeilengebäude wären zu den westlich und östlich befindlichen Wohngrundstücken ausgerichtet.

Hinweis der HOWOGE:

Bei einer Nord-Süd-Ausrichtung würde bei einer Abstandsfläche von 1 h (Gebäudehöhe) eine zusätzliche Fläche von rund 900 m² erforderlich werden.

Nutzung	Bauantrag	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Ergebnis
MUF	10.200 m ²	8.000 m ²	8.000 m ²	6.600 m ²	8.000 m ²	8.000 m²
Schule	6.000 m ²	9.800 m ²	9.800 m ²	11.000 m ²	11.000 m ²	11.000 m²
Kita	1.800 m ²	in MUF integriert	1.200 m ²	1.400 m ²	-	
Jugend	1.000 m ²	1.200 m ²	-	-	-	
insgesamt	19.000 m²					

Der aktuelle Stand der Diskussion geht weiterhin von einer 11.000 m² großen Gemeinbedarfsfläche (Schule, Kita, Jugendfreizeit) und einer 8.000 m² großen Fläche für den MUF-Standort aus.

Die Konzeption für die Gemeinbedarfsfläche soll im Rahmen einer Machbarkeitsstudie entwickelt werden.

Der B-Plan 11-160 muss entsprechend angepasst werden.

Für den MUF-Standort gäbe es bei einer Genehmigung gemäß § 34 BauGB kein Planerfordernis mehr.

Die Zuständigkeit für die Genehmigung des MUF-Standortes liegt weiterhin bei der Senatsverwaltung.