

Übersichtskarte Maßstab 1:10 000

VORENTWURF
 Noch nicht rechtsverbindlich!

Bebauungsplan 9-53

für die Grundstücke Friedrichshagener Straße 10-12
 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Köpenick

zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und
 sonstigen Träger öffentlicher Belange
 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Zeichenerklärung

Festsetzungen

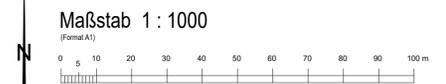
Allgemeines Wohngebiet	z.B.	WA 1
Urbanes Gebiet	z.B.	MU 1
öffentliche Straßenverkehrsflächen		
private Verkehrsflächen		
öffentliche Grünfläche		
private Grünfläche		
maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse		III
Staffelgeschoss		SG
Geltungsbereich		
Baugrenze		
Mit einem Geh- und ggf. Radfahrrecht zu belastende Fläche		
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen		
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt		



öffentliche Verkehrsfläche oberhalb
 40,38 m ü GOK siehe Nebenzeichnung 1



Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
 Abt. Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung
 Stadtentwicklungsamt
 Fachbereich Stadtplanung



Stand: 20.08.2021



Bebauungsplan 9-53

**für die Grundstücke Friedrichshagener Straße 10-12
im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Köpenick**

Teil I: Projektdarstellung

**für die frühzeitige Beteiligung der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

3. September 2021

Inhalt

1	Anlass	1
2	Grundstück □Geltungsbereich	2
3	Historische Entwicklung.....	3
4	Städtebauliche Struktur des Umfeldes.....	3
5	Planungsrechtliche Situation	4
	5.1 Flächennutzungsplan (FNP).....	4
	5.2 Bebauungsplan 9-53	5
	5.3 Zulässigkeit von Vorhaben	6
	5.4 Festgesetzte Bebauungspläne im Umfeld	6
6	Ansichten des Plangebietes	8
7	Geplantes Vorhaben.....	10
	7.1 Nutzung.....	10
	7.2 Städtebau und Freiraum.....	11
	7.3 Denkmalschutz.....	13
	7.4 Erschließung	14
	7.5 Stellplätze	15
	7.6 Flächen und Kenndaten	15
8	Projektplanung	15
9	Ziele und wesentlicher Regelungsbedarf	15
	9.1 Art der baulichen Nutzung	16
	9.1.1 Allgemeine Wohngebiete	16
	9.1.2 Urbane Gebiete.....	16
	9.2 Maß der baulichen Nutzung	18
	Grundfläche (GR) □Grundflächenzahl (GRZ).....	19
	Geschossfläche (GF) □Geschossflächenzahl (GFZ).....	19
	Zahl der Vollgeschosse □Höhe baulicher Anlagen.....	20
	9.3 Bauweise	21
	9.4 Weitere Arten der Nutzung	21
	9.4.1 Flächen für soziale Wohnraumförderung.....	21
	9.4.2 Flächen für Tiefgaragen	21
	9.4.3 Straßenverkehrsfläche	22
	9.5 Immissionsschutz□Klimaschutz.....	23
	9.6 Grünfestsetzungen.....	23
	9.7 Sonstige Festsetzungen.....	25
	9.8 Nachrichtliche Übernahmen	25
	9.9 Städtebaulicher Vertrag.....	25
10	Auswirkungen der Planung.....	26
11	Verfahren	26
	11.1 Aufstellungsbeschluss.....	26
	11.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	27

1 Anlass

Das ehemals durch das Kabelwerk Köpenick genutzte Gelände in der Friedrichhagener Straße 10-12 im Bezirk Treptow-Köpenick ist durch Industriedenkmale geprägt und liegt seit Jahren brach. Es ist ca. 6,6 ha groß und befindet sich in einer stadtgestalterisch und landschaftsräumlich exponierten Lage direkt an der Müggelspree in Sichtweite der Altstadt Köpenick. Eine gewerbliche Nachnutzung des Areals ist weder wirtschaftlich noch aufgrund der Standortsituation tragfähig. Daher ist beabsichtigt, sowohl Teile der städtebaulich dominanten denkmalgeschützten Gebäude- und Hallenarchitektur einer entsprechenden neuen Nutzung zuzuführen als auch das Gelände mit Neubauten zu beplanen, die sich den Denkmalobjekten unterordnen. Der Lage entsprechend soll ein urbanes Wohnquartier mit gewerblichen, kulturellen und sozialen Einrichtungen entstehen. Des Weiteren ist beabsichtigt, den Uferbereich als Bestandteil des Berliner Freiraumsystems als Grünzug zu gestalten und einer breiten Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Um die Umsetzung dieser Ziele zu ermöglichen, hat der Bezirk Treptow-Köpenick bereits im Jahr 2010 die Einleitung des Verfahrens zum Bebauungsplan 9-53 beschlossen und die frühzeitigen Beteiligungen von Öffentlichkeit und Behörden durchgeführt. Das Verfahren wurde jedoch aufgrund eines Eigentümerwechsels zunächst nicht weitergeführt.

Die Grundstücksgesellschaft, die Eigentümerin der privaten Grundstücke im Geltungsbereich ist, wurde von einer Wohnungsbaugesellschaft erworben, um ein Wohnquartier entsprechend der o.g. Entwicklungsziele zu realisieren. In enger Abstimmung mit dem Stadtentwicklungsamt des Bezirks ist ein städtebauliches Konzept erarbeitet worden, das nun durch die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens 9-53 rechtlich gesichert werden soll.

Derzeit, ohne festgesetzten Bebauungsplan, wird die Zulässigkeit eines Vorhabens in dem Gebiet nach § 34 Abs. 2 BauGB beurteilt. Das Baugebiet wird planungsrechtlich als faktisches Gewerbegebiet in Anlehnung an § 8 BauNVO eingestuft.

Ein urbanes Wohnquartier mit gewerblichen, kulturellen und sozialen Einrichtungen ist daher derzeit nicht zulässig.

Aus diesem Grund ist die Durchführung eines Bebauungsplans erforderlich, um die Entwicklungsziele einer städtebaulichen Neuordnung und Umnutzung der Gewerbebrache zu überwiegenden Wohnzwecken unter besonderer Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange umsetzen zu können. Das Bebauungsplanverfahren 9-53 wird auf Grundlage des nun vorliegenden, abgestimmten städtebaulichen Konzepts weitergeführt.

Im Folgenden werden die Vorhabenbeschreibung und Inhalte zum Regelungsbedarf dargestellt.

2 Grundstück / Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans 9-53 für die Grundstücke in der Friedrichshagener Straße 10-12 befindet sich im Ortsteil Köpenick, im Bezirk Treptow-Köpenick und hat eine Größe von ca. 6,6 ha (ohne öffentliche Verkehrsfläche).

Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Friedrichshagener Straße
- im Osten durch die Salvador-Allende-Straße
- im Süden durch die Müggelspree
- im Westen durch das Wohngebiet „Am Krusenick“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 414, 445 und 446 (Flur 463) sowie die Flurstücke 285, 293, 294 und 213 (Flur 464), die sich in privatem Eigentum befinden. Die Flurstücke 210, 211 und 214 (Flur 464) sind im Eigentum des Landes Berlin. Darüber hinaus sind die öffentlichen Verkehrsflächen der Friedrichshagener Straße und der Salvador-Allende-Straße jeweils bis zu deren Mitte in den Geltungsbereich einbezogen. Diese umfassen bezüglich der Friedrichshagener Straße die Flurstücke 248 tlw. (Flur 464) und 334 tlw. (Flur 363) und bezüglich der Salvador-Allende-Straße die Flurstücke 346 tlw. und 347 tlw. (Flur 463). Sie befinden sich ebenfalls im Eigentum des Landes Berlin.

Das Plangebiet liegt in einer stadtgestalterisch und landschaftsräumlich exponierten Lage direkt an der Müggelspree in Sichtweite der Altstadt Köpenick und ist durch großflächige, zum Teil denkmalgeschützte Industrieanlagen geprägt. Direkt südöstlich angrenzend wird zurzeit die Salvador-Allende-Brücke neu gebaut.

Das Gelände ist weitgehend plan und weist eine Topografie mit Geländehöhen im Uferbereich von ca. 36,5 m ü. NHN im Westen und ca. 35,5 m ü. NHN im Osten auf. Im Südwesten sind vereinzelt Aufschüttungen vorzufinden. Zum Wasser der Müggelspree besteht eine Böschung mit anschließender Spundwand. Die Friedrichshagener Straße liegt bei ca. 36,0 m ü. NHN im Westen und bei ca. 35,4 m ü. NHN im Osten des Plangebiets.



Abb. 1 Geltungsbereich Bebauungsplan 9-53, Luftbild o.M. Quelle: Umweltatlas Berlin

3 Historische Entwicklung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den Standort des ehemaligen Kabelwerks Köpenick. In der ehemaligen Fabrik wurden Starkstrom- und Telekommunikationskabel hergestellt.

1858 gründet Julius Vogel in Berlin-Mitte die C. Vogel Telegraphenfabrik, 1897 die „Fabrik isolierter Drähte zu elektrischen Zwecken AG“.

Anfang des 20. Jahrhunderts kam es zu einem industriellen Aufschwung und viele Berliner Fabrikanten, wie auch Julius Vogel mit seinen beiden Söhnen, expandierten und zogen in die Randbezirke bzw. Vororte Berlins: Neben den neuen Fabriken in Adlershof und Schöneweide wird im Jahre 1916 mit dem Bau des Kabelwerks Köpenick (KWK) begonnen. 1926 folgte dann die Umbenennung der gesamten Firma in „C. Vogel Draht- und Kabelwerk AG“.

1939 übernahm Siemens die Firma als „Fa. Elektrische Licht- und Kraftanlagen“.

Nach dem 2. Weltkrieg war das KWK kaum kriegsgeschädigt und wurde zu einem sogenannten „SAG Betrieb“ (Betrieb der Sowjetischen Aktiengesellschaft) umstrukturiert.

1952 wurde das Kabelwerk Köpenick zu einem volkseigenen Betrieb und hieß von da an „VEB Kabelwerk Köpenick“. Bis 1956 wurden die Gebäude des KWK um eine Poliklinik, eine Kinderkrippe, einen Sportplatz und zwei Bootshäuser erweitert. 1967 kam es zur Zusammenlegung aller Kabelwerke der ehemaligen DDR in das Kabelkombinat „Wilhelm Pieck“.

Nach der Wende wurde das Kombinat „Wilhelm Pieck“ aufgelöst und die „Kabelwerk Köpenick GmbH“ neu gegründet. Mitte der neunziger Jahre wurde das Kabelwerk Köpenick geschlossen. Seitdem sind die Gebäude ungenutzt und verfallen, das Gelände liegt brach. Zeitweise war das Sport- und Freizeitgelände „Mellowpark“ dort verortet, wurde dann an diesem Standort geschlossen und an der Wuhlheide untergebracht.

Nördlich der Friedrichshagener Straße werden weiterhin Kabel produziert, eine Nachfolgegesellschaft fertigt hier moderne Netzkabel. Dieser Betrieb ist der letzte Betrieb am Standort, dessen Produktion zudem noch mit der Geschichte des Standortes verbunden ist.

4 Städtebauliche Struktur des Umfeldes

Das Umfeld des Plangebietes ist von Wohnungsbau, Handels- und Produktionsbetrieben und Freiflächennutzungen geprägt. Westlich und östlich sowie im weiteren Umfeld auch südlich befinden sich Wohngebiete unterschiedlicher Dichte und Typologien. Im Westen befindet sich das Neubaugebiet rund um die Straße „Am Krusenick“ aus den 1990er Jahren mit einem Teilgebiet der alten Filmfabrik, das in denkmalgeschützter Substanz ebenfalls zu einem Wohngebiet entwickelt wurde. Östlich, jenseits der als Barriere wirkenden Salvador-Allende-Straße, befindet sich ein durch die Wasserlage geprägtes Villengebiet.

Am südlichen Ufer der Müggelspree liegen ein Sportplatz sowie ein Kleinsiedlungsgebiet und daran anschließend noch in Sichtweite bis 11-geschossige Siedlungsbauten in Tafelbauweise (Salvador-Allende-Viertel).

Nördlich des Plangebietes befindet sich eingebettet zwischen einem großen Einzelhandelsstandort und einem Baumarkt ein Produktionsbetrieb für Netzkabel (siehe unter Kap. 3) mit einer rd. 1,5 ha großen Halle, die mit einer Fassadenlänge von rd. 170 m direkt an der Friedrichshagener Straße liegt.

5 Planungsrechtliche Situation

5.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 22. Dezember 2020 (ABl. 2021 S. 147), stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-53 als Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5) dar (siehe Abb. 2).

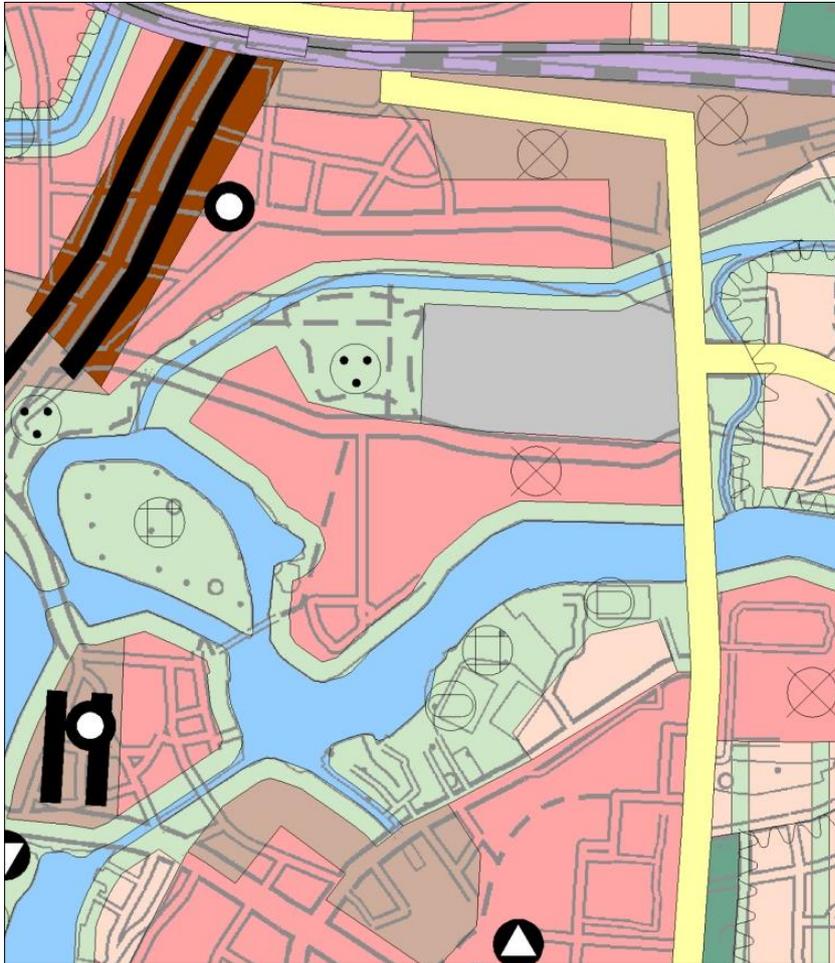


Abb.2 Ausschnitt Flächennutzungsplan Berlin, Dezember 2020 Quelle: Umweltatlas Berlin

Entlang des Ufers ist ein übergeordneter Grünzug in symbolischer Breite dargestellt. Das Plangebiet ist zudem durch ein Symbol „Schadstoffbelastete Böden“ gekennzeichnet. Östlich wird das Plangebiet durch die Darstellung einer übergeordneten Verkehrsfläche (Salvador-Allende-Straße bzw. Salvador-Allende-Brücke) und nördlich durch eine gewerbliche Baufläche begrenzt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden verschiedene Varianten der Ausweisung und der Umgriffe einzelner Baugebiete geprüft. Die Festsetzung von straßenbegleitenden urbanen Gebieten im nördlichen und östlichen Teil und von allgemeinen Wohngebieten in dem südlich zur Müggelspree orientierten Bereich hat sich als eine Variante erwiesen, die den planerischen Zielen entspricht und Standortbedingungen angemessen ist (siehe Kap. 9.1). Während allgemeine Wohngebiete im Regelfall aus Wohnbauflächen im FNP entwickelbar sind, gilt dies für urbane Gebiete im Regelfall in Abhängigkeit von der Bedeutung und Größe, um die grundsätzliche Intention Wohnbaufläche zu wahren.

Im Bebauungsplan 9-53 überwiegt der Flächenanteil der allgemeinen Wohngebiete mit ca. 26.700 m² (von insgesamt ca. 47.300 m²) und 56 % der Flächen der Baugebiete. Der Flächenanteil der urbanen Gebiete beträgt entsprechend mit ca. 20.600 m² 44 %. Im weiteren Verfahren werden auch vor dem Hintergrund des Berliner Modells der kooperativen

Baulandentwicklung die Wohnanteile im urbanen Gebiet konkretisiert und geregelt. Von Seiten der Projektträgerin wird grundsätzlich ein möglichst hoher Wohnanteil in den urbanen Gebieten angestrebt. Bei einem mindestens anzustrebenden Mischungsverhältnis von 80 % Geschossfläche Wohnen in den urbanen Gebieten läge der Anteil der Wohnnutzungen bezogen auf das gesamte Plangebiet bei ca. 90 Prozent. Zusammen mit den allgemeinen Wohngebieten ergeben sich ca. 102.750 m² GF Wohnen von 113.300 m² GF gesamt (als best-case hinsichtlich der Entwickelbarkeit aus dem FNP).

Selbst bei einem sehr niedrigen Wohnanteil in den urbanen Gebieten mit einem Geschossflächenanteil von 20 % würde das Wohnen mit 63 % der Geschossfläche gesamt überwiegen. Zusammen mit den allgemeinen Wohngebieten ergeben sich dann ca. 71.050 m² GF Wohnen von 113.300 m² GF gesamt (als worst-case hinsichtlich der Entwickelbarkeit aus dem FNP).

Der Bebauungsplan sieht entlang des Ufers der Müggelspree eine öffentlich nutzbare, begrünte Uferzone vor und berücksichtigt damit den übergeordneten Ufergrünzug.

Den Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden die Orientierungswerte für Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO zugrunde gelegt. Eine Abweichung von der entsprechenden Obergrenze bezüglich der GFZ ist durch das begründete städtebauliche Konzept möglich. Die Bebauungsdichte ist für die einzelnen Baugebiete relativ hoch und liegt im Schnitt bezogen auf die Baugebiete bei einer GFZ von 2,4. Bezogen auf das Plangebiet (ohne öffentliche Verkehrsfläche) wird eine GFZ von durchschnittlich 1,7 erreicht. Die hohe Dichte ist durch das städtebauliche Konzept bedingt, das eine überwiegend hohe geschlossene Bebauung entlang der Straßen als erforderliche lärmrobuste Struktur berücksichtigt und öffentlich nutzbare Grün- und Erholungsflächen bildet, die auch der Bewohnerschaft der angrenzenden Gebiete zugutekommen (siehe Kap. 7). Die Oberkante der neu geplanten Gebäude bleibt unterhalb der Traufkante Traufhöhe der denkmalgeschützten Etagenfabriken. Eine hohe bauliche Dichte ist erforderlich, um dem dringenden Bedarf an Wohnungen in allen Teilen der Stadt gerecht zu werden. Darüber hinaus soll die Lagegunst an der Müggelspree möglichst vielen Bewohnerinnen und Bewohnern zugutekommen. Mögliche Auswirkungen der hohen Dichte werden im weiteren Verfahren durch Fachgutachten und im Rahmen der Umweltprüfung untersucht. Abstandsflächen sollen in keinem Fall unterschritten werden.

Vor diesem Hintergrund sind die angestrebten Festsetzungen der Art der Nutzung als allgemeine Wohngebiete und urbane Gebiete aus dem FNP entwickelbar.

Mögliche Auswirkungen der Abweichung von der im FNP dargestellten GFZ werden im weiteren Verfahren untersucht und begründet.

5.2 Bebauungsplan 9-53

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-53 (Abb. 3). Der Bebauungsplan wurde mit BA-Beschluss 447/10 vom 25. Mai 2010 (ABl. v. 18.06.2010, S. 933) aufgestellt. Ziel der Aufstellung war die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sowie der Erhalt und die Nachnutzung der Industriedenkmale. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand im Juli 2010 statt, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB folgte im Mai 2012 (siehe auch Kap. 11.2). Die Anregungen und Hinweise wurden jedoch bisher nicht ausgewertet, da es zu einem Eigentümerwechsel kam. Mit dem nun vorliegenden städtebaulichen Konzept soll die Planung an dieser Stelle wiederaufgenommen und weitergeführt werden.

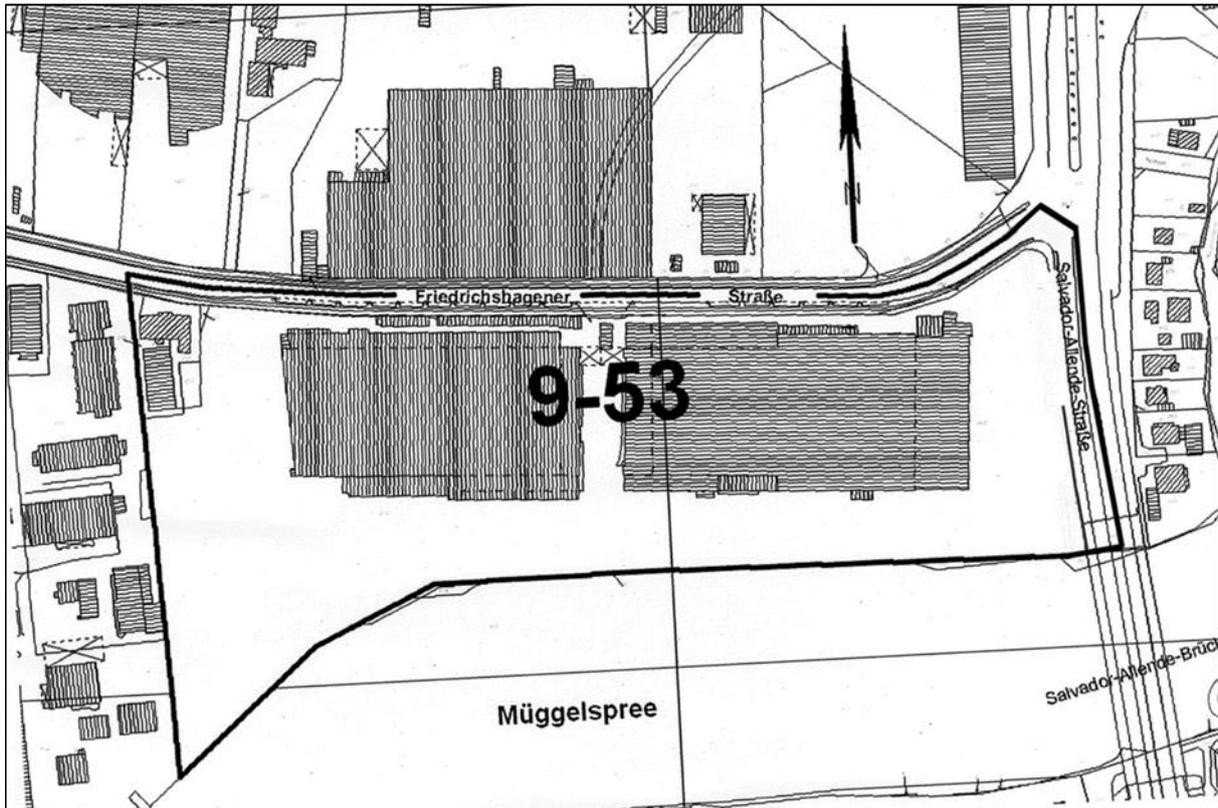


Abb. 3 Geltungsbereich

5.3 Zulässigkeit von Vorhaben

Ohne festgesetzten Bebauungsplan richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet nach § 34 BauGB. Das Baugebiet wird planungsrechtlich gemäß § 34 Abs. 2 BauGB als faktisches Gewerbegebiet in Anlehnung an § 8 BauNVO eingestuft. Ein faktisches Baugebiet ist ein Gebiet, in dem die vorhandene Bebauung einem Gebietstyp der Baugebiete der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entspricht. Dann beurteilt sich die Zulässigkeit allein nach der BauNVO, als wäre der Gebietstyp in einen Bebauungsplan aufgenommen worden.

Ein urbanes Wohnquartier mit gewerblichen, kulturellen und sozialen Einrichtungen ist daher derzeit nicht zulässig.

5.4 Festgesetzte Bebauungspläne im Umfeld

Bebauungsplan 9-65

Der Bebauungsplan 9-65 wurde am 04.10.2018 festgesetzt. Dessen Geltungsbereich befindet sich nördlich vom Plangebiet und umfasst Grundstücke in der Friedrichshagener Straße 29-39 und 42 („Am Bellevuepark“). Der Bebauungsplan 9-65 setzt ein sonstiges Sondergebiet für die Sicherung eines Fachmarktzentrums, ein Gewerbegebiet und eine Fläche für Sport- und Spielanlagen und kulturelle Einrichtungen fest.

Bebauungsplan 9-28 VE

Der Bebauungsplan 9-28 VE wurde am 08.04.2009 festgesetzt und umfasst das Gelände zwischen der Friedrichshagener Straße, der östlichen Grenze des Geltungsbereiches 9-65, der Alten Erpe und der Salvador-Allende-Straße. Der Bebauungsplan 9-28 VE sichert Möbelmärkte, einen Fachmarkt für Autbedarf, Bau-, Garten- und Zoofachmarkt sowie eine Tierklinik.

Bebauungsplan XVI - 1b

Der am 01.02.2010 festgesetzte Bebauungsplan XVI – 1b gilt für das Gelände zwischen Friedrichshagener Straße, den Grundstücken Friedrichshagener Str. 10-12, Müggelspree,

Alter Spree und den Grundstücken Friedrichshagener Straße 8 - 8T. Dieser setzt ein allgemeines Wohn- und ein Mischgebiet sowie einen öffentlichen Spielplatz fest.

Bebauungsplan XVI - 24

Auf der gegenüberliegenden Uferseite im Südosten legt der Bebauungsplan XVI – 24 ein allgemeines Wohngebiet, eine öffentliche Parkanlage und jeweils eine Fläche für ein Abwasserpumpwerk und ein Ausflugslokal fest. Dessen Geltungsbereich umfasst das Gelände zwischen Müggelspree, den westlichen Grenzen der Grundstücke Straße 299 Nr. 53-58, den nördlichen Grenzen der Grundstücke Salvador-Allende-Straße 42A und 52/74 und Salvador-Allende-Straße. Der Bebauungsplan wurde am 30.06.2006 festgesetzt.

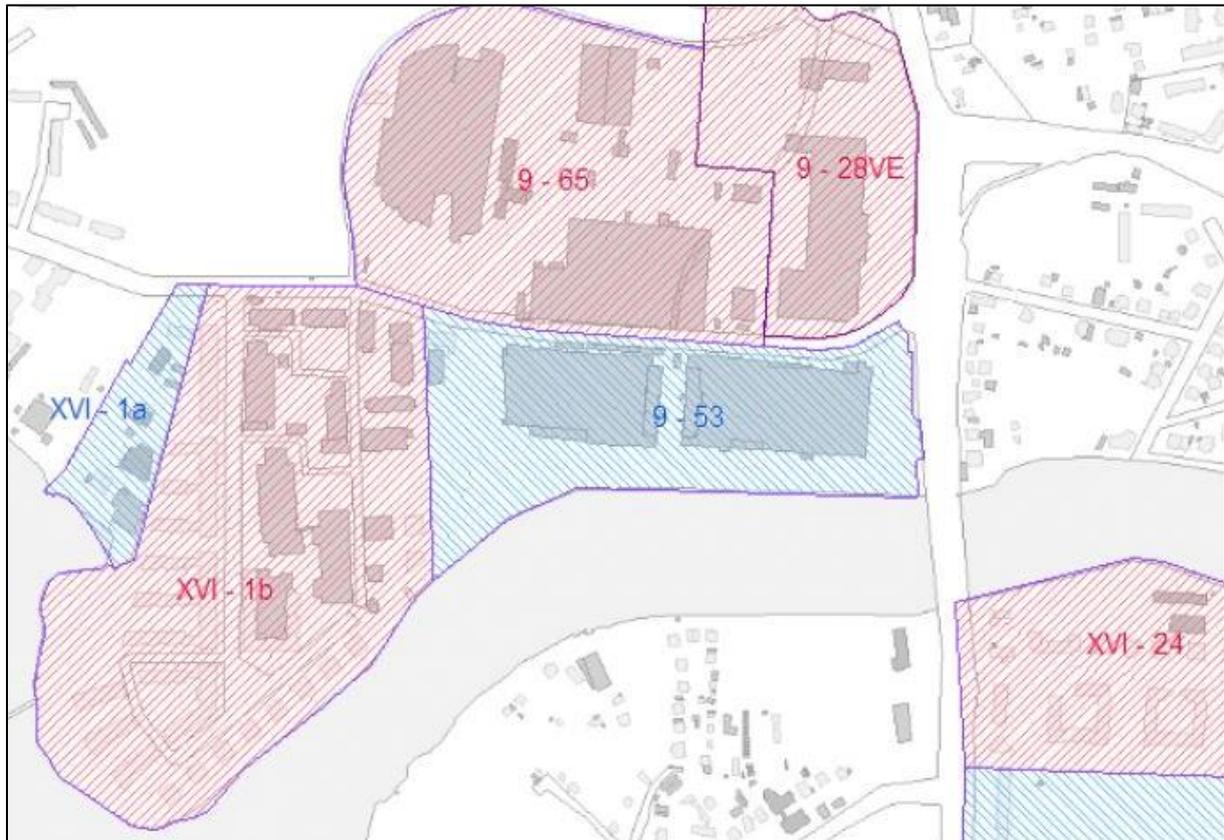


Abb. 4: Geltungsbereiche angrenzender Bebauungspläne Quelle: Umweltatlas Berlin, 11/2020

6 Ansichten des Plangebietes



Abb. 5 Blick auf die Etagefabriken von Südosten Quelle: Aufnahme FPB



Abb. 6 Blick auf den Innenraum einer Fabrikhalle Quelle: Aufnahme FPB



Abb. 7 und 8 Das Pförtnerhaus und die Gleisanlage Quelle: Aufnahme FPB



Abb. 9 Blick auf den Uferbereich von Osten nach Westen Quelle: Aufnahme FPB

7 Geplantes Vorhaben

Eine Wohnungsbaugesellschaft hat die Grundstücksgesellschaft, die Eigentümerin der privaten Grundstücke im Geltungsbereich ist, erworben.

Das städtebauliche Grundkonzept wurde in einem 2018 von der Wohnungsbaugesellschaft intern durchgeführten städtebaulichen Qualifizierungsverfahren mit drei teilnehmenden Architekturbüros erarbeitet. Der Entwurf von den Architekten von Gerkan, Marg und Partner (gmp) wurde zur weiteren Ausarbeitung ausgewählt. Dieser wurde aufgrund folgender Vorteile priorisiert:

- Verzahnung der Bebauung mit der Müggelspree
- Schaffung von Übergängen zum Wohngebiet „Am Krusenick“
- Schaffung einer gelungenen Freiraumkonzeption

Anschließend wurde das städtebauliche Konzept in enger Abstimmung mit dem Stadtentwicklungsamt und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Bezirks weiterentwickelt.



Abb. 10 Lageplan Quelle: gmp GmbH

Die Planung geht dabei im Westen über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus. Die nordwestlich angrenzenden Grundstücke (Flurstücke 260, 263 und 266, Friedrichshagener Straße 9 A) wurden ebenfalls von der Wohnungsbaugesellschaft bzw. der Grundstücksgesellschaft und Entwicklerin des geplanten Quartiers erworben. Es soll auch an der Friedrichshagener Straße ein Übergang zum Quartier „An der Filmfabrik“ geschaffen werden. Der dort befindliche brachgefallene Plattenbau soll überplant und ein angemessenes Entrance und Auftakt sowohl für die bestehenden Quartiere als auch für das neue Quartier geschaffen werden. Die planungsrechtliche Voraussetzung dafür bildet der seit 1995 rechtskräftige Bebauungsplan XVI-1b. Dieser sieht für den Bereich der Friedrichshagener Straße 9A u.a. ein Mischgebiet mit einer GRZ von max. 0,4, einer GFZ von max. 1,2 und mind. II bis max. IV Geschossen vor.

7.1 Nutzung

Mit dem neuen Nutzungskonzept soll die brachgefallene Fläche mit Baudenkmalen revitalisiert werden. Zwischen Friedrichshagener Straße und der Müggelspree soll ein

urbanes gemischtes Wohnquartier mit gewerblichen, kulturellen und sozialen Einrichtungen entstehen.

Aufgrund der Lärmsituation wird das Grundstück nutzungsstrukturell zониert. Nördlich der Friedrichshagener Straße befinden sich ein produzierender Gewerbebetrieb (Kabelwerk) und mehrere großflächige Einzelhandelsnutzungen. Des Weiteren sind die Friedrichshagener Straße und Salvador-Allende-Straße stark befahren und die Verkehrslärmbelastungen sind im Straßenrandbereich sehr hoch. Vor diesem Hintergrund sind entlang der Friedrichshagener Straße, der zwei fünfgeschossigen, denkmalgeschützten Etagenfabriken und der Salvador-Allende-Brücke □-Straße gemischte Nutzungen von Gewerbe, Wohnen und arrondierenden Nutzungen (für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke) angeordnet. Vom Lärm abgeschirmt, weiter nach Süden bis zum Ufer sind ausschließlich Wohngebäude geplant.

Das Konzept sieht die Errichtung von insgesamt ca. 900 Wohneinheiten vor. Davon werden 30 □ der Geschossfläche Wohnen gemäß dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung mit Mietpreis- und Belegungsbindungsrechten gesichert. Über den im Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung geregelten Anteil von 30 □ hinaus kann die Projektträgerin einen höheren Anteil realisieren.

An der städtebaulich markanten Ecksituation Friedrichshagener Straße □ Salvador-Allende-Straße ist ein Bürogebäude als Hochpunkt des Gebietes geplant.

Gewerbliche Nutzungen prägen insbesondere die ersten Geschosse im zentralen Bereich der Etagenfabriken an der sogenannten Plaza mit den anschließenden umgebauten Hallenteilen. In diesem Bereich befinden sich:

- eine Kita für den gebietseigenen Bedarf von circa 80 Kindergartenplätzen
- Räume für Kleingewerbe und Dienstleistung (Coworking, Gastronomie etc.), Büros, Kultur, Urban Gardening und Manufakturen
- ein Fitness Center
- ein MobilitätHub

In den oberen Geschossen der Etagenfabriken wird das Angebot von loftartigen Wohnungen im weiteren Verfahren geprüft.

Neben den privaten Spielplätzen werden im neuen Quartier entsprechend dem Bedarf auch Flächen für öffentliche Spielplätze vorgesehen.

Entlang des Ufers sind Grün- und Erholungsflächen und ein für die Öffentlichkeit frei zugänglicher Uferweg geplant. Zusammen mit dem Boulevard und der Plaza sollen sie ein großzügiges öffentliches Freiraumnetz im Quartier bilden.

7.2 Städtebau und Freiraum

Das städtebauliche Konzept orientiert sich an der historischen Anlage des Kabelwerks sowie an der besonderen städtischen und landschaftlichen Lage an der Müggelspree. Die zwei markanten 5-geschossigen Etagenfabriken und der zwischen ihnen liegende großzügige Platz werden als Identität stiftende zentrale Einheit erhalten. Ebenso werden jeweils zwei angrenzende Hallenöche in den städtebaulichen Entwurf als Sonderbaukörper einbezogen. Nach Süden, zur Müggelspree, wird dieses historische Ensemble großzügig freigestellt.

An die historischen Etagenfabriken schließt jeweils eine L-förmige Mantelbebauung an. Die Bebauung folgt den Fluchten der bauzeitlichen Hallen und zitiert so die historischen Dimensionen des Kabelwerks. jeweils zwei Gebäudezeilen sind innerhalb der umbauten Fläche angeordnet und schaffen hofartige Außenbereiche, die sich nach Süden zum Wasser öffnen.

Die Punkthäuser entlang des Ufers greifen die Baustruktur des angrenzenden Wohngebiets „Am Krusenick“ auf und führen sie nach Osten weiter. Zur Müggelspree bilden die Häuser

ein allseitig zurückgesetztes Staffelgeschoss aus. Damit tritt dieses sechste Nichtvollgeschoss jeweils optisch zurück.

Die Mantelbauten schirmen die offene, auf das Wasser ausgerichtete Wohnbebauung ab und stellen – v.a. längs der Friedrichshagener Straße – eine Schallbarriere dar. Empfindliche Nutzungen müssen hier daher entweder vom Lärm abgewandt verortet werden oder durch weitere passive oder konstruktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Laubengänge, Vorhangfassade, geschlossene Loggien oder Prallscheiben) geschützt werden. Welche Maßnahmen notwendig werden, wird im weiteren Verfahren gutachterlich untersucht.

Das städtebauliche Konzept geht, wie eingangs unter Pkt. 7 dargestellt, über die nordwestliche Grenze des Geltungsbereichs hinaus. Es soll an der Friedrichshagener Straße ein Übergang zum Quartier „An der Filmfabrik“ geschaffen werden. Der dort befindliche brachgefallene Plattenbau wird überplant und ein angemessenes Entrée und Auftakt sowohl für die bestehenden Quartiere als auch für das neue Quartier geschaffen. Dies ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans 9-53.

Die Bebauung im östlichen Bereich an der Salvador-Allende-Brücke stellt ebenfalls wie die im Norden eine Schallbarriere dar. Die kammartige Struktur bildet nach Westen Kopfbauten mit dazwischenliegenden Höfen aus, die durch einen Laubengang erschlossen und vom Verkehrslärm abgeschirmt werden. Ein möglicher Flächenanspruch durch den Brückenneubau und dessen Wartung wurde bei der Konzeption berücksichtigt.

Ein Gewerbeturm am Kreuzungspunkt Friedrichshagener Straße Salvador-Allende-Straße leitet als Brückenkopf und Landmarke von Osten kommend in das neue Quartier ein.

Das städtebauliche Konzept sieht eine durchgehend 6-geschossige Bebauung vor, die sich in ihrer Höhenentwicklung der Traufhöhe der Etagenfabriken unterordnet.

Eine Ausnahme bildet der Hochpunkt, der hinsichtlich Höhe und Staffelung in mehreren Varianten untersucht wurde. Die gewählte 9-geschossige Variante – mit einem im Grund- und Aufriss abgetreppten Volumen – nimmt die Flucht der Mantelbebauung entlang der Friedrichshagener Straße auf und schiebt sich mit zwei Abstufungen in die Blickachsen des Straßenlandes.

Die historische Umfassungsmauer an der Friedrichshagener Straße wird ebenso wie die vorhandenen Gleise und Drehscheiben sowie das Pfortnerhaus in das städtebauliche und freiraumplanerische Konzept integriert. Im B-Plan sind die zum heutigen Zeitpunkt erhaltenen, freiliegenden Gleisfragmente dargestellt. Das Vorhandensein von ggf. noch freizulegenden Relikten wird im weiteren Verfahren geprüft.

Der zentrale Platz zwischen den Etagenfabriken wird bis an die Müggelspree geführt und schafft mit einer großzügigen Freitreppe zum tieferliegenden Uferweg einen direkten Bezug zum Wasser. Aufgrund der hauptsächlich öffentlichen/halböffentlichen Gebäudenutzungen und einer voraussichtlich hohen Passantenfrequenz erhält dieser Bereich den Charakter einer „Plaza“, deren Auftakt das denkmalgeschützte Pfortnerhaus darstellt. Südlich der Etagenfabriken wird diese Anlage von einem in Ost-West-Richtung parallel zu den historischen Gleisanlagen verlaufenden öffentlichen, großzügigen Boulevard gekreuzt.

Das Freiraumkonzept soll der Zielsetzung der Eingriffsminimierung, der Stärkung der Biodiversität, der Verminderung des sogenannten Wärmeinseleffekts und dem sachgerechten Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser auf den privaten, den Wohngebäuden zugeordneten Grünflächen (ca. 11.000 m²) sowie den halbprivaten, gemeinschaftlich nutzbaren und in Teilen öffentlich zugänglichen Frei- und Grünflächen dienen. Der Uferbereich mit Uferweg und der das Gebiet durchziehende Boulevard sollen zusammen mit der Plaza für die Öffentlichkeit zugänglich sein. Die Dächer der Neubauten werden begrünt.

7.3 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-53 befinden sich unter Nr. 09046374 große Teile der ehemaligen Industriehallen der C. □ Vogel Draht- und Kabelwerke AG unter Denkmalschutz (Denkmalliste Berlin, Stand 05.05.2021). Dies gilt ebenfalls für das ehemalige Pfortnerhaus im zentralen Eingang des Gebietes sowie für fast die gesamte Umfassungsmauer an der nördlichen Grenze zur Friedrichshagener Straße (Abb. 11).

In Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde wurden die Baudenkmäler nach deren historischen Bedeutung und dem Zustand der Bausubstanz untersucht.

Aus denkmalpflegerischer Sicht müssen folgende bauliche Strukturen erhalten bleiben und in der Konzeption berücksichtigt werden:

- die zwei 5-geschossigen Etagenfabriken
- jeweils zwei an den Etagenfabriken angrenzende Hallenöche
- Gleisanlagen und Drehscheiben
- die Umfassungsmauer an der Friedrichshagener Straße
- das ehemalige Pfortnerhaus

Die Hallen sind in einem maroden Zustand und können nicht in Gänze erhalten bleiben. Durch den Erhalt und die Integration von jeweils zwei Hallenöchen soll aber an die historische Struktur erinnert werden. Die Neubauten dürfen nicht höher sein als die Traufhöhe der Etagenfabriken von ca. 18 m. Gegen das vorgesehene 9-geschossige Gebäude in angemessener Entfernung am östlichen Rand des Plangebietes wurden von Seiten des Denkmalschutzes keine Bedenken erhoben.

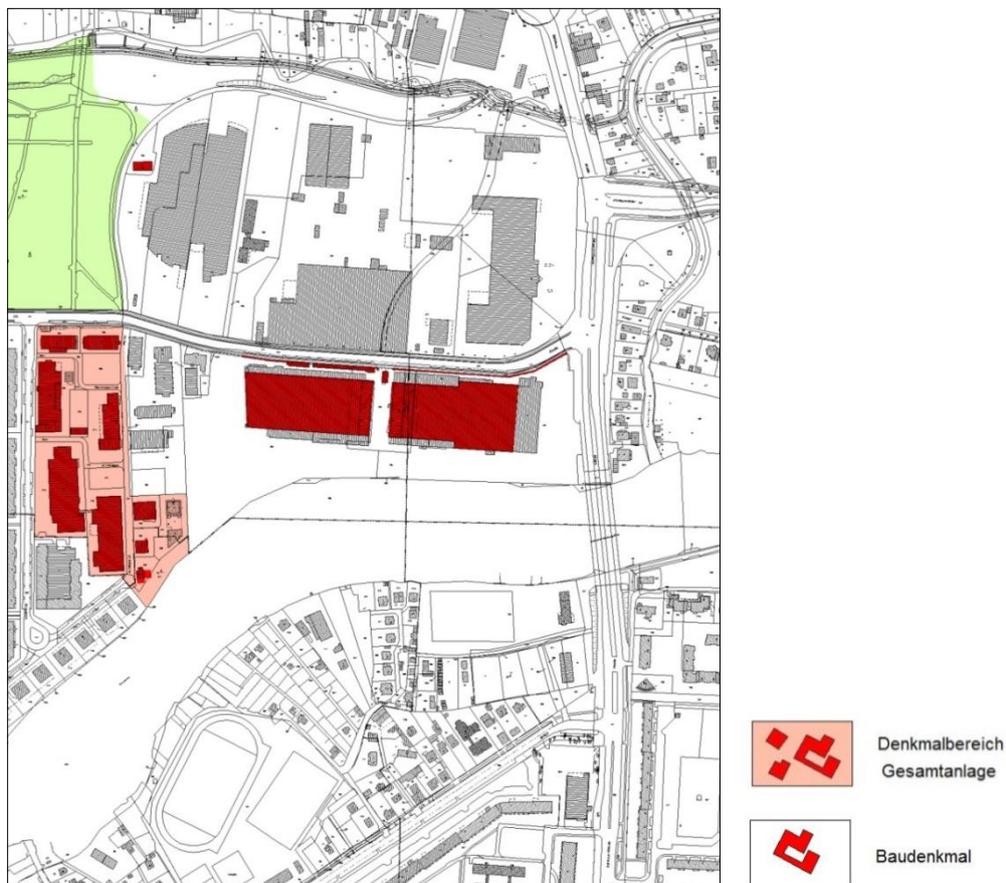


Abb. 11 Ausschnitt Denkmalkarte Berlin, Stand 02/2020

7.4 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über die Friedrichshagener Straße. Sie ist ihrerseits an die Bellevuestraße und Salvador-Allende-Straße im Osten und an die Bahnhofstraße im Westen angebunden. Die Friedrichshagener Straße ist als übergeordnete Straßenverbindung (Verbindungsfunktionsstufe II) Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes.

Das Gebiet wird für den Kfz-Verkehr über drei Ein- und Ausfahrten an die Friedrichshagener Straße angebunden, im Westen und Osten münden diese jeweils in private Stichstraßen, die in das Gebiet führen. Die Zufahrten sind über eine Begleitspur parallel zur Friedrichshagener Straße hinter der Umfassungsmauer verbunden. Die zentrale Ein- und Ausfahrt am Pfortnerhaus dient vorrangig der Anbindung der Begleitspur, aber auch der zentralen Anlieferung für die gewerblichen und sonstigen Nutzungen in diesem Bereich. Über die südlich daran anschließende Plaza soll kein weiterer Verkehr geführt werden.

Der Verkehr wird somit auf den nördlichen Teil des Quartiers und die Stichstraßen am westlichen und östlichen Rand konzentriert. Hier befinden sich auch die Tiefgaragen mit Ihren Zufahrten.

Durch die Bündelung der Tiefgaragenplätze im nördlichen Teil des Gebietes und durch die Begleitspur soll der motorisierte Individualverkehr (MIV) im Inneren des Quartiers weitgehend geringgehalten werden. Der Boulevard und die innenliegenden Stichstraßen sollen lediglich durch Fahrzeuge der Ver- und Entsorgung genutzt werden und sind ansonsten dem Fuß- und Radverkehr vorbehalten.

Durch die nördliche Begleitspur ist es möglich, das Gebiet mit nur geringen Eingriffen in die denkmalgeschützte Umfassungsmauer zu erschließen. Darüber hinaus bietet sie eine verkehrstechnische Lösung für die östliche Ein- und Ausfahrt zum Gebiet an. Diese ist aufgrund der geringen Entfernung zum Kreuzungsbereich Friedrichshagener Salvador-Allende-Straße nur richtungsbeschränkt (rechts rein und rechts raus) nutzbar. Eine weiter westlich liegende Zufahrt würde mit der bestehenden Zufahrt für die im Norden angrenzenden großflächigen Einzelhandelseinrichtungen kollidieren. Über den Einrichtungsverkehr der Begleitspur können die Ausfahrten über die zentrale Ein- und Ausfahrt auch nach links organisiert werden.

Im Gebiet ist ein sog. Mobilitätshub (mit Carsharing, E-Mobilität, Fahrradverleih) vorgesehen. Weitere Maßnahmen zur Reduzierung des MIV werden im weiteren Verfahren geprüft.

Rad- und Fußgängerverkehr

Die Friedrichshagener Straße ist Teil des Haupttroutennetzes des bezirklichen Radwegkonzepts. Auf der Friedrichshagener Straße verläuft die Radialroute 9, die Bestandteil des Fahrradrouthenauptnetzes der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz ist. Diese stellt die Verbindung zwischen Erkner im Osten und dem Berliner Ortsteil Köpenick her und schließt an die Tangentialrouten 7 („Ostring“) und 8 bzw. den Europaradweg R1 an.

Die direkt anliegende Friedrichshagener Straße verfügt beidseitig über einen Gehweg. Über den südlichen Gehweg kann das Plangebiet fußläufig erreicht werden.

Der weiter westlich gelegene Katzengrabensteg führt als Geh- und Radwegbrücke über die Müggelspree aus dem Gebiet „Am Krusenick“ direkt in die historische Altstadt Köpenick.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet kann mit öffentlichem Personennahverkehr mittels Bus direkt und mittels Straßenbahn in geringer Entfernung erreicht werden. Die nächstgelegene Bushaltstelle ist die direkt nördlich des Plangebietes an der Friedrichshagener Straße gelegene Haltestelle „Friedrichshagener Str. / Kabelwerk“, die von der Buslinie 269 angefahren wird. Nordöstlich befinden sich darüber hinaus die Haltestellen „Neuer Weg“ und „Bellevuestraße“ sowie westlich die Haltestelle „Bellevuepark“. Über diese weiter entfernt gelegenen Haltestellen können weitere Bus- bzw. Tramlinien erreicht werden.

7.5 Stellplätze

In den Gebäuden an der Friedrichshagener Straße und in den nördlichen Gebäuden an den privaten Anliegerstraßen sind Tiefgaragen mit insgesamt ca. 350 Stellplätzen vorgesehen. Die Ein- und Ausfahrten liegen im Norden der geplanten privaten Stichstraßen, in denen zusätzlich ca. 50 oberirdische Stellplätze angeboten werden.

7.6 Flächen und Kenndaten

Flächen und Kenndaten siehe im Kapitel 9.2 Maß der baulichen Nutzung.

8 Projektplanung

siehe beigefügtes Plakat zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

9 Ziele und wesentlicher Regelungsbedarf

Der Bebauungsplan soll einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung dienen und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Dabei sind die für die Planung relevanten öffentlichen und privaten Belange, die insbesondere im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens durch die formelle Beteiligung von Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit zu ermitteln sind, untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen und die verschiedenen Nutzungsansprüche an den Raum miteinander in Einklang zu bringen.

Mit dem Bebauungsplan 9-53 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines lebendigen, urbanen Wohnquartiers mit gewerblichen, kulturellen und sozialen Einrichtungen auf der derzeit brachliegenden und ungenutzten Fläche des ehemaligen Kabelwerks Köpenick geschaffen werden.

Dem Bebauungsplanentwurf 9-53 liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde, das die Neubebauung in die Umgebung mit raumprägenden Denkmälern integriert und diesen unterordnet. Vorgesehen ist die Errichtung einer überwiegend 6-geschossigen Bebauung mit einer geschlossenen Baustruktur entlang der Friedrichshagener und Salvador-Allende-Straße und einer offenen Bauweise in Richtung Müggelspree.

Das Konzept berücksichtigt die Gebäude- und Freiflächenstruktur sowie das Wegenetz der westlich und östlich angrenzenden Wohngebiete und setzt diese fort. Ein für die Öffentlichkeit frei zugänglicher Ufergrünzug bildet zusammen mit dem Boulevard und der Plaza ein öffentliches Freiraumnetz im Quartier. Der westliche, öffentliche Spielplatz des Quartiers erweitert den bereits vorhandenen Spielplatz im Nachbarquartier „Am Krusenick“ und soll gemeinsam genutzt werden. Darüber hinaus sind zwei weitere öffentliche Spielplatzflächen in die privaten, aber öffentlich zugänglichen Flächen integriert.

Das Plangebiet ist insbesondere aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe zu gewerblichen Nutzungen (produzierendes Gewerbe, großflächige Fachmärkte) und der nördlich bzw. östlich angrenzenden Friedrichshagener Straße und der Salvador-Allende-Straße sowohl Gewerbelärm als auch Verkehrslärm ausgesetzt. Mit dem Vorhaben sollen daher umfassende Schallschutzmaßnahmen, insbesondere für die Wohnungen erfolgen, die zu verlärmten Fassadenabschnitten ausgerichtet sind.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans 9-53 sollen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Verhältnis zu stark befahrenen Straßen, die Anforderungen an eine angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und Arbeitsplätzen sowie die Belange der Weiterentwicklung des Ortsbildes, des Verkehrs und des Umweltschutzes berücksichtigt werden.

Folgende Festsetzungen sind beabsichtigt:

9.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund des angestrebten Nutzungskonzepts im zukünftigen Wohnquartier sowie der Lärmbelastung wird der Bebauungsplan 9-53 durch folgende Baugebiete gegliedert:

9.1.1 Allgemeine Wohngebiete

Das Plangebiet hat durch die Lage an der Müggelspree eine besondere Lagegunst. Die erhaltenen Strukturen und Zeugnisse der industriellen Nutzung werden baulich überwiegend durch Wohngebäude und ein Bürogebäude ergänzt. Vorrangig ist die Entwicklung eines Wohnstandortes mit insgesamt ca. 900 Wohnungen (in den allgemeinen Wohngebieten und urbanen Gebieten, siehe Punkt 9.1.2) geplant. Vor diesem Hintergrund sollen die in Richtung Müggelspree orientierten Baufelder als allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 6) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Sie dienen damit der Versorgung der Bevölkerung mit dringend benötigtem Wohnraum und ermöglichen vielen Bewohnerinnen und Bewohnern eine Teilhabe an der Wasserlage.

Wohnungsnaher Grünflächen bilden der als öffentlich zugängliche private Grünfläche zu sichernde Ufergrünzug entlang des Müggelspree sowie eine zentral gelegene begrünte Fläche, die einen freien Blick zum Wasser und auf die ortsbildprägenden Denkmale ermöglicht. In der privaten Grünfläche sind zwei öffentliche Kinderspielplätze integriert. Ein weiterer, westlich gelegener öffentlicher Kinderspielplatz soll die bestehende Spielplatzfläche im Wohnquartier „Am Krusenick“ erweitern.

9.1.2 Urbane Gebiete

Im Vorfeld wurden für die straßenbegleitende Bebauung verschiedene Varianten hinsichtlich des Umgangs mit der Lärmsituation und der Umsetzung des Nutzungskonzepts (siehe Kap. 7.1), das einen überwiegenden Wohnanteil aber auch untergeordnet gewerbliche, kulturelle und soziale Einrichtungen vorsieht, diskutiert:

- **Variante 1 - Festsetzung eines Mischgebietes** entlang der Friedrichshagener Straße und den Fabrikgebäuden um die Plaza mit einer Nutzungsverteilung von 40 □ Gewerbe und Kita sowie 60 □ Wohnen

Da das Nutzungskonzept Differenzierungen zwischen Wohnen und Gewerbe vorsieht, kann das erforderliche Mischungsverhältnis nur für ein Mischgebiet insgesamt erreicht werden. Durch die Privatstraßen ist jedoch kein Zusammenhalt des Mischgebietes erkennbar, so dass stattdessen einzelne Mischgebiete ausgewiesen werden müssten, die aber nicht alle das erforderliche Nutzungsverhältnis einhalten würden. Dies betrifft vor allem die nordwestliche Bebauung, die bisher nur Wohnen vorsieht (etzt MU 1) und das nordöstliche neugeschossige Bürogebäude (etzt im MU 4).

- **Variante 2 - Festsetzung von Mischgebieten** entlang der Friedrichshagener Straße einschließlich der Fabrikgebäude an der Plaza und die Festsetzung des nordöstlichen neugeschossigen Bürogebäudes als **eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)**

Danach könnten die beiden inneren Flächen um die Plaza (etzt MU 2 und MU 3) jeweils für sich die erforderlichen Nutzungsanteile eines MI aufweisen. Dort dürften allerdings keine oder nur eine geringe GF Wohnen in den Etagenfabriken untergebracht werden. Die Anteile lägen dann bei 51 □ 49 □ oder 41 □ 59 □ Gewerbe und Wohnen.

Für das nordwestliche Wohngebiet (ehemalige Poliklinik, etzt MU 1) bedeutet die Ausweisung eines Mischgebietes allerdings, dass 40 □ gewerbliche Nutzungen erforderlich sind und im GEe (das nordöstliche neugeschossige Bürogebäude) kein Wohnen möglich ist. Letzteres ist wegen der allseitigen Lärmbelastung eh auszuschließen.

- **Variante 3 - Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) auch für die Etagenfabriken und Hallenjoche**

So könnte die Bebauung entlang der Friedrichshagener Straße als allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden. Es wäre eine architektonische Selbsthilfe (Lärmschutz gegenüber dem unbeschränkten, nördlich angrenzenden Gewerbe) erforderlich, die aber auch im Mischgebiet für das Wohnen notwendig wäre. Der Nachteil ist jedoch, dass Wohnen (auch loftartiges Wohnen und Arbeiten in den Etagenfabriken) dann ausgeschlossen wäre. Für die Bebauung entlang der Friedrichshagener Straße hätte man nur eine geringe Flexibilität für die Nutzung und den Umgang mit Ecksituationen.

Im Ergebnis der Überlegungen ist keine der oben genannten Varianten geeignet, um die konzeptionellen Planungsziele optimal umzusetzen. Die Planung ist mittels der Zweckbestimmungen der geprüften Baugebietstypen nicht umsetzbar. Hauptproblem ist das geforderte Mischungsverhältnis durch ein Mischgebiet oder die Mischgebiete bzw. der Ausschluss von Nutzungen bei einer Baugebietsausweisung als GEe.

Daher wurde die Festsetzung eines urbanen Gebietes (MU) gemäß § 6a BauNVO geprüft:

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Mischung steht dabei im Vordergrund, das Mischungsverhältnis ist allerdings nicht festgelegt. Grundsätzlich allgemein anerkannt ist ein Nutzungsverhältnis von mindestens 20 % zu 80 % einer der beiden Hauptnutzungen, wenn auch die untergeordnete Nutzung den Gebietscharakter wesentlich mitprägt. Dies ist hier der Fall:

Die für das Plangebiet vorgesehenen gewerblichen Nutzungen in den als Industriedenkmal geschützten Etagenfabriken mit den Hallenböden und die im nordöstlichen Bereich des Plangebiets geplanten Gewerbenutzungen sowie die kulturellen und sozialen Einrichtungen bestimmen – neben den vorgesehenen Wohnnutzungen – den Gebietscharakter wesentlich mit.

Die städtebauliche Situation im Bereich des zukünftigen Bebauungsplans 9-53 wird insbesondere durch die denkmalgeschützten Etagenfabriken mit den Hallenböden wesentlich mitgeprägt, die nach dem planerischen Konzept weiterhin zum überwiegenden Teil gewerblich und ergänzend kulturell und sozial genutzt werden sollen. Aufgrund ihrer Größe und zentralen Stellung können sie im Rahmen des planerischen Grundkonzepts des Bebauungsplans wichtige städtebauliche Funktionen für das gesamte Plangebiet erfüllen, was dem Leitbild des urbanen Gebiets entspricht: Wohnnutzungen, nicht wesentlich störende gewerbliche und sonstige Nutzungen werden in einem Gebiet eng miteinander verzahnt.

Da vorrangig ein Wohnquartier geplant ist, wird zunächst in den urbanen Gebieten von einem Mindestanteil an Geschossfläche für Nichtwohnnutzungen von 20 % bzw. einem maximalen Anteil für Wohnen von 80 % ausgegangen. Die Nutzungsverteilung wird sich im weiteren Verfahren differenzieren und konkretisieren. Daher wird die Wohnnutzung zwar deutlich dominieren, aber - wie oben beschrieben - ist ein deutlich wahrnehmbarer Anteil an gewerblichen, sozialen, kulturellen und/oder anderen Nutzungen vorhanden.

Die durch die Ausweisung von urbanen Gebieten ermöglichten hohen Wohnanteile im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-53 tragen dem öffentlichen Belang Rechnung, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu erfüllen, zumal diesem Belang aufgrund des aktuellen Wohnraummangels ein erhebliches Gewicht zukommt. Die Festsetzung von urbanen Gebieten mit hohem Wohnanteil wird dem Belang besser gerecht als die zuvor geprüften Gebietsausweisungen von MI bzw. WA mit GEe. Auch aufgrund der besonderen Lagegunst für Wohnnutzung ist ein höherer Wohnanteil als im MI sinnvoll. Ferner ist die beschränkte Leistungsfähigkeit der Erschließungsstraßen für gewerbliche Nutzungen zu berücksichtigen.

Die Möglichkeit einer Festsetzung von Nutzungsanteilen nach § 6a BauNVO Abs. 4 Nr. 3 und 4 BauNVO wird auch im Hinblick auf Klarheit bei der Anwendung des Berliner Modells

der kooperativen Baulandentwicklung und der weiteren Konkretisierung des Nutzungskonzepts im weiteren Verfahren geprüft.

Die Festsetzung von urbanen Gebieten bietet sich auch zur Bewältigung der Lärmkonflikte an, die durch die nördlich der Friedrichshagener Straße an das Plangebiet des Bebauungsplans 9-53 angrenzenden gewerblichen Nutzungen hervorgerufen werden.

Nach dem Trennungsgrundsatz sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Die Festsetzung der urbanen Gebiete ist in der vorgefundenen städtebaulichen Situation, die stark durch die Lärmimmissionen der Friedrichshagener Straße und der nördlich gelegenen Gewerbebetriebe geprägt ist, ein geeignetes und flexibles Planungsinstrument, um daraus resultierende Lärmkonflikte planerisch zu bewältigen.

Auch dies entspricht der Gebietstypik von urbanen Gebieten, die im Verhältnis zu allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten tags eine höhere Lärmbelastung zulässt, um eine Mischung von Nutzungen auch in verdichteten städtischen Bereichen zu ermöglichen und einer Verdrängung von nicht wesentlich störenden, aber „lauteren“ Nutzungen entgegenzuwirken. Die Festsetzung eines urbanen Gebiets kommt dabei vor allem in Fällen wie dem vorliegenden in Betracht, wenn es darum geht, Flächen in der unmittelbaren Nachbarschaft von Misch- und Gewerbegebieten (wie z.B. innerstädtische Brachen) für neue Nutzungen zu aktivieren.

Durch die Festsetzung von urbanen Gebieten wird ein, der vorliegenden städtebaulichen Situation angemessener Übergang zwischen den nördlich gelegenen Gewerbebetrieben sowie den stark befahrenen Straßen und den südlich anschließenden Bereichen, in denen Wohnnutzung ermöglicht wird, geschaffen.

Durch die Struktur des städtebaulichen Konzeptes ergeben sich vier urbane Gebiete mit unterschiedlichen Nutzungen (siehe Pkt. 7.1). In einer der verbleibenden Fabrikhallenteile (MU 2 oder 3) ist eine baulich integrierte Kindertagesstätte in der Größenordnung von knapp 2.150 m² geplant. Soziale Einrichtungen sind gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 5 BauNVO in urbanen Gebieten nicht nur zulässig, sondern gefordert. Aufgrund der allgemeinen Zulässigkeit im MU wird die Kita zwar nicht ausdrücklich festgesetzt, sie wird aber in einem städtebaulichen Vertrag gesichert (siehe Kap. 9.9).

Um den Platzbereich zwischen den denkmalgeschützten Kopfbauten (Plaza) sollen Möglichkeiten geschaffen werden, entsprechende Angebote für die Quartiersversorgung zu etablieren. Dazu gehören Dienstleistungen, Gastronomie, Handwerk und auch Einzelhandelsangebote (z.B. Bäcker, Drogerie, kleinere Läden), jedoch deutlich unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit und v.a. mit geringem Anlieferverkehr.

Ziel ist hier die Belebung und Steigerung der Attraktivität des Platzbereiches als Mitte des geplanten Quartiers. Die relativ geringe Entfernung zum derzeitigen Versorgungsstandort (Kaufland) von rd. 200 m ermöglicht auch eine fußläufige Erreichbarkeit für die umliegenden Wohngebiete und trägt damit zur Ergänzung des bestehenden Angebotes für den täglichen Bedarf bei.

Das Erfordernis von Regelungen zum Einzelhandel wird im weiteren Verfahren geprüft.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am weiterentwickelten städtebaulichen Konzept, welches eine dem Standort und der Lage angemessene städtebauliche Struktur und Dimensionierung der Baukörper vorsieht. Zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung soll das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet künftig durch die maximal zulässige:

- Grundfläche, die durch Baukörperausweisung bestimmt wird,

- Geschossfläche (noch nicht festgelegt)
- Gebäudehöhe (noch nicht festgelegt) und
- Zahl der Vollgeschosse

festgesetzt werden.

Grundfläche (GR) / Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundfläche (GR) gemäß § 19 BauNVO ist der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche in Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Die zulässige Grundfläche wird in dem Bebauungsplan durch die beabsichtigte erweiterte Baukörperausweisung zeichnerisch für jeden Baukörper bestimmt. In der Summe der allgemeinen Wohngebiete ergeben sich eine Grundfläche von 10.271 m² und eine errechnete, durchschnittliche GRZ von 0,38 sowie eine Grundfläche von 12.161 m² und eine GRZ von 0,59 für die urbanen Gebiete (siehe Tabelle 1).

Baugebiete/ Fläche bzw. Kennzahl	Grundstücks- fläche, m ²	GR, m ²	GF, m ²	GRZ im Ø	GFZ im Ø
WA	26.705	10.271	60.482	0,38	2,2
MU	20.604	12.161	52.822	0,59	2,6
Zwischen- summe Baugebiete	47.309	22.432	113.304	0,47	2,42
private Verkehrs- fläche*	9.963	-	-	-	-
Grünfläche	10.371*	-	-	-	-
davon: privat	8.189	-	-	-	-
öffentlich (Spielplätze)	1.933	-	-	-	-
Summe gesamt	67.643□□	22.432	113.304	0,33	1,68

Tab.1 Flächenbilanz und städtebauliche Kennzahlen

* inkl. ca. 249 m² öffentliche Grünfläche (Fläche unterhalb der Salvador-Allende-Brücke)

** ohne öffentliche Verkehrsfläche (Friedrichshagener Straße, Salvador-Allende-Straße und eine Wartungsfläche der Salvador-Allende-Brücke von 9.305 m²)

Eine weitere Differenzierung für die einzelnen Baugebiete wird im weiteren Verfahren vorgenommen.

Die gemäß § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete und urbane Gebiete geltenden Obergrenzen für die Grundflächenzahl (GRZ von 0,4 und 0,8) werden in allen ausgewiesenen Baugebieten (WA 1 bis 6 und MU 1 bis 4) eingehalten.

Geschossfläche (GF) / Geschossflächenzahl (GFZ)

Im weiteren Verfahren soll die maximal zulässige Geschossfläche (GF) gemäß § 20 BauNVO festgesetzt werden. Diese beschreibt die überbaubare Fläche mal Anzahl der Vollgeschosse. Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter

Geschossfläche @ □uadratmeter Grundstücksfläche bebaut werden dürfen. Im Bebauungsplan werden dann die Geschossflächen der allgemeinen Wohngebiete und urbanen Gebiete – bezogen auf die Größe der gesamten Baugebiete – auf maximal 60.482 m² im WA und 52.822 m² im MU beschränkt. Damit würde sich rechnerisch nach derzeitigem Planungsstand für die Baugrundstücke eine Ausnutzung von GFZ 2,2 für WA 1 bis 6 und GFZ 2,6 für MU 1 bis 4, im Durchschnitt eine GFZ 2,4 ergeben.

Somit würden die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO in den urbanen Gebieten (Obergrenze GFZ von 3,0) eingehalten, in den allgemeinen Wohngebieten wird die entsprechende Obergrenze von GFZ 1,2 deutlich überschritten.

Die angestrebte Dichte ist städtebaulich begründet. Für die Überschreitung der Orientierungswerte für Obergrenzen des § 17 BauNVO liegen folgende städtebauliche Gründe vor, die im weiteren Verfahren ausgeführt werden:

- Umsetzung gesamtstädtischer Planungsziele, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen
- Umsetzung eines dem Standort angemessenen städtebaulichen Konzepts
- Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes durch die Errichtung einer abschirmenden, geschlossenen Bebauung

Außerdem soll durch die Prüfung der Erforderlichkeit ausgleichender Umstände und Maßnahmen im weiteren Verfahren sichergestellt werden, dass durch die erzielbare GFZ die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Auch sonstige öffentliche Belange sollen der Planung nicht entgegenstehen. Im weiteren Verfahren werden die Auswirkungen der hohen Dichte fachgutachterlich untersucht.

Hinsichtlich der hohen Dichte ist zu berücksichtigen, dass in der Geschossfläche die Nichtvollgeschosse mit eingerechnet worden sind. Der § 20 BauNVO bezieht sich, wenn keine andere Regelung erfolgt, nur auf Vollgeschosse, d.h. die GFZ wäre geringer und liegt dann bei einer GFZ von 2,16 in den Allgemeinen Wohngebieten zusammen. Zur Klarstellung hinsichtlich des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung ist aber beabsichtigt, die Anrechnung der Nichtvollgeschosse als Festsetzung aufzunehmen.

Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

Der Bebauungsplan 9-53 setzt die Gebäudehöhenentwicklung des städtebaulichen Konzepts unter anderem durch die festgesetzte Zahl maximal zulässiger Vollgeschosse um. Die Gebäudehöhen sollen sich entsprechend des Konzeptes (eine nahezu durchgehend 6-geschossige Bebauung) an der Traufhöhe der Etagenfabriken von ca. 18 m orientieren.

Eine Ausnahme bildet das kleine Hochhaus mit einer Höhe von max. 35 m, das hinsichtlich Höhe und Staffelung in Höhenvarianten mit 7 (27 m), 9 (35 m) und 12 (45 m) Geschossen untersucht wurde. Im Ergebnis wurde die mittlere Variante mit 9 Geschossen als Vorzugsvariante ausgewählt. Ein Gebäude mit 27 m hätte zu wenig Kraft für die besondere Ecke. Ein 45 m großer Turm kann das Landschaftsbild beeinträchtigen, wirkt unter Berücksichtigung der niedrigen Bestandsbebauung der Umgebung zu dominant und wurde der Situation als nicht angemessen erachtet. Die mittlere Variante stellt kein übermäßig raumprägendes Gebäude dar, betont aber die Ecksituation städtebaulich und setzt durch die Abstufung im Bereich der vier obersten Geschosse einen plastischen Akzent. Gegen das 9-geschossige Gebäude in angemessener Entfernung am östlichen Rand des Plangebietes wurden von Seiten des Denkmalschutzes keine Bedenken erhoben.

Im weiteren Verfahren sollen außerdem Oberkanten als Höchstmaß über NHN festgesetzt werden, um sicherzustellen, dass sowohl keine Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 5 BauO Bln unterschritten werden und die maximale Höhe bis zur Unterkante der Traufkante der Etagenfabriken eingehalten wird. Die Höhe der Oberkanten soll im weiteren Verfahren bestimmt werden.

Die Bebauung im südlichen Bereich am Wasser soll hinsichtlich des Denkmalschutzes folgende Vorgaben der Unteren Denkmalschutzbehörde berücksichtigen:

- vom Ufer aus eine städtebauliche Wirkung erzeugen
- die Sicht auf die beiden Etagenfabriken von der Spree ermöglichen
- fünf Geschosse plus ein Staffelgeschoss haben (in Analogie zu den Punkthäusern am Krusenick und für die Abstufung zum Landschaftsraum)

Die Planung sieht daher entlang dem Ufer sechs Punkthäuser vor, wovon sich fünf Häuser und eine große mittlere Freifläche im direkten Umfeld der Etagenbauten befinden. Die Planung ist Ergebnis der Prüfung verschiedener Varianten zur Anzahl, zur horizontalen Gliederung und zur Staffelung der Punkthäuser. Das sechste Geschoss wird als allseitig zurückgesetztes Staffelgeschoss (Nichtvollgeschoss) ausgebildet.

Die optische Wirkung von technischen Dachaufbauten soll im weiteren Verfahren durch eine Flächen- und Höhenbegrenzung beschränkt werden.

9.3 Bauweise

Zur Sicherung des städtebaulichen Konzeptes ist die erweiterte Baukörperausweisung gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO erforderlich. Diese gibt die Lage der geplanten Bebauung und die Kubatur der abgestimmten städtebaulichen Figur wieder. Durch die Baukörperausweisung werden Blick- und Wegebeziehungen gesichert.

Das Konzept sieht entlang der Straßen eine eher dichte geschlossene Bebauung vor, die sich zum Ufer der Müggelspree weiter öffnet und so eine Verzahnung der Bebauung mit dem Ufergrünzug und dem Wasser schafft.

Dem städtebaulichen Konzept liegen dabei auch das Anknüpfen und die Vernetzung mit den Nachbarquartieren zugrunde. Es berücksichtigt die Gebäude- und Freiflächenstruktur sowie das Wegenetz. Mit den geplanten Stadtvillen am Ufergrünzug wird das gleiche städtebauliche Motiv wie im Nachbarquartier „Am Krusenick“ aufgenommen und fortgeführt.

Die Festsetzung der erweiterten Baukörperausweisung soll nicht als ausdrückliche Festsetzung im Sinne des § 6 Abs. 5 BauO Bln zur Unterschreitung von Abstandsflächen führen. Die Einhaltung von Abstandsflächen wird künftig durch die Festsetzung der Gebäudehöhen in m ü. NHN (siehe Abschnitt zuvor „Zahl der Vollgeschosse □ Höhe baulicher Anlagen“) gesichert.

9.4 Weitere Arten der Nutzung

9.4.1 Flächen für soziale Wohnraumförderung

Die Entwicklung des Plangebiets wird nach den Leitlinien des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung durchgeführt. Neben der Kostenbeteiligung für soziale und grüne Infrastruktur wird u.a. auch der erforderliche Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum mit der Wohnungsbaugesellschaft vertraglich vereinbart.

Ergänzend zu den vertraglichen Vereinbarungen soll nach weiterer Präzisierung des Nutzungskonzepts festgesetzt werden, dass ein Mindestanteil der wohnbezogenen Geschossfläche von 30 □ als mietpreis- und belegungsgebunden errichtet wird.

Um die maßgebliche Geschossfläche für das Wohnen bestimmen zu können, sollen die Anteile der Geschossfläche für Wohnen nach § 6a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO für die urbanen Gebiete differenziert bestimmt werden. Es wird insgesamt ein hoher Wohnanteil angestrebt.

9.4.2 Flächen für Tiefgaragen

Die erforderlichen Stellplätze für die Bewohnerschaft und für das Gewerbe sollen in Tiefgaragen im Norden des Plangebiets untergebracht werden. Diese sind für ca. 350 Stellplätze konzipiert und werden in der Planzeichnung dargestellt, wenn sie außerhalb der

überbaubaren Flächen liegen. Die Flächenanforderungen der Tiefgaragen werden im weiteren Verfahren geprüft. In den geplanten privaten Stichstraßen sollen zusätzlich ca. 50 oberirdische Stellplätze angeboten werden.

Der angestrebte Stellplatzschlüssel soll einem angestrebten autoarmen Quartier Rechnung tragen. Im weiteren Bebauungsplanverfahren wird eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt, die u.a. auch den Stellplatzbedarf und das erforderliche Angebot prüft. Darüber hinaus wird ein Mobilitätskonzept erstellt. Grundsätzliches Ziel ist es, den MIV durch Maßnahmen wie z.B. durch Stärkung des ÖPNV und des Radverkehrs sowie durch Bündelung der verschiedenen Verkehrsträger in einem Mobilität Hub (mit Carsharing, E-Mobilität, Fahrradverleih) zu reduzieren.

9.4.3 Straßenverkehrsfläche

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Friedrichshagener Straße. In dem Geltungsbereich sind die öffentlichen Verkehrsflächen der Friedrichshagener Straße und der Salvador-Allende-Straße jeweils bis zu deren Mitte einbezogen. Diese umfassen bezüglich der Friedrichshagener Straße die Flurstücke 248 tlw. (Flur 464) und 443 tlw. (Flur 363) und bezüglich der Salvador-Allende-Straße die Flurstücke 346 tlw. und 347 tlw. (Flur 463).

Diese Straßenverkehrsflächen befinden sich im Eigentum des Landes Berlin. Ihre Einteilung ist nicht Gegenstand der Festsetzung (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Ein Flächenanspruch durch den Neubau der Salvador-Allende-Brücke und dessen Wartung wurde im B-Plan berücksichtigt und soll ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche, wie dargestellt, festgesetzt werden.

Es sind drei Zufahrten von der Friedrichshagener Straße geplant. Wobei die östliche Zufahrt aufgrund der Nähe zur Ampel und deren Rückstaubereich bis auf die Abbiegesituation „rechts rein, rechts raus“ zu begrenzen ist (siehe folgendes Kapitel).

Private Straßenverkehrsfläche

Das Gebiet selber soll so weit wie möglich Kfz-frei sein. Die interne Erschließung wird über private Verkehrsflächen organisiert. Die Haupteinschließung erfolgt über die drei Grundstückszufahrten, über die jeweils westlich und östlich gelegene Stichstraße, die zentrale mittige Erschließung sowie die Begleitspur entlang der Umfassungsmauer.

Die östliche Zufahrt ermöglicht, aufgrund der Nähe zum Kreuzungsbereich Friedrichshagener Salvador-Allende-Straße, nur die Erschließungsmöglichkeiten „rechts rein, rechts raus“. Die Erschließungsmöglichkeiten „links rein, links raus“ sollen über die zwei weiter entfernten Zufahrten über die Begleitspur abgewickelt werden. Die Letztere soll durch das Zurücksetzen der Baugrenzen im MU 2 und 3 geschaffen werden.

Die zentrale Ein- und Ausfahrt soll nur im ganz nördlichen Teil der Plaza im Bereich des Pfortnerhäuschens befahrbar sein, dient aber gleichzeitig der Anlieferung und Entsorgung der Fabriketagen Hallenöche. Der südlich in Ost-West-Richtung verlaufende „Boulevard“ soll ebenfalls ausschließlich der Ver- und Entsorgung dienen.

Ob für die Privatstraßen weitere Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erforderlich sind, wird im weiteren Verfahren geprüft.

Im Rahmen des B-Planverfahrens 9-53 werden eine verkehrstechnische Untersuchung und eine Machbarkeitsuntersuchung zur Erschließung durchgeführt. Außerdem soll ein Mobilitätskonzept erarbeitet werden, um die Auswirkungen der geplanten allgemeinen Wohngebiete und urbanen Gebiete auf die Leistungsfähigkeit des vorhandenen Straßennetzes und der Knotenpunkte zu ermitteln und zu bewerten und andere Maßnahmen zu sichern, die den MIV reduzieren.

9.5 Immissionsschutz/Klimaschutz

Eine wesentliche Belastung für das Plangebiet stellen Gewerbeimmissionen durch Fachmärkte nördlich des Plangebiets (Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans 9-65) und Lärmimmissionen durch Straßenverkehr in der Friedrichshagener und Salvador-Allende-Straße dar.

Laut „Strategische Lärmkarte L_{DEN} (Tag-Abend-Nacht-Index) Straßenverkehr 2017“ liegt der Gesamtlärmpegel an den Grundstücksgrenzen zur Friedrichshagener und Salvador-Allende-Straße bei ca. 65-70 dB(A), nachts liegt er bei ca. 60-65 dB(A).

Daher sieht das städtebauliche Konzept eine lärmrobuste Struktur entlang der Lärmquellen vor. Diese soll durch die erweiterte Baukörperausweisung gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit aktiven Schallschutzmaßnahmen wie transparente bzw. gläserne Schallschutzwände zwischen den Baukörpern gesichert werden. Damit sollen empfindliche Nutzungen im Inneren des Quartiers und die Hof- und Grünflächen vor Lärm geschützt werden.

Des Weiteren wird nach dem Trennungsgebot durch die Festsetzung der urbanen Gebiete ein Übergang zwischen dem Gewerbegebiet im Norden und den allgemeinen Wohngebieten im Süden geschaffen.

Allerdings müssen weitere Schallschutzmaßnahmen für die empfindlichen Nutzungen in urbanen Gebieten insbesondere gegen den Gewerbebelärm getroffen werden (z.B. vorgelagerte geschlossene Laubengänge und/oder Festverglasung und/oder eine Grundrissregelung). Diese Maßnahmen schützen gleichzeitig vor Verkehrslärm.

Für die am gegenüberliegenden Ufer befindliche Sportanlage „Eiche“ an der Wendenschlossstraße ist eine Nutzungsintensivierung vorgesehen. Im weiteren Planverfahren sind Auswirkungen auf die Planung zu untersuchen.

Es wird eine lärmtechnische Untersuchung zum Gewerbe- und Verkehrslärm sowie zum Sportlärm und zur Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen im Geltungsbereich und auf die Umgebung erstellt. Entsprechende Maßnahmen zum Lärmschutz erfolgen nach Maßgabe der lärmtechnischen Untersuchung.

Um einen zeitgemäßen Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser zu gewährleisten, wird ein Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept erstellt.

Die Dachflächen der Neubauten und ggf. Fassaden werden begrünt.

9.6 Grünfestsetzungen

Private Grünflächen

Mit dem Bebauungsplan 9-53 soll der Anschluss an den vorhandenen Uferweg am „Am Krusenick“ gesichert und über das Gelände bis zur Salvador-Allende-Brücke weitergeführt werden. Der Uferweg am Plangebiet soll als Bestandteil des Berliner Freiraumsystems als Grünzug fortgesetzt und einer breiten Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Dieser ist im Gebiet zwar Teil einer uferbegleitenden privaten Grünfläche, soll aber öffentlich zugänglich sein. Es ist beabsichtigt, die private Grünfläche mit einem Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit zu belasten. Die konkreten Regelungen der Geh- und Radfahrrechte im Uferbereich des Bebauungsplangebietes 9-53 sollen im weiteren Verfahren geklärt werden. In der privaten Grünfläche sind zwei kleinere öffentliche Spielplätze integriert.

Die Versorgungssituation mit Grünflächen stellt sich wie folgt dar: Das Vorhaben liegt im Planungsraum 09051901, in dem gemäß Umweltatlas (Umweltatlas Berlin, Stand Mai 2021) ausweislich der Karte „Umweltgerechtigkeit: Kernindikator Grünversorgung“ die Versorgung mit wohnungsnahen Grünanlagen als „gut, sehr gut“ bewertet wird.

Bei einer blockweisen Betrachtung (Karte „Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen 2020“, Umweltatlas Berlin, Stand August 2021) ist der Geltungsbereich nicht Gegenstand. Die dem Plangebiet nächstgelegenen Wohngebiete sind das westlich gelegene

Wohngebiet „Am Krusenick“ und das östlich angrenzende Villengebiet. Das Wohngebiet „Am Krusenick“ und das weiter westlich gelegene Gebiet sind dem Versorgungsgrad an öffentlichen Grünflächen \square 6,0 m² (öffentliche Grünflächen pro Einwohner) mit einem mittleren (Am Krusenick) und hohen Anteil an privaten und halbprivaten Freiräumen in den Wohngebieten gut versorgt. Das östlich gelegene Villengebiet ist mit \square 0,1 m² pro Einwohner dagegen nicht versorgt. Gemäß LaPro, Teilplan Erholung und Freiraumnutzung (Programmplan) sind die umgebenden Bereiche mit Versorgungsstufe III (Am Krusenick und das östliche Villengebiet) und IV (weiter westlich), kein Dringlichkeitsgebiet.

Für das Bebauungsplangebiet wird sich die Situation wie folgt darstellen:

Die Größe der beabsichtigten festzusetzenden, privaten Grünfläche liegt bei ca. 8.200 m² (ohne öffentliche Spielplätze).

Der errechnete, wohnungsnaher Grünflächenbedarf für ca. 1.800 Einwohner beträgt bei 6 m² pro Einwohner (nach Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung, dem bezüglich dieses Richtwertes das Landschaftsprogramm \square Artenschutzprogramm 1994 zugrunde liegt) ca. 10.800 m² und kann nicht voll erreicht werden. Durch die Verbindung mit der Plaza, die ebenfalls eine hohe Aufenthaltsqualität und Erholungsfunktion haben soll und die entstehende Verflechtung mit anderen Grünräumen in der Umgebung, wie dem Bellevuepark und der Uferpromenade am Wohngebiet „Am Krusenick“, wird ein Ausgleich geschaffen.

Mit den öffentlichen Spielplätzen und der öffentlichen Grünfläche unter der Salvador-Allende-Brücke (siehe folgendes Kapitel) ergibt sich eine Fläche von 10.370 m².

Öffentliche Grünfläche / Spielplätze

Unterhalb der Salvador-Allende-Brücke wird eine öffentliche Grünfläche als Fortsetzung des Uferwegs festgesetzt. Diese Fläche beträgt ca. 250 m². (Zur Versorgungssituation siehe oben)

Die Versorgungssituation mit öffentlichen Spielplätzen stellt sich wie folgt dar: Ausweislich der Karte „Spielplatzversorgung – öffentlich und privat“ (Umweltatlas Berlin, Stand Mai 2021) liegt das Vorhaben im Planungsraum, der mit der Versorgungsstufe 4 (0,4 bis unter 0,6 m² \square Einwohner) unterversorgt ist.

In der privaten Grünfläche sollen zwei öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Spielplatz“ integriert werden. Ein weiterer öffentlicher Kinderspielplatz soll die bestehende Spielplatzfläche im Wohnquartier „Am Krusenick“ erweitern. Die gesamte Fläche der drei Spielplätze beträgt rund 1.940 m² und kann die Bedarfe für 900 geplante Wohnungen bei einem Flächenbedarf für öffentliche Spielplätze von 1,0 m² netto pro Einwohner gemäß Richtwert aus dem Spielplatzgesetz Berlin decken und die Versorgungssituation nicht weiter verschärfen.

Anpflanzbindung/-gebote

Als Beitrag zur Sicherung des Naturhaushalts, zur Erhöhung der Wohn- und Nutzungsqualität sowie aus Gründen der Stadtbildgestaltung sollen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB Festsetzungen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen werden. Die konkreten Festsetzungen werden im Zuge des Verfahrens im Rahmen der Umweltprüfung erarbeitet. Darüber hinaus ist beabsichtigt, ein Freiraumkonzept zu entwickeln.

Dach-/Fassadenbegrünung

Darüber hinaus soll für den Neubau die extensive Begrünung der Dächer, die mittlerweile als ökologischer Mindeststandard bei der Planung neuer Baugebiete anzusehen ist, festgesetzt werden. Gleiches ist für sonnenexponierte Fassaden anzustreben. Der genaue Anteil wird noch geprüft. Die Dach- und gegebenenfalls Fassadenbegrünung dient vor allem der Minderung nachteiliger Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt sowie der Bekämpfung des Wärmeinseleffekts.

9.7 Sonstige Festsetzungen

Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Das Gebiet bleibt (mit Ausnahme der Wartungsfläche des neuen Brückenbauwerks) im Eigentum der privaten Grundstückseigentümerin. Es soll sich jedoch gegenüber seiner Umgebung öffnen und sich zu einem lebendigen urbanen Quartier entwickeln. Das Ziel ist es, eine öffentliche Zugänglichkeit der Plaza und der Grünflächen am Ufer zu ermöglichen.

Ein Radfahrrecht soll mindestens für den Uferweg eingeräumt werden. Eine Differenzierung von Geh- und Radfahrrechten erfolgt im weiteren Verfahren.

Ob für die Privatstraßen weitere Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erforderlich werden, wird im weiteren Verfahren geprüft.

9.8 Nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz

Auf der Planzeichnung werden die Etagenfabriken, Teile der ehemaligen Industriehallen und das ehemalige Pfortnerhaus zeichnerisch gekennzeichnet.

Die nachrichtliche Übernahme der historischen Umfassungsmauer an der Friedrichshagener Straße soll ebenso wie die der Gleise und Drehscheiben in der Planzeichnung in schriftlicher Form erfolgen.

Die Einbettung der o.g. Baudenkmale in das neue Wohnquartier und ihre Sanierung wird von Seiten der Unteren Denkmalschutzbehörde begrüßt. Die noch offene Nutzung der Denkmale ist in enger Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde zu klären. Gegen die grundsätzliche Planung bestehen keine denkmalfachlichen Bedenken.

9.9 Städtebaulicher Vertrag

Zwischen dem Land Berlin und der Grundstückseigentümerin wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Folgende Regelungsinhalte sind beabsichtigt:

- Verpflichtungen aus dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung (u.a. die Mietpreis- und Belegungsbindung für 30 % der Geschossfläche Wohnen sowie die Übernahme der Kosten für soziale, technische und grüne Infrastruktur (z.B. für Kita- und Grundschulplätze) und ggf. für ihre Herstellung)
- Baulasten für Geh- und Radfahrrechte, ggf. weitere Fahr- und Leitungsrechte
- Regelungen zur Übergabe der öffentlichen Grünflächen
- Die Sicherung von verkehrsreduzierenden Maßnahmen (MobilitätHub)
- Durchführung einer Niederschlagswasserbewirtschaftung
- Maßnahmen zum Schutz der Fauna
- Die Kostenübernahme der Planungs- und Gutachterkosten
- Ggf. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Instandsetzungsverpflichtung der Denkmale

Die Konkretisierung und Ergänzung weiterer Regelungen erfolgen im weiteren Bebauungsplanverfahren.

10 Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan 9-53 wird vielschichtige Auswirkungen haben. Diese beziehen sich im Wesentlichen auf die Umwelt, die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten, die Verkehrssituation, die Immissionssituation sowie die soziale Infrastruktur. Die Auswirkungen werden in der Abwägung eingestellt und im Rahmen des Verfahrens zum Großteil durch Fachgutachten untersucht.

Zu dem Bebauungsplan wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen. (siehe Teil II: Umweltprüfung)

Folgende weitere Untersuchungen bzw. Fachgutachten werden durchgeführt:

- verkehrstechnische Untersuchung
- schalltechnische Untersuchung
- Bodenuntersuchungen □ Altlasten
- Biotop- und Baumkartierung
- faunistische Untersuchung

Darüber hinaus werden zur Konkretisierung der Prognoseplanung folgende Konzepte erstellt:

- Erschließungskonzept
- Mobilitätskonzept
- Freiraumkonzept, das auch Maßnahmen zum Klimaschutz berücksichtigt
- Beleuchtungskonzept (Tierschutz)
- Niederschlagswasserkonzept

Entsprechend dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Grundstücksgesellschaft als Eigentümerin der privaten Flächen sowie dem Land Berlin geschlossen (siehe Kap. 9.9). Danach übernimmt die Eigentümerin die Planungskosten, beteiligt sich an den sozialen, technischen und grünen Folgekosten und verpflichtet sich, mindestens den geforderten Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen zu errichten.

11 Verfahren

11.1 Aufstellungsbeschluss

Im Rahmen der Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB haben die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit Schreiben vom 14.04.2010 sowie die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung I B 15 mit Schreiben vom 03.05.2010 mitgeteilt, dass gegen die Planungsabsicht keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Dringende Gesamtinteressen Berlins sind i.S.v. § 7 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB berührt, da der Bebauungsplanbereich Flächen der Friedrichshagener Straße umfasst und direkt an die Salvador-Allende-Straße grenzt. (Zum Aufstellungsbeschluss war die Salvador-Allende-Straße noch nicht Bestandteil des Geltungsbereichs.) Beide Straßen sind Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes von Berlin und befinden sich in der Zuständigkeit von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Hier sind sowohl die Straßenbegrenzungslinien als auch alle geplanten Zufahrten abzustimmen. Des Weiteren werden die übergeordnete Radwegeplanung und -konzeption berührt. Die Berücksichtigung eines öffentlichen Uferweges entlang der Müggelspree für Rad- und Fußverkehr wird gefordert bzw. befürwortet.

Der Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes Treptow-Köpenick von Berlin für den Bebauungsplan 9-53 wurde am 25.05.2010 gefasst (BA-Vorlage Nr.: 447/2010). Dieser Beschluss wurde am 18.06.2010 im Amtsblatt für Berlin Nr. 24, Seite 933 bekannt gegeben.

Mit einem Nachtragsschreiben vom 14.11.2017 hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen mitgeteilt, dass das Bebauungsplanverfahren mit mehr als 200 Wohneinheiten auch dringende Gesamtinteresse Berlins an Bebauungsplänen gemäß

§ 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 5 AGBauGB aufgrund der Größe und Eigenart berührt und dass die Voraussetzungen für die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung gegeben sind.

Das Bebauungsplanverfahren wird weiterhin nach § 6 Abs. 2 i. V. m. § 7 AGBauGB durchgeführt.

11.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Auf Grundlage des Planungsstandes von 2010 fand eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung und die Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom Juni Juli 2010 statt. Innerhalb der Frist hatten sich 2 Personen über die Planungsabsicht informiert. Es gab von 1 Bürger schriftliche Anregungen.

Nach dem zwischenzeitlich erfolgten Eigentümerwechsel und der Abstimmung des städtebaulichen Konzepts wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB auf dieser Basis erneut durchgeführt. Die Durchführung wurde in der Tagespresse und auf der Internetseite des Bezirksamts Treptow-Köpenick angekündigt. Die frühzeitige Information über die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans in Form der Vorhabenbeschreibung sowie des städtebaulichen Entwurfs, Stand 23. November 2020, konnte vom 30. November bis einschließlich 15. Dezember 2020 im Bezirksamt Treptow-Köpenick sowie im Internet eingesehen werden.

Während des oben genannten Beteiligungszeitraums gingen 10 Stellungnahmen ein. Eine Stellungnahme wurde verspätet eingereicht, wird aber in der Abwägung berücksichtigt.

Es wurden zu folgenden wesentlichen Themen Stellungen genommen:

Zustimmung zur generellen Entwicklung (4 Stellungnahmen)

Nutzungskonzept (5 Stellungnahmen)

- Forderung nach mehr Kitaplätzen
- eher Bedarf an Industrie- und Gewerbeflächen als an Wohnungen
- kein Bedarf für das Bürohochhaus
- Forderung nach Ausgleich von Versorgungsempässen in der Umgebung

Städtebau (3 Stellungnahmen)

- gewünschte An- und Verknüpfung an Wohnquartiere „Am Krusenick“ und „An der Filmfabrik“
- gewünschte Gliederung der „Mantelbebauung“
- Hochpunkt zu wenig ausgeprägt
- kein Hochpunkt Störung des Landschaftsbildes
- Werksmauer stärker durchbrochen gestalten

Verkehrliche Auswirkung (5 Stellungnahmen)

- zu viel Verkehr
- ÖPNV überlastet
- Erschließung Boulevard Plaza nur für Fußgänger
- zu wenig Pkw-Stellplätze
- Berücksichtigung von Fahrradstellplätzen

Umweltschutz (3 Stellungnahmen)

- hohe Versiegelung bemängelt
- Befürchtung klimatischer Auswirkungen
- Hinweise zum Artenschutz
- Forderung nach Regenwassermanagement

Anbindung an das Wasser □ Wassernutzung (2 Stellungnahmen)

- Hafen □ Möglichkeiten zum Wassersport

Folgende Untersuchungen waren bereits vorgesehen, werden aufgrund der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch neue Aspekte ergänzt:

- Umweltprüfung □ Umweltbericht
- Abstimmung des Bedarfs an Kitaplätzen
- Verkehrsgutachten
- Erschließungskonzept
- Mobilitätskonzept
- Schallgutachten
- Machbarkeitsstudie zur Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB haben die Notwendigkeit weiterer Abstimmungen und Untersuchungen im Rahmen des Verfahrens verdeutlicht:

- klimaökologische Untersuchung
- erneute Winterbegehung Fledermäuse vor Abschluss des Verfahrens

Die Sicherung der Realisierung einer Kindertagesstätte ist verpflichtender Bestandteil des städtebaulichen Vertrages.

Die Anregungen aus der Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB führen im weiteren Verfahren zu einer zusätzlichen Regelung:

- Erstellung eines Beleuchtungskonzepts.