



Spielplatzsituation im Grünen Kiez Pankow

Wohnanlage der Gesobau AG Ossietzkystraße / Am Schlosspark /

Kavalierstraße / Wolfshagener Str.

Stand: 31.07.2023

Diskrepanz der Darstellung des Spielplatz-Bestands

laut Gesobau AG:



► **845 m²**

laut Bezirksamt Pankow:



Anmerkung: Die hellgrün gestrichelte Fläche von ca. 800 m² gehört derzeit zusätzlich zum Spielplatz (künftiges Baufenster B-Plan)!

► **2.328 m²**

(Quelle: Präsentation B-Plan 3-88B v. 23.2.23)



Eigentümergepflichten Gesobau AG im Bestand: Bergspielplatz als einziger Spielplatz im Block Ossietzky-/Crusemarkstr.



Ausführungsvorschriften zu § 8 Absätze 2 und 3 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln)

- Notwendige Kinderspielplätze -

- ▶ § 6 (1): „Bei bestehenden Gebäuden soll nach § 8 Absatz 2 Satz 6 BauO Bln die Herstellung oder Erweiterung und die Instandhaltung von Kinderspielplätzen verlangt werden. Voraussetzung ist, dass für die Herstellung oder Erweiterung eines Kinderspielplatzes eine geeignete Freifläche vorhanden ist.“
- ▶ Das Grundstück des Bergspielplatzes kann das leisten!



Eigentümergepflichten Gesobau AG bei Neubau:

- ▶ § 8 (2) BauO Bln: „Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als sechs Wohnungen ist ein Spielplatz für Kinder anzulegen und instand zu halten [...]. Je Wohnung sollen mindestens 4 m² nutzbare Spielfläche vorhanden sein [...]
- ▶ § 8 (2) BauO Bln: Bei Bauvorhaben mit mehr als 75 Wohnungen muss der Spielplatz auch für Spiele älterer Kinder geeignet sein.“
- ▶ **Für den Neubau müsste die Gesobau AG - zusätzlich zum Bestandspielplatz - weitere Spielflächen anlegen und Angebote qualitativ aufwerten!**



Diskrepanz Spielflächen-SOLL

Mindestforderung - Notwendige Kinderspielplätze

Gem. Ausführungsvorschriften zu § 8 Absätze 2 und 3 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln)

- ▶ 2.328 m² Bestand
- ▶ plus 4 m² x 99 neue WE
- ▶ = mind. 2.724 m²

Spielflächen-Planzahlen Gesobau AG nach Verdichtung

- ▶ Nord / Spielfläche 1: 540 m²
- ▶ Nord / Spielfläche 2: 515 m²
- ▶ Süd / Spielfläche 1: 540 m²
- Summe: 1.595 m²**

Die Gesobau AG erfüllt mit ihren Planzahlen NICHT ihre Eigentümerpflicht zur angemessenen Versorgung der Bestands-WE und Neubau-WE des Einzugsgebiets!



Verringerung der Spielfläche durch das Bauvorhaben:

**Wert Bestand lt.
Bezirksamt:**

►(Quelle: Präsentation B-Plan 3-88B v. 23.2.23)

2.328 m²

**Spielflächen-
Planzahlen Gesobau AG
nach Verdichtung:**

- Nord / Spielfläche 1: 540 m²
- Nord / Spielfläche 2: 515 m²
- Süd / Spielfläche 1: 540 m²

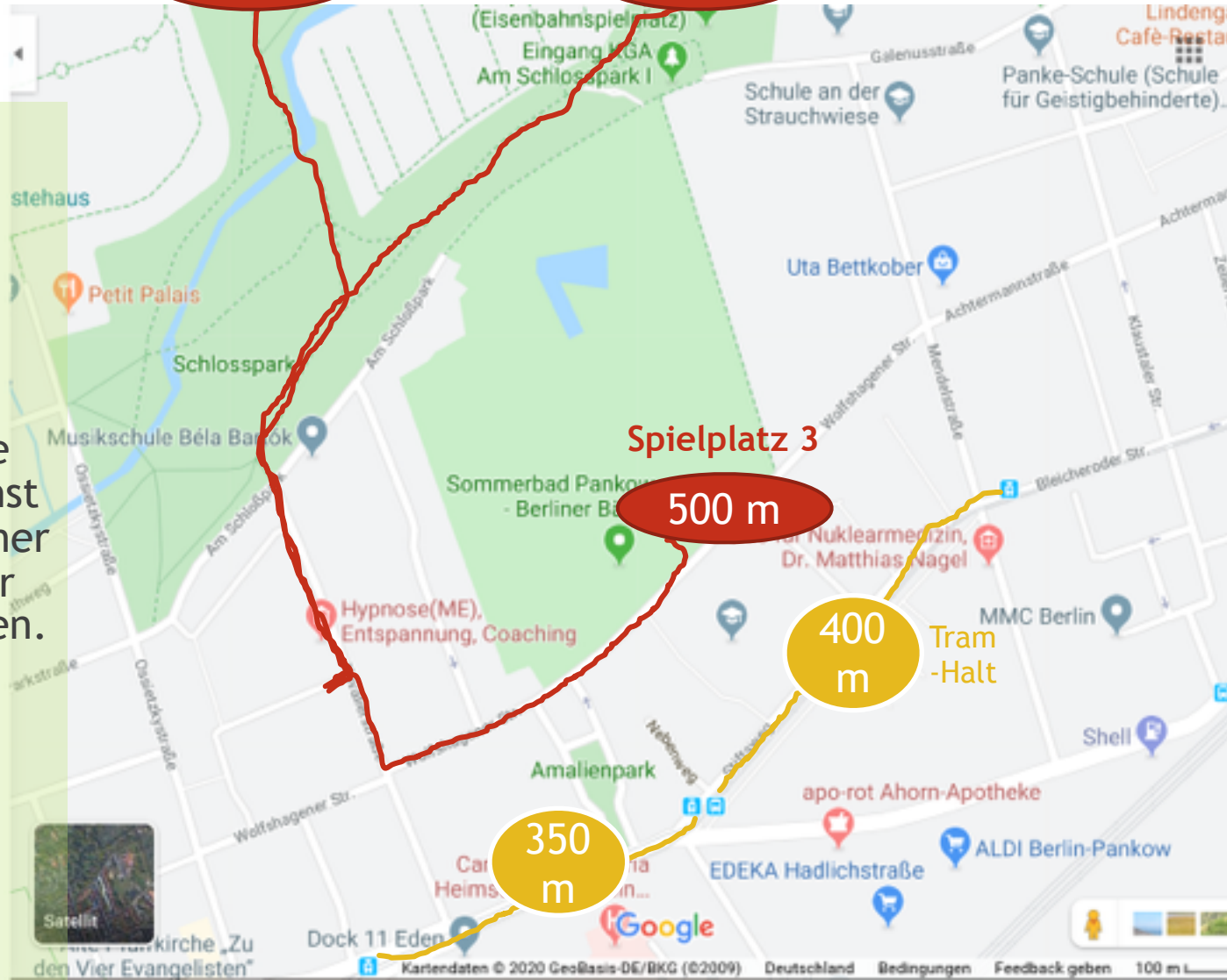
1.595 m²

Die Gesobau AG schafft mitnichten mehr Spielfläche, wie sie aber gern kommuniziert.

Statt einer großen, zusammenhängenden Spielfläche entstünden 3 kleinere, zusammenhangslose Teilflächen.

Öffentliche Spielplätze der Versorgungseinheit sind NICHT wohnortnah!

Spielplatz 1 750 m 850 m Spielplatz 2



§ 7 Kinderspielplatzgesetz (öffentliche Spielplätze)

- ▶ Lage der Spielplätze
- ▶ (1) Spielplätze sollen möglichst in angemessener Entfernung zur Wohnung liegen.

Für das Anlegen öffentlicher Spielplätze werden Wegeentfernungen von durchschnittlich 400 m angenommen.



Fußwege zu den öffentlichen Spielplätzen

Adresse		Schlosspark Spielplatz 1	Schlosspark Spielplatz 2	Freibad-Spielplatz 3 (entfällt 2025)
<u>Anwohnerkinder</u>				
Kavalierstraße 19 c		800 m	850 m	550 m
Ossietzkystraße 2		1.000 m	1.100 m	650 m
Kavalierstr. 29		600 m	650 m	600 m
<u>Kinderläden</u>				
KiLa Leni Kirsch kern Eintrachtstraße 1	KiLa Krikelkrakel Breite Straße 7	1.000 m	1.100 m	650 m
KiLa Spielmäuse Wolfshagener Str. 81		800 m	850 m	350 m
KiLa Die Wölfe Wolfshagener Str. 68		900 m	1.000 m	500 m
KiLa Pankekäfer / Pankepiraten Ossietzkystr. 6-8		900 m	1.000 m	600 m



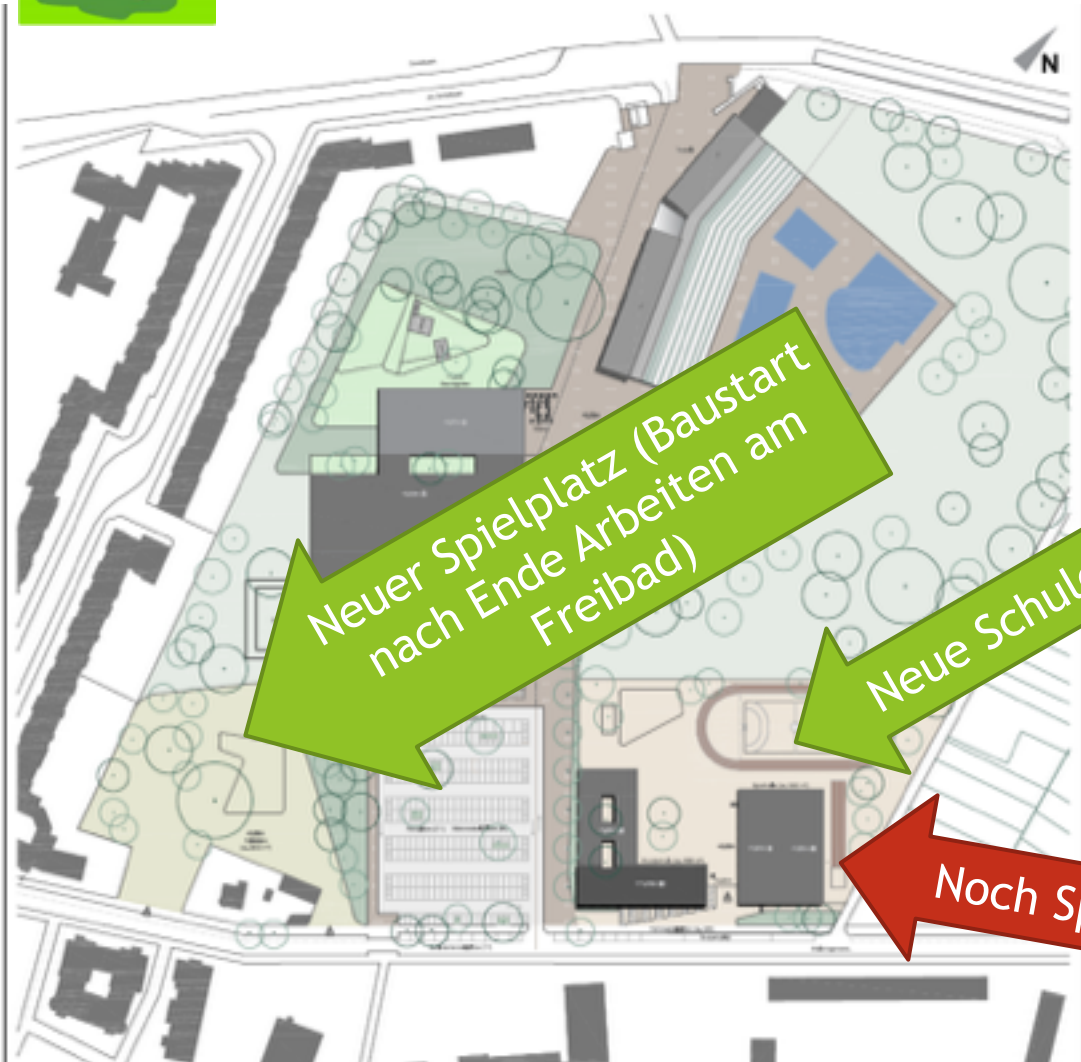
Zulassung der Kinderläden:

Diese Nachverdichtung gefährdet Kinderwohl!

- ▶ Der Bergspielplatz ist Bestandteil der Zulassung von 6 Kinderläden ohne eigene Außenspielfläche.
- ▶ Öffentliche Spielplätze des Planungsraumes sind für diese Kinderläden unangemessen weit entfernt, können also nicht zur Sicherung der Versorgung herangezogen werden.
- ▶ Der Bergspielplatz darf nicht überbaut werden! Die Kinder der umliegenden Kinderläden benötigen ihn dringend!
- ▶ Wie sollen diese Kinderläden weiterarbeiten? Wo sollen die Kinder spielen?
 - ▶ KiLa Leni Kirschkern, Eintrachtstraße 1
 - ▶ KiLa Krikelkrakel, Breite Straße 7
 - ▶ KiLa Spielmäuse, Wolfshagener Str. 81
 - ▶ KiLa Die Wölfe, Wolfshagener Str. 68
 - ▶ KiLa Pankekäfer, Ossietzkystr. 6-8
 - ▶ KiLa Pankepiraten, Ossietzkystr. 6-8



Zukunft Freibadspielplatz?

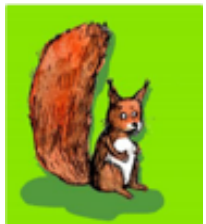


Bauzeit Multifunktionsbad Pankow:
ca. 4 Jahre

Während der Bauzeit des Bades
kein Spielplatz!

Baubeginn kollidiert mit geplanter
Bautätigkeit der Gesobau AG!

→ **verschärft Spielplatzdefizit**
→ **mind. 4 Jahre kein
Spielplatz für alle Kiezkinder
und 6 Kinderläden!!!**



Auflösung des Spielplatzdefizits durch Sicherung der Spielflächen gem. B-Plan-Entwurf des Bezirkes!

- ▶ Die großen, zusammenhängenden Spielflächen können weitgehend erhalten bleiben!
- ▶ Sie können kindgerecht im Rahmen des gesamten Anliegerbedarfs ausgebaut werden.



Abb. „Kompromissvariante“; Nummern beziehen sich auf die schützenswerten Bäume.



Abb. Planentwurf Bebauungsplan 3-88 B - Arbeitsstand 01/23
Quelle: BA Pankow.



Lösung Spielplatzdefizit: Rückauflassungsvormerkung

- ▶ Unsere Versorgungseinheit ist unzureichend mit öffentlichen Spielplätzen versorgt.
- ▶ Der Bezirk Pankow möchte deshalb den, ehemals öffentlichen, Berg-Spielplatz auf dem Südhof wieder in die bezirkliche Planungshoheit zurück führen.
- ▶ Bei einem Grundstückstausch zu Gunsten der Gesobau AG hat der Bezirk Pankow eine Rückauflassungsvormerkung für Flurstück 91 eintragen lassen.
- ▶ Sie ist ein wichtiges Instrument zur Sicherung des Bergspielplatzes, um den Bezirk ausreichend mit öffentlichen Spielplätzen zu versorgen und die bestehenden Defizite auszugleichen.
- ▶ Die Löschung der Rückauflassungsvormerkung aus 01/23 muss für ungültig erklärt werden, um den Spielflächenbedarf in diesem Kiez sicher zu stellen!



Fazit:

- ▶ Durch das Bauprojekt der Gesobau AG VERRINGERT sich die nutzbare Spielplatzfläche deutlich (aktuell: 2.328 m² zusammenhängende Spielfläche; geplant: 1.595 m² verteilt auf drei Teil-Areale).
- ▶ Die Gesobau AG kommt ihrer Pflicht NICHT nach, ihre Mieter (Bestand + Neubau) ausreichend mit Spielflächen zu versorgen.
- ▶ Die Spielflächenversorgung von 6 Kinderläden ist auf Jahre nicht mehr gewährleistet.
- ▶ Eine behutsame Nachverdichtung gem. B-Plan-Entwurf 3-88B kann dagegen die Bedarfe der Altm Mieter, Neumieter, sechs Kinderläden und Kiez Kinder erfüllen.
- ▶ Sie stellt den gelungenen Kompromiss zwischen Wohnungsbedarf, Klima- und Baumschutz, Spielplatz- und Sozialflächenbedarf, bestehendem Infrastrukturmangel sowie demokratischer Vorgehensweise dar!



Unsere Forderungen:

Wir fordern Gesobau AG und Senat auf, die überdimensionierte Nachverdichtung aufzugeben und die Überbauung des zusammenhängenden Spielplatzgrundstücks („Bergspielplatz“) zu unterlassen!

Es muss dem Bezirk Pankow ermöglicht werden, den B-Plan 3-88 B festzusetzen und die Rückauflassungsvormerkung für das Spielplatzgrundstück in Anspruch zu nehmen, damit

- **das Spielplatzgrundstück als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dauerhaft gesichert wird,**
- **der öffentliche Bedarf an Spielplatzinfrastruktur ebenso wie der Bedarf der Anwohner*innen und Neumieter*innen adäquat gedeckt wird,**
- **die Spielflächenbedürfnisse der anliegenden Kinderläden Berücksichtigung finden, um ihre Existenz und wichtige Versorgungsfunktion dauerhaft zu sichern.**