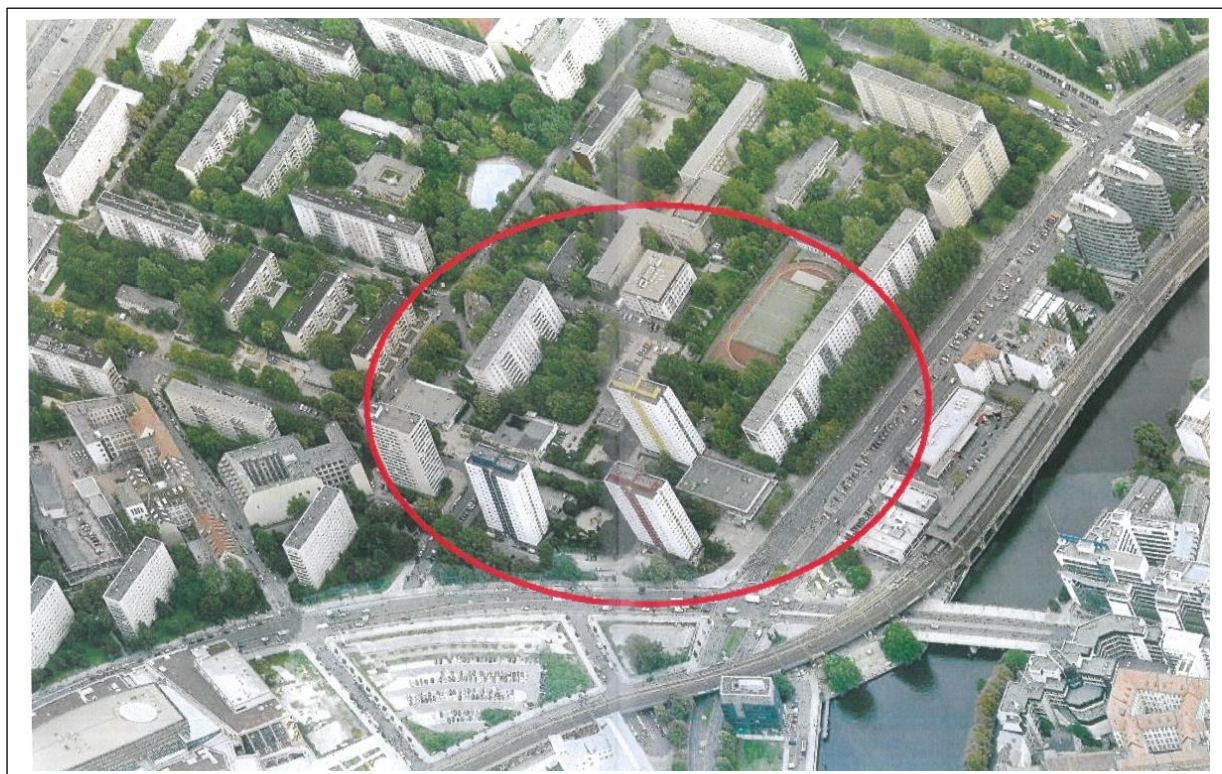


# **Anwohnerinformation Neubauvorhaben Ifflandstraße hinter 1 - 4, 10179 Berlin**

**im Auftrag der WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin – Mitte mbH**

## **Auswertung der Anwohnermeinungen nach der 3. Ausstellung im Dezember 2017, Bericht Teil 1**



Berlin im Januar 2018

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Bisherige Stufen der Bürgerbeteiligung / Anwohnerinformation von Oktober 2016 bis Mai 2017</b>	Seite 3, 4
<b>2. Vorbereitung und Durchführung der dritten Ausstellung im Dezember 2017</b>	Seite 5 - 9
<b>3. Auswertung der Anwohnermeinungen</b>	Seite 10 - 17
<b>4. Schlussbemerkung</b>	Seite 17, 18

**Teil 2 des Berichts      Anwohnermeinungen**

## Anlagen

Anlage 1	Ausstellungsunterlagen - Pläne und Text
Anlage 2	Mieterinformation Einladung zur dritten Ausstellung
Anlage 3	Formular Bürgerbeteiligung zum Bauvorhaben Ifflandstraße hinter 1 - 4
Anlage 4	Protokoll des Termins vom 01.12.2017 beim Mosaik Unternehmensverbund in der Ifflandstraße
Anlage 5	Fotodokumentation Ausstellung

## **1. Bisherige Stufen der Bürgerbeteiligung / Anwohnerinformation von Oktober 2016 bis Mai 2017**

### **1.1. Die erste Ausstellung – Juli bis September 2016**

Im Sommer 2016 organisierte das Büro Gibbins Architekten GmbH im Auftrag der WBM zum ersten Mal eine Ausstellung im Rahmen der Anwohnerinformation im Zusammenhang mit der geplanten Neubebauung der aktuell als Parkplatz genutzten Fläche südlich der Häuser Ifflandstraße 1 - 4.

Die Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH, im Folgenden WBM genannt, beabsichtigt, auf ihrem freien Grundstück südlich der Häuser hinter Ifflandstraße 1 - 4 drei fünfgeschossige Gebäude mit ca. 140 Wohnungen zu errichten.

In der ersten Ausstellung wurden die auf dem Bauvorbescheid vom Oktober 2015 basierenden Planungsüberlegungen der beauftragten Architekten, des Büros ibw Ingenieurgesellschaft GmbH zu folgenden Themenschwerpunkten gezeigt

- Städtebauliche Lage des Projekts im Gebiet
- Darstellung der geplanten Grundrisse
- Studien zu der möglichen Fassadengestaltung
- Überlegungen zu der Grün- und Freiflächenplanung
- Die vor Baubeginn notwendig werdenden vorgezogenen Baumaßnahmen

Erläuternde und erklärende Texte rundeten das Bild der Ausstellung ab.

Die Ausstellung zielte darauf ab, die Anwohnermeinungen und Stellungnahmen zu den vorgelegten Planungsentwürfen kennenzulernen und für das weitere Vorgehen entsprechend auszuwerten.

Bei der Auswertung der Anwohnermeinungen zeigte sich ein erheblicher Diskussionsbedarf zu folgenden Themenschwerpunkten

- Stellung der Baukörper in der vorliegenden Entwurfsplanung vor dem Hintergrund der Erhaltung der Grün- und Aufenthaltsbereiche
- Zufahrt zu den Häusern in der Holzmarktstraße und ein schlüssiges Erschließungskonzept
- Zufahrt zum Netto-Verbrauchermarkt in der Schillingsstraße
- das Für und Wider einer Tiefgarage im Rahmen der Neubebauung

Besonders die Stellung der geplanten Baukörper vor dem Hintergrund des vorhandenen und nach der Bebauung sehr stark verringerten Baumbestands löste großen Unmut und heftige Diskussionen in den Gesprächen mit den Anwohnern aus. Alternativvorschläge zu den vorliegenden Planungen wurden laut, die sich sowohl an die WBM als auch das Bezirksamt Mitte richteten.

### **1.2 Die erste Informationsveranstaltung zum Bauvorhaben am 01.03.2017 im Rathaus Mitte**

Unter Teilnahme des Stadtrats für Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit, Vertretern des Stadtplanungsamts Mitte und Vertretern der WBM organisierte das Büro

KoSP im Auftrag des Bezirksamts Mitte am 01.03.2017 als Reaktion auf das große Interesse der Anwohner eine erste Informationsveranstaltung zum Bauvorhaben hinter Ifflandstraße 1 - 4.

Neben Redebeiträgen zu der Entwicklung des Bauvorhabens und zum aktuellen Stand der Planungsüberlegungen konzentrierte sich die Veranstaltung auf die Nachfragen, Einwände und Vorschläge der Anwohner, die vor allem alternative Bebauungsvarianten ins Spiel brachten.

Als Ergebnis dieser ersten Informationsveranstaltung auf bezirklicher Ebene wurde folgendes festgehalten

- nach Prüfung der für die WBM erforderlichen und zu erzielenden Bruttogeschossfläche bei den verschiedenen Entwürfen und nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit - Darstellung der angesprochenen, fünf Bebauungsvarianten im Rahmen einer zweiten Ausstellung
- zeitnahe Durchführung einer zweiten Informationsveranstaltung

### **1.3 Die zweite Ausstellung im April 2017**

Die zweite Ausstellung fand entsprechend den Festlegungen auf der Informationsveranstaltung vom 01.03.2017 an vier Tagen in der Zeit vom 18.04. – 21.04.2017 in den Räumen des Gebäudes Holzmarktstraße 70 statt.

Nach Prüfung und in Abstimmung mit der WBM, dem Stadtplanungsamt und dem Büro KoSP wurden neben einem Bestandsplan, einem Plan für die Außenanlagen, einem Plan zur Erschließungssituation des Wohnumfelds und zum Entwicklungskonzept des Fördergebiets fünf Bebauungsvarianten in der Ausstellung präsentiert.

Die Ausstellung stieß auf reges Interesse in der Anwohnerschaft, die Diskussionen um die Bebauungsvarianten und die Auswirkungen auf das Wohngebiet wurden äußerst lebhaft geführt und die schriftlich geäußerten Meinungen gingen zahlreich ein. Im Fokus der Anwohnermeinungen stand der Erhalt des Grün- und Baumbestands – dementsprechend wurden die Varianten favorisiert, die diesen Forderungen Rechnung trugen. Eine schlüssige verkehrliche Erschließung des Gebiets nach der Neubebauung und der Wunsch nach kontinuierlichen Informationen über den weiteren Verlauf der Planungen waren weitere Anregungen der Anwohner.

### **1.4 Die zweite Informationsveranstaltung zum Bauvorhaben am 03.05.2017 im Rathaus Mitte**

Verabredungsgemäß kam es zu einer zweiten Informationsveranstaltung mit den Vertretern des Bezirksamts Mitte, Vertretern der WBM, des Büros KoSP und den Anwohnern. Nach einer regen Diskussion um das Für und Wider der verschiedenen Bebauungsvarianten besonders unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit wurde die Bebauung des Grundstücks mit drei parallel zueinander stehenden Baukörpern festgelegt. Vereinbart wurde auch, dass die WBM bei dem zu realisierenden Entwurf den Anwohnern die Frei- und Grünflächenplanung in einer dritten Ausstellung präsentieren und zur Diskussion stellen wird.

## 2. Vorbereitung und Durchführung der dritten Ausstellung im Dezember 2017

### 2.1 Inhaltliche Gestaltung der dritten Ausstellung

Die dritte Ausstellung im Rahmen der Bürgerbeteiligung/Anwohnerinformation zu dem Bauvorhaben hinter Ifflandstraße 1 - 4 widmete sich inhaltlich wie verabredet dem Thema der Grün- und Freiflächengestaltung bei der zukünftigen Bebauung sowie den Fragen zur Erschließung.

Wie schon in der Vergangenheit wurden die Anwohner auch zu diesem Thema gebeten, Ihre Meinungen, Anregungen und Wünsche mitzuteilen, damit sie in die zukünftige Gestaltung und Planung der Grün- und Freiflächen einbezogen werden können.

Für diese dritte Ausstellung zeichneten die WBM und das Büro KoSP im Auftrag des Bezirksamts Mitte für die inhaltliche Gestaltung der Ausstellung verantwortlich; die Pläne zum Bauvorhaben wurden vom Büro ibw Ingenieurgesellschaft GmbH gefertigt, die für das Erschließungssystem für das Gebiet vom Büro KoSP.

Die Inhalte der Ausstellung waren anhand von Plänen im DIN-A-0 Format auf zehn Ausstellungstafeln zu sehen und sollen hier inhaltlich wie folgt umrissen werden

#### ***Plan 1 – Übersichtsplan/Lageplan mit***

Aussagen zu Fuß- und Radwegen, Fahrradstellplätzen, der Feuerwehraufstellfläche, der Feuerwehrezufahrt, den Rasenflächen, den Spielplätzen und den begrünten Dächern. Weiterhin erhielt der Plan 1 einen Vergleich zwischen den versiegelten Flächen im Bestand und den versiegelten Flächen für den Neubau mit der eindeutigen Aussage, dass bei dem Neubau mit einer weitaus geringeren versiegelten Fläche als im Bestand zu rechnen ist.

#### ***Plan 2 – Thema Bäume***

Der Plan 2 vermittelte eine Übersicht über die vorhandenen Bestandsbäume, die zu fallenden Bäume und über die Bäume, bei denen ein Beschnitt erforderlich wird sowie die geplanten Neupflanzungen von Bäumen. Weiterhin waren die Fernwärmebestands- und neuen Leitungen, die Trinkwasserbestands und neuen Leitungen eingezeichnet.

#### ***Plan 3 – Thema Bepflanzung***

Hier wurden im ausgewiesenen Baufeld die Bereiche skizziert, in denen bestimmte Gräser und Stauden zur Auflockerung der Freianlagen, Obstbäume im westlichen Grundstücksteil und Wildfruchthecken zur Abgrenzung der unterschiedlichen Funktionsbereiche gepflanzt werden sollen. Bei der Auswahl der Pflanzenarten waren sowohl die Widerstandsfähigkeit der Stauden, die Blütenpracht und Blühzeit der Pflanzen und ökologische Aspekte ausschlaggebend. (Nahrung und ganzjähriger Unterschlupf für Insekten, Vögel, etc.)

#### ***Plan 4 – Thema Feuerwehraufstellfläche / Jugendplatz***

Der Plan zeigte die im nördlichen Teil des Baufelds die geplante Feuerwehrezufahrt inklusive der Sicherung durch Poller sowie mögliche Ausführungsvarianten und mit verschiedenen Arten von Rasengittern. Für die Feuerwehraufstellfläche mit dem erforderlich zu befestigenden Bodenbelag gibt es Vorschläge zur Nutzung als Spiel- und Freizeitfläche in verschiedener Art und Weise wie Skateborden, Rollerfahren, Basketball- oder Fußballspielen.

### ***Plan 5 – Thema Wege und Stadtmobiliar***

Gemäß des Leitfadens des Bezirksamts Mitte zur Vereinheitlichung der Gestaltung der Freianlagen im Wohngebiet Karl-Marx-Allee, II. Bauabschnitt (KMA II) wurden hier verschiedene Ideen für die Fahrradstellplätze, die Beleuchtungselemente, die Abfallbehälter, die Sitzmöglichkeiten bei Spielplätzen, die Pflasterflächen für die Durchwegung zwischen den neuen Gebäuden und für die Müll-Unterfluranlage präsentiert.

### ***Plan 6 – Thema Spielplätze***

Insgesamt sind für das Neubauvorhaben drei Spielplätze geplant; zwei zwischen den drei Blöcken und einer im westlichen Teil, eine Fläche, die z.Zt. als freier Parkplatz genutzt wird.

Dem Plan waren Anregungen und Ideen für verschiedene Arten von Spielgeräten für die hausnahen Spielplätze mit Vorschlägen für die Beläge der Spielplätze unter Sicherheitsaspekten zu entnehmen ebenso wie Vorschläge für Spielgeräte. Die Idee, auf dem westlich gelegenen Spielplatz eine Art „Spielburg“ entstehen zu lassen, war dargestellt ebenso wie die Möglichkeit, einen der drei Plätze mit Outdoor-Fitnessgeräten für Erwachsene auszustatten.

### ***Plan 7 – Meinungen der Anwohner***

Auf dieser Ausstellungstafel konnten die Anwohner Ihre Meinungen aufschreiben oder mit Kärtchen anheften.

### ***Plan 8 - Zeitstrahl Bürgerbeteiligung***

In diesem Übersichtsplan hatte die WBM chronologisch die bisherigen und zukünftigen Schritte der Bürgerbeteiligung zeitlich aufgelistet vom Planungsbeginn im Jahre 2015 an über den Bauvorbescheid 2015, dann die verschiedenen Ausstellungen und Informationsveranstaltungen. Der Bauantrag wird lt. dieser Zeitschiene im Dezember 2017 eingereicht und die Anwohner sollen im Februar/März 2018 im Rahmen der vierten Ausstellung über die aktuelle Planung der Gebäude, die Fassaden und die Grundrisse informiert werden sowie über die endgültige Freiflächenplanung. Zu diesem Zeitpunkt soll auch ein erster Ausblick auf die groben Bautermine gegeben werden. Für den Sommer 2018 ist dann die Bürgerinformation zum Baubeginn und Bauablauf vorgesehen.

### ***Plan 9 – Der Ausstattungs- und Materialleitfaden für die KMA II***

Vom Büro KoSP wurde auf der Tafel 9 der Ausstattungs- und Materialleitfaden für das Gebiet der KMA II vorgestellt, in dem das Bezirksamts Mitte eine verbindliche Orientierung für die Ausgestaltung und das Material der im privaten und öffentlichen Raum zu verbauenden Elemente festlegt, um eine städtebauliche Vereinheitlichung der Freiraumgestaltung zu gewährleisten.

### ***Plan 10 – Erschließungssituation im Umfeld des Bauvorhabens hinter Ifflandstraße 1-4***

Der verkehrliche Planungsentwurf für die Erschließungssituation im Umfeld des Bauvorhabens hinter Ifflandstraße 1 - 4 stellte das Büro KoSP auf Plan 10 vor. Die vom Bezirksamts Mitte angedachte und geplante Erschließungssituation sieht eine neue Straßenverbindung von der Ifflandstraße über den jetzigen Fuß- und Radweg über das Grundstück Holzmarktstraße 69 mit Anschluss an die Holzmarktstraße im Zusammenhang mit der Realisierung des Bauvorhabens Holzmarktstraße 66 vor. Um diese Planungen zu verwirklichen sind allerdings noch erhebliche Abstimmungsge-

gespräche mit den Beteiligten notwendig, da für die Umsetzung der Planungen die Zustimmung fremder Eigentümer und die Umwidmung der jetzigen Grünanlage in Straßenland notwendig ist.

*Anlage 1                      Ausstellungsunterlagen - Pläne und Text*

**2.2 Information der Anwohner**

Die Anwohner im näheren Umkreis wurden am 27.11.2017 durch ein mit der WBM abgestimmtes Mieterinformationsschreiben über die erneute Ausstellung informiert und dazu eingeladen.

Der festgelegte Radius für die Verteilung entsprach dem der letzten Verteilaktionen für die erste und zweite Ausstellung und umfasste die Häuser

- Ifflandstraße 1 – 4
- Ifflandstraße 1 / 1a – Altbau
- Hochhäuser Holzmarkstraße 69, 73, 71
- Holzmarkstraße 65 - 52
- Lichtenberger Straße 37 – 28

*Anlage 2                      Mieterinformation Einladung zur dritten Ausstellung*

**2.3 Die Ausstellungsräume**

Auch für die dritte Ausstellung wurden die Räume in dem leerstehenden, ehemaligen Gewerbestandort in der Holzmarkstraße 70 genutzt. Für die Ausstellung wurde ein ca. 25 qm großer Raum hergerichtet.

**2.4 Durchführung der Ausstellung**

Die Ausstellung war auf vier Tage festgelegt, an denen sich die Anwohner jeweils zwei, bzw. drei Stunden täglich die Pläne zur Grün- und Freiflächengestaltung ansehen konnten. Die Ausstellung begann am Dienstag, 05.12.2017 und endete am 13.12.2017.

Zu Beginn eines jeden Ausstellungstages hielten Vertreter der WBM als Einführung in das Thema Grün- und Freiflächengestaltung ein kleines Referat. Betreut und begleitet wurde die Ausstellung weiterhin von Vertretern des Planungsbüros iwB, des Büros KoSP und des Büros Gibbins Architekten GmbH.

**2.5 Formular „Bürgerbeteiligung zum Bauvorhaben Ifflandstraße hinter 1 – 4“**

Auch in der dritten Ausstellung wurde den interessierten Anwohnern in Abstimmung mit der WBM ein Formular ausgehändigt, auf dem sie ihre Meinungen und Anregungen schriftlich zur Grün- und Freiflächengestaltung dokumentieren konnten.

Als kleine Anregung für die Anwohnermeinungen enthielt das Formular folgende Fragestellungen

1. Was gefällt Ihnen an der Freiflächengestaltung?
2. Haben Sie weitere Vorschläge?
3. Was ich noch sagen wollte:

In den Ausstellungsräumen des ehemaligen Gewerbestandorts in der Holzmarktsraße 70 wurde für die Besucher ein zweiter Raum so hergerichtet, so dass die Formulare in ruhiger und angenehmer Atmosphäre ausgefüllt werden konnten.

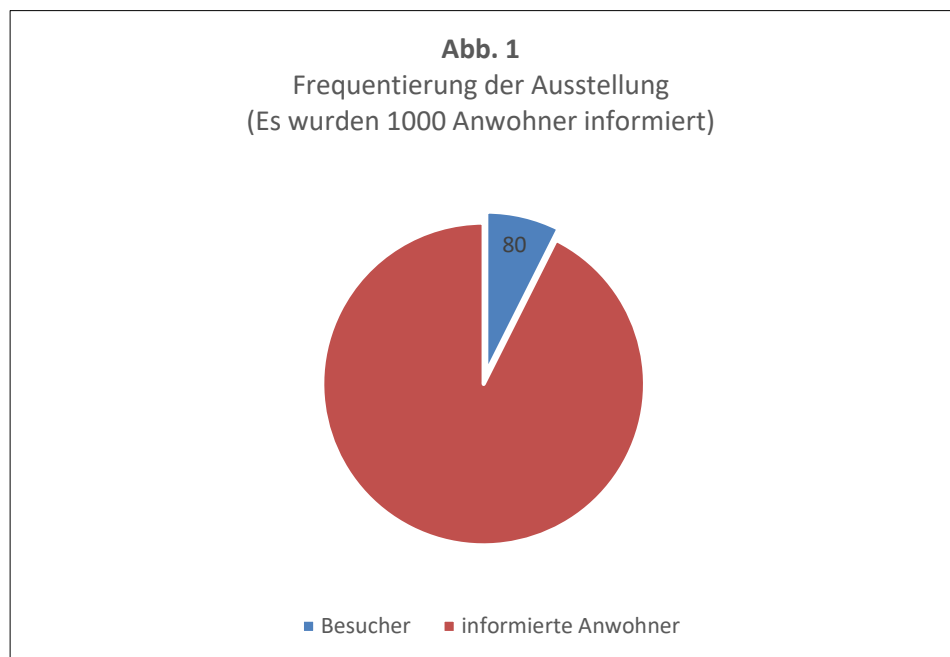
*Anlage 3                      Formular Bürgerbeteiligung zum Bauvorhaben hinter Ifflandstraße 1 – 4*

## 2.6 Frequentierung der Ausstellung

Die Ausstellung war an vier Tagen Anfang Dezember im Zeitraum von zwei Wochen geöffnet. In dieser Zeit besuchten ca. 80 Anwohner die Ausstellung. Von den Ausstellungsbesuchern gaben 36 Personen ihre schriftlichen Stellungnahmen zu den Grün- und Freiflächenplanungen ab.

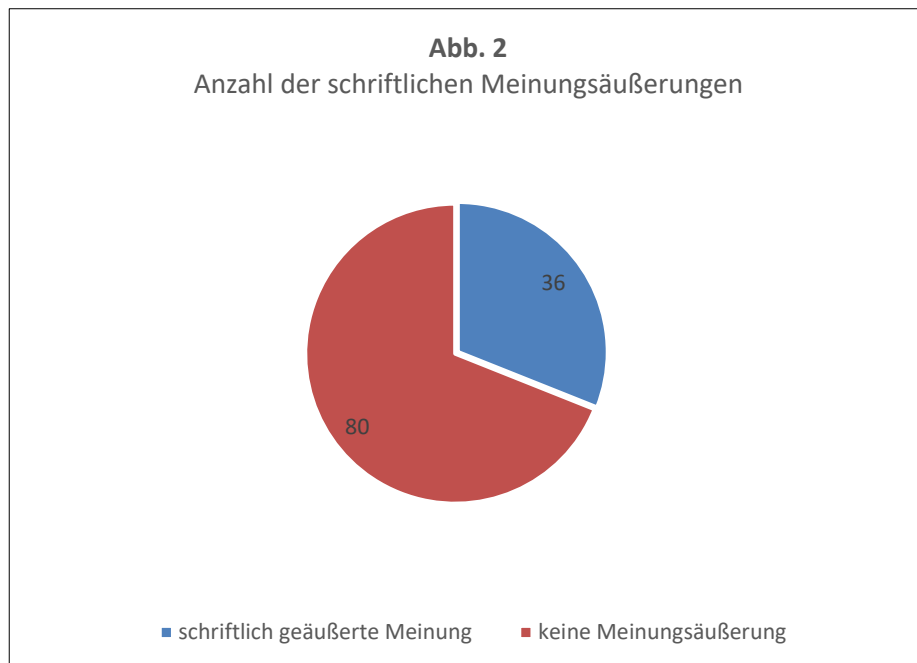
Im Vergleich zu den Besucherzahlen in der Ausstellung im April 2017 konnten in dieser Ausstellung deutlich weniger Besucher gezählt werden. Gründe dafür liegen sicherlich darin, dass die Diskussion um die Stellung der Baukörper bei der Neubebauung im Zusammenhang mit dem Erhalt der Grünflächen wesentlich intensiver geführt wurde und auf größeres Interesse bei den Anwohnern stieß. Möglicherweise war auch der Zeitpunkt kurz vor Weihnachten mit ausschlaggebend für die geringere Besucherzahl.

Von ca. 1000 informierten Anwohnern besuchten ca. 80 die viertägige Ausstellung

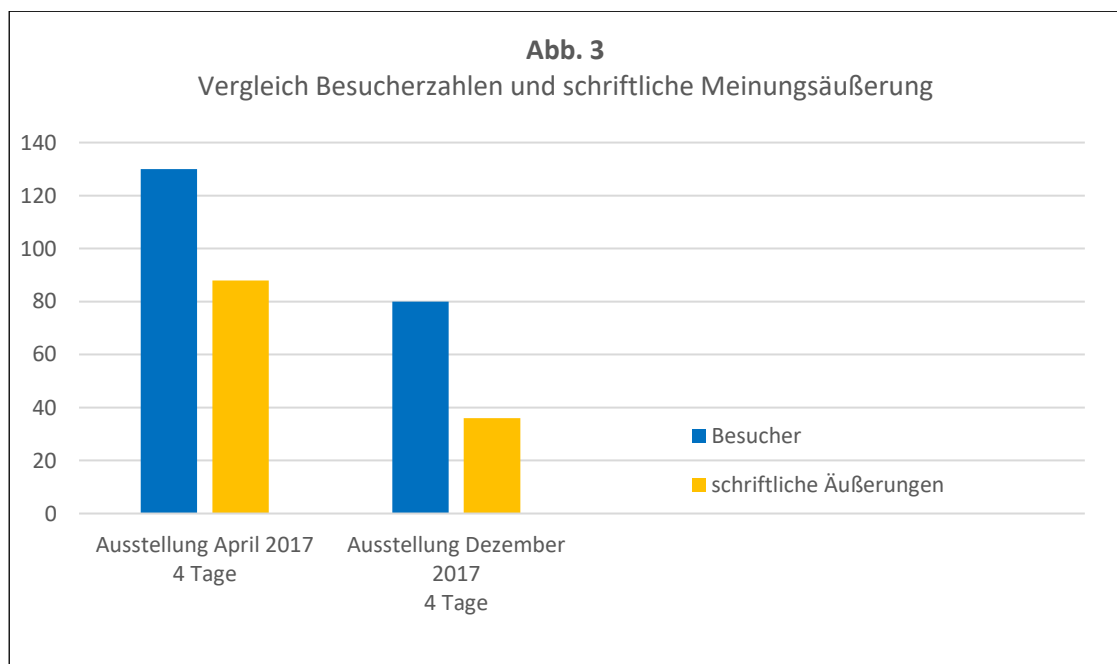




Von den ca. 80 Besuchern äußerten 36 Besucher schriftlich ihre Meinung zu den Inhalten der Ausstellung, das entspricht etwa der Hälfte der gesamten Besucherzahlen.



Vergleicht man die Besucherzahlen in der Ausstellung vom April 2017 mit denen im Dezember 2017, kommt man zu folgendem Bild



### 3. Auswertung der Anwohnermeinungen

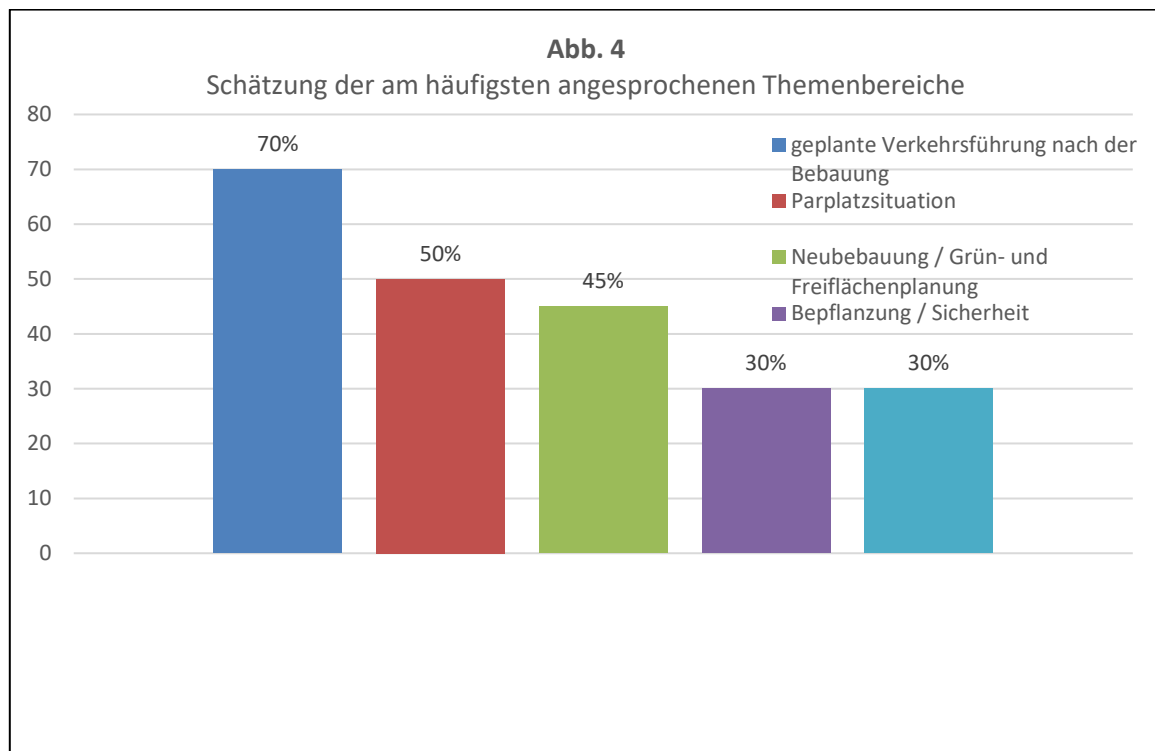
#### 3.1 Thematische Schwerpunkte in den Anwohnermeinungen

Auch wenn die Besucherzahlen bei dieser Ausstellung im Vergleich zu der im April gesunken sind, setzten sich die Besucher in den Gesprächen und ihren schriftlichen Stellungnahmen intensiv mit dem Thema der Grün- und Freiflächengestaltung bei dem Neubauvorhaben auseinander. Die relativ hohe Anzahl der schriftlichen Meinungsäußerungen beweist das.

Insgesamt kann die Gesprächsatmosphäre in der Ausstellung als durchaus positiv und konstruktiv bewertet werden, auch in den Gesprächen, in denen der vorliegende Entwurf weiterhin abgelehnt wurde und in denen noch einmal das Interesse an dem Bau eines Hochhauses oder Gebäuderiegels verdeutlicht wurde

Sowohl in den mündlich als auch in den schriftlichen Meinungsäußerungen standen sich zu den einzelnen Thema die positiven und negativen Einschätzungen der Anwohner oftmals diametral gegenüber. Meinten z.B. fünf Mieter, dass in den Entwürfen nichts von den Anwohnermeinungen umgesetzt worden wäre, freute sich die gleiche Anzahl der Anwohner über die konsequente Einarbeitung der Anwohnermeinungen in den Entwurf.

Im Folgenden sollen die Themenschwerpunkte aus den Gesprächen dargestellt werden, mit denen sich die Anwohner inhaltlich am häufigsten beschäftigt haben. Da sich die Meinungen der Anwohner teilweise überschneiden haben, zwar aus einem anderen Blickwinkel betrachtet, aber zum gleichen Thema geäußert wurden, werden sie in der Grafik unter den folgenden Begriffen zusammengefasst; Mehrfachnennungen sind eingeschlossen.



Die beiden ersten Punkte standen schon bei den letzten beiden Ausstellungen im Fokus der Anwohnerdiskussionen. Das Interesse an den vom Bezirksamt entworfenen und vom Büro KoSP vorgestellten Planungen für eine mögliche Verkehrsregulierung im Gebiet stieß dementsprechend auf großes Interesse.

Die Anwohner beurteilten verständlicherweise die geplante Bebauung unter dem Blickwinkel ihrer eigenen Wohnsituation und bewerten das sich verändernde Wohnquartier aus dieser Perspektive. So ist zu erklären, dass übergeordnete Themen wie die zukünftige verkehrliche Situation nach wie vor von großer Wichtigkeit sind und immer wieder angesprochen wurden.

Hier zusammengefasst die mündlich geäußerten Positionen der Anwohner zu den o.g. Themen

#### ***Geplante Verkehrsführung nach der Bebauung***

- starke Zweifel wurden laut, ob das dargestellte Konzept so umgesetzt wird
- positiv: Erschließung der Anwohnerstraße Holzmarktstraße über die Holzmarktstraße 66
- Forderung: nur Ausfahrt aus der Anwohnerstraße auf die Holzmarktstraße an dem Haus Nr. 66 vorbei, keine Einfahrt in das Gebiet
- Befürchtung, dass sich ein Durchgangsverkehr von der Holzmarktstraße durch das Gebiet als schnelle Verbindung zur Karl-Marx-Allee entwickelt
- was passiert, wenn die WBM und der Eigentümer des Grundstücks Holzmarktstraße 66 gleichzeitig bauen? Sind dann die jetzigen Zufahrten noch gewährleistet?

#### ***Parkplatzsituation***

- Kritik, dass keine Stellplätze für die neuen Bewohner mit eingeplant sind, Kapazitäten im Gebiet reichen jetzt schon nicht aus, die jetzigen Anwohner sind die Leidtragenden, wenn sich noch neue Mieter auf die Suche nach einem Parkplatz machen
- Tiefgarage hätte gebaut werden sollen

#### ***Neubebauung / Grün- und Freiflächenplanung***

- Planung wird positiv gesehen, der ungepflegte Parkplatz verschwindet
- positiv, dass keine Zuwegung für Autos zwischen den Baukörpern vorgesehen ist
- Gegenposition: schlechte Zuwegung zu den neuen Häusern, bes. bei Umzügen
- die Feuerwehraufstellfläche darf kein Bewegungsraum werden, auf der Lärm entstehen kann, deshalb keine Freizeitaktivitäten wie Basketball, Volleyball, Skating. Forderung nach dem Anbau von Hecken als Lärmschutz.
- positive Meinung: Feuerwehraufstellfläche wird mit Leben erfüllt

#### ***Bepflanzung / Sicherheit***

- Konzept für die Grünanlagen sehr positiv; aber wer übernimmt die Pflege und wie sieht es in fünf Jahren aus?
- zu wenig Grünflächen sind im Entwurf vorgesehen
- angedachte Hecken wegen der Sicht niedrig schneiden, Befürchtung besteht, dass nicht einsehbare und unüberschaubare Ecken entstehen, die nicht kontrolliert werden können (Verunreinigung und Aufenthalt nicht befugter Personen)
- Forderung nach heller und intensiver Beleuchtung in den Abend- und Nachtstunden

### **Spielplätze**

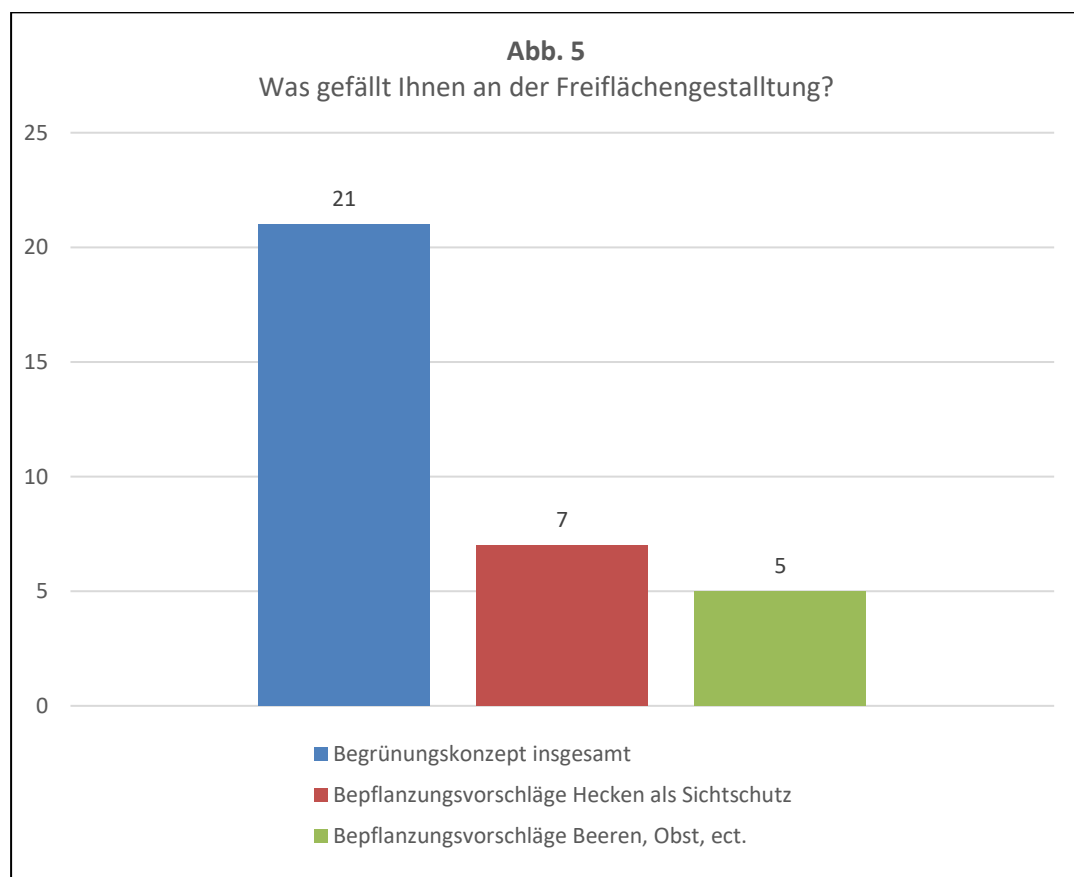
- der Spielplatz im westlichen Teil ist ohne jegliche soziale Kontrolle; Gefahr der Verunreinigung und Aufenthaltsort für nicht befugte Personen; Gefährdung für die Kinder
- drei angelegte Spielplätze sind zu viel im Wohngebiet, da es sich um vorwiegend kleine Wohnungen handelt, die aller Wahrscheinlichkeit nach von Singles, Pärchen und Senioren bewohnt werden

### **3.2 Auswertung der ausgefüllten Formulare**

Die vorgefertigten Formulare zur Aufnahme der Anwohnermeinungen wurden während der Ausstellungstage verteilt und von 36 Anwohnern ausgefüllt. Im Folgenden werden die Äußerungen nach der Häufigkeit ihrer Nennungen in der Grafik dargestellt. Auch hier waren Mehrfachnennungen möglich. Auffällig bei der Auswertung ist, dass es viele differenzierte Einzelmeinungen, bzw. Vorschläge zu den Planungen, gab. Auch decken sich die meisten Themen in den schriftlichen Äußerungen mit den aus den mündlichen Gesprächen.

#### **3.2.1 Fragestellung - Was gefällt Ihnen an der Freiflächengestaltung?**

Die genannten Punkte dargestellt nach der Häufigkeit der Nennungen



Wie hier zu sehen ist, wird das vorgelegte Grün- und Freiflächenkonzept eindeutig begrüßt. Dazu kommen noch die vielfältigen Einzelmeinungen zu der Fragestellung: Was gefällt Ihnen an der Freiflächengestaltung?

### **Positive Äußerungen**

- es sind keine Stellplätze zwischen den neuen Baukörpern vorgesehen
- der Standort für die Feuerwehrezufahrt am oberen Grundstücksrand wird positiv bewertet
- positive Einschätzung, dass keine Straße am oberen Grundstücksrand entstehen soll
- der Standort für die Müllanlage wird als gut eingeschätzt
- Höhe der Baukörper wird positiv gesehen
- die neuen Überlegungen zur zukünftigen verkehrlichen Situation im Wohngebiet werden begrüßt
- die einheitliche Gestaltung in der Ausstattung der Außenanlagen findet Anklang

### **Empfehlungen**

- Anpflanzung von nicht giftigen Sträuchern/Beeren in der Nähe der Spielplätze
- die Zufahrt/Anlieferung zum Nettodiscounter sollte sichergestellt werden, da sonst die Schließung befürchtet wird
- die Heckenhöhen sind so zu gestalten, dass keine Möglichkeiten zum Verstecken gegeben sind
- die Einrichtung einer Gaststätte/eines Cafés im Gebiet wäre sinnvoll
- Angebote für Senioren (Tanz, Sport, Basteln) im Gebiet wären sinnvoll
- Pflege der Grünanlagen durch Mieterinitiative

### **Negative Äußerungen**

- Standort der Müllanlage gegenüber den Häusern Ifflandstr. 1 - 4 wird problematisiert (vorwiegend Anwohner der Ifflandstr. 1 – 4)
- die Anzahl der Spielplätze wird als zu hoch empfunden
- wenn die angedachten Verkehrsplanungen umgesetzt werden, wird eine Entwicklung des Durchgangsverkehrs befürchtet

Die Anwohner waren mit dem Gesamtkonzept für die Grün- und Freiflächen zum großen Teil einverstanden. Besonders die vorgesehene Dachbegrünung, die autofreien Bereiche zwischen den neuen Häusern, die optische Unterteilung unterschiedlicher Funktionsflächen durch ausgewählte Bepflanzungen finden die Zustimmung der Anwohner.

Auch die differenzierte Darstellung der verschiedenen Bepflanzungsarten wie Hecken, Sträucher und Obstbäume stößt auf große Zustimmung.

Der Standort für die Müll-Unterflurcontainer wurde interessiert betrachtet, wird aber besonders von den Bewohnern der Ifflandstraße 1 - 4 kritisch gesehen, da mit erhöhten Lärmaufkommen zu rechnen ist.

Als Vorschläge, den Lärm an dieser Stelle zu minimieren, wird die Bepflanzung mit entsprechenden hohen Heckensträuchern oder einer Sichtschutzblende als möglichem Lärmschutz empfohlen. Auch wurden die Kosten für eine solche Anlage problematisiert.

Als besonders positiv wird die Lage für die Feuerwehrezufahrt, die nur für die Feuerwehrfahrzeuge geöffnet werden darf, im oberen Grundstücksteil, gesehen.

An dieser Stelle finden die Anwohner ihre geäußerte Kritik und ihre Anregungen aus den letzten Ausstellungen in der Planung berücksichtigt, was durchaus begrüßt wird.

### 3.2.2 Fragestellung – Haben Sie weitere Vorschläge?

Da es sich hier um eine Vielzahl von Einzelnennungen handelt, die sich teilweise mit denen aus der ersten und dritten Fragestellung decken, bzw. noch einmal aus einem anderen Blickwinkel betrachtet werden, lässt sich dieses Bild schwerlich in einer Grafik darstellen, so dass hier nach der Häufigkeit der Nennungen die einzelnen Punkte aufgezählt werden.

#### **Positive Äußerungen**

- Die Idee, Obstbäume anzupflanzen, wird begrüßt

#### **Empfehlungen**

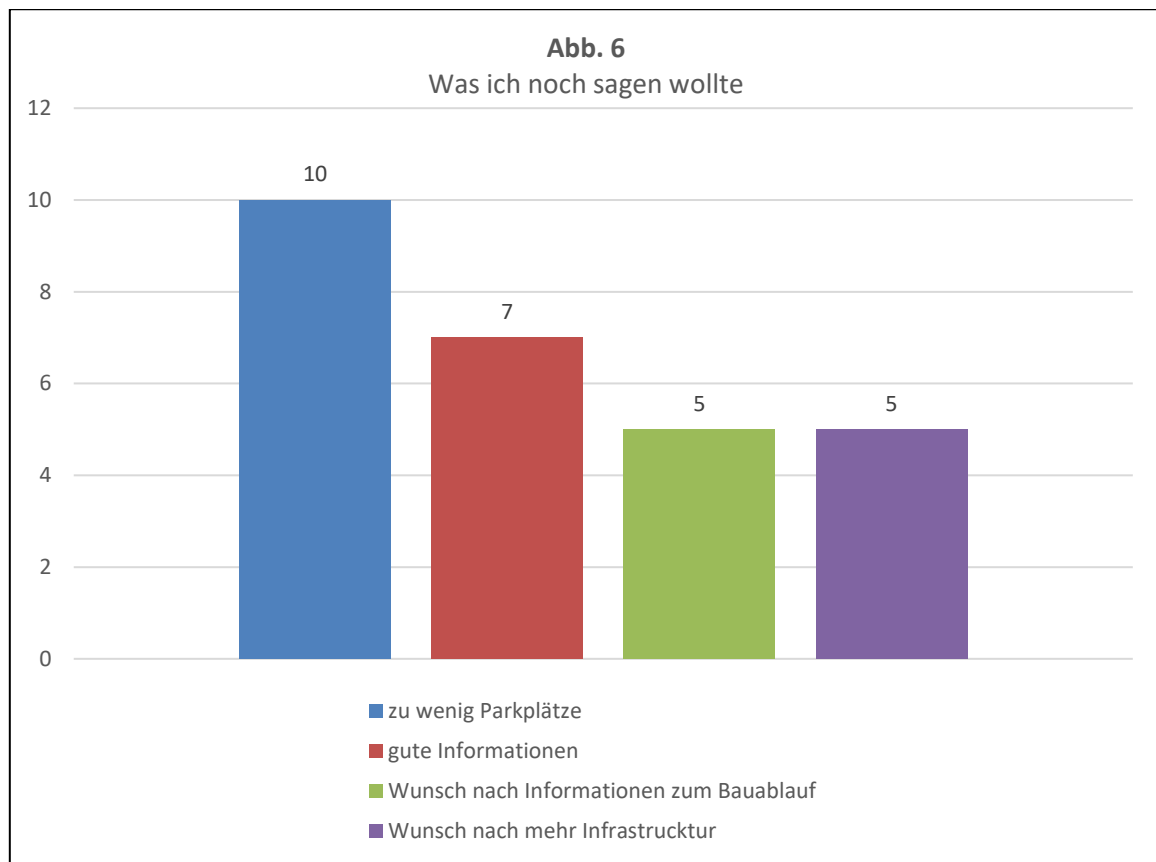
- es sollte auf einen Spielplatz zu Gunsten von Grünflächen verzichtet werden
- beim Anlegen der Spielplätze sollte auf eine bedarfsgerechte Organisation geachtet werden, um z.B. die Anwohner durch zusätzlichen Lärm zu schützen
- der Spielplatz vor dem Haus Holzmarktstraße 69 sollte wieder in Betrieb genommen werden
- auf der Feuerwehrezufahrt sollten Rasengittersteine mit größtmöglicher Durchlässigkeit verwendet werden
- Idee, auf dem Feuerwehraufstellplatz Kunst im öffentlichen Raum zu installieren
- die vorgesehenen Fahrradstellplätze sollten nicht am oberen Grundstücksrand, sondern zwischen den Häusern angelegt werden
- der Standort für die Unterflur-Müllanlage sollte direkt an die Ifflandstraße gebaut werden ohne eine potentielle Grünfläche dafür in Anspruch zu nehmen
- auf dem Spielplatz im westlichen Teil sollte kein Tartan, bzw. kein Gummibelag verwendet werden
- Tischtennisplatten auf Spiel- und Erholungsplätzen wären sinnvoll
- zwischen den neuen Häusern sollten Bänke und Beete mit Blumen neben den überdachten Hauseingängen installiert werden, um zum Verweilen einzuladen und um eine gemütliche Stimmung zu erzeugen
- generell sollten ganzjährig blühende Pflanzen verwendet werden
- die nördliche Grundstücksgrenze sollte mit zusätzlichen Bäumen wie Zierkirsche o.ä. bepflanzt werden
- bei den geplanten Sitzgelegenheiten sollten nur natürliche Materialien verwendet werden

Betrachtet man die vielfältigen geäußerten Anregungen der Anwohner zu den vorgestellten Planungsüberlegungen findet man eine Vielzahl ideenreicher und konstruktiver Tipps zur Erweiterung und Ergänzung der vorgelegten Planungen.

Wie schon unter Punkt 3.2.1 dargestellt wird an diesem Punkt noch einmal die angedachte verkehrliche Neuregelung im Hinblick auf die Entstehung eines möglichen Durchgangsverkehrs kritisch hinterfragt.

Auch bei dieser Fragestellung wird noch einmal der Punkt der verkehrlichen Neuregulierung im Gebiet angesprochen. Es wurde wieder der Sorge Ausdruck verliehen, dass die jetzige Anwohnerstraße entlang der Holzmarktstraße den Verkehr von PKWs, Feuerwehr, Umzugswagen, der Müllabfuhr schon jetzt nur schwerlich aufnehmen kann und dass es nach der Bebauung zu einer verkehrlichen Gefahrensituation kommen kann.

### 3.2.3 Fragestellung – Was ich noch sagen wollte



Die Antworten in dieser Fragestellung decken sich in großen Teilen mit denen, die schon bereits in den vorangegangenen Kapiteln erwähnt worden sind. Die noch nicht genannten Punkte sind folgende

- Wunsch nach behinderten- und rollstuhlgerechten Wohnungen beim Neubau
- die Mieten bei den geförderten Wohnungen sind für Hartz IV-Empfänger nicht bezahlbar
- kein monetärer Ausgleich für die gefälltten Bäume, sondern Neuanpflanzungen
- Lösung, unter den gegebenen Bedingungen neuen Wohnraum zu schaffen, ist akzeptabel

### 3.2.4 Die Anwohnerinitiative

Die Anwohnerinitiative betonte in den Gesprächen noch einmal ihre grundsätzliche Kritik am Vorgehen und hätte die Realisierung eines Hochhauses gerne gesehen. Es wird zwar begrüßt, dass das Bezirksamt die geäußerten Sorgen der Anwohner im Hinblick auf die unübersichtliche Verkehrssituation ernst genommen und sich Gedanken zu möglichen Lösungsansätzen gemacht hat. Allerdings wird bei der Realisierung der jetzt vorliegenden verkehrlichen Planungsüberlegungen befürchtet, dass sich die Autofahrer eine schnelle Lösung durch das Wohngebiet hin zur Karl - Marx-Allee suchen werden und sich der Verkehr im Gebiet staut.

Nochmals wird darauf hingewiesen, dass nach Meinung der Anwohnerinitiative durch die geplante Neubebauung die Infrastruktur des Gebiets grundsätzlich zerstört wird. Allerdings wurde zugestanden, dass sich in den vorliegenden Planungen geäußerte Anregungen und Bedenken der Anwohner wiederfinden.

### **3.2.5 Der Mosaik Unternehmensverbund**

Am 01.12.2017 trafen sich Vertreter der WBM und des Mosaik-Unternehmensverbunds im Vorfeld der Ausstellung, um über den aktuellen Planungsstand des Bauvorhabens zu reden. Die für die Ausstellung vorbereiteten Planungsunterlagen wurden erläutert und diskutiert.

Für den Mosaik-Unternehmensverbund ist nach wie vor eine grundsätzliche, verkehrliche Lösung wichtig, die tägliche Anlieferung von Waren und die Personentransporte zu entzerren. Vorschläge dazu waren bereits in einem Protokoll vom Mai 2017 zusammengefasst, die allerdings nur von den zuständigen Stellen im Bezirksamt entschieden werden können. Der Mosaik-Unternehmensverbund bat die Vertreter der WBM an dieser Stelle, bei anstehenden Gesprächen mit dem Bezirksamt Mitte die bereits vorliegenden Vorschläge noch einmal zur Sprache zu bringen und zu unterstützen.

Weitere Informationen zu dem Gespräch siehe Protokoll in der Anlage 4

*Anlage 4      Protokoll Termin Mosaik Unternehmensverbund vom 01.12.2017*

## **4 Schlussbemerkung**

Betrachtet man die vielfältigen Meinungsäußerungen der Ausstellungsbesucher kann man als erstes feststellen, dass sich die Anwohner sehr differenziert und schon seit längerem sowohl mit den Veränderungen in ihrem Gebiet als auch mit den aktuellen Planungen beschäftigen. An allen drei Ausstellungen waren rege und teilweise auch kritische Diskussionen an der Tagesordnung.

Auch wenn das Thema der Grün- und Freiflächenplanung bei dieser Ausstellung im Vordergrund der Gespräche stand, wurde doch immer wieder auf die verkehrliche Situation in dem Wohngebiet hingewiesen, die schon von Anfang des Diskussionsprozesses um die Bebauung in der Ifflandstraße an ganz große Priorität hat.

Zwar werden die vorlegten Planungsüberlegungen des Bezirksamts Mitte für eine mögliche neue Verkehrslenkung größtenteils begrüßt, allerdings sind die Ängste der Bewohner in Bezug auf eine sog. „Verstopfung“ der Anwohnerstraße an der Holzmarktstraße groß, weil die Anliegerstraße nach der Einschätzung der Anwohner jetzt schon große Probleme hat, die unterschiedlichen Arten der Fahrzeuge aufzunehmen. Besonders bei den älteren Anwohnern sind die Befürchtungen groß, dass Rettungsfahrzeuge, die BSR, die Umzugswagen nach der Neubebauung nicht ungehindert ihre Adressaten erreichen können.

In den Gesprächen mit den Anwohnern wurde das Für und Wider der neuen, möglichen Straßenführung erörtert mit dem Ergebnis, in die Anwohnerstraße Holzmarktstraße keine Zufahrt aus der Holzmarktstraße zu ermöglichen, sondern nur eine Ausfahrt aus der Anwohnerstraße in die Holzmarktstraße. Gründe für diese Argumentation waren die Vorstellung, dass sich durch die beidseitige Öffnung der Anwohnerstraße eine Art Durchgangsverkehr als schnelle Anbindung zur Karl-Marx-Allee in dem Gebiet entwickelt, den es zu verhindern gelte.



Grundsätzlich waren die Ausstellungsbesucher von der Planung zu den Grün- und Freiflächenanlagen mit der überaus detaillierten Darstellung sehr angetan und begrüßten die differenziert dargestellten Themenbereiche.

In dem Themenkomplex Grün- und Freiflächen kristallisierten sich neben den vielen genannten Anregungen und Empfehlungen interessanterweise zwei Punkte aus den Anwohnermeinungen heraus.

In dem einen ging es um das persönlich empfundene Sicherheitsbedürfnis, das in den Äußerungen immer wieder deutlich wurde. Vorwiegend wurden hier die Spielplätze, besonders der große Spielplatz im westlichen Teil des Grundstücks, genannt, die als potentiell gefährliche Orte eingeschätzt wurden, die keiner Sichtkontrolle mehr unterliegen. Die Befürchtungen, dass sich dort mittelfristig Orte bilden können, an denen sich Unbefugte aufhalten, wurden klar geäußert. Gerade im Zusammenhang mit den Vorschlägen, die Spielplätze mit Hecken und Sträuchern zu umrunden – was auf der einen Seite aus ökologischer Sicht sehr begrüßt wurde -, gab es wiederholt den Hinweis, diese Hecken möglichst niedrig zu halten sollen, damit die Sicht nicht eingeschränkt wird.

Die Frage, ob im Rahmen der Neubebauung drei Spielplätze vor dem Hintergrund der zu erwartenden neuen Mieterstruktur Sinn machen, ist auch vor den oben genannten Überlegungen einzuschätzen und zu bewerten.

Ein anderes, viel diskutiertes Thema waren die Vorschläge für eine weitergehende Freizeitnutzung des Feuerwehraufstellplatzes im oberen Grundstücksteil. Auch wenn die Anordnung der Feuerwehrezufahrt an dieser Stelle allgemein begrüßt wurde, gab es große Sorge, besonders von den Bewohnern der Häuser in der Ifflandstraße 1 - 4, dass die vorgeschlagenen Nutzungen zu einer erheblichen Lärmbelästigung der Anwohner führen könnten. Die Vorstellung, dass auf dieser Fläche Basket- oder Fußball gespielt werden könnte, war für die Bewohner besorgniserregend. Hier dürften Konflikte zwischen den neuen und alten Nachbarn vorprogrammiert sein, sollte kein Kompromiss gefunden werden.

Die Unterflur-Müllanlage an dem vorgesehenen Standort wurde von den meisten Besuchern als gut empfunden, sahen sie doch, dass hier ein vernünftiger Vorschlag für die Müllentsorgung unter der Berücksichtigung von Lärmreduzierung und Sauberkeit angedacht und gefunden wurde.

Insgesamt gab es ein positives Echo aus der Anwohnerschaft auf diese dritte Ausstellung zum Thema der Grün- und Freiflächenplanung auch verbunden mit dem Dank an die Beteiligten, so ausführlich über die weiteren Schritte im Bebauungsverfahren hinter Ifflandstraße 1 - 4 informiert zu werden.

Aufgestellt für Gibbins Architekten GmbH, S. Blecker, 10.01.2018

ppa.  
Ronald Brau

Sabine Blecker