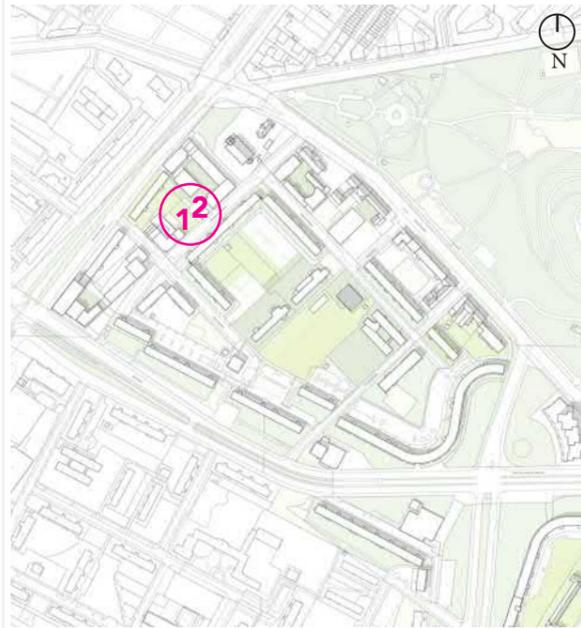




Potenzialfläche (PF) 1 und 2 Georgenkirchstr. 3, 4-5

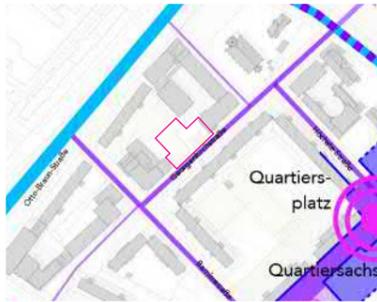
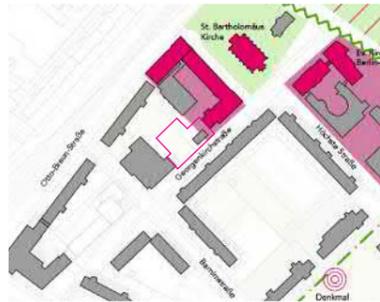
Leitlinien



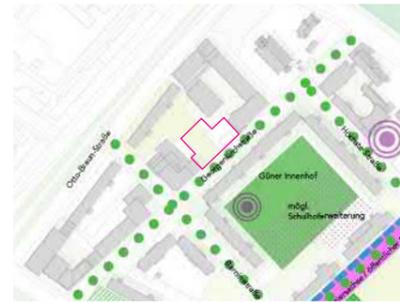
Baugeschichtliche Einordnung:



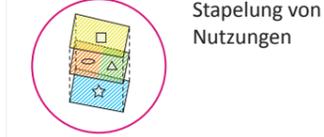
Stadtraum:



Freiraum:



Nutzung:



Mobilität:



Eigentümerin	PF1	Land Berlin
Neubaupotenzial (BGF)	PF2	privat
- davon Wohnen	85%	2.500 qm
- davon Gewerbe/Soziale Infrastruktur	15%	2.100 qm (21 WE)
Mobilität		400 qm
Öffentliche Grünfläche		0 qm
		990 qm



Die Potenzialflächen umfassen die Adressen Georgenkirchstraße 3 (bestehender Flachbau / PF2), sowie 4-5 (Grünfläche / PF1). Ein straßenbegleitender Neubau auf dem Grundstück Georgenkirchstraße 3 könnte den bestehenden Flachbau ersetzen. Bereits versiegelte Fläche wäre somit besser ausgenutzt. In seiner Höhenentwicklung (6-7 Geschosse) orientiert sich der Neubau dabei an der Nachbarbebauung. In das Erdgeschoss könnte eine gewerbliche und/oder eine soziale Nutzung mit Quartiersbezug integriert werden.

Die Grünfläche (Georgenkirchstraße 4-5) könnte zu einer öffentlichen Grünfläche umgewidmet werden, damit der Neubau Öffnungen und somit eine Fassade/Gesicht zur Grünfläche haben kann.

Die öffentliche Grünfläche sollte so gestaltet werden, dass sie Aufenthaltsqualitäten für Senioren und Spielangebote für Kinder aufweist. Dadurch kann ein Austausch zwischen den Bewohner*innen des angrenzenden Seniorenheims und der übrigen Nachbarschaft entstehen.

Im öffentlichen Straßenraum könnte in der Georgenkirchstraße jeder fünfte PKW-Stellplatz durch eine Baumpflanzung ersetzt werden. Somit wäre mehr Grün im Straßenraum angeordnet, das sich positiv auf die klimatischen Bedingungen in den Sommermonaten auswirkt.



Blick von Norden

Hinweise

Hinweise der Nachbarschaft:

Die Potenzialflächen wurden nicht explizit in den Ideentreffs besprochen, da sie außerhalb des Fokusbereiches rund um die Weinstraße liegen.

Einzelne Hinweise aus der Ausstellung, die sich ggf. auf die Potenzialfläche beziehen lassen:

- Aufstockung der bestehenden Gebäude
- Grünflächen sind wichtig um einer Überhitzung der Stadt entgegenzuwirken
- Intakte, zeitgemäße Freizeit- und Spielplätze als Treff für Junge und Ältere sowie Instandhaltung und Pflege, vielleicht mit Hochbeeten und Sitzplatzvarianten.
- Im Quartier fehlen Räume für kleinteiliges Gewerbe, Einzelhandel und Ärzte
- Tempo 30 im Quartier und Parkraumbewirtschaftung

Abwägung der Nachbarschaftshinweise durch das Planungsteam/Kooperationsimpulse:

Durch die Nachverdichtung bereits versiegelter Fläche wird der Notwendigkeit neuen Wohnraum zu schaffen entsprochen. Gleichzeitig wird der Wunsch der Bewohner*innen, bestehende Grünflächen nicht zu überbauen, berücksichtigt um damit die Überhitzung des Quartiers in den Sommermonaten nicht weiter voran zu treiben. Mit der Gestaltung der Grünfläche kann zudem dem Wunsch nach mehr Begegnungszonen für und zwischen den Generationen nachgekommen werden.

Im Neubau kann kleinteiliges Gewerbe für das Quartier Platz finden.

Sonstige Hinweise:

—

Stellungnahmen PF 1 und 2 (Georgienkirchstr. 3, 4-5)

Bezirkliche Fachämter:

PF 1

Umwelt- und Naturschutzamt:

- Erhalt und Qualifizierung der Grünfläche wird befürwortet

Unterer Denkmalschutz:

- Denkmal-Umgebung! Kein §172, BauGB

PF 2

Umwelt- und Naturschutzamt:

- Gebiet ist mit öffentlichen wohnungsnahen Grünflächen, öffentlichen und privaten Spielplätzen unterversorgt
- Ziel BFF 0,6
- Bei Bebauung Aufrechterhaltung und Entwicklung einer Nord-Süd-Wegeverbindung
- Nördlich angrenzenden Baumbestand schützen/ erhalten
- Bei Bebauung sind Ausgleichsmaßnahmen notwendig

Straßen- und Grünflächenamt:

- Die Fläche ist Eigentum des SGA und steht für bezirkseigene Bedarfsträger zur Entwicklung ihrer Belange zur Verfügung. Unter dem Vorbehalt, dass eine Bebauung/ Versiegelung ausgeschlossen ist und die Nutzung in Anlehnung an ihrer jetzigen Form (Freifläche/Spielplatz/Grünanlage) erhalten bleibt.

Unterer Denkmalschutz:

- Denkmal-Umgebung! Kein §172, BauGB

WBM:

– keine Anmerkungen –

Weitere Gremiumsmitglieder:

– keine Anmerkungen –

Finale Abwägung zur Potenzialfläche:

Stand 6. Gremiumssitzung (16.09.2021)

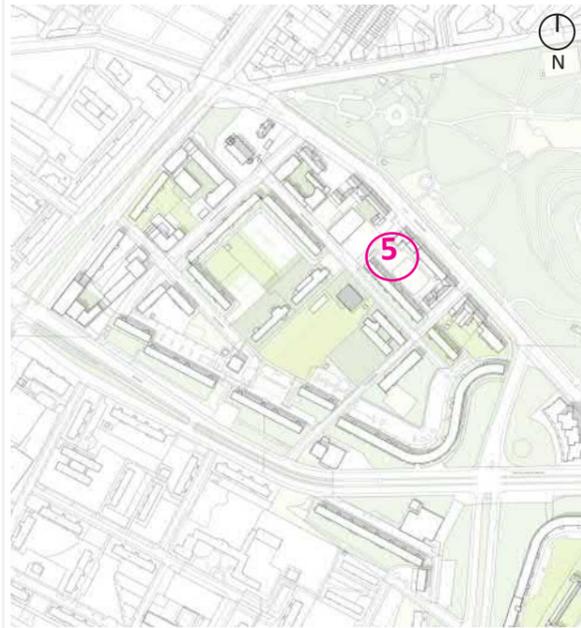
PF 1: Zustimmung zur Planungsidee

PF 2: Entwicklung der Potenzialfläche nur nach Überarbeitung der Planungsideen möglich.



Potenzialfläche (PF) 5 Weinstr., neben Nr. 32

Leitlinien



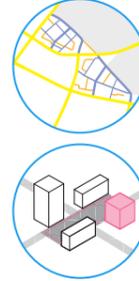
Baugeschichtliche Einordnung:



Bestand auf Nachverdichtung prüfen

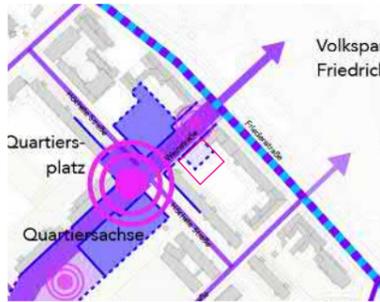
Durchlässigkeit bewahren und stärken

Stadtraum:

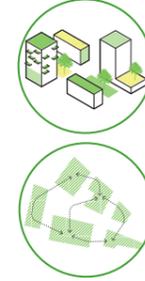


Einordnung und Hierarchisierung im städtischen Kontext

Verdichtung von strategischen Orten

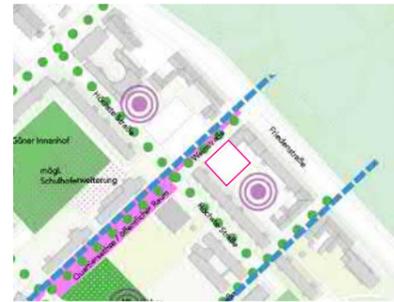


Freiraum:

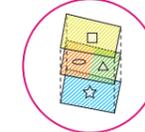


Mehrdimensionale Freiräume schaffen

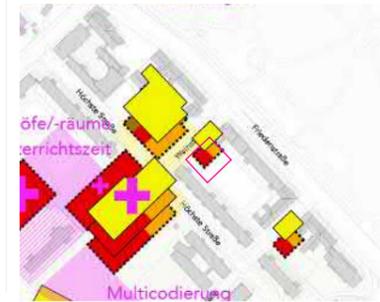
Qualifizierung und Vernetzung von Freiräumen



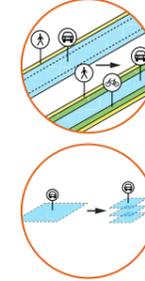
Nutzung:



Stapelung von Nutzungen



Mobilität:



Mehr Fläche für Fuß- und Radverkehr

Neuorganisation ruhender Verkehr



Eigentümerin	WBM
Neubaupotenzial (BGF):	2.500 qm
- davon Wohnen	85% 2.100 qm (21 WE)
- davon Gewerbe/ Soziales	15% 400 qm



Die bestehenden PKW-Stellplätze könnten durch Anschließen an die Brandwand des Nachbargebäudes mit einem Wohngebäude überbaut werden. Die Höhe von sieben Geschossen orientiert sich an der Nachbarbebauung. Die städtebauliche Struktur des Blockrandes mit straßenbegleitender Bebauung und grünem Innenhof soll fortgeführt werden ohne die Durchlässigkeit zum Hofbereich einzuschränken. Eine kleine gewerbliche oder soziale Nutzung kann im Erdgeschoss integriert werden und die Rad- und Fußwegeverbindung Weinstr. programmatisch stärken.

Die öffentliche Freifläche im Blockinneren soll erhalten bleiben und ggf. in die Freiflächengestaltung der Neubebauung integriert werden.



Hinweise

Hinweise der Nachbarschaft:

Zusammenfassung der Hinweise aus den Ideentreffs mit unterschiedlichen Testentwürfen:

- Anbau an bestehende Brandwand wird als möglich erachtet
- Neubau soll nur straßenbegleitend realisiert werden, ohne Seitenflügel in den Hof (wie in einem bereits existierender Entwurf der WBM geplant)
- Kein Wohnen im Erdgeschoss, da an zentraler Fuß- und Radwegeverbindung im Kiez
- Ersatz für entfallende Stellplätze schaffen

Abwägung der Nachbarschaftshinweise durch das Planungsteam/Kooperationsimpulse:

Nach Abwägung des Planerteams wird ein Neubau nur straßenbegleitend ohne „Seitenflügel“ vorgeschlagen. Die dadurch geringere Wohnfläche wird teilweise durch die vorgeschlagene Höhe mit sieben Geschossen (Orientierung an der Nachbarbebauung) kompensiert.

Auf Grund des im Verfahren erarbeiteten Mobilitätskonzepts von LK Argus, ist es durch die dort aufgeführten Lösungsansätze möglich, zukünftig auf die Stellplätze zu verzichten. Das Konzept sieht durch unterschiedliche Maßnahmen (unter anderem eine Parkraumbewirtschaftung, Flächen für Sharingdienste, Quartiersflotten) zukünftig einen geringeren Bedarf an PKW-Stellplätzen im Quartier.

Sonstige Hinweise:

- Es existiert bereits ein Entwurf der WBM, welcher zusätzlich zur straßenbegleitenden Bebauung noch eine Art Seitenflügel in den Hofbereich aufweist.

Stellungnahmen PF 5 (Weinstr., neben Nr. 32)

Bezirkliche Fachämter:

Umwelt- und Naturschutzamt:

- Bebauung wird abgelehnt
- Gebiet ist mit öffentlichen wohnungsnahen Grün-flächen, öffentlichen und privaten Spielplätzen unterversorgt
- Fläche grenzt an öffentlichen Kinderspielplatz Friedenstraße 10-12
- Erweiterung der Spielplatzfläche zur Deckung der Bedarfe
- Wertvoller alter Baumbestand muss in Spielplatzfläche integriert werden
- Fläche weiterhin als Ersatzfläche für Spielplatzfläche Georg-Weerth-Schule (Eckertstraße 16) vorgesehen, deshalb keine Bebauung

WBM:

- Im Rahmen einer Bauvoranfrage wurde eine höhere als in der Genehmigungsplanung enthaltene Geschossigkeit abgelehnt, so dass die vorgeschlagene Kompensation des Bauvolumens zum entfallenen Seitenflügel nicht realistisch erscheint.
- Zudem besteht für diese Fläche seit 2018 ein genehmigungsreifer Bauantrag, der dem Bezirk vorliegt und der im Verfahren durch die WBM vermittelt wurde.
- Die Veränderung dieser Planung stellt einen erheblichen Planungsschaden dar sowie eine Reduzierung des Bauvolumens um ca. ein Drittel, ohne für diesen Eingriff eine entsprechende Argumentation zu liefern.
- Im Sinne eines sorgsamem Umgangs mit öffentlichen Ressourcen sollte auf diesen Eingriff in bestehendes Baurecht verzichtet werden.

Weitere Gremiumsmitglieder:

– keine Anmerkungen –

Finale Abwägung zur Potenzialfläche:

Stand 6. Gremiumssitzung (16.09.2021)

Zustimmung zur Planungsidee



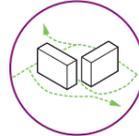
Potenzialfläche (PF) 10 Hinter Mollstr. 21/22 ehem. SIWANA

Leitlinien

Baugeschichtliche Einordnung:



Neue Schicht hinzufügen

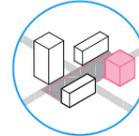


Durchlässigkeit bewahren und stärken

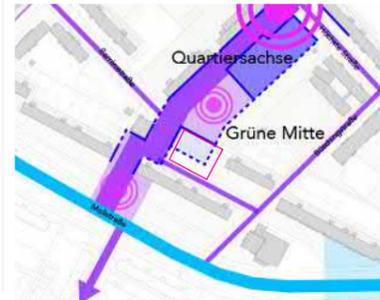
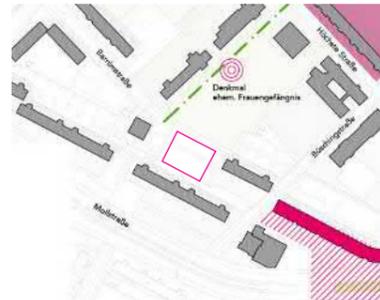
Stadtraum:



Einordnung und Hierarchisierung im städtischen Kontext



Verdichtung von strategischen Orten



Freiraum:

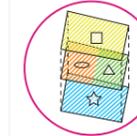


Mehrdimensionale Freiräume schaffen

Nutzung:

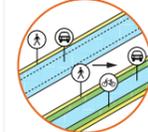


Neue Wohnformen ergänzen

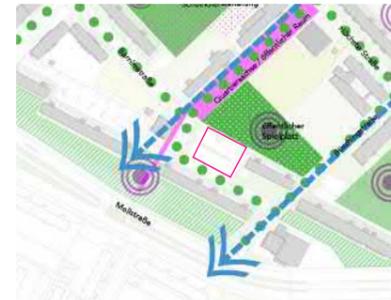


Stapelung von Nutzungen

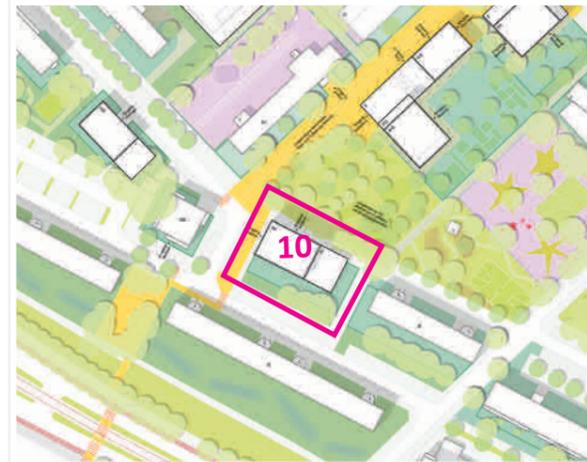
Mobilität:



Mehr Fläche für Fuß- und Radverkehr



Eigentümerin	WBM
Neubaupotenzial (BGF):	6.000 qm
- davon Wohnen	85% 5.100 qm (51 WE)
- davon Gewerbe/ Soziales	5% 300 qm
- davon Mobilität	10% 600 qm



Die bestehenden PKW-Stellplätze könnten mit einem 12-geschossigen Gebäude bebaut werden. Die Höhenentwicklung orientiert sich an der bestehenden Nachbarbebauung. Der Baukörper könnte zusammen mit dem westlich davon gelegenen bestehenden Hochhaus Barnimstraße 42 einen wichtigen Gelenkpunkt der gesamten neuen Entwicklung zur Quartiersachse Weinstraße bilden. Das Gebäude soll dabei zusammen mit der Bebauung auf PF 8 den neuen öffentlichen Freiraum stadträumlich fassen. Der Baukörper greift die südliche Flucht des östlich angrenzenden Wohnhauses Büschingstr. 9-11 auf und schiebt sich in die Straßenflucht der westlichen Barnimstraße, um den Verschwenk der Straße stadträumlich zu unterstützen.

Der vorgeschlagenen Baukörper verfügt über einen zweigeschossigen Sockel, in dem Gewerbe, Soziales und PKW-Stellplätze für die Bewohner Platz finden können.

Die darüberliegenden zehn Wohngeschosse des Neubaus können besondere Wohnformen im Kiez anbieten, die bisher nicht vorhanden sind, z.B. Cluster-Wohnungen, barrierefreie Seniorenwohnungen oder Pflegewohnen

Die südlich angrenzende Freifläche kann in Kombination mit nutzbaren Dachflächen auf dem Sockelgeschoss und dem Turm ein attraktives gemeinschaftliches Freiraumangebot für die Bewohner*innen bieten.



Hinweise

Hinweise der Nachbarschaft:

Zusammenfassung der Hinweise aus den Ideentreffs mit unterschiedlichen Testentwürfen:

- Nachverdichtung möglich. Nicht nur Wohnen, Mehrwert für das Quartier durch z.B. Quartiersgarage im Sockel, Gewerbe, Soziales
- Verschiebung aus der Flucht des bestehenden Hochhauses Richtung Norden

Einzelne Hinweise aus der Ausstellung, die sich ggf. auf die Potenzialfläche beziehen lassen:

- Generelle Ablehnung einer neuen Bebauung im gesamten Barnimkiez auf Flächen, die bisher nicht bebaut sind
- Keine neuen Hochhäuser
- Ersatz für wegfallende Stellplätze bedenken

Abwägung der Nachbarschaftshinweise durch das Planungsteam/Kooperationsimpulse:

Im Rahmen der Weiterverfolgung des SIWA-Projekts könnte eine EG-Nutzung integriert werden, die einen Mehrwert für das gesamte Quartier schafft. Die städtebauliche Anordnung des neuen Baukörpers gilt es im Sinne einer ganzheitlichen Betrachtung des Kontexts festzulegen.

Das Mobilitätskonzept von LK Argus sieht durch unterschiedliche Maßnahmen (unter anderem eine Parkraumbewirtschaftung, Flächen für Sharingdienste, Quartiersflotten) zukünftig einen geringeren Bedarf an PKW-Stellplätzen im Quartier, so dass auf die wegfallenden Stellplätze durch die Bebauung zukünftig verzichtet werden könnte.

Sonstige Hinweise:

- Für den Standort bestehen bereits konkrete Planungen der WBM für ein reines Wohnhochhaus.

Stellungnahmen PF 10 (hinter Mollstr. 21/22)

Bezirkliche Fachämter:

Umwelt- und Naturschutzamt:

- Gebiet ist mit öffentlichen wohnungsnahen Grünflächen, öffentlichen und privaten Spielplätzen unterversorgt
- Ziel BFF 0,6
- Bei Bebauung Aufrechterhaltung und Entwicklung einer Nord-Süd-Wegeverbindung erforderlich
- Bei Bebauung sind Ausgleichsmaßnahmen notwendig

Unterer Denkmalschutz

- kein Denkmalschutz, kein §172 BauGB – ist ok

WBM:

- Das Aufzeigen der Bebauungsmöglichkeit wird begrüßt. Der angegebene Flächenmix mit 900 qm BGF in 2 Gewerbe-Geschossen und 5.100 qm BGF 10 Wohn-Geschossen erscheint angesichts des Bebauungsvorschlags mit vergrößertem Footprint des Gewerbesockels nicht plausibel.
- Der Bebauungsvorschlag ist seitens des Bezirks planungsrechtlich abzusichern, insbes. in Bezug auf die Erhaltungssatzung.
- Dieser Standort ist bereits Gegenstand vertiefender und durch einen Bauvorbescheid bestätigten Planungen, die seitens der WBM auch zeitnah umgesetzt werden können. Die Möglichkeit der erweiterten Gewerbenutzung, die stützenfreie Räume und ggf. auf die Nutzung abgestimmte Konstruktionsraster erfordert, muss abgewogen werden gegen das Erfordernis, einfache und verzugsfreie Baukonstruktionen zu verwenden, die durch den Experimentalbau in Infralichtbeton bedingt ist.

Weitere Gremiumsmitglieder:

Aktionsbündnis Lebenswertes Wohnen in Friedrichshain-West/Mieterbeirat Krautstraße:

- Aktionsbündnis Lebenswertes Wohnen in Friedrichshain-West/ Mieterbeirat Krautstraße:
- Zustimmung zu den Planungsideen
 - Wohnbebauung ok
 - Quartiersparken ok

Finale Abwägung zur Potenzialfläche:

Stand 6. Gremiumssitzung (16.09.2021)

Zustimmung zur Planungsidee