

Städtebauliche Leitlinien Karlshorst-West / Blockdammweg

Erläuterungsbericht



**BSM - Beratungsgesellschaft für
Stadterneuerung und Modernisierung mbH**

Planungsgruppe Cassens + Siewert

Städtebauliche Leitlinien Karlshorst-West / Blockdammweg

Februar 2008

Auftraggeber:

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin

Abteilung Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr

Amt für Planen und Vermessen

Frankfurter Allee 187

10365 Berlin

Herr Güttler-Lindemann

Herr Nöske

Konzept, Koordination und Text:

BSM

Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH

Katharinenstraße 19 – 20

10711 Berlin

Herr Illiges

Herr Lehmann

In Zusammenarbeit mit:

Planungsgruppe Cassens + Siewert

Landschaftsarchitekten / Landschaftsplaner

Streitstraße 11-14

13587 Berlin

Herr Siewert

Frau Ziehmann

Inhalt

1.	Anlass und Zielsetzung der Planung	7
2.	Ausgangssituation.....	8
2.1.	Abgrenzung des Gebiets sowie städtebauliche und naturräumliche Einbindung	8
2.2.	Historische Entwicklung.....	9
2.3.	Verkehrerschließung.....	10
2.3.1.	Straßenverkehrsanbindung.....	10
2.3.2.	Öffentlicher Personennahverkehr	11
2.3.3.	Industriebahnanbindung.....	12
2.4.	Ver- und Entsorgung	13
2.4.1.	Elektroenergie	13
2.4.2.	Gas	14
2.4.3.	Fernwärme	14
2.4.4.	Regenwasserentsorgung	14
2.4.5.	Schmutzwasserentsorgung.....	15
2.4.6.	Trinkwasser	15
2.4.7.	Erschließungsanlagen auf den Grundstücken.....	15
2.5.	Nutzung und Bebauung	16
2.6.	Natur und Landschaft	21
2.6.1.	Landschaftsräumliche- und städtische Entwicklung.....	21
2.6.2.	Umweltbezogene Ausgangsbedingungen	23
2.7.	Eigentumssituation	28
3.	Übergeordnete und private Planungen	29
3.1.	Planungsrechtliche Situation.....	29
3.2.	Flächennutzungsplanung	30
3.3.	Stadtentwicklungspläne.....	30
3.3.1.	Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung.....	30
3.3.2.	Stadtentwicklungsplan Gewerbe.....	32
3.3.3.	Stadtentwicklungsplan Verkehr.....	32
3.4.	Bereichsentwicklungsplanung (BEP)	32
3.5.	Planungen und Konzepte zur Erschließung des Gebiets.....	34
3.6.	Landschaftsprogramm.....	35
3.7.	Sonstige Vorgaben (Planungen, Beschlüsse, Rechtsverordnungen, Satzungen)...	36
3.7.1.	Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich	36
3.7.2.	Planung zur 380 KV-Leitung	37
3.7.3.	Neubau Kraftwerk Klingenberg	37
3.7.4.	Verwertungsinteressen der Grundstückseigentümer	37

3.8.	Zusammenfassung der Vorhaben und Planungen und Auswirkungen auf die weitere Planung	39
4.	Analyse des Bestands, Stärken und Schwächen	40
4.1.	Potentiale, Konflikte und Probleme	40
4.1.1.	Nutzung	40
4.1.2.	Verkehr	41
4.1.3.	Städtebauliche Gestalt und Stadtstruktur	43
4.1.4.	Grünstruktur und Freiräume	44
4.2.	SWOT – Anlyse, Zusammenfassung	47
4.2.1.	Stärken („Strengths“)	47
4.2.2.	Schwächen („Weaknesses“)	47
4.2.3.	Chancen („Opportunities“)	48
4.2.4.	Gefahren („Threats“)	48
5.	Planungsansätze	49
5.1.	Leitbild A – Wohnen und Arbeiten.....	49
	Vorentwürfe.....	50
5.2.	Leitbild B – Gewerbe	51
	Vorentwürfe.....	52
6.	Städtebauliches Konzept.....	54
6.1.	Planvariante 1 – Wohnen am Wallgraben / Technologiepark Karlshorst-West	55
6.2.	Planvariante 2 – Energiepark Karlshorst-West	58
6.3.	Umsetzung.....	59
7.	Zusammenfassung	61
8.	Anhang.....	63

1. Anlass und Zielsetzung der Planung

Das rund 69 ha umfassende Gebiet beiderseits des Blockdammwegs war lange Zeit eines der bedeutenden zusammenhängenden Industrieareale des Bezirks Lichtenberg. In den letzten Jahren ist die gewerbliche Entwicklung jedoch trotz seiner innenstadtnahen Lage und der guten verkehrlichen Anbindung stark rückläufig. Die Gründe für die rückläufige Entwicklung sind die gleichen, die auch bei anderen Altindustrieflächen, gerade in innenstadtnaher Lage, immer wieder wirksam sind. Während die ehemaligen Betriebe aufgrund ihres Alters, der gesamtwirtschaftlichen Situation oder auch nur wegen des allgemeinen Verdrängungsprozesses im produzierenden Sektor nach und nach aufgegeben oder verlagert werden, treten bei Neuansiedlungen die typischen Probleme wie Bodenverunreinigungen, schwer nutzbare Restbaubsubstanz, offene Eigentumsfragen, Gemengelagen mit nichtgewerblichen Nutzungen, Defizite der kleinteiligen Erschließung, Lärm- und Schadstoffimmissionen sowie negatives Image auf. Die jeweiligen Eigentümer der Flächen unterlassen oder vermeiden Maßnahmen zur Werterhaltung oder -steigerung wegen zu hoher Kosten und geringer Rentabilitätserwartung. Das altindustrielle Defizit-Image bleibt daher bestehen, hält Investoren mit anspruchsvolleren Nutzungsvorstellungen ab und führt somit in der Gesamtentwicklung zu einer Stagnation bzw. Rückentwicklung des Gebiets.

Zurzeit wird das Gebiet überwiegend durch brachliegende Flächen, leerstehende verschlissene Gebäude und eine sich ausbreitende ruderalen Vegetation geprägt. Gleichzeitig ist durch Vandalismus und illegale Müllentsorgung entstehende Verwahrlosung der Grundstücksflächen zu beobachten. Diese Entwicklung wirkt sich nicht nur auf das Gebiet selbst, sondern auch auf die unmittelbare Nachbarschaft nachteilig aus und würde ohne entsprechende städtebauliche Steuerung zu einer weiteren Abwertung des gesamten Bereichs führen.

Die Chancen für eine positive städtebauliche Umsteuerung werden als günstig erachtet, da sich das Gebiet durch eine besondere Verkehrsgunst auszeichnet, die nicht nur für gewerbliche Nutzungen interessant ist, weite zusammenhängende Flächenpotentiale besitzt, die sich für eine städtebauliche Neuordnung idealtypisch anbieten, und sich in östlicher Nachbarschaft ein sozial stabiles Wohnquartier anschließt, das durch seine städtebauliche Ordnung und seine häufig hochwertige architektonische Gestaltung auffällt.

Für die städtebauliche Neuordnung sind insbesondere Lösungsansätze erforderlich, die ein ausgewogenes, möglichst konfliktfreies Nebeneinander zwischen Gewerbe und Wohnen ermöglichen. Ein wesentlicher Schwerpunkt der vorliegenden Arbeit liegt in der Erarbeitung eines städtebaulichen Konzepts („städtebauliche Leitlinien“) unter besonderer Berücksichtigung der Anforderungen der unterschiedlichen Nutzungen sowie der Entwicklungsintentionen der öffentlichen Hand und der privaten Grundstückseigentümer.

Als erste Stufe der städtebaulichen Steuerung sollen städtebauliche Leitlinien erarbeitet werden, die im Rahmen eines Planungsworkshops diskutiert, im weiteren Verfahren überarbeitet und letztlich als grobes Grundgerüst für die künftige bauliche und insbesondere nutzungsstrukturelle Entwicklung herangezogen werden können. Das zu entwickelnde städtebauliche Leitbild muss sich hierbei sowohl an den vorhandenen Rahmenbedingungen innerhalb des Plangebiets orientieren, zugleich aber auch die heterogenen städtebaulichen Strukturen in der Nachbarschaft ausreichend berücksichtigen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere die weitere Entwicklung der Diskussion um den geplanten Neubau eines Kraftwerks auf den Flächen nördlich des Blockdammwegs und östlich der Köpenicker Chaussee von Bedeutung.

2. Ausgangssituation

2.1. Abgrenzung des Gebiets sowie städtebauliche und naturräumliche Einbindung

Das Gebiet wird im Norden durch das Gelände des noch in Nutzung befindlichen Kraftwerks Klingenberg und die Bahnanlagen des Betriebsbahnhofs Rummelsburg abgegrenzt. Nördlich der Bahnanlagen erstreckt sich das Wohngebiet Karlshorst.

Im Osten wird das Gebiet durch die Trautenauer Straße begrenzt. Östlich der Trautenauer Straße schließt sich das Wohngebiet Karlshorst-Süd (sog. Prinzenviertel, so benannt nach den ursprünglichen Straßennamen) an, das sich durch eine verfestigte städtebauliche Struktur mit offener Bauweise und Gärten auszeichnet und durch weitgehend gut erhaltene zwei- bis dreigeschossige Gebäude des frühen 20. Jahrhunderts geprägt ist. An der Ecke Trautenauer Straße / Ehrlichstraße befindet sich die Kreativitätsgrundschule, die direkt an den Seepark, eine in einen Grünzug eingebettete Parkanlage grenzt.

Im Süden wird das Gebiet durch den Hönower Wiesenweg, die Trasse der ehemaligen Industriebahn und den Hegemeisterweg abgegrenzt. Südlich hieran schließen sich eine denkmalgeschützte Einfamilienhaussiedlung aus den 20er Jahren (Waldsiedlung Lichtenberg von Peter Behrens), eine Kleingartenanlage (KGA „Am Elektrowerk“) und der nördliche Ausläufer der Wuhlheide an.

Die westliche Grenze wird durch den Straßenzug Köpenicker Chaussee / Rummelsburger Landstraße gebildet. Westlich dieses Straßenzugs erstrecken sich weite Brachflächen, die ehemals überwiegend gewerblich genutzt wurden und bis an die ca. 200 - 400 m entfernt gelegene Spree heranreichen. Eine besondere Nutzung fand auf der südlich angrenzenden, bereits zu Köpenick gehörenden Fläche an der Nalepastraße statt, die bis Anfang der 1990er Jahre durch das Fernsehen der DDR / den Deutschen Fernsehfunk DFF und anschließend durch private Betriebe genutzt wurde. Das Gelände ist zurzeit ebenfalls ungenutzt, soll jedoch künftig unter Berücksichtigung der schützenswerten Bausubstanz neu entwickelt werden.

Abb. 1: Stadtstrukturelle Einbindung



2.2. Historische Entwicklung

Am Rande des ursprünglich weit vor den Toren Berlins gelegenen Plangebiets wurde Mitte des 19. Jahrhunderts die Niederschlesisch-Märkische Eisenbahn gebaut, die Berlin mit Schlesien verband. Mit dem Bau des Bahnhofs Karlshorst zur Erschließung der Pferderennbahn 1895 wurde die Grundlage zur weitgehenden Besiedelung des 1825 als Vorwerk Carlshorst erstmals erwähnten Gebiets gelegt. Im gleichen Jahr wurden die ersten Villen der Siedlung Karlshorst gebaut und der Ort entwickelte sich in den folgenden Jahrzehnten zu einem der attraktivsten Wohnstandorte im Osten Berlins.

Mit dem Bau des Prinzenviertels Anfang des 20. Jahrhunderts und der Waldsiedlung Lichtenberg in den 1920er Jahren erfolgte auch die Erschließung des Bereichs südlich der Bahnstrecke.

Um die Jahrhundertwende wurde auch der Bereich um den Blockdammweg und westlich des Hönower Wiesenwegs durch industrielle und gewerbliche Nutzungen erschlossen. Zwischen Spree und Rummelsburger Landstraße wurde ein Kraftwerk errichtet, nördlich des Blockdammwegs wurde die Gaskokerei Lichtenberg zur Herstellung von Stadtgas gebaut. 1926/1927 wurde nördlich des Stichkanals das Kraftwerk Klingenberg in Betrieb genommen, das noch heute eines der leistungsfähigsten Berliner Kraftwerke und aufgrund seiner bemerkenswerten expressionistischen Architektur über Berlin hinaus bekannt ist.

Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde auf der ursprünglich als Erweiterung des Prinzenviertels vorgesehenen Fläche südlich des Blockdammwegs die industrielle Nutzung ausgebaut. Auf

„Restflächen“ entstanden die Kleingartenanlagen „Blockdamm“ und „Am Elektrowerk“. Bereits 1985 wurde die Gaskokerei stillgelegt.

Nach der Wiedervereinigung Deutschlands und dem anschließenden Niedergang zahlreicher Betriebe in den östlichen Berliner Bezirken wurden weite Teile der vorhandenen Betriebe obsolet. Adäquate Nachnutzungen konnten nicht gefunden werden, so dass die baulichen Anlagen zusehends verfielen und die Grundstücke zu innerstädtischen Brachen wurden.

2.3. Verkehrserschließung

2.3.1. Straßenverkehrsanbindung

Das Gebiet ist über den Straßenzug der Rummelsburger Landstraße und der Köpenicker Chaussee an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Dieser Straßenzug ist als vierspurige Hauptverkehrsstraße (2 Fahrspuren je Richtung) ausgebaut und dient als Hauptverbindung zwischen der Berliner Innenstadt und Köpenick.

Der Straßenzug des Blockdammwegs und die in östlicher Verlängerung vorhandene Ehrlichstraße dienen zum einen als Sammelstraße und darüber hinaus auch als Verbindungsstraße zwischen der Köpenicker Chaussee und dem Ortsteilzentrum Karlshorst am S-Bahnhof Karlshorst.

Der sowohl im Flächennutzungsplan als auch im Bereichsentwicklungsplan vorgesehene Wiederaufbau der Blockdammbrücke ist zurzeit nicht absehbar. Insbesondere ist die weitergehende Führung des Verkehrs nordöstlich der Bahnanlagen noch nicht ausgebaut, so dass eine direkte Straßenverbindung vom Plangebiet nach Karlshorst in absehbarer Zeit nicht entstehen wird.

Nach Aussagen des Tiefbauamts beginnt die DB AG demnächst mit dem Brückenumbau am Bahnhof Karlshorst. Dieser Brückenum-/ Neubau ist die Voraussetzung für die Verbreiterung des Straßenquerschnitts am einzigen „Nadelöhr“ der Treskowallee. Dadurch ist eine schnellere und staufreie Verbindung nach Friedrichsfelde, Marzahn, Hohenschönhausen und Weißensee gegeben.

Während die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz als gut zu bewerten ist, weist die innere Verkehrserschließung erhebliche Defizite auf. So besteht insbesondere für den Hönowen Wiesenweg beiderseits des Blockdammwegs ein erheblicher Ausbaubedarf. Für die innere Erschließung sind neben dem Hönowen Wiesenweg und dem Blockdammweg noch die Trautenauer Straße und der Hegemeisterweg von Bedeutung, die ebenfalls ausbaubedürftig sind.

Der nördliche Abschnitt des **Hönowen Wiesenwegs** hat eine Gesamtlänge von ca. 250 m und endet als Sackgasse ohne Wendeanlage am Betriebsgelände der DB AG. Die Breite der Verkehrsfläche ist mit rund 8,0 m im Mittel knapp bemessen. Die durchschnittliche Breite der mit großformatigem Natursteinpflaster befestigten Fahrbahn beträgt etwa 5,0 m bis 6,0 m. Innerhalb der Fahrbahn des Hönowen Wiesenwegs befindet sich noch das Gleisbett der Industriebahn, die jedoch nicht mehr genutzt wird. Die Verkehrsnebenflächen sind zu beiden Seiten vorwiegend nicht ausgebaut und gewährleisten lediglich den Sicherheitsabstand zu festen Einbauten. Die Maße der Gehwege und Grünstreifen betragen rund 1,0 m. Zwischen der Straße und den angrenzenden Grundstücken besteht ein Höhenunterschied von rund 1,0 m. Besondere Anlagen zur Straßenentwässerung sind nicht erkennbar.

Der südliche Abschnitt des Hönowen Wiesenwegs hat eine Gesamtlänge von ca. 720 m und führt über die Trautenauer Straße bis zur Liepnitzstraße. Über zwei Drittel der Straßenlänge

verlaufen im Straßenraum des südlichen Hönower Wiesenwegs auch Gleise der nicht mehr in Betrieb befindlichen Industriebahn. Die vorhandenen Straßenbreiten schwanken zwischen 5,7 und 8,0 m im südlichen Abschnitt und 7,0 und 9,0 m im nördlichen Teilabschnitt und sind somit eher knapp bemessen. Im Kreuzungsbereich am Blockdammweg weitet sich der Straßenraum auf rund 20 m auf. Die 3,0 bis 5,0 m breite Fahrbahn ist in der Regel mit Natursteinpflaster, teilweise auch mit Beton befestigt. Die Seitenstreifen sind unbefestigt. Das anfallende Niederschlagswasser versickert anscheinend über die Grünflächen und die desolaten Verkehrsflächen, eine geschlossene Straßenentwässerung ist nicht erkennbar. Die Straßenkonstruktion zeigt große Verschleißerscheinungen. Lediglich im südlichen Abschnitt, in dem keine Industriegleise liegen und der nur im geringfügigen Maße verkehrlich genutzt wird, ist der allgemeine Straßenzustand insgesamt besser.

Der westlich des Hönower Wiesenwegs bereits erfolgte Aus- bzw. Umbau des **Blockdammwegs** mit der Führung der Straßenbahn in der Straßenmitte zwischen den Fahrbahnen erfolgt zurzeit auch für den Bereich östlich des Wiesenwegs und soll bis Ende 2008 fertig gestellt werden. Da die Straßenbahntrasse bereits erneuert ist, ist hierfür die Anlage neuer Richtungsfahrbahnen auf der Fläche des bisherigen Erschließungswegs parallel zum Blockdammweg notwendig.

Die **Trautenauer Straße** verbindet auf einer Länge von ca. 500 m den Hönower Wiesenweg mit dem Blockdammweg bzw. der Ehrlichstraße. Während von der Trautenauer Straße nach Osten hin insgesamt drei Straßen in das angrenzende Wohngebiet abzweigen, erschließt die Trautenauer Straße den östlichen Teil des Plangebiets lediglich über vier großzügige aber sanierungsbedürftige Zufahrten und Zugänge. Die Trautenauer Straße ist teilweise mit Kopfsteinpflaster und teilweise mit Plattenbelägen befestigt. Der Straßenquerschnitt verringert sich von Norden nach Süden nach etwa 340 m von 15,5 m Breite auf 7,5 m Breite. Die Breite der Fahrbahn beträgt im nördlichen Abschnitt etwa 6,0 m, im südlichen Abschnitt rund 4,5 m. Die Verkehrsnebenflächen sind durch Hochborde von der Fahrbahn abgegrenzt. Auf der östlichen Straßenseite befinden sich Gehwege mit einer Breite von 3,0 m bis 4,0 m. Auf der westlichen Seite erstreckt sich im nördlichen Abschnitt ein 5,0 m breiter Grünstreifen.

Im südlichen Teil des Plangebiets befindet sich der Hegemeisterweg, der im Westen an die Köpenicker Landstraße anbindet und im Osten an der Liepnitzstraße endet. Der im Bereich der Waldsiedlung etwa 11,5 m breite Straßenzug weist hier eine Fahrbahn mit einer Breite von ca. 5,0 bis 5,5 m sowie beidseitig Bürgersteige mit einer Breite von je ca. 3,0 bis 3,5 m auf. Im Bereich der Kleingartenanlage „Am Elektrowerk“ ist die Straße nur noch rund 6,0 m breit, mit einer Fahrbahnbreite von ca. 4,0 m. Der Hegemeisterweg hat zwischen Liepnitzstraße und der ehemaligen Industriebahntrasse ähnlich wie die Trautenauer Straße Wohngebietscharakter und ist für regelmäßigen Schwerlastverkehr nicht geeignet.

2.3.2. Öffentlicher Personennahverkehr

An den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen ist das Gebiet durch die Straßenbahnlinie 21, deren Gleise über den Blockdammweg führen und die zwei Haltestellen im Plangebiet bedient. Die Linie verkehrt im großen Bogen durch Friedrichshain zwischen den Bahnhöfen Schöneweide und Lichtenberg. Die Linie 21 wird gegenwärtig nur in geringer Taktdichte (werktags 20-Minuten-Takt) befahren.

Die Ausbauplanung des Tiefbauamts sieht wie oben bereits ausgeführt vor, die störende einseitige Straßenbahntrasse im östlichen Teil des Blockdammwegs in die Straßenmitte zu verlegen. Somit würden die erschließungstechnischen Einschränkungen bei der Nutzung des südlich anschließenden Areals entfallen.

2.3.3. Industriebahnanbindung

Die Altgewerbeflächen am Blockdammweg waren früher über die Industriebahn Lichtenberg (sog. „Bullenbahn“) an das Eisenbahnnetz angeschlossen. Die Bahn wurde nach der Wende von der BEHALA (Berliner Hafen- und Lagerhausgesellschaft mbH) übernommen und anschließend stillgelegt. Die in weiten Teilen noch vorhandene Gleistrasse verläuft vom Betriebsbahnhof Rummelsburg innerhalb der Fahrbahn des Hönower Wiesenwegs (mit Kreuzung des Blockdammwegs) bis zum Bereich des ehemaligen Rangierplatzes. Ab hier verläuft eine separate, inzwischen abgebaute Gleistrasse in Richtung Rummelsburger Landstraße und weiter bis zum Bahnhof Schöneweide. Über diese Industriebahn wurde einst das heute nur noch in Resten vorhandenen Industriegebiet in Oberschöneweide angeschlossen. Weite Teile der Gleisanlagen sind bereits zurückgebaut. Im Bereich zwischen Hegemeisterweg und Rangierplatz sind nur noch die Fahrleitungsmasten vorhanden.

Abb. 2: Verkehrliche Anbindung



2.4. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet und seine nähere Umgebung beherbergen wichtige Teile der technischen Infrastruktur Berlins. Mit dem Heizkraftwerk Klingenberg befindet sich eines der größten Berliner Kraftwerke in der unmittelbaren Nachbarschaft. Zudem verlaufen wichtige Trassen der Energieversorgung (Fernwärmeleitungen und Hochspannungsleitungen 220 kV / 110 kV) durch das Plangebiet. Im Süden grenzt der Fassungsbereich (WSG Zone I) des Wasserwerks Wuhlheide an das Plangebiet. Eine kleine Teilfläche des Plangebiets liegt im Bereich der engeren Schutzzone (WSG Zone II), der gesamte Rest des Plangebiets wie auch der weiteren Umgebung gehört zur weiteren Schutzzone (WSG Zone III).

Im Folgenden wird die Versorgung des Gebiets selbst dargestellt, getrennt nach der Art der Einrichtung.

2.4.1. Elektroenergie

Das Gebiet ist ausreichend mit Elektroenergie versorgt. Im unterirdischen Raum der öffentlichen Straßen befinden sich meist beidseitig verschiedene Kabeltrassen der

Mittelspannung (30kV) und der Niederspannung. Im Areal sind verschiedene Transformatorenstationen, Übergabestationen und Ortsverteilerstationen (OKV) vorhanden.

Im Untersuchungsgebiet sind hauptsächlich Anlagen zur Versorgung mit Mittelspannung vorhanden. Die Verteilung innerhalb der Gewerbegrundstücke erfolgt vorwiegend über private Versorgungsnetze. Auf einigen Grundstücken verlaufen auch unterirdische Kabeltrassen.

Im östlichen und südlichen Plangebiet befinden sich mehrere Hochspannungsmaste mit drei 220 kV- bzw. 110 kV-Freileitungen des Stromanbieters Vattenfall. Diese Hochspannungstrassen schränken die potentielle Nutzung des Areals erheblich ein und wirken sich städtebaulich negativ aus. Das Bezirksamt Lichtenberg führt bereits seit mehreren Jahren Gespräche mit der BEWAG (bzw. deren Nachfolger Vattenfall), um einen Rückbau der vorhandenen Hochspannungstrassen zu erreichen. Da eine Erdverlegung technisch sehr aufwendig und kostenintensiv ist, liegt dem Bezirksamt der Vorschlag für eine neue Freileitungstrasse vor, die die vorhandene 220 kV-Hochspannungsleitung ablösen soll. Gegenwärtig ist nicht absehbar, ob und wann diese Variante umgesetzt wird. Die neue Trasse hätte speziell auf die zukünftige Nutzung des südlichen Plangebiets, wie auch auf die angrenzenden, bereits außerhalb des Untersuchungsgebiets gelegenen Wohngrundstücke erhebliche positive Auswirkungen. Eine städtebauliche und immobilienwirtschaftliche Ideallösung wäre jedoch weiterhin die Erdverlegung.

2.4.2. Gas

Im Straßenraum der Rummelsburger Landstraße, des Blockdammwegs, der Trautenauer Straße und des Hegemeisterwegs sowie im südlichen Hönower Wiesenweg verlaufen Gasleitungen (Hochdruck, Mitteldruck- und Niederdruckleitungen). Darüber hinaus verläuft eine weitere übergeordnete Gasleitung vom Blockdammweg bis zum Gelände der Deutschen Bahn (Betriebsbahnhof Rummelsburg) parallel zum nördlichen Hönower Wiesenweg über das Vattenfall-Grundstück im Nordwesten des Plangebiets. Zusätzlicher Leitungsbestand und technische Anlagen der GASAG, die den Betrieb des Netzes gewährleisten (z.B. Druckerhöhungsstation), befinden sich im Nordosten des Plangebiets.

2.4.3. Fernwärme

Im Untersuchungsgebiet befinden sich ober- und unterirdische Anlagen zur Fernwärmeversorgung, insbesondere eine Fernwärmetrasse durch die Kleingartenanlage „Am Elektrowerk“. Einzelne Grundstücke sind direkt an das Fernwärmenetz angeschlossen. Einige Trassen verlaufen über die Grundstücke und bedingen somit auch Nutzungseinschränkungen. Davon betroffen sind vorrangig die Bereiche im Westen des Plangebiets. Die Lage der Fernwärmeleitungen ist der Karte 3 zu entnehmen.

2.4.4. Regenwasserentsorgung

Regenwasserkanäle befinden sich in der Rummelsburger Landstraße, dem Blockdammweg und teilweise in der Trautenauer Straße. Im Südwesten des Plangebiets befindet sich zur Ableitung von Niederschlagswasser der Hohe Wallgraben, der sich in der Trägerschaft der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz befindet. Im gesamten Hönower Wiesenweg gibt es keine öffentlichen Regenwasserleitungen. An das Regenwassernetz der BWB sind nur wenige Grundstücksflächen angeschlossen. Die Dimension der öffentlichen Regenwasserkanäle ist zu gering um die gesamte Regenspende des Areals darüber abzuleiten. Da ein erheblicher Flächenanteil der Grundstücke versiegelt

ist, existieren diverse private Anlagen zur Sammlung und Ableitung von Niederschlagswasser. Entwässerungseinrichtungen und Einleitstellen sind nicht bekannt.

2.4.5. Schmutzwasserentsorgung

Schmutzwasserkanäle befinden sich in der Rummelsburger Landstraße, dem Blockdammweg, der Trautenauer Straße und dem Hegemeisterweg, nicht jedoch im Hönower Wiesenweg. Die Ableitungen der anfallenden Schmutzwässer auf den angrenzenden Grundstücken muss somit über interne private Netze auf den Grundstücken gesammelt und zu den oben genannten Hauptkanälen geleitet werden. Bestandsunterlagen über die privaten Abwassernetze und deren Einleitstellen liegen nicht vor. In den Bestandsplänen der BWB sind einige Anschlusskanäle dargestellt.

2.4.6. Trinkwasser

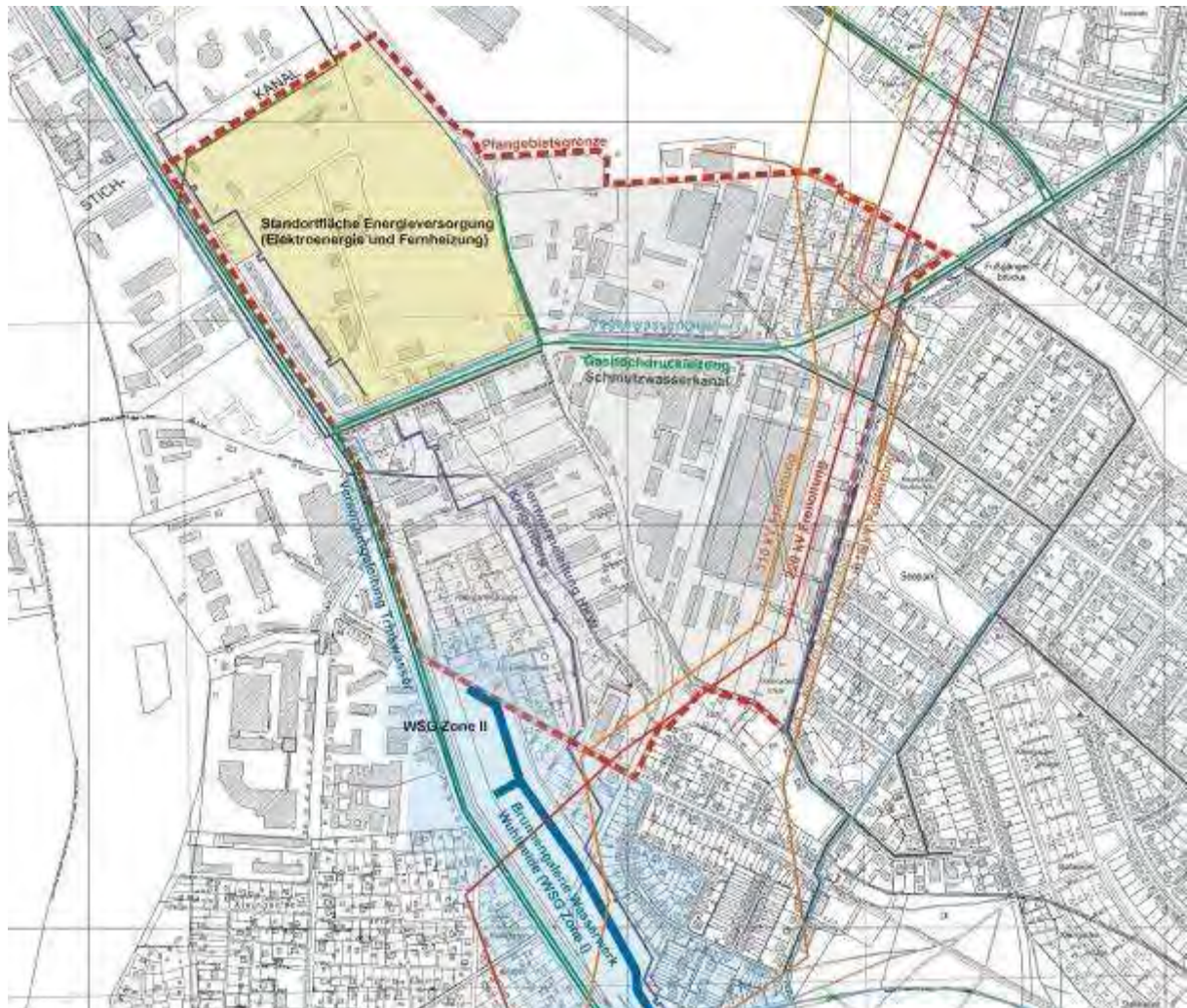
In allen öffentlichen Straßen befinden sich Leitungen der BWB zur Versorgung mit Trinkwasser. Im südlichen Hönower Wiesenweg verläuft die Stichleitung nur bis in Höhe des Grundstücks 26-27. Ein Ringschluss mit der Trautenauer Straße fehlt. Dadurch besitzen die Grundstücke Hönower Wiesenweg 28 bis 37 und die Grundstücke an der südlichen Grenze des Plangebiets vom ehemaligen Rangierplatz bis zur Trautenauer Straße keinen Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz. Um Keimnischen zu vermeiden wurden Hausanschlussleitungen zu den brachliegenden Grundstücken teilweise vom Netz getrennt oder bei der Sanierung der Hauptversorgungsleitungen durch die BWB zurückgebaut.

2.4.7. Erschließungsanlagen auf den Grundstücken

Die Ver- und Entsorgungsleitungen auf den seit langem brach liegenden Grundstücken sind in der Regel nicht mehr verwendbar. Grundsätzlich befinden sich in dem Gebiet sehr alte Systeme mit erheblichem Sanierungsbedarf. Viele Versorgungsleitungen waren langjährig außer Betrieb und wurden in der Zwischenzeit nicht gewartet. Auf genutzten Flächen des Areals wurden einige Leitungen durch die Eigentümer/Mieter in Betrieb gehalten und auch teilweise saniert und gewartet.

Aus Erfahrungen an ähnlichen Standorten ist bei der Revitalisierung der ungenutzten Grundstücke von einer neuen inneren Erschließung der zukünftigen Grundstücke auszugehen. Die technischen Standards der vorhandenen Anlagen entsprechen meist nicht mehr dem Stand der Technik und können im Einzelfall ein Sicherheitsrisiko darstellen. Von der Nutzung vorhandener Leitungen und Kanäle kann nur in sehr geringem Umfang ausgegangen werden.

Abb. 3: Ver- und Entsorgung



2.5. Nutzung und Bebauung

Das Gebiet ist zurzeit gekennzeichnet durch eine heterogene, lückenhafte Bebauung, die zum großen Teil leer steht. Vielerorts prägen ruderale und teilversiegelte Brachflächen das Gebiet. In Teilbereichen gibt es eine nutzungsstrukturelle Gemengelage bestehend aus vereinzelt Wohngrundstücken, Kleingärten und gewerblichen Nutzungen.

Rund 50 % des Plangebiets liegen brach, weitere rund 10 - 15 % des Gebiets sind untergenutzt. Ein Großteil dieser Flächen ist durch abrisssreife Gebäude und Anlagen in seiner Nutzung blockiert. Im südöstlichen Bereich (Quartier 4) wird die Nutzung der Grundstücke zusätzlich durch noch offene Eigentumsfragen erschwert.

Verfestigte Nutzungen sind im Plangebiet nur vereinzelt, insbesondere im westlichen Bereich des Blockdammwegs vorhanden. Die vereinzelt Wohnnutzungen, vor allem im südlichen Bereich, können nur in eingeschränktem Maße als verfestigte Nutzungen bezeichnet werden.

Derzeit sind rund 20 Mietverhältnisse mit in der Regel kurzen Laufzeiten (nicht mehr als 2 Jahre) bekannt. Etwa ein Drittel des Gebäudebestands ist abrissswürdig, darunter auch einzelne Baudenkmale. Die betroffenen Eigentümer unterstützen im Wesentlichen eine

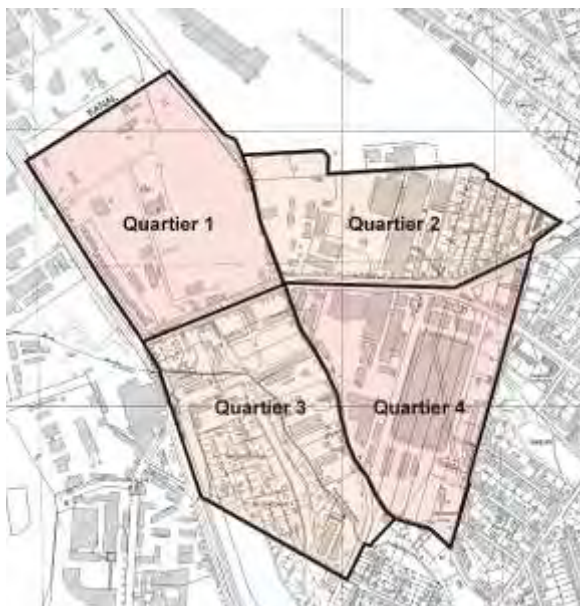
Abrissstrategie. Durch Rückbau und Entsiegelung brach liegender bzw. untergenutzter Flächen könnten erhebliche Flächenpotentiale für neue Nutzungen aktiviert und Entwicklungshemmnisse beseitigt werden.

Flächennutzung im Gebiet:

42 %	(21,5 ha)	Gewerbenutzung bzw. Vorhaltung
29 %	(14,8 ha)	ungenutzte Flächen - im Bestand revitalisierbar
23 %	(11,8 ha)	ungenutzte Flächen – abrisssreife Brache
3 %	(1,4 ha)	Wohnnutzung
3 %	(1,6 ha)	sonstige Nutzungen (insbesondere Verkehrsflächen)

Für die folgende Bestands- und Konzepterläuterung wird das Gebiet in vier Quartiere unterteilt, wobei der Blockdammweg und der Hönower Wiesenweg die Trennlinien bilden.

Abb. 4: Quartiere im Plangebiet



Quartier 1 (zwischen Stichkanal, Betriebsbahnhof Rummelsburg, nördlichem Hönower Wiesenweg, Blockdammweg und Köpenicker Chaussee) umfasst im Wesentlichen das Gelände einer ehemaligen Gaskokerei (in Betrieb 1914 bis 1985), und befindet sich mit Ausnahme des Wohngrundstücks an der Köpenicker Chaussee im Eigentum der Vattenfall AG. Das Gelände ist an der Oberfläche weitgehend beräumt und liegt zurzeit fast vollständig brach. Ende 2006 wurden erstmals Planungsabsichten geäußert, das Gelände für den Bau eines neuen Heizkraftwerks zu nutzen. Diese Pläne sind in der politischen Diskussion zurzeit noch stark umstritten. Die bislang bekannten Planungsabsichten hätten nicht nur für das Gelände selber, sondern auch für das gesamte Plangebiet erhebliche städtebauliche Auswirkungen. Insbesondere die Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbild durch die bis zu 140 m hohen geplanten Anlagen, die Beeinträchtigung der Entwicklungschancen des näheren Umfelds wegen der nötigen Schutzabstände, die von den Anlagen ausgehenden stofflichen und Lärmemissionen sowie die mögliche „Wolkenbildung“ durch den geplanten Kühlturm stoßen auf Kritik.

Gemäß der Verwertungsexpertise der GKU Standortentwicklung wurde bis zum Bekanntwerden der neuen Kraftwerksplanungen nicht mit einer kurzfristigen Nutzung des

Geländes gerechnet, da für die Altlastensanierung von Seiten der BEWAG Aktiengesellschaft und Co. KG seinerzeit (2005) weitere 10 Jahre veranschlagt wurden.

Im Quartier 1 befinden sich nur wenige, dafür aber architektonisch einprägsame Gebäude. Hervorzuheben ist insbesondere das an der Köpenicker Chaussee befindliche dreigeschossige Wohngebäude (ehem. Gaswerksiedlung) aus den zwanziger Jahren des letzten Jahrhunderts, das dem Straßenraum der Köpenicker Chaussee eine positive stadträumliche Fassung verleiht und eine markante identitätsstiftende Wirkung für das Gebiet entfaltet. Das denkmalgeschützte Gebäude ist in einem guten baulichen Zustand, steht allerdings weitgehend leer. Seine weitere Nutzung als Wohngebäude wird jedoch durch die aktuellen Planungen zur Errichtung eines neuen Kraftwerks auf dem Nachbargrundstück in Frage gestellt. Außerdem befinden sich auf dem Vattenfall-Gelände einzelne unlängst sanierte Gebäude (in der Mehrzahl Verwaltungsgebäude), die ebenfalls in einem guten Zustand sind aber überwiegend leer stehen. Bemerkenswert ist insbesondere der denkmalgeschützte Wasserturm des ehemaligen Gaswerks am Blockdammweg.

Quartier 2 (zwischen Hönower Wiesenweg, Betriebsbahnhof Rummelsburg und Blockdammweg) ist bis auf das Kleingartenareal im östlichen Bereich (KGA Blockdamm) überwiegend gewerblich geprägt. Der westliche Bereich liegt weitgehend brach, ein Teil wird jedoch durch einen Kfz-Instandsetzungsbetrieb (Betriebs- und Abstellfläche) und als Lagerfläche genutzt. Beide Nutzer haben Mietverträge, die eine mittelfristige Verlagerung ermöglichen. Die größtenteils denkmalgeschützte Bausubstanz im westlichen Bereich besitzt städtebauliche Qualitäten, ist jedoch in einem schlechten baulichen Zustand. Nach Aussage der Vermarktungsexpertise eignet sich das etwa 100 Jahre alte Gebäude-Ensemble (Wohnhaus, Werkstatt, Wasserturm, Halle, Kesselhaus in Klinkerbauweise) nicht mehr für eine moderne Gewerbenutzung. Hiervon ausgenommen ist das sanierte Direktorenwohnhaus, das erhalten und in eine neue Nutzungskonzeption integriert werden sollte. Für die übrigen Gebäude wird von Seiten der Eigentümerin (Vattenfall) ein Abrissantrag vorbereitet.

Eine Lagerhalle kann ggf. weiter genutzt werden, was im Rahmen einer Revitalisierungsstrategie zu entscheiden ist. Die ehemalige Schule und die Sporthalle sind ungenutzt und in ihrer ursprünglichen Funktion kaum aktivierbar. Die Schule wird derzeit als Bürofläche am Markt angeboten. Da an dem Gebäude erheblicher Modernisierungsbedarf besteht und die Büro-Zwischennutzung offensichtlich nicht erfolgreich ist, erscheint ein Abriss sinnvoll, um das Grundstück in ein sinnvolles städtebauliches Konzept einbinden zu können.

Das Fundament eines Gaslagerbehälters im Nordwesten des Quartiers ist noch vorhanden und müsste für neue Nutzungen aufbereitet werden. Die sanierte Gasdruck- und Verteilungsstation ist zu erhalten.

Im mittleren Bereich befinden sich funktionsfähige und überwiegend sanierte und marktfähige Produktions- und Lagerhallen (Baujahre 1965-1995), die zur Zeit zumindest teilweise aktiv genutzt werden. In architektonisch-städtebaulicher Hinsicht jedoch kann dieser Bereich nicht befriedigen.

Im östlichen Bereich erstreckt sich das baulich relativ stark verdichtete Kleingartengelände der KGA Blockdamm, das teilweise offenbar auch für Wohnzwecke genutzt wird.

Quartier 3 (zwischen Blockdammweg, Hönower Wiesenweg, Hegemeisterweg und Rummelsburger Landstraße) ist überwiegend durch kleinere brach liegende

Gewerbegrundstücke gekennzeichnet. Insbesondere in den rückwärtigen Grundstücksbereichen entlang des Hönower Wiesenwegs stehen mehrere abrisssreife Gebäude. Entlang des Blockdammwegs gibt es noch einzelne aktive Gewerbebetriebe. Hervorzuheben sind die Tankstelle an der Rummelsburger Landstraße, das Gerüstbaulager und der Recyclinghof am Hönower Wiesenweg sowie die von der Vattenfall AG vermieteten Flächen im Bereich südlich des Blockdammwegs in Höhe der Rummelsburger Landstraße. Im südwestlichen Teil zwischen Hohem Wallgraben und Rummelsburger Landstraße befindet sich die Kleingartenanlage „Am Elektrowerk“. Auf einzelnen Grundstücken am Hönower Wiesenweg sind auch Wohnnutzungen anzutreffen. Aufgrund der unmittelbar angrenzenden Gewerbenutzung ergeben sich teilweise Konfliktsituationen. Probleme bereiten insbesondere die Lärmemissionen, die von dem Gelände einer Gerüstbaufirma (Flurstück-Nr. 7007) ausgehen.

Die SBP Gerüstbau GmbH ist Mieter des Flurstücks 7007 (2-Jahres-Mietvertrag mit Verlängerungsoption) und bereit, ihre Nutzung zu verlagern. Laut Auskunft der SPB hängt ein Umzug maßgeblich vom Preis der anzumietenden Fläche ab. Der Eigentümer des Grundstücks 7004 hat die auf dem Grundstück befindliche Halle nach Brand saniert. Das Grundstück wird nun durch die Firma BauSchütze, Berlin, genutzt. Durch den Umgang mit Baustoffen und regelmäßige An- und -Abfahrten von LKW entstehen erhebliche Lärm- und Staubemissionen.

Das Flurstück 211-23 ist von einem Recyclingunternehmen gepachtet, das größere Investitionen (300.000 € lt. Eigenangaben) in den Boden (Abscheider, Lkw-Waage, etc) getätigt hat und demzufolge als bedingt verfestigt angesehen werden muss. Der Recyclinghof verursacht höhere Lärmemissionen und stellt eine erheblich störende Nutzung dar.

Quartier 4 (zwischen Blockdammweg, Trautenauer Straße und Hönower Wiesenweg) wird überwiegend durch die abrissswürdigen bzw. stark sanierungsbedürftigen Gebäude des ehemaligen Furnierwerks und des ehemaligen Maschinenbauhandels geprägt und ist weitgehend ungenutzt. Neben dem leerstehenden achtgeschossigen Bürogebäude am Blockdammweg wird das Quartier insbesondere durch die 15 m hohe und über 200 m lange Halle (rund 30.000 m² Grundfläche) längs der Trautenauer Straße dominiert, die ebenfalls überwiegend leer steht.

Die Bauwerke des früheren Furnierwerks sind durchgängig in desolatem Zustand und abrisssreif. Ein Teil der Bausubstanz ist bereits abgebrannt. Das ungesicherte Grundstück war in der Vergangenheit wiederholt stärkerem Vandalismus ausgesetzt.

Entlang der Trautenauer Straße befinden sich mit der Gartenschule im südlichen Abschnitt und den beiden Wohnhäusern an der Ehrlichstraße (eingeschossige Villa und dreigeschossiges Eckgebäude) auch nichtgewerbliche Nutzungen. Nördlich der Ehrlichstraße erstreckt sich eine dreieckige durch Straßen umschlossene Fläche, die lediglich am östlichen Rand eine geschlossene dreigeschossige Bebauung aufweist, ansonsten jedoch brach liegt und teilweise als Parkplatz- oder Lagerfläche genutzt wird.

Im Nordwesten des Quartiers befinden sich mehrere kleinere Gebäude auf einem Privatgrundstück (Flurstück-Nr. 44, 45, 46 und 47), die teilsaniert sind und gewerblich (Taxi- und Kfz-Service) genutzt werden.

Die Hauptgebäude im Bereich des ehemaligen Maschinenbauhandels sind stark sanierungsbedürftig, aber nach Augenschein nicht baufällig. Eine dauerhafte

Gewerbenutzung scheint jedoch unwahrscheinlich. Bislang blockierten insbesondere die anhängigen Eigentumsprobleme und die Grundstückszersplitterung eine aktive Vermarktung.

2.6. Natur und Landschaft

2.6.1. Landschaftsräumliche- und städtische Entwicklung

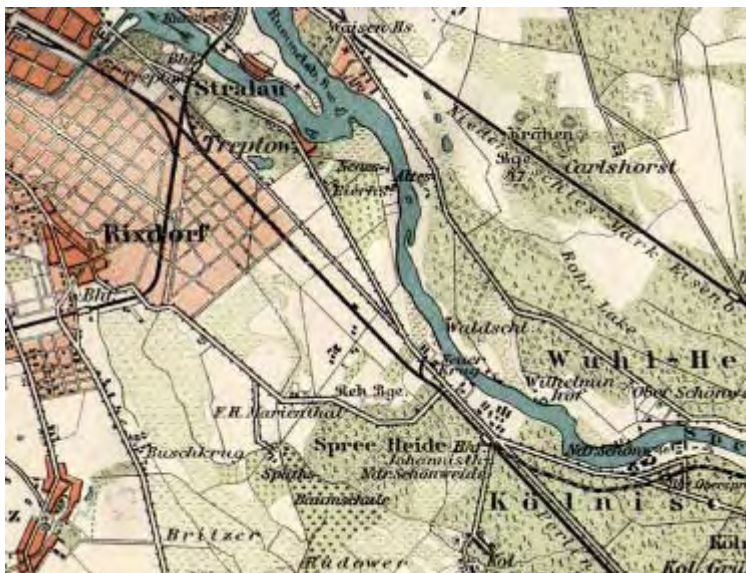
Abb. 5: Plan von Berlin nebst den umliegenden Gegenden, 1802
(Schneider, Kgl. Pr. Artillerie-Leutnant)



Anfang des 19. Jahrhunderts befindet sich das Plangebiet inmitten der „Spreeheide“, einem großen Waldgebiet in der Spreeniederung, das nordwestlich an die Wuhlheide angrenzt.

Die Waldgebiete werden von einem Niederungsbereich, in dem ein Graben verläuft, begrenzt. Der Graben verläuft von seinem Ursprung in der Wuhlheide über das Areal des Untersuchungsgebietes hinaus bis zur Spree.

Abb. 6: Umgebung von Berlin, 1894



Mit dem Bau der Niederschlesisch-Märkischen Eisenbahn geht die erste Besiedlung einher. Zum Ende des 19. Jahrhunderts liegt das Vorwerk „Carls Horst“ nördlich der Bahn.

Der Graben wird mit dem Namen „Rohr Lake“ gekennzeichnet.

Das Untersuchungsgebiet wird noch von Waldbeständen geprägt.

Abb. 7: Sanwald-Plan Berlin, 1926



Das 1926 als „Hoher Waldgraben“ gekennzeichnete Gewässer ist inzwischen in weiten Teilen von Siedlungs- und Gewerbeflächen umgeben.

Das Prinzenviertel sowie die Walsiedlung Lichtenberg sind schon vorhanden, ebenso die industrielle und gewerbliche Nutzung wie z.B. die „Gas-Anstalt“ am Blockdammweg und weitere gewerbliche Ansiedlungen an der Rummelsburger Chaussee.

Der Waldbestand im Untersuchungsgebiet beschränkt sich auf die Fläche zwischen Hegemeisterweg und Graben.

Abb. 8: Pharus-Plan Berlin, 1954



Während die Siedlungsstruktur fast unverändert ist, bleibt vom Hohen Wallgraben nur noch der Abschnitt von der Trautenauer Straße bis zur Mündung in die Spree erkennbar.

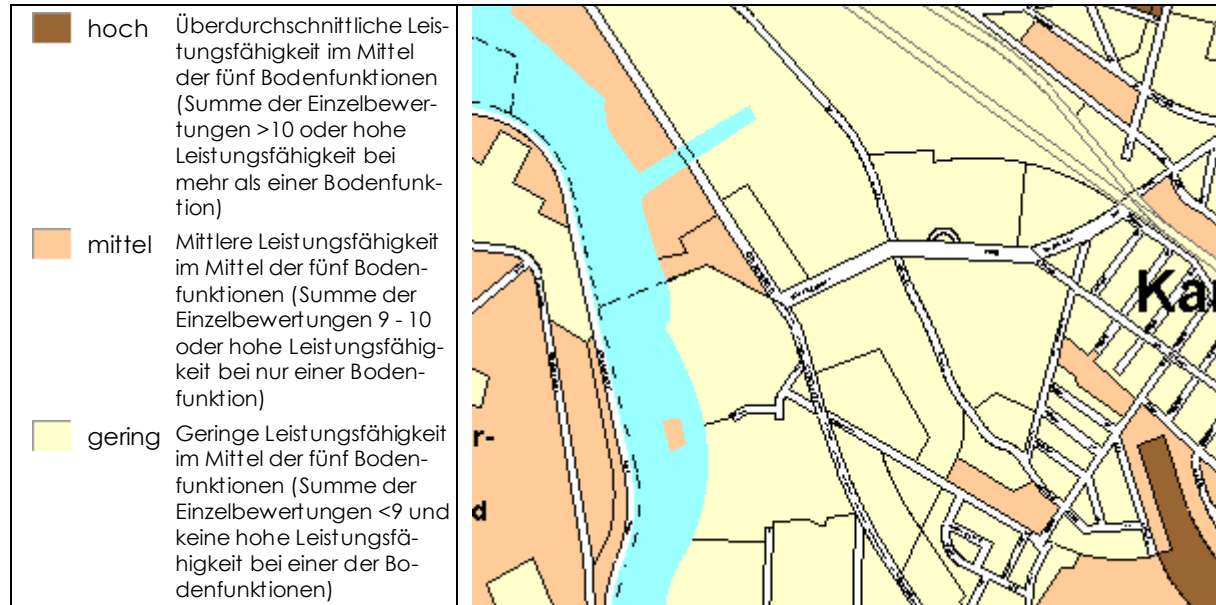
Im Seepark befindet sich zu dieser Zeit noch der Namengebende See, der heute nicht mehr vorhanden ist.

2.6.2. Umweltbezogene Ausgangsbedingungen

Geologie und Böden

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in der Spreeniederung auf einer Talsandfläche. Das Gelände ist weitgehend eben und liegt zwischen 32,50 und 37,50 m über NHN (Normalhöhe Null). Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 3 bis 4 m.

Abb. 9: Leistungsfähigkeit der Böden in Bezug auf die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktion (Umweltatlas Karte 01.12.6)



Die Leistungsfähigkeit der Böden ist in den Industrie- und Gewerbebrachen als gering einzuschätzen. Auf Gewerbeflächen herrschen Lockersyroseme auf Aufschüttungs- und Abtragsflächen vor. Die ökologischen Eigenschaften werden vom natürlichen Untergrund und dem Grundwasserstand geprägt. Lockersyroseme sind gut durchlüftete, meist trockene und nährstoffarme Böden.

Die Böden der Kleingärten sowie im Bereich des Seeparks werden in ihrer Leistungsfähigkeit der mittleren Kategorie zugeordnet, in denen vergleyte Braunerden auf Niedermoor vorherrschen. Die Böden im Bereich des Seeparks werden außerdem als besondere naturräumliche Eigenart im Umweltatlas aufgeführt.

Die Leistungsfähigkeit ergibt sich aus den fünf Teilbereichen Lebensraumfunktion für natürliche Vegetation, Ertragsfunktion für Kulturpflanzen, Puffer- und Filterfunktion der Böden, Regelfunktion für den Wasserhaushalt und aus der Archivfunktion für die Naturgeschichte.

Die o.g. Bewertung basiert auf den in der folgenden Tabelle zusammengefassten Merkmalen und Einstufungen.

Abb. 10: Merkmale der Böden im Plangebiet und Bewertung der Bodenfunktionen

	Kleingärten	Gewerbeflächen	Seepark
Allgemeine Merkmale			
Bodengesellschaft	Rostbraunerde - vergleyte Braunerde - Gley-Braunerde	Lockersyrosem + Regosol + Pararendzina	Vergleyte Braunerde - Gley - Niedermoor
auf/aus	Talsandfläche aus Mittel- und Feinsand	Industrie auf Aufschüttungs- bzw. Abtragungsfläche	Talsandfläche aus Mittel- und Feinsand
Ausgangsmaterial	Talsande	Aufschüttungen von Sand, Bau- und Trümmerschutt	Talsande
Versiegelungsgrad [%]	15	86-92	10
Grundwasserflurabstand [m]	2,5-3,5	2,6-3,3	2,4
Bewertung der Bodenfunktionen			
Lebensraumfunktion für die natürliche Vegetation	gering	gering	gering
Ertragsfunktion für Kulturpflanzen	mittel	gering	gering
Puffer- und Filterfunktion	mittel	gering	mittel
Regelungsfunktion für das Wasser	gering	gering	hoch
Archivfunktion für die Naturgeschichte	mittel	gering	mittel
Leistungsfähigkeit (Zusammenfassung)	mittel	gering	mittel

Grundwasser/ Oberflächengewässer

Grundwasser

Der Verlust naturnaher Böden durch Versiegelung hat eine Minderung der Grundwasserneubildung zur Folge. Es kommt nicht nur zu einer Beeinträchtigung des örtlichen Wasserhaushaltes, sondern auch zu einer steigenden Belastung der Vorfluter. Ziel ist es, einen möglichst naturnahen Wasserhaushalt zu erhalten oder wiederherzustellen, d.h. das Oberflächenwasser dem örtlichen Wasserhaushalt zuzuführen und eine Regulierung des Niederschlagsabflusses zur Minimierung der Belastung der Vorflut zu erreichen.

Die Grundwasserneubildungsrate wird in den Bereichen gering genutzter Gewerbeflächen südlich des Blockdammwegs mit ca. 400 mm/Jahr u sehr hoch eingestuft. In den übrigen Flächen des Plangebietes wird die GW-Neubildung zwischen 100 und 200 mm/Jahr geringer eingestuft.

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist laut Umweltatlas aufgrund des geringen Grundwasserflurabstands von 3 bis 4 Metern und der im Plangebiet vorzufindenden Bodenarten als mittel einzustufen.

Hoher Wallgraben

Der Hohe Wallgraben ist nur noch zwischen der Rummelsburger Landstraße und der Spree als Gewässer vorhanden. Hier wurde das Gewässer im ersten Bauabschnitt über 350 Meter ausgebaut (Fr. Wehran, SenStadt X, PW). Im weiteren Abschnitt verläuft der Graben über ca. 100 Meter verrohrt. Durch die Kleingartensiedlung ist er bis zur Kleingartensiedlung 'Am Elektrowerk' nur noch in Form einer Mulde ohne Wasserführung erkennbar. Im weiteren Verlauf in Richtung Wuhlheide wird der Hohe Wallgraben als ‚Versickerungsabschnitt‘

gekennzeichnet, d.h. der Grabenverlauf besitzt kein Profil und ist nicht mehr vor Ort erkennbar. Nach Aussagen von SenStadt X, PW erfüllt der Graben hier nicht mehr die Funktion eines Vorfluters, infolgedessen in den angrenzenden Siedlungsbereichen regelmäßig nasse Keller vorkämen.

Der Hohe Wallgraben wurde inzwischen als Graben entwidmet, könnte jedoch jederzeit als Vorfluter reaktiviert werden.

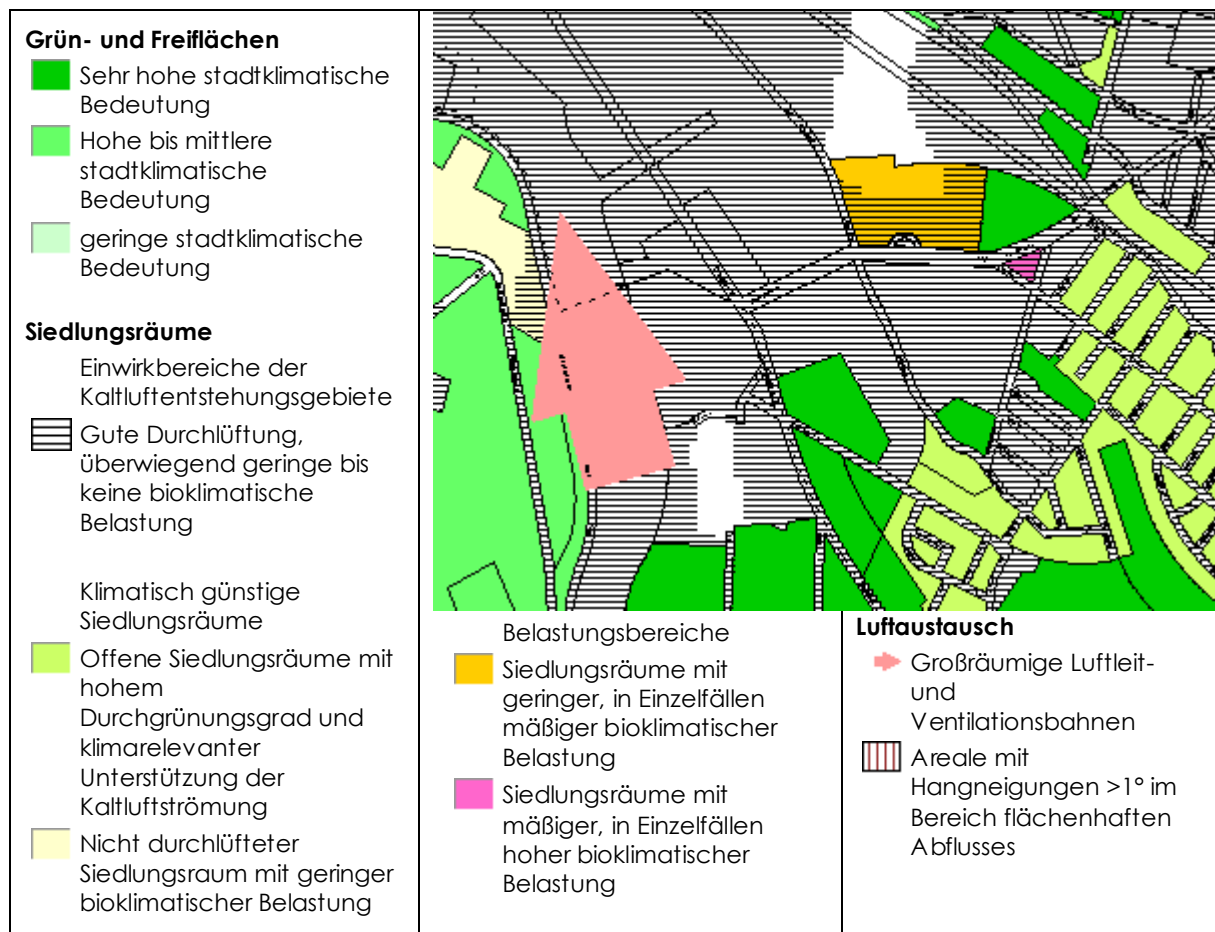
Die Wasserscheide befindet sich östlich der Waldsiedlung in Verlängerung des Hönower Wiesenweges.

Klima

Ein Großteil des Plangebiets befindet sich im gut durchlüfteten Siedlungsraum mit geringer oder ohne bioklimatische Belastung. Der Seepark sowie die Kleingärten besitzen als Kaltluftentstehungsgebiete eine hohe stadtklimatische Bedeutung (vgl. Abb. 11). Der gewerblich genutzte Bereich des ehemaligen Gaswerks Friedrichsfelde wird als Siedlungsraum mit gering bis mäßig bioklimatischer Belastung aufgeführt. Die Bebauung der 1920er und 1930er Jahre zwischen Blockdammweg und Ehrlichstraße besitzt ein mäßig bis hohes bioklimatische Belastungspotential.

Die Spree wird durch eine großräumige Luftleit- und Ventilationsbahn gekennzeichnet.

Abb. 11: Planungshinweise Stadtklima (Umweltatlas Karte 04.11.2)



Arten und Biotope

Am 14.06.2007 sowie am 05.09.2007 wurde eine Kartierung vor Ort durchgeführt. Eine Begehung war nur auf wenigen Flächen möglich, die Gewerbeflächen konnten nur partiell betreten werden. Die folgende Bestandsbeschreibung und -bewertung erfolgt daher auf Grundlage einer durch Zäune und Einfriedungen stark eingeschränkten Einsehbarkeit und mithilfe des Luftbildes.

Gewerbeflächen- und brachen

Der Versiegelungsanteil der Gewerbeflächen variiert mit der Nutzungsintensität. Die stärker genutzten Gewerbestandorte der Quartiere 2 und 4 (s. Kap. 2.5) im östlichen Teil des Plangebiets weisen einen sehr hohen Anteil vollständig versiegelter Flächen auf, die durch Beton, Asphalt und Betonplatten befestigt sind. Die Quartiere 1 und 3 dagegen werden durch überwiegend brachliegende Flächen gekennzeichnet, auf denen sich eine Spontanvegetation entwickeln konnte. Hier befinden sich Arten der ruderalen Hochstaudenfluren, der ruderalen Wiesen, der lückigen Kraut- und Staudenfluren sowie der offenen Bodenstellen. Einige Flächen weisen auch Gebüschbestände und Pioniergehölze auf.

Ruderalfluren unterschiedlicher Sukzessionsstadien besitzen eine hohe Bedeutung als Nahrungsbiotop für Schmetterlinge, Heuschrecken, Reptilien und Laufkäfer. Verbreitete Arten der Stadtbrachen sind darüber hinaus Kleinsäuger, wie Kaninchen, Fuchs und Feldmaus. Möglicherweise befinden sich insbesondere im Quartier 1 Trockenrasenbestände, die nach §26 a NatschG Berlin unter Schutz fallen. Zur Verifizierung wäre jedoch eine Begehung notwendig.

Zwischen dem Hönower Wiesenweg und dem Hegemeisterweg befindet sich eine Freifläche mit arten- und blütenreichen Staudenfluren, die sich auf dem Gleisbett der ehemaligen Industriebahn ansiedeln konnten. Der besondere Wert dieser Fläche liegt in ihrem durchgehenden Biotopverbund, der sich über den Planungsraum hinaus bis zur Rummelsburger Landstraße erstreckt.

Kleingärten

Die Gärten sind nahezu vollständig als intensive Zier- und Gemüsegärten angelegt; sie sind durch Hecken, Ziersträucher, Blumenbeete sowie durch Obst- und Gemüseanbauflächen geprägt. Die Kleingartenanlagen weisen insgesamt einen relativ alten Baumbestand und einige dichte Gehölzstrukturen auf, die den Wert für den Biotop- und Artenschutz erhöhen. Kleingärten besitzen regelmäßig für die Avifauna eine Bedeutung.

Hoher Wallgraben

Der Hohe Wallgraben konnte nur im nördlichen Verlauf im Abstand von einigen Metern betrachtet werden. Aufgrund der Einfriedungen und der dichten den Graben säumenden Gehölzbestände ist ein Vordringen bis zum Graben nicht möglich. Die Gehölze werden von nitrophilen Gehölzen, wie u. a. dem Schwarzen Holunder, der Brombeere und dem Fliederbusch dominiert. Aus dem Luftbild ist ein relativ durchgehender, breiter Saum dieser Gehölzstrukturen erkennbar. Insofern stellt der Grabenverlauf einen wertvollen Biotopverbund dar, der zwar nicht einer typischen Vegetation von Gewässern entspricht,

jedoch aufgrund der dichten, ungestörten Gehölzstrukturen für die Avifauna einen hohen Wert darstellt. Beeinträchtigend sind die Kompostablagerungen durch die angrenzenden Kleingärten.

Baumbestand

Die Straßen im Plangebiet werden teilweise von Alleen gesäumt. An der Trautenauer Straße befindet sich im südlichen Abschnitt eine Baumreihe aus Spitz-Ahorn mit einem Stammumfang von mindestens 150 cm. Der Blockdammweg wird im westlichen Abschnitt durch eine Allee von Platanen gesäumt. Alle weiteren Straßen im Plangebiet, wie die Rummelsburger Landstraße, der Hönower Wiesenweg sowie der Hegemeisterweg weisen keinen Baumbestand auf.

Innerhalb der nicht zugänglichen Gewerbeflächen ist bereichsweise nach der Luftbildauswertung ein Altbaumbestand vorzufinden. Bemerkenswert ist ein Grundstück im nordöstlichen Abschnitt des Hönower Wiesenweges mit sehr hohen Pappeln, Ahornen u.a.

Strukturen von alten Alleen und Baumreihen sind auf dem Gelände der ehemaligen Gaskokerei erkennbar. In den Gewerbegebieten sind punktuell Pioniergehölze, wie Robinie, Eschen-Ahorn und Sand-Birke zu erkennen, die mit mehr als 80 cm Stammumfang unter die Berliner Baumschutzverordnung fallen.

Siedlungs- und Landschaftsbild

Das Plangebiet wird geprägt von gewerblichen Brachflächen, die im Nordosten durch das Bahngelände sowie im Norden und Westen durch Industrie- und Gewerbebestände begrenzt werden. Nach Osten schließen mit der in den 1920er Jahren errichteten „Prinzensiedlung“ und der „Gartenstadt Lichtenberg“ durchgrünte und attraktive Wohnstandorte an, die jedoch sehr unvermittelt an der Untersuchungsgebietsgrenze, der Trautenauer Straße, enden.

Nur ein schmales Band von Gewerbe und Kleingärten trennen das Plangebiet von den Uferbereichen der Spree, die jedoch vom Planungsraum hier nicht zu sehen ist. Von der Rummelsburger Landstraße aus ist nur ein Zugang zur Fähre über Weg 7 am E-Werk vorbei, möglich.

Der Planungsraum befindet sich in einer isolierten räumlichen Lage. Die das Plangebiet durchquerenden Hochspannungsfreileitungen verstärken das Bild einer „abgelegenen“ Industrielandschaft.

Der geringe Anteil an Grün- und Freiflächen wird allein durch die Kleingartenanlagen erreicht. Ein schmales Band mit Rasenflächen und einem Spielplatz durchzieht die Kleingartenanlage „Am Elektrowerk“ und bildet die einzig nutzbare öffentliche Freifläche im Plangebiet. Die dort verlaufende Fernwärmeleitung beeinträchtigt jedoch das Landschaftsbild erheblich.

Einige Flächen im Gewerbegebiet östlich des Hönower Wiesenwegs fallen durch einen hohen Altbaumbestand positiv heraus.

Der Hohe Wallgraben selbst ist im Plangebiet verfüllt und aufgrund seiner Lage im rückwärtigen Bereich der Grundstücke zurzeit nicht wahrnehmbar.

Die nördlichen Ausläufer der Wuhlheide enden in einem schmalen Streifen am Hegemeisterweg.

Erholung

Das Plangebiet bietet aufgrund der isolierten Lage sowie der unzugänglichen Gewerbeflächen keine Erholungsmöglichkeiten im Bestand.

Laut Umweltatlas Berlin ist in den Siedlungsbereichen östlich des Plangebietes mit mehr als 6 qm öffentliche Grünanlage/Einwohner eine gute Versorgung mit wohnungsnahen, öffentlichen Grünanlagen gegeben. Aufgrund der offenen, durchgrünten Baustruktur besteht auch ein überwiegend hoher Anteil privater oder halböffentlicher Grünflächen. (Umweltatlas Berlin, Versorgung mit wohnungsnahen, öffentlichen Grünanlagen, Ausgabe 1995). Ebenso liegt in der Waldsiedlung eine gute Versorgung mit öffentlichen Grünanlagen vor.

Der Seepark nimmt einen Großteil der öffentlichen Versorgung mit Grünflächen auf und unterliegt einer intensiven Nutzung. Im Park befinden sich ein öffentlicher Kinderspielplatz sowie ein Ballspielfeld. Die Versorgung mit öffentlichen Kinderspielplätzen im Versorgungsbereich 1 in Lichtenberg, der sich von der Trautenauer Straße bis zur Treskowallee erstreckt, liegt laut Umweltatlas mit weniger als 0,1 qm Spielplatzfläche/Einwohner mit der Versorgungsstufe 1 in der untersten Kategorie (Umweltatlas, Spielplätze -Versorgungsbereiche).

Die Gaswerksiedlung an der Rummelsburger Chaussee ist nicht mit öffentlichen Grünanlagen versorgt.

2.7. Eigentumssituation

Das Plangebiet ist zu großen Teilen im Besitz weniger Großeigentümer. Haupteigentümer sind die Vattenfall AG, die vor allem im westlichen Bereich als Eigentümer auftritt, die TLG, die über größere Flächen im östlichen Bereich verfügt und die DLW, die Eigentümerin einer größeren Fläche nördlich des Blockdammwegs ist. Im Eigentum des Landes Berlin einschließlich der BVG (Verkehrsbetriebe), der BSR (Stadtreinigung) und des Liegenschaftsfonds befinden sich die öffentlichen Straßen, die Gartenarbeitsschule, ein Großteil der Kleingartenflächen sowie weitere kleinere Teilflächen.

Im Quartier 1 gibt es eine klare Eigentumslage. 90 % der Fläche befindet sich im Eigentum der Vattenfall AG. Die übrigen 10 % sind im Eigentum der GSW.

Das Quartier 2 zeichnet sich ebenfalls durch eine weitgehend übersichtliche Grundstückssituation aus. Im Westen befinden sich rund 34.000 m² im Eigentum der Vattenfall AG und im mittleren Bereich rund 48.000 m² im Eigentum der Firma DLW. Des Weiteren treten die Deutsche Bahn und eine Privatperson als Eigentümer der Flächen nördlich des Vattenfall-Grundstücks auf. Am Blockdammweg besitzt die BVG eine rund 4.000 m² große Fläche, die als Wendeschleife der Straßenbahn genutzt wird.

Quartier 3 wird teilweise durch eine etwas kleinteiligere Grundstücksstruktur geprägt. So erstrecken sich vor allem entlang des Blockdammwegs und im mittleren Abschnitt des Hönower Wiesenwegs mehrere kleinere, im Einzeleigentum befindliche Gewerbegrundstücke. Der größte Teil der bebauten Fläche des Quartiers (ca. 40.000 m²) ist im Eigentum der Vattenfall. Ansonsten treten vor allem die TLG (Flächen entlang des Wiesenwegs) und das Land Berlin (BSR und KGA „Am Elektrowerk“) als Eigentümer auf.

Die Flächen im Quartier 4 befinden sich überwiegend in Privateigentum.. Das Werksgelände des ehemaligen Maschinenbauhandels, das durch schmale Flurstücke und durch eine

grundstücksübergreifende Bebauung geprägt ist, teilt sich auf eine Eigentümergemeinschaft und verschiedene Grundstücke der TLG auf.

Die durch die bezirkliche Gartenarbeitsschule genutzte Fläche in der südöstlichen Ecke des Bereichs befindet sich nur teilweise im Eigentum des Landes Berlin.

Abb. 12: Eigentumssituation 2/2008. Dargestellt sind die Grundstücke der TLG Immobilien GmbH (gelb), des Landes Berlin einschl. BVG, BSR und Liegenschaftsfonds (grün), der Vattenfall AG (hellblau), der DBAG (rot) und sonstiger Eigentümer bzw. Eigentümergemeinschaften (dunkelblau)



3. Übergeordnete und private Planungen

3.1. Planungsrechtliche Situation

Bebauungspläne wurden für das Plangebiet noch nicht aufgestellt. Bauanträge werden daher planungsrechtlich nach § 34 und 35 BauGB beurteilt. Hiernach wären im größten Teil des Plangebiets unter der Voraussetzung, dass die Erschließung ausreichend gesichert ist, gewerbliche Nutzungen zulässig, wobei im Regelfall auch größere Hallen und ein höherer

Versiegelungsgrad zugelassen werden könnten. Im östlichen Bereich müsste gewährleistet sein, dass mit den gewerblichen Nutzungen keine erheblichen Störungen für die östlich und südlich angrenzenden Wohngebiete verbunden sind.

3.2. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan (FNP, Stand: Neubekanntmachung vom 8. Jan. 2004) stellt die Flächen des Quartiers 1 als Versorgungsanlagen (Energie/ Abfall, Fläche mit gewerblichem Charakter) und die restlichen Flächen weitgehend als gewerbliche Bauflächen dar. Lediglich der Bereich der KGA „Am Elektrowerk“ und der angrenzende Grünstreifen entlang der Rummelsburger Landstraße sind als Grünfläche dargestellt. Der von Ehrlichstraße, Blockdammweg und Trautenauer Straße umschlossene dreieckige Straßenblock ist als Wohnbaufläche (W3) dargestellt. Für das gesamte Plangebiet südlich des Blockdammwegs ist ein Wasserschutzgebiet dargestellt. Der Blockdammweg und der Straßenzug Köpenicker Chaussee / Rummelsburger Landstraße werden als übergeordnete Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

Abb. 13: Auszug aus dem Flächennutzungsplan für Berlin, 2004



3.3. Stadtentwicklungspläne

Nachfolgend werden die für das Plangebiet relevanten Aussagen der Stadtentwicklungspläne kurz dargestellt. Die Zusammenfassungen beschränken sich dabei auf die verortbaren Ausweisungen / Darstellungen für das Plangebiet. Die Herleitungen, Begründungen oder allgemein gültige Aussagen werden aus Gründen der Übersichtlichkeit und der Relevanz nicht berücksichtigt.

3.3.1. Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung

Elektroenergieversorgung In der Themenkarte zur Elektroenergieversorgung sind die bestehenden und bereits in Kapitel 2.4 erläuterten Freileitungen des 110 kV- und des 220

kV-Netzes sowie ein in der Trautenauer Straße verlaufendes 110 kV-Erdkabel dargestellt. Im Bereich nördlich des Blockdammwegs ist zwischen Köpenicker Chaussee und Hönower Wiesenweg eine Standortfläche für die Elektroenergieversorgung eingetragen. Am Standort des Heizkraftwerks Klingenberg ist zudem ein Symbol für ein Kraftwerk mit einer Kapazität > 100 MW (Elektrizität) verzeichnet.

Am nördlichen Rand des Plangebiets finden sich außerdem Symbole für Umspannwerke 110/10 kV.

Gasversorgung Entlang der Köpenicker Chaussee / Rummelsburger Landstraße, des Blockdammwegs, der Trautenauer Straße und der Schenkestraße sind Gas-Hochdruckleitungen für das Stadtnetz dargestellt. Im Bereich des nördlichen Hönower Wiesenwegs findet sich außerdem der Standort einer Ortsdruckregleranlage.

Bis auf Teilbereiche nördlich des Blockdammwegs, insb. die Kleingartenanlage Blockdamm, ist das gesamte Plangebiet als „gasversorgtes Gebiet“ ausgewiesen.

Wärmeversorgung In der Themenkarte zur Wärmeversorgung sind die bestehenden Fernwärmeleitungen durch das Plangebiet dargestellt. Es handelt sich dabei um eine unterirdisch verlegte Leitung entlang des Blockdammwegs und die vom Heizkraftwerk Klingenberg in südöstlicher Richtung nach Schöneweide führende Freileitung. Diese verläuft im Plangebiet gut sichtbar durch die Kleingartenanlage „Am Elektrowerk“ und weiter parallel zur Trasse der ehemaligen Industriebahn. Wie auch in der Themenkarte zur Elektroenergieversorgung ist am Standort des Heizkraftwerks Klingenberg die Standortfläche sowie ein Symbol für ein Heizkraftwerk mit einer Kapazität > 150 MW (Fernwärme) verzeichnet.

Die Grundstücke beiderseits des Blockdammwegs westlich der Kreuzung Blockdammweg / Ehrlichstraße sind als „Fernwärmeversorgte Bereiche“ dargestellt. Die im Süden und Osten angrenzenden Wohngebiete sind dargestellt als „Bereiche dichter Bebauung mit hohem Anteil Kohleheizung“.

Wasserversorgung Wie bereits in Kapitel 2.4 dargestellt, ist entlang der Rummelsburger Landstraße der Fassungsbereich (WSG Zone I) für das Wasserwerk Wuhlheide dargestellt, außerdem die den Fassungsbereich umgebende engere Schutzzone (WSG Zone II). Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb einer weiteren Schutzzone (WSG Zone III). Entlang der Köpenicker Chaussee / Rummelsburger Landstraße ist am Rand des Plangebiets eine Versorgungsleitung verzeichnet.

Abwasserentsorgung Die Themenkarte Abwasserentsorgung zeigt entlang der Köpenicker Chaussee (nördlich des Blockdammwegs), des Blockdammwegs und der Trautenauer Straße Schmutzwasserleitungen, die zu einem Anschlusspumpwerk im Bereich der östlichen Hegemeisterstraße führt. Von dort führen Abwasserdruckleitungen nach Südosten sowie durch das Plangebiet nach Norden (über Liepnitzstraße, Stechlinstraße, Ehrlichstraße, Trautenauer Straße und Blockdammweg).

Regenwasserableitung Die Themenkarte zur Regenwasserableitung zeigt im Norden einen Regenkanal entlang der Köpenicker Chaussee, der zum Stichkanal an der Spree führt. Die Regenkanäle unter dem Blockdammweg führen westlich des Hönower Wiesenwegs zum Hohen Wallgraben (und über diesen zur Spree), östlich des Hönower Wiesenwegs nach Osten in Richtung einer geplanten Regenbehandlungsanlage an der Kreuzung Trautenauer Straße / Ehrlichstraße. Weitere Regenkanäle sind entlang des nördlichen Blockdammwegs, der Trautenauer Straße und der Liepnitzstraße dargestellt. Sie leiten alle ihr Wasser nach

Süden zu einem Regenkanal entlang des Rheinwegs / Am Walde, der wiederum zur Spree führt.

Im Bereich der ehemaligen Blockdammbrücke ist zudem ein Regenrückhaltebecken dargestellt.

3.3.2. Stadtentwicklungsplan Gewerbe

Der Stadtentwicklungsplan Gewerbe von Juni 1999 geht wie der Flächennutzungsplan noch von einer gewerblich-industriellen Nutzung des Plangebiets aus. Für das gesamte Plangebiet gilt das städtebauliche Ziel einer Gewerbeflächenbereitstellung. Dabei liegt der Schwerpunkt auf Betrieben des verarbeitenden Gewerbes und auf Baubetrieben. Die Hauptnutzungsart wird als Industriegebiet angegeben, gleichzeitig wird die Ansiedlung von Leitbetrieben als vordringlich angesehen.

Der Bereich nördlich des Blockdammwegs zwischen Köpenicker Chaussee und Hönower Wiesenweg ist als „Sonderbaufläche und Ver- und Entsorgungsfläche mit gewerblichem Charakter des FNP“ dargestellt, während die Flächen östlich des Hönower Wiesenwegs vollständig als „gewerbliche Baufläche des FNP“ dargestellt sind. Gleiches gilt für das gesamte Plangebiet südlich des Blockdammwegs, ausgenommen die KGA „Am Elektrowerk“. Im Süden des Plangebiets und der dargestellten gewerblichen Bauflächen sind Maßnahmen zum Schutz gegen Emissionen in potentiellen Konfliktbereichen vorgesehen.

Die bereits seit Jahren stillgelegte und inzwischen größtenteils demontierte Industriebahn ist im StEP Gewerbe noch als „wichtiges Industriegleis“ dargestellt.

3.3.3. Stadtentwicklungsplan Verkehr

Der Stadtentwicklungsplan Verkehr weist als Bestand (2002) aus:

- Den Straßenzug Köpenicker Chaussee / Rummelsburger Landstraße als übergeordnete Straßenverbindung (Stufe II)
- Die Verbindung Blockdammweg-Ehrlichstraße als örtliche Straßenverbindung (Stufe III).

Die Planung 2015 für das übergeordnete Straßennetz sieht den Wiederaufbau der Blockdammbrücke und in diesem Zusammenhang den Ausbau bzw. die Aufwertung des Blockdammwegs zur übergeordneten Straßenverbindung (Stufe II) vor.

Für das Straßenbahn- und S-Bahnnetz sind gemäß der Planung 2015 keine Änderungen vorgesehen, jedoch soll der Regionalbahnhof Karlshorst entfallen. In den verkehrlichen Prioritäten 2030 ist im Bereich der Blockdammbrücke ein zusätzlicher S-Bahnhalt an der Frankfurter Bahn vorgesehen.

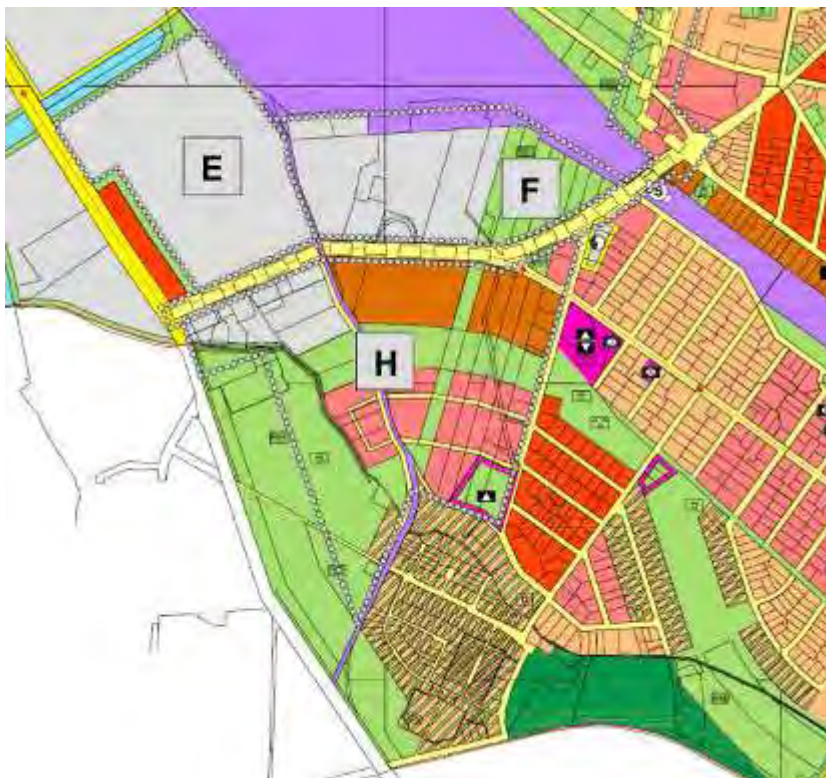
3.4. Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Während der Flächennutzungsplan das Gebiet noch als Gewerbegebiet bzw. Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt, gibt es von Seiten des Bezirks ein Interesse, den derzeit desolaten Zustand zu überwinden, indem höherwertigere Nutzungen wie Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe sowie Grünflächen ausgewiesen werden. Entsprechend wird in der aktuellen Bereichsentwicklungsplanung Alt-Lichtenberg (Stand: Juli 2004, aktualisiert Mai 2005) lediglich der Teilbereich nördlich des Blockdammwegs als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die im FNP als Fläche für Versorgungsanlagen dargestellte Fläche wird hierbei ebenfalls dem Gewerbegebiet zugeordnet. Für den Bereich südlich des

Blockdammwegs ist eine tiefgreifende Nutzungsänderung vorgesehen, die zwar noch im Widerspruch zum FNP steht, nach Aussage der Senatsverwaltung jedoch durch ein entsprechendes FNP-Änderungsverfahren in Übereinstimmung mit der übergeordneten Bauleitplanung gebracht werden könnte. Südlich des Blockdammwegs sind in der BEP folgende Nutzungen vorgesehen:

- zwischen Hönower Wiesenweg und Trautenauer Straße entlang des Blockdammwegs ein Mischgebiet,
- südlich des Mischgebiets ein breiter Grüngürtel in Ost-West-Richtung,
- mittig in Quartier 4 und parallel zur Trautenauer Straße: eine schmalere Grünverbindung (diese resultiert aus einer Absprache mit der BEWAG zur Verlegung/ Bündelung der vorhandenen Hochspannungsleitungen),
- im mittleren Bereich von Quartier 3: Wohnbauflächen W 3 mit einer GFZ bis 0,8
- im südlichen Bereich von Quartier 4: Wohnbauflächen W 3 mit einer GFZ bis 0,8 und ein Schulstandort (bezirkliche Gartenarbeitsschule)
- im südlichen Bereich von Quartier 3 im Übergangsbereich zu Kleingärten: eine Grünfläche sowie eine kleine Fläche „Siedlungsbereich mit landschaftlicher Prägung“

Abb. 14: Auszug aus der Bereichsentwicklungsplanung Alt-Lichtenberg



Bindungen und Konflikte in Zusammenhang mit der Darstellung der BEP

Für die Quartiere 1 und 2 werden im Ergebnis der Bestandsaufnahme keine Konflikte zwischen der Realsituation und der Plandarstellung der BEP gesehen.

Auch in Quartier 3 bestehen Voraussetzungen für eine Umsetzbarkeit der Ziele der BEP trotz schon gering verfestigter gewerblicher Nutzungen. In diesem Quartier überlagert die geplante Wohnnutzung sowohl Grundstücke mit realer Wohnnutzung (181-7005 und 7006) als auch gewerblich genutzte bzw. nutzbare Flächen (181-7007, 181-7004, 181-7008). Die

Umwidmung im Bereich der bereits brach liegenden Altindustrieflächen am Hegemeisterweg / Wiesenweg ist angebracht zur Harmonisierung des Gebiets.

In Quartier 4 gibt es nur auf dem Grundstück 211-47 vorhandene gewerbliche Nutzungen (Kfz-Werkstatt). Vor einer Umnutzung der übrigen Grundstücke sind ein Abriss der nicht mehr nachzunutzenden Gebäude und eine Entsiegelung erforderlich.

Der Umsetzung der BEP für Quartier 4 stehen verschiedene Bindungen / Konflikte gegenüber:

- Ungünstige Relation zwischen Nutzungskonzept und **Grundstückszuschnitten**,
- schmale Parzellen in Nord-Süd-Richtung mit einer **Vielzahl von Eigentümern** (Eigentümergeinschaften).

Zur Konzeptumsetzung ist die Mitwirkung einer Vielzahl von Eigentümern erforderlich. Es ist kaum möglich, Teilbereiche für die Umsetzung des Konzeptes auszugrenzen.

Hochspannungsleitungen verlaufen in Nord-Süd-Richtung annähernd parallel zur Trautenauer Straße (Quartier 4). Unter diesen Leitungen und mit einem Abstand von jeweils mindestens 50 Metern ist Wohnungsbau zwar theoretisch denkbar, jedoch kaum vermarktungsfähig. Eine kurzfristige Umsetzung der BEP in diesem Bereich ist nicht zu erwarten. Eine Verlegung und Bündelung der oberirdischen Leitungen auf eine Trasse mittig in Quartier 4 war angedacht, wurde aber nach kontroversen Diskussionen im Jahr 2002 mit dem Stadtbezirk (Realisierbarkeit der Bündelung als Freileitung auf neuer Trasse wurde durch BEWAG geprüft; von BVV wurde Erdleitung gefordert) von Seiten des Versorgers BEWAG/Vattenfall nicht mehr weiter verfolgt. Insofern sind die Freileitungen mittelfristig in weiteren Planungen und Vermarktungsstrategien zu berücksichtigen. In der Bereichsentwicklungsplanung ist dies durch die Anlage eines in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünstreifens berücksichtigt, der die Freileitungen aufnehmen könnte. Ob die dargestellte Breite jedoch den Schutzanforderungen einer an die neu geplante 380 kV-Leitung angrenzenden Wohnbebauung genügt, erscheint zweifelhaft. Die Führung als Freileitung stellt somit weiterhin ein erhebliches Hindernis einer städtebaulich und wirtschaftlich sinnvollen Flächennutzung dar.

3.5. Planungen und Konzepte zur Erschließung des Gebiets

Als Verlängerung des Blockdammwegs ist zur Querung des Geländes der Deutschen Bahn AG bereits seit einigen Jahren der Wiederaufbau der „**Blockdamnbrücke**“ im Gespräch. Das Fehlen der im FNP vorgesehenen weiterführenden Verkehrsverbindung nach Nordosten hat die Realisierung der Brücke bisher verzögert. Eine Verbindung der beiden Ortsnetze würde auch das Verkehrsaufkommen am Gewerbegebiet Blockdammweg steigern.

Speziell der Zustand des nördlichen und südlichen **Hönower Wiesenwegs** ist unzureichend. Sowohl die Gestaltung und Bemessung der gewerblichen Erschließungsstraßen als auch der Zustand der vorhandenen Straßenkonstruktion sind mangelhaft und erschweren in dieser Situation die Vermarktung und Nutzung. Der Verbleib der Industriebahnanlagen im öffentlichen Verkehrsraum als Sondernutzung ist vordringlich zu klären. Die Anbindung der einzelnen Gewerbegrundstücke ist oft unzureichend.

Zur Erschließung der Quartiere 3 und 4 ist der Ausbau des Hönower Wiesenwegs (südlicher Abschnitt) dringend erforderlich. Das Tiefbauamt hat vor einigen Jahren entsprechende Voruntersuchungen durchgeführt. Der zukünftige Regelquerschnitt ist abhängig von der angrenzenden künftigen Nutzung.

Ein baldiger Grundausbau des Hönower Wiesenwegs durch den Stadtbezirk ist aufgrund der wirtschaftlichen Situation nicht zu erwarten. Da die DB AG Hauptnutzer des nördlichen Straßenabschnitts ist, empfiehlt die GKU in ihrer Verwertungsexpertise, Verhandlungen zur Instandsetzung und Verbesserung der Verkehrssicherheit mit der DB AG anzustreben.

Der Ausbau des Hönower Wiesenwegs ist abhängig von der zukünftigen Entwicklung des Gebiets. Umgekehrt ist jedoch auch die zukünftige Nutzung und Vermarktbarkeit der Grundstücke abhängig vom Ausbauzustand des Wiesenwegs.

Da die Lichtenberger Industriebahn bereits zu Anfang der 1990er Jahre stillgelegt und seitdem zum größten Teil abgebaut wurde, außerdem mit dem deutlichen Rückgang der industriellen Nutzung keine nachhaltige Nachfrage nach einer Bedienung zu erwarten ist, wird, unabhängig vom rechtlichen Status der Bahntrasse, in der weiteren Bearbeitung dieser Studie davon ausgegangen, dass keine Wiederinbetriebnahme der Bahn erfolgen wird.

3.6. Landschaftsprogramm

Das Landschafts- und Artenschutzprogramm (SEN STADT-I-E1, 2006) setzt sich aus vier aufeinander abgestimmten Teilplänen zusammen, die mit Beschluss vom 19. Februar 2002 um die gesamtstädtische Ausgleichskonzeption sowie um die Darstellung der Flora Fauna Habitat (FFH)-Gebiete ergänzt wurden.

Im Programmplan Naturhaushalt / Umweltschutz wird der Großteil des Plangebiets als Industrie/Gewerbe dargestellt. Die Sanierung von Altanlagen, der Schutz angrenzender Flächen vor Immissionen, bei Neuanlage Förderung emissionsarmer Technologien, Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen durch Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung werden gefordert. Bei Verdichtung ist auf kompensatorische Maßnahmen zu achten, sowie der Boden- und Grundwasserschutz zu berücksichtigen. Als Anforderungen an die Naturgüter wurden aufgrund der Lage im Vorranggebiet für die Luftreinhaltung folgende Ziele und Maßnahmen formuliert:

- Emission gilt es zu vermindern und
- empfindliche Nutzungen vor Immission zu schützen.
- Freiflächen sind zu erhalten, sowie deren Vegetationsanteil zu erhöhen.

Im Programmplan Biotop- und Artenschutz ist das Gebiet als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzung dargestellt. Die anliegenden Bahngleise sind als ein relevantes Verbindungsbiotop gekennzeichnet.

Der Verlauf des Hohen Wallgrabens, ein in der Wuhlheide entspringender und in die Spree mündendes Gewässer, wird als überformte Niederung dargestellt.

Es werden folgende Ziele und Maßnahmen benannt:

- Berücksichtigung der naturräumlichen Zusammenhänge,
- Erhalt von Freiflächen in Niederungsbereichen mit ihren typischen Vegetationsbeständen,
- Anlage von Gewässer begleitenden Grün- und Freiflächen, insbesondere für Feuchte liebende Arten.

Im Programmplan Landschaftsbild ist das Plangebiet als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzung und besondere Siedlungsgrünstruktur und Siedlungszusammenhang

gekennzeichnet. Für den hohen Wallgraben ist die Wiederherstellung und Aufwertung linearer Landschaftsstrukturen dargestellt. Dies gilt auch für den gesamten Uferbereich der Spree.

Folgende Ziele und Maßnahmen werden formuliert:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung.
- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente sowie
- Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturf lächen mittels Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen.
- Dach- und Wandbegrünung.

Der Programmplan Erholung und Freiraumnutzung stellt für den überwiegenden gewerblichen Teil des Plangebiets „sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren“ dar. Für die Kleingartenanlagen werden öffentlich nutzbare Wegeverbindungen und die Einbindung in die Stadtstruktur dargestellt. Östlich an das Plangebiet angrenzend ist in Verlängerung des Seeparks in Richtung Blockdammbrücke die Neuanlage und Verbesserung eines Grünzuges unter Einbeziehung von Parkanlagen und Kleingärten dargestellt unter Maßgabe einer Minderung der Barrierewirkung von Strassen und Bahnflächen.

Entlang der Uferbereiche markiert ein durchgehender Grünzug die Spree-

Folgende relevante Maßnahmen werden für das Plangebiet formuliert:

- Erschließung von Freiflächen und Erholungspotentialen,
- Entwicklung von Konzepten der Erholungsnutzung und von Wegeverbindungen,
- Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohnnutzung.

In der gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption stellen die Flächen des äußeren Parkringes auf der ehemaligen GUS-Fläche im Volkspark Wuhlheide eine Ausgleichsmaßnahme von überörtlicher Bedeutung dar (aufgeführt als Nr. 24 „GUS-Fläche Treskowallee“ in der Ergänzung zum LaPro). Als Ziel wird die Wiederherstellung des Volksparks Wuhlheide in Anlehnung an das Konzept von Harrich mit einem erheblichen Entsiegelungspotential genannt.

3.7. Sonstige Vorgaben (Planungen, Beschlüsse, Rechtsverordnungen, Satzungen)

Das Gebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III A des Wasserwerks Wuhlheide. In der Trinkwasserschutzzone III sind Gefährdungen für den Boden zu vermeiden und zusätzliche Maßnahmen bei der Konstruktion von baulichen Anlagen zu berücksichtigen.

3.7.1. Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich

Das Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich, Ausgabe 2004, sieht in dem Bereich um den Blockdammweg „keine Perspektiven für eine erfolgversprechende produktionsgeprägte Nutzung“. Es entfällt daher aus der zuletzt 1999 definierten Flächenkulisse des Entwicklungskonzepts.

3.7.2. Planung zur 380 KV-Leitung

Die Vattenfall Europe plant die Umstellung der vorhandenen 220 kV-Freileitung durch das Plangebiet auf eine Spannung von 380 kV. Der im Herbst 2006 durch die Vattenfall Europe Berlin AG und Co KG eingereichte „Antrag auf Vorprüfung für die Errichtung und den Betrieb einer 380kV-Freileitung als Ersatz für eine vorhandene 220 kV-Freileitung im Südosten Berlins“ sieht dabei mit Rücksicht auf den Baubestand eine Trassenführung deutlich weiter westlich als die vorhandene 220 kV-Leitung vor. Für die bestehenden Wohnquartiere im Prinzenviertel und in der Waldsiedlung Lichtenberg stellt diese Trassierung eine deutliche Verbesserung dar. Lediglich die Kleingartenanlage „Am Elektrowerk“ sowie die teilweise brachliegenden und vorwiegend gewerblich genutzten Grundstücke beiderseits des Hönower Wiesenwegs werden durch die Planung neu beeinträchtigt.

Auf die beiden vorhandenen 110 kV-Freileitungen im bzw. neben dem Plangebiet (beide parallel zur Trautenauer Straße) hat die Planung keine Auswirkungen, da der Zweck der Netze unterschiedlich ist. Während das bisherige 220 kV-Netz bzw. das neue 380 kV-Netz eine reine Transportaufgabe hat, dient das 110 kV-Netz der großflächigen Verteilung der Elektroenergie auf das Stadtgebiet.

Da die Planungen für die neue 380 kV-Leitung offenbar noch von einer Erhaltung der bestehenden gewerblichen Nutzungen ausgehen, wären Nutzungsänderungen bei Durchführung der geplanten Trassierung im Plangebiet nur bedingt möglich. Die notwendigen breiten Schutzbereiche für die Trasse und die erschwerte Vermarktbarkeit der Flächen entlang der Hochspannungstrassen würden einer Wohnnutzung wie im Bereichsentwicklungsplan vorgesehen entgegen stehen. Insbesondere der durch die Schutzstreifen beiderseits der Leitungstrasse notwendig werdende hohe Freiflächenanteil würde die wirtschaftliche Umstrukturierung des Gebiets erschweren. Abhilfe könnte jedoch die Führung der Leitung als Erdkabel bringen, was jedoch aufgrund der hohen Errichtungs- und Betriebskosten sowie der im Vergleich zur Freileitung geringeren Lebenserwartung vom Betreiber bisher abgelehnt wird.

3.7.3. Neubau Kraftwerk Klingenberg

Ende 2006 kündigte die Nachfolgerin der BEWAG, die Vattenfall Europe AG, den Bau eines neuen Heizkraftwerks auf dem Standort der ehemaligen Gaskokerei am Blockdammweg an. Dieses Kraftwerk soll mit einer Leistung von 800 MW (Elektroenergie) bzw. 650 MW (Heizenergie) nicht nur das benachbarte Kraftwerk Klingenberg ersetzen, sondern auch die bereits teilweise stillgelegten Kraftwerke Oberhavel 1 & 2, Rudow 1 & 2, Charlottenburg, Reuter und Lichtenberg. Insbesondere die städtebauliche Einbindung wird wegen der befürchteten Emissionen Lärm, Abgase, Abdampf und der massiven Beeinträchtigung des Stadtbildes durch die bis zu 140 m hohen Anlagen nur schwer erreichbar sein.

Wegen der massiven Kritik und der noch unentschiedenen Haltung der Entscheidungsträger ist die Umsetzung der Planungen derzeit nicht absehbar.

3.7.4. Verwertungsinteressen der Grundstückseigentümer

Die Verwertungsexpertise der GKU Standortentwicklung GmbH (Berlin, 2005) für die Quartiere 1-4 des Plangebiets erläutert ausführlich die Interessen der Grundstückseigentümer. Diese sollen im Folgenden zusammengefasst dargestellt werden, teilweise ergänzt um aktuelle Entwicklungen:

Grundsätzlich sei ein gemeinsames Interesse an der Einleitung von Entwicklungs- und Wertsteigerungsmaßnahmen sowie an der Lösung von Nachbarschaftskonflikten festgestellt

worden. Die Initiative des Bezirks zur Überwindung des gegenwärtigen Status und zur Bündelung der Aktivitäten werde unterstützt.

Ein Ziel sei es gemäß der GKU, im Konsens zwischen Bezirk, Eigentümern und Nutzern eine sinnvolle Quartiersentwicklung zu ermöglichen und den gegenwärtigen defizitären Status zu überwinden.

Quartier 1

Die GKU stellt die Absicht der BEWAG dar, die laufenden Bodensanierungsmaßnahmen mit einem Zeithorizont von 10 Jahren weiter laufen zu lassen. Das Grundstück sollte als Vorhaltefläche für mögliche Energieerzeugungsanlagen weiter im Besitz des Energieversorgers bleiben.

Mit der Ankündigung des Kraftwerkneubaus (s.o.) durch Vattenfall hat sich die Absicht der BEWAG bestätigt.

Quartier 2

Aufgrund des desolaten Bauzustands des denkmalgeschützten Ensembles (Teile der ehemaligen Gaskokerei) bemühe sich die Eigentümerin (Vattenfall) um Abrissgenehmigungen für diese Gebäude. Erhaltenswürdig seien hier lediglich das sanierte ehemalige Direktorenwohnhaus sowie eine Halle mit 900 m² Grundfläche aus den 80er Jahren. Vordergründiges Interesse der Eigentümerin sei der Verkauf der Fläche mit erteilter Abrissgenehmigung.

Das mit einer ehemaligen Schule und einer Sporthalle bebaute Grundstück südöstlich des Vattenfall-Geländes wird zurzeit (August 2007) zum Verkauf angeboten. Die übrigen Gewerbeflächen im Quartier befinden sich in gutem Zustand und werden zumindest teilweise genutzt.

Die Kleingartenanlage Blockdamm gehört dem Land Berlin.

Quartier 3

Diese Grundstücksfläche im nordwestlichen Teilbereich des Quartiers stehe seitens der BEWAG als Gewerbefläche zum Verkauf. Hier sei eine Beräumung seitens der Eigentümerin vorstellbar.

Mit der Vorstellung der Kraftwerksplanung durch Vattenfall wurde jedoch ein Teilbereich dieser Fläche für den Brennstofftransport von der Spree zum Kraftwerk vorgesehen (Förderbänder). Hier besteht noch Klärungsbedarf.

Die übrigen Grundstücke des Quartiers liegen teilweise brach, teilweise werden sie durch die Eigentümer oder durch Mieter gewerblich genutzt. Es bestehe die grundsätzliche Bereitschaft zu einer Umsiedlung der Gewerbebetriebe.

Quartier 4

Die Fläche des ehemaligen Furnierwerks Karlshorst ist insgesamt abrisssreif und liegt brach. Hier seien zudem die Eigentumsverhältnisse noch nicht endgültig geklärt.

Die Flächen und Anlagen des ehemaligen Maschinenbauhandels Berlin sind gemäß GKU für eine weitere gewerbliche Nutzung bedingt geeignet. Eine Nutzung wird jedoch durch die Eigentumsverhältnisse und den Zustand der Gebäude (insb. des Verwaltungshochhauses) erschwert.

Grundsätzlich besteht bei den Eigentümern die Bereitschaft zu einer wertsteigernden Umnutzung.

3.8. Zusammenfassung der Vorhaben und Planungen und Auswirkungen auf die weitere Planung

Für das Plangebiet gibt es bereits zahlreiche, zum Teil einander widersprechende Planungen und Entwicklungsabsichten. Die Bereichsentwicklungsplanung Alt-Lichtenberg ist dabei die bisher umfassendste Darstellung zukünftiger Entwicklungsrichtungen. Sie ist weitgehend in Einklang mit der Absicht der Eigentümer, den Wert ihrer Grundstücke durch eine Nutzungsaufwertung (Wohnen in den südlichen Abschnitten der Quartiere 3 und 4) zu erhöhen. Diese Entwicklungsvariante erscheint insbesondere auch aufgrund der bisherigen Stagnation des Gewerbestandorts als realistisch.

Da der Flächennutzungsplan wie auch der Stadtentwicklungsplan Gewerbe noch von einer gewerblichen Nutzung ausgeht, wäre er im Falle einer Umsetzung der BEP für den betroffenen Bereich entsprechend zu ändern.

Kurz- bis mittelfristig sind mehrere planerische Entscheidungen zu treffen, die zum Teil erhebliche Auswirkungen auf die weitere Entwicklung des Plangebiets haben. Dies betrifft Entscheidungen

- für oder gegen den Kraftwerksneubau am Blockdammweg,
- bzgl. der Verlegung der Hochspannungsfreileitungen durch das Plangebiet, vorzugsweise als Erdkabel sowie
- bzgl. des Wiederaufbaus der Blockdammbrücke, der vor allem abhängig ist von der Umsetzung der im FNP vorgesehenen Verkehrsanschlüsse in Richtung Nordosten.

Für die Entwicklung des Gebiets ebenfalls von Bedeutung ist der weitere Ausbau des Blockdammwegs östlich des Hönower Wiesenwegs (Richtungsfahrbahnen beiderseits der Straßenbahngleise) sowie der Ausbau des Hönower Wiesenwegs.

Für die im Rahmen dieser Studie zu erarbeitenden städtebaulichen Leitlinien wird dabei von folgenden Prämissen ausgegangen:

- Der Neubau des Kraftwerks am Blockdammweg wird grundsätzlich berücksichtigt. Im Rahmen der Konzepterstellung wird herausgearbeitet, auf welche Weise eine mögliche Realisierung der Kraftwerksplanung Auswirkungen auf das Plangebiet hätte und wie die Folgen einer Realisierung gemindert werden könnten. Für den Fall, dass Vattenfall auf den Bau eines neuen Kraftwerks am Blockdammweg verzichten sollte, wird ein alternatives Nutzungskonzept für das betroffene Teilgebiet dargestellt.
- Bei der Neuverlegung der Hochspannungsleitungen wird von einer Neuverlegung als Erdleitung ausgegangen. Eine Verlegung als Freileitung ist angesichts der geplanten Wohnnutzung nicht empfehlenswert.
- Aufgrund des in allen Planungen unstrittigen Charakters der Flächen nördlich des Blockdammwegs als Gewerbe- oder Industrieflächen (bzw. „Fläche für Versorgungsanlagen mit gewerblichem Charakter“) und der damit einhergehenden potentiellen und tatsächlichen Belastung des Blockdammwegs insbesondere durch Schallemissionen ist der Wiederaufbau der Blockdammbrücke aus Sicht des Immissionsschutzes eher von untergeordneter Bedeutung. Die deutlich verbesserte Erreichbarkeit des Plangebiets und der entstehende Durchgangsverkehr im Falle einer Realisierung der Straßenbrücke hat jedoch durchaus Einfluss auf den Wert der angrenzenden Gewerbegrundstücke. Da eine baldige Realisierung jedoch nicht

absehbar ist, wird in der weiteren Planung zunächst nicht vom Bau der Brücke ausgegangen, dieser jedoch für die mittel- bis langfristige Entwicklung berücksichtigt.

Für den östlichen Blockdammweg laufen bereits die Arbeiten zur Straßenneugestaltung, so dass für die weitere Planung eine dem westlichen Teilstück entsprechende Straßengestaltung vorausgesetzt wird.

4. Analyse des Bestands, Stärken und Schwächen

4.1. Potentiale, Konflikte und Probleme

Der Bereich beiderseits des Blockdammwegs erscheint auf den ersten Blick als trostlose Industriebrache mit wenig Entwicklungspotential. Leereräumte Grundstücke, temporäre Zwischennutzungen und leer, teilweise verfallende Gebäude und Industrieanlagen prägen das Bild in weiten Teilen des Plangebiets. Die das Plangebiet durchquerenden Hochspannungsfreileitungen verstärken das Bild einer maroden abgelegenen Industrielandschaft.

Diese Beurteilung verkennt jedoch die enormen Potentiale, die das Gebiet bietet. Die unmittelbare Nachbarschaft zu einigen der attraktivsten Wohnviertel im Osten Berlins (Prinzenviertel und Waldsiedlung Lichtenberg) und die zahlreichen Grünflächen in der Umgebung sowie außerdem die Nähe zur Spree bieten Ansatzpunkte für eine Aufwertung und Umnutzung des Bereichs Blockdammweg.

Im Folgenden sollen die Potentiale und Konflikte, Stärken und Schwächen des Plangebiets dargestellt werden, aufgeteilt in die Themenbereiche Nutzung, Verkehr, städtebauliche Gestalt sowie Grünstruktur und Freiräume.

4.1.1. Nutzung

Die Nutzung im Gebiet wurde bereits in den vorangegangenen Kapiteln ausführlich dargestellt. In Verbindung mit den Nutzungen in den benachbarten Quartieren ergeben sich teilweise erhebliche Konflikte. Insbesondere die derzeit unmittelbare Nachbarschaft von gewerblich-industriell genutzten Flächen und Wohnbauflächen entlang der Trautenauer Straße ist als problematisch zu werten. Das isoliert in Insellage zwischen Blockdammweg, Ehrlichstraße und Trautenauer Straße gelegene Wohngebäude ist in seiner derzeitigen Situation sehr exponiert und Belastungen insbesondere von Süden ausgesetzt.

Die Kleingartenanlage Blockdamm liegt eingeschnürt zwischen Bahnflächen, gewerblich-industrieller Nutzung und dem als überörtliche Verbindungsstraße geplanten nordöstlichen Blockdammweg, so dass teilweise erhebliche Lärmimmissionen auf die Grünfläche einwirken. Ebenso dem von den gewerblichen Flächen ausgehenden Lärm ausgesetzt ist die Gartenarbeitschule des Bezirks. Die sonstigen Grün- und Freiflächen im Plangebiet und seiner Nachbarschaft sind als stabil zu bewerten und sollten in ihrem Bestand gesichert werden. Eine nähere Beschreibung und Analyse der Grünflächen und –verbindungen erfolgt unter dem Kapitel 4.1.4.

Die ungeklärten Entwicklungsabsichten für die Flächen zwischen Spree und Köpenicker Chaussee / Rummelsburger Landstraße erschweren die Beurteilung der von dieser Fläche ausgehenden Potentiale und Risiken. Die Lage an der Spree und die Nachbarschaft von Grünanlagen (Kleingärten) im Süden und Westen machen das Gebiet zu einem potentiellen Standort hochwertiger Nutzungen. Eine hochwertige Nutzung durch Dienstleister im Bereich

des ehemaligen DDR-Rundfunks sowie eine gemischte Nutzung im nördlichen Teilbereich erscheint denkbar. Dem stehen jedoch die unmittelbare Nähe der Industrieanlagen an der Köpenicker Chaussee sowie der Straßenzug der Köpenicker Chaussee / Rummelsburger Landstraße entgegen. Dieser wirkt nicht nur als Barriere zwischen den Flächen entlang der Spree und dem Plangebiet entlang des Blockdammwegs, sondern stellt auch eine erhebliche Lärm- und Staubquelle dar.

Ebenso unklar ist zurzeit auch die weitere Entwicklung auf dem ehemaligen Gaskokereigelände. Unabhängig von der Betriebsart des geplanten Kraftwerks und der genauen Ausführung der Anlagen ist von nicht unerheblichen Emissionen (insb. Lärm, ggf. auch Staub) von diesem Standort auszugehen, was sich auf die Entwicklungsmöglichkeiten des südlichen Plangebiets auswirkt. Mögliche Nutzungskonflikte innerhalb des Plangebiets sind insbesondere in Hinblick auf die Entwicklung auf den potentiellen Kraftwerksstandort durch geeignete Maßnahmen zu minimieren (u.a. Anlage von Gewerbeflächen, Grünflächen als Puffer).

Erheblichen Einfluss auf die weiteren Entwicklungsmöglichkeiten des Gebiets haben die zahlreichen Hochspannungsleitungen, die durch das Plangebiet bzw. entlang seiner Grenze verlaufen. Neben dem Erfordernis, ggf. Schutzflächen zu berücksichtigen und so eine höherwertige (Wohn-) Nutzung zu ermöglichen, stellen die Leitungen ein erhebliches Vermarktungshindernis dar. Da die bestehende 220 kV-Leitung verlegt werden soll, wird davon ausgegangen, dass sie mit den 110kV-Leitungen gebündelt wird. In der weiteren Planung wird eine solche Trasse (als Erdleitung) zu berücksichtigen sein.

Die Bebauung im Plangebiet ist zum großen Teil bereits abgeräumt (Quartiere 1 und 3), leerstehend oder gar im Verfall begriffen (insb. Quartiere 2 und 4). Dennoch gibt es einige Gebäude, deren Zustand eine sinnvolle Weiternutzung ermöglichen und deren Erhalt daher wünschenswert wäre. Andere sind zwar noch in einem brauchbaren Zustand, so dass sie mit vertretbarem Aufwand wiederhergerichtet und weitergenutzt werden könnten. Dies trifft jedoch nur im Falle einer gewerblichen Weiternutzung zu, die zumindest im südlichen Plangebiet fraglich erscheint. Schließlich befinden sich im Bereich nördlich des Blockdammwegs, östlich des Hönower Wiesenwegs, einige denkmalgeschützte Gebäude, deren Zustand jedoch so desolat ist, dass eine Weiternutzung nicht absehbar ist.

Die entsprechend kategorisierten Gebäude sind der Abbildung 15 (Bestandsanalyse Nutzung / Verkehr) zu entnehmen.

4.1.2. Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebiets für den Autoverkehr ist gewährleistet durch die Verbindung Stadtmitte-Köpenick über die Köpenicker Chaussee / Rummelsburger Landstraße sowie durch die Ehrlichstraße als Verbindung zur Ortsmitte von Karlshorst (über die Treskowallee). Die vierspurige Straßenverbindung der Köpenicker Chaussee / Rummelsburger Landstraße stellt jedoch gleichzeitig eine Barriere für den kreuzenden Fußgänger- und Fahrradverkehr dar.

Eine direkte Verbindung zur Ortsmitte Karlshorst fehlt wegen der noch nicht wieder aufgebauten Blockdammbrücke.

Der inneren Erschließung dienen bisher vor allem der Blockdammweg, die Trautenauer Straße und der Hönower Wiesenweg. Während der Blockdammweg im westlichen Bereich neu und verkehrsgerecht ausgebaut ist und sich im östlichen Bereich zurzeit im Ausbau befindet, ist die Trautenauer Straße vor allem im südlichen Bereich zwischen Rödelstraße

und Hönower Wiesenweg stark ausbaubedürftig. Insbesondere sollte der Straßen- und Fahrbahnquerschnitt erweitert werden.

Der Hönower Wiesenweg muss in seiner gesamten Länge ausgebaut werden, wenn er weiter seiner Erschließungsfunktion dienen soll. Die schmale und schlecht befestigte Fahrbahn wird den Anforderungen des regelmäßigen Schwerverkehrs zurzeit kaum gerecht und stellt somit ein Hindernis für die weitere Entwicklung des Gebiets als Gewerbe- und Industriestandort entgegen.

Für den öffentlichen Verkehr ist das Plangebiet durch die Straßenbahnlinie 21 der BVG erschlossen, die zurzeit tagsüber nur im 20-Minuten-Takt verkehrt. Das nördliche Plangebiet ist damit befriedigend an den ÖPNV angebunden. Vom Blockdammweg zur südlichen Plangebietsgrenze sind es ca. 600 bis 700 m, so dass auch dieser Bereich noch als ausreichend angebunden bewertet werden kann.

Ausgewiesene Radwege bzw. markierte Fahrradspuren gibt es entlang der Köpenicker Chaussee / Rummelsburger Landstraße sowie im bereits neugestalteten Abschnitt des Blockdammwegs. Für den noch folgenden Bauabschnitt des Blockdammwegs ist eine entsprechende Gestaltung zu erwarten. An der Stelle der früheren Blockdammbrücke existiert eine Fußgängerbrücke, die auch durch Radfahrer genutzt werden kann. Diese stellt die einzige Kreuzungsmöglichkeit der im Norden des Plangebiets gelegenen Bahnanlagen dar. Ob mittelfristig auch für die Ehrlichstraße ein Radweg vorgesehen ist, ist nicht bekannt.

Der schwache Verkehr auf den übrigen Straßen im und rund um das Plangebiet lässt die Anlage von Radwegen nicht notwendig erscheinen.

Dennoch gibt es einige durchaus bemerkenswerte Gebäude, die sowohl in (augenscheinlich) gutem baulichen Zustand sind als auch eine ansprechende Gestaltung aufweisen und das Stadtbild im Plangebiet im positiven Sinne prägen. Hierzu zählen insbesondere die Wohnbebauung der Gaswerkssiedlung entlang der Köpenicker Chaussee aus den 1920er Jahren sowie der weithin sichtbare Wasserturm des ehemaligen Gaswerks.

Aufgrund der sehr heterogenen Bebauung entlang des Blockdammwegs entsteht insbesondere im östlichen Abschnitt nicht der Eindruck eines städtischen Straßenraums, sondern vielmehr der eines vorstädtischen Gewerbegebiets (was durchaus auch dem bisherigen Charakter des Plangebiets entspricht). Die im westlichen Teil des Blockdammwegs vorhandenen Straßenbäume mindern diesen negativen Eindruck dort etwas und lassen trotz der teilweise sehr lockeren Bebauung einen gewissen Straßenraum erkennen.

Wesentlich besser definiert ist der Straßenraum der Trautenauer Straße, der durch den Geschosswohnungsbau am Rande des Prinzenviertels geprägt wird. Das städtebauliche Bild wird jedoch durch die fehlende bzw. unmaßstäbliche Nachbarbebauung innerhalb des Plangebiets stark beeinträchtigt. Zudem wirken die direkt über den Wohngebäuden verlaufenden Hochspannungs-Freileitungen hier besonders störend.

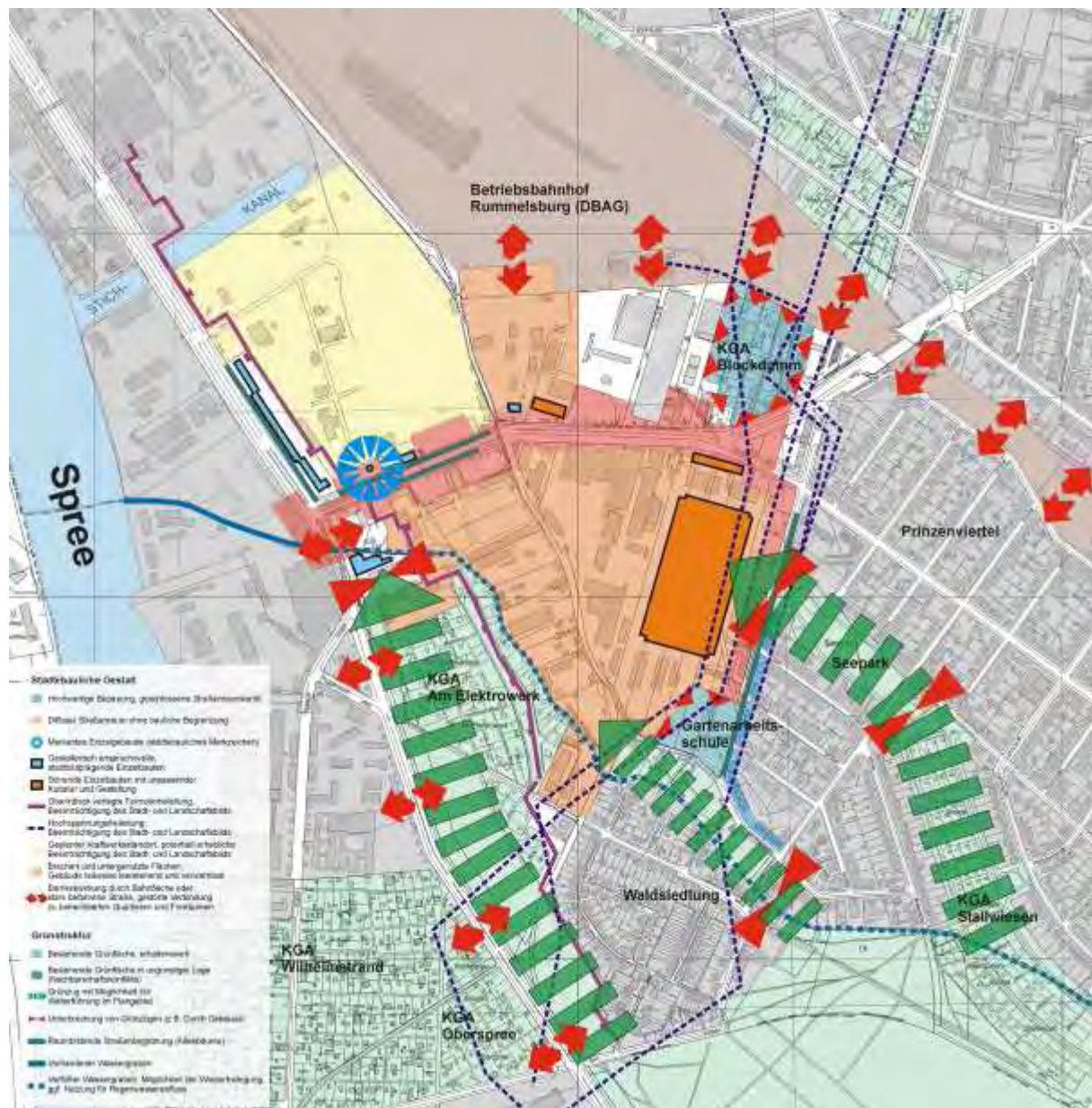
Das Plangebiet wird auf zwei Seiten von Verkehrsflächen begrenzt: Im Norden durch die Bahnanlagen des Betriebsbahnhofs Rummelsburg und im Südwesten durch den mehrspurigen Straßenzug der Köpenicker Chaussee / Rummelsburger Landstraße. Diese Verkehrsadern wirken wie oben bereits dargestellt für den kreuzenden Verkehr (insb. Fußgänger- und Fahrradverkehr) als auch für die Nutzungsbeziehungen als Barrieren. Auch stadtgestalterisch wirken diese Verkehrsschneisen als Barrieren, die das Plangebiet von den umgebenden Wohnquartieren im Norden sowie von den Flächen entlang der Spree trennen.

4.1.4. Grünstruktur und Freiräume

Trotz seines industriellen Charakters ist das Plangebiet von Grünflächen verschiedener Art und Qualität umgeben bzw. durchzogen. Während die Kleingartenanlage Blockdamm wie auch die bezirkliche Gartenarbeitsschule als Fremdkörper innerhalb der Gewerbe- und Industrieflächen wirken, stellen die Kleingartenanlage „Am Elektrowerk“, der Seepark und die sonstigen Grün- und Gartenflächen der Umgebung wichtige und wertvolle Landschaftselemente dar. Aufgrund der privaten gärtnerischen Nutzung bieten sie jedoch für die Öffentlichkeit nur ein eingeschränktes Erholungspotential.

Die bestehenden bandartigen Grünstrukturen eignen sich grundsätzlich für eine Fortführung in und durch das Plangebiet und bieten Ansätze für entsprechende Planungen. Um die Grünzüge jedoch als solche erlebbar zu machen sollten die im Analyseplan Gestalt / Grünstruktur dargestellten Engstellen bzw. Unterbrechungen der Grünzüge beseitigt und die entsprechenden Flächen umgestaltet werden.

Abb. 16: Bestandsanalyse Gestalt / Grünstruktur



Großräumige Freiraumentwicklung Ost-West

Die Trautenauer Straße bildet derzeit die Grenze zwischen den das Untersuchungsgebiet prägenden, brachliegenden Gewerbeflächen und der angrenzenden durchgrünten Wohnnutzung. Das sich im Westen anschließende Prinzenviertel wird von einem Band öffentlicher Grünflächen durchzogen, die sich von dem rund zwei ha großen Seepark Karlshorst über die Lehndorffstr. und den Traberweg bis zur Treskowalle fortsetzen und weiter eine Grünverbindung bis in die Wuhlheide herstellen.

Dieser Grüngürtel endet unvermittelt an der Trautenauer Straße mit einem etwa 3 ha großen Hallenkomplex des früheren Maschinenbauhandels. Hier besteht Handlungsbedarf, die städtebaulichen Spannungen abzubauen. Die BEP Alt-Lichtenberg (Stand: Juli 2004, aktualisiert Mai 2005) stellt Grünflächen in Verlängerung des bestehenden Grüngürtels dar, die mit der Entwicklung weiterer Wohnbebauung im Sinne einer Fortführung des Ortsteils einhergehen. Mit dem Rückbau der gewerblichen Flächen und Gebäude könnte eine

großräumige Freiraumentwicklung hergestellt werden, die den bestehenden Grüngürtel bis zur Spree fortsetzt. Im Untersuchungsgebiet erstreckt sich die potentielle Grünverbindung in unmittelbarer Verlängerung des Seeparks Karlshorst, parallel zum Blockdammweg, über den Hönower Wiesenwegs hinaus bis zum „Hohen Wallgraben“, der in westlicher Richtung den landschaftsräumlichen Verbund zur Spree darstellt. Der erhaltenswerte Altbaumbestand auf den Gewerbeflächen des ehemaligen Furnierwerkes sollte als Bestandteil dieses Grünzuges berücksichtigt werden.

„Hoher Wallgraben“

Im Bereichentwicklungsplan Lichtenberg sowie im Landschaftsprogramm Berlin wird der Verlauf des hohen Wallgrabens als Grünverbindung dargestellt.

Der Grabenverlauf bietet ein weiteres Potential für eine Grünverbindung, die den Planungsraum von Nordwest nach Südost durchquert und einen schmalen Feuchtbiotopverbund innerhalb der Kleingarten- und Siedlungsbereiche herstellen kann. Die potentielle Entwicklung des Grünzuges Hoher Wallgraben bietet die Möglichkeit, einen für das Urstromtal der Spree typischen Vegetationsbestand der Niederungsbereiche zu entwickeln. Entsprechend wäre die Anlage von Gewässer begleitenden Grün- und Freiflächen, insbesondere für Feuchte liebende Arten zu berücksichtigen. Ebenso sollte eine Fuß- und Radwegeverbindung den gesamten Grabenverlauf begleiten, die in Richtung Wuhlheide an den bereits gut ausgebauten asphaltierten Fuß- und Radweg durch das siedlungsnahe Waldgelände anschließt.

Nach Nordwesten verbindet der Grünzug über den fertig gestellten Abschnitt des Wallgrabens über die Köpenicker Allee hinaus das Plangebiet mit der Spree. Der Grabenabschnitt entspricht indes nicht den Anforderungen eines Freiraumverbundes und sollte durch den Ausbau eines Rad- und Fußweges ergänzt werden. Das Spreeufer ist zwar derzeit nicht zugänglich, die Anlage eines Grünverbundes mit übergeordneten Fuß- bzw. Radwegen ist allerdings durchgängig in allen vorgelagerten Planungsebenen (FNP, BEP, Lapro) dargestellt.

Ehemalige Industriebahn

Auf den Flächen der stillgelegten und teilweise zurück gebauten Industriebahn entwickelte sich auf schottrigem Untergrund eine blütenreiche Hochstaudenflur, die sich besonders im Bereich zwischen Hönower Wiesenweg und Hegemeisterweg ausdehnen konnte. Unter der Voraussetzung, dass keine Wiederinbetriebnahme der Bahn erfolgen wird, (vgl. Kap 3.5) bietet die Fläche einen Baustein für eine potentielle Freiraumvernetzung entlang der ehemaligen Industriebahn, die das Plangebiet über die Rummelsburger Landstraße hinaus durch die Kleingartenanlagen „Wilhelmstrand“ und „Oberspree“ mit dem Fährstandort der Spree verbinden kann.

Geplantes Landschaftsschutzgebiet Wuhlheide (außerhalb des Plangebietes)

Laut Umweltatlas, Karte 05.06: Schutzgebiete (Ausgabe 2002) erstreckt sich das geplante Landschaftsschutzgebiet Wuhlheide (LSG 51) bis zur Untersuchungsgebietsgrenze südlich des Hegemeisterweges und weiter über einen rund hundert Meter breiten Waldstreifen entlang der Rummelsburger Landstraße. In diesem waldartigen Bestand befindet sich die Brunnengalerie des Wasserschutzgebietes der Zone I, infolge dessen von einer eingeschränkten Erholungsnutzung auszugehen ist. Im Untersuchungsgebiet setzt sich der Waldstreifen zwischen Rummelsburger Landstraße und Kleingartengelände fort und bildet einen verbleibenden Biotopverbund zum geplanten LSG. Als Relikt des vor der

Siedlungsentwicklung durch Wald geprägten Raumes kommt dieser Fläche eine besondere Bedeutung zu.

Freiraumverbund durch die Kleingartenanlage „Am Elektrowerk“

Eine öffentlich begehbare Freifläche erstreckt sich innerhalb der Kleingartenanlage „Am Elektrowerk“. Diese im Besitz des Landes Berlin befindliche Fläche bietet derzeit aufgrund fehlender Gestaltung sowie der dort verlaufenden Fernwärmeleitung im Bestand wenig Aufenthaltsqualität. Die Freifläche eignet sich als innerörtliche, den Wiesenweg flankierende Grünverbindung, die zur besseren Versorgung der Waldsiedlung mit öffentlichen Grünanlagen beitragen kann.

Darüber hinaus befindet sich hier ein öffentlicher Spielplatz mit einem Wackeltier, einer Kletterburg für Kleinkinder sowie zwei Tischtennisplatten. Der Spielplatz unterliegt augenscheinlich einer sehr geringen Nutzung und die Sitzbänke befinden sich in marodem Zustand. Eine Aufwertung und Ergänzung des Spielplatzes sowie die Einrichtung weiterer Bewegungsflächen für Kinder und Jugendliche könnten als Ausgleich für die fehlenden Spielplätze in den angrenzenden Siedlungsflächen (s. Kap 2.6 Erholung) dienen.

4.2. SWOT – Anlyse, Zusammenfassung

Die im Rahmen der vorangegangenen Bestandsanalyse erfassten und erläuterten Risiken und Potentiale werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt. Sie werden dabei eingeteilt in die Kategorien Stärken (interne Potentiale), Schwächen (interne Risiken), Chancen (externe Potentiale) und Gefahren (externe Risiken).

4.2.1. Stärken („Strengths“)

- Hochwertige Nachbarnutzung (Wohnen)
- Gemeinsame Absicht der meisten Eigentümer zur Neuentwicklung des Gebiets
- Teilweise ggf. noch gewerblich nutzbare Gebäude im Bestand
- Teilweise architektonisch und städtebaulich hochwertiger Gebäudebestand
- Landschaftsräumliche Nähe zu Spree und Wuhlheide
- Landschaftsräumliche Strukturen, z.B. „Hoher Wallgraben“
- In Teilbereichen gebietsprägender Altbaumbestand

4.2.2. Schwächen („Weaknesses“)

- Schlecht ausgebaute innere Erschließung (insb. Hönower Wiesenweg)
- Fehlende oder schlecht ausgebaute Rad- und Fußwege im Plangebiet
- Fehlende Erkennbarkeit vorhandener Grünstrukturen wie Hoher Wallgraben und Flächen der ehemaligen Industriebahn
- Unübersichtliche Gemengelage mit unterschiedlichen, teilweise unverträglichen Nutzungen
- Teilweise ungeklärte Eigentumsverhältnisse
- Großteils brachliegende aber unberäumte Grundstücke, Baubestand nicht nutzbar
- Daher hoher Aufwand für Beräumung und Abriss

4.2.3. Chancen („Opportunities“)

- Gute Verkehrsanbindung (MIV)
- Neuplanung für Hochspannungstrasse ermöglicht Rückbau und Zusammenfassung der bestehenden Leitungen als Erdleitung
- Bestehende Nachfrage nach attraktiven Gewerbe- und vor allem Wohnstandorten
- Nähe zu ehemaligen Fernseh-Studios an der Nalepastraße (Entwicklungsschwerpunkt im Bezirk Treptow-Köpenick)
- Aufwertung und Entwicklung vorhandener Grünstrukturen wie Hoher Wallgraben und Flächen der ehem. Industriebahn
- Anbindung an bestehende Grünzüge/Grünflächen
- Geringe Entfernung zur Spree und dem zukünftigen Uferwanderweg

4.2.4. Gefahren („Threats“)

- Kraftwerksneubau von Vattenfall mit erheblichen Auswirkungen insbesondere auf (Lärm-) Immisionen und das Stadtbild
- Schlechtes „Image“ des Plangebiets aufgrund der jahrelangen Vernachlässigung
- Planungen zur Neuverlegung der Hochspannungstrassen schränken die Flächennutzung ein

5. Planungsansätze

Für die Erarbeitung des städtebaulichen Konzepts für den Bereich Blockdammweg bietet die Analyse des Bestands und der Rahmenbedingungen zahlreiche Anknüpfungspunkte und Potentiale, aber auch Restriktionen und Risiken. Insbesondere die weitere Entwicklung auf dem Gelände der Vattenfall AG kann auf die Entwicklung des Plangebiets erhebliche Einwirkungen haben.

Aus diesem Grund wurden im weiteren Verlauf der Planung zwei verschiedene grundsätzlich unterschiedliche Leitbilder für das Plangebiet erstellt:

- Leitbild A – „Wohnen und Arbeiten“ sowie
- Leitbild B – „Gewerbe“

Diese sollen im Folgenden dargestellt werden:

5.1. Leitbild A – Wohnen und Arbeiten

Durch die Lage des Plangebiets im Anschluss an die attraktiven Wohngebiete Prinzenviertel und Waldsiedlung, die Nähe zu attraktiven öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen (Seepark, Wuhlheide, div. Kleingartenanlagen) sowie die gute verkehrliche Anbindung sowohl zur Stadtmitte Berlins als auch nach Süden und Osten (Karlshorst, Schöneeweide, Köpenick, Flughafen Schönefeld/BBI) drängt sich eine Aufwertung der maroden Industrieflächen zu einem attraktiven Wohnstandort förmlich auf.

Da die Quartiere nördlich des Blockdammwegs jedoch noch einen zumindest teilweise gut gewerblich nutzbaren Baubestand aufweisen, zudem die Belastungen durch Altlasten insb. im Bereich der ehemaligen Gaskokerei, durch den angrenzenden Betriebsbahnhof Rummelsburg und den wachsenden Verkehr auf dem Blockdammweg nicht unerheblich sind, sollen sie auch zukünftig entsprechend genutzt werden. Dies ermöglicht grundsätzlich auch die Verwirklichung eines Kraftwerkneubaus auf dem Gelände der Vattenfall AG, wenn die Anlagen des neuen Kraftwerks gebietsverträglich gestaltet werden.

Die KGA Blockdamm, die, eingezwängt zwischen verschiedenen Emissionsquellen, keine Verbindung zu anderen Grünflächen besitzt und die bereits teilweise gewerblich besetzt ist, soll dem FNP entsprechend in die Gewerbeflächen integriert werden. Für eine für Investoren attraktive Gewerbefläche ist jedoch eine Neuordnung der Erschließung dringend erforderlich, da der Hönower Wiesenweg in seinem derzeitigen und seit Anfang des letzten Jahrhunderts weitgehend unveränderten Zustand seinen Erschließungsaufgaben nicht mehr gerecht werden kann.

Auch südlich des Blockdammwegs sollte ein Streifen gewerblicher Nutzung erhalten bzw. wieder eingerichtet werden, um einerseits die Lagegunst am neu ausgebauten Blockdammweg nutzen zu können und andererseits einen baulichen Puffer zwischen der zukünftigen Wohnbebauung und dem Blockdammweg sowie insbesondere dem möglichen Kraftwerksstandort auf dem Vattenfall-Gelände zu erreichen. Der Seepark im östlichen Anschluss an das Plangebiet sowie die KGA „Am Elektrowerk“ auf der anderen Seite bieten Anschlusspunkte für Grünverbindungen durch das Gebiet, die mittelfristig entlang des Hohen Wallgrabens oder im Bereich der Nalepastraße bis zur Spree durchgeführt werden können.

Die Wohnnutzung konzentriert sich somit auf das südliche Plangebiet, in Anschluss an das südliche Prinzenviertel, die Waldsiedlung und die KGA „Am Elektrowerk“.

Vorentwürfe

Auf Grundlage dieser Grundsätze wurden verschiedene Modelle zur Strukturierung des Gebiets entwickelt. Alle diese Modelle haben bei unterschiedlichen Schwerpunkten die Berücksichtigung der vorgenannten Rahmenbedingungen gemeinsam.

Abb. 17: städtebauliche Modellvarianten zu Leitbild A



Modell A-I



Modell A-II (BEP)



Modell A-III



Modell A-S

Modell A-I

Das erste Modell legt den Schwerpunkt auf eine verdichtete Wohnnutzung. Sowohl der Gewerbestreifen südlich des Blockdammwegs als auch der anschließende Grünzug sind vergleichsweise schmal gehalten, um einen möglichst hohen Wohnanteil zu erreichen. Die Kleingärten bzw. Grünflächen am südlichen Hönower Wiesenweg werden in ihrem Bestand erhalten, die Wohnflächen westlich des Hönower Wiesenwegs sind als „Cluster“ in einen neu zu gestaltenden Grünraum entlang des Hohen Wallgrabens integriert.

Die bisherigen Freileitungen werden als Erdleitung in den auszubauenden Hönower Wiesenweg integriert (alternativ in die Trautenauer Straße).

Modell A-II

Die Bereichsentwicklungsplanung für Karlshorst dient dem zweiten Modell als Grundlage. Obwohl alle gezeigten Modelle mit der BEP vereinbar sind, sieht dieses Modell eine weitgehende direkte Übernahme der dortigen Darstellungen vor.

Neben den recht breiten Streifen mit Gewerbe- bzw. Mischnutzung und dem Grünzug in Ost-West-Richtung wird das Gebiet besonders durch die im BEP vorgeschlagene Erschließungsstruktur des Wohngebiets und einen zweiten, in Nord-Süd-Richtung verlaufenden schmalen Grünzug geprägt.

Auch hier sind die Hochspannungsleitungen als Erdleitung vorgesehen.

Modell A-III

Auch dieses Modell weist einen breiten Gewebestreifen entlang des Blockdammwegs auf. Das Plangebiet wird durch einen großzügig bemessenen, in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünzug geteilt, der eine Breite von ca. 100 m aufweist. Die bisherigen Freileitungen werden auch hier in einer Trasse als Erdleitung gebündelt. Eine Führung als Freileitung ist angesichts des Grünstreifen denkbar, jedoch nicht wünschenswert.

Im Osten des Plangebiets schließt eine weitere Grünfläche an den Grünzug an, um den Seepark und die an diesen anschließenden Grünflächen an das Plangebiet anzubinden. Diese Grünfläche dient zudem als Puffer zwischen dem Wohngebiet und dem Gewerbegebiet am Blockdammweg.

Modell A-S

Modell A-S stellt eine Synthese der vorgenannten Modelle dar, die deren jeweilige Vorteile verbindet und die Nachteile minimiert.

So wurden aus dem BEP-Modell die breiten Gewerbeflächen sowie der durchgehende Grünzug übernommen, der auf einem Teilabschnitt die neu zu verlegenden Hochspannungsleitungen als Erdleitung aufnimmt. Die Erschließung der Gewerbeflächen wurde neu geordnet und der Hönower Wiesenweg begradigt und ausgebaut. Das Wohngebiet ist geprägt durch eine Ost-West-orientierte Erschließung. Auch die Flächen südlich des Hönower Wiesenwegs sind als Wohngebiet vorgesehen. Der im rückwärtigen Bereich der Wohnbauflächen verlaufende Hohe Wallgraben wird freigelegt und kann so für die Regenwasserbewirtschaftung genutzt werden. Die dadurch von anderen Grünflächen isolierte Gartenarbeitsschule wird in den neuen Grünzug verlegt, so dass auch im Südosten des Plangebiets neue Wohnbauflächen entstehen können und ein harmonischer Übergang zu den bestehenden Wohngebieten erfolgt.

5.2. Leitbild B – Gewerbe

Der Bereich beiderseits des Blockdammwegs besitzt eine lange Tradition als Gewerbestandort. In den Jahren nach der „Wende“ verfielen jedoch weite Teile der Gebäude und ein großer Teil der Flächen fiel brach.

Dennoch verfügt das Plangebiet nach wie vor über eine herausgehobene Lagegunst als Gewerbestandort. Trotz der unmittelbaren Nachbarschaft zu sensibleren Wohnnutzungen bietet es große zusammenhängende Gewerbeflächen, deren bauliche Infrastruktur teilweise noch nutzbar ist. Größtes Hindernis für eine nachhaltige Wiederbelebung als Gewerbegebiet waren bisher neben den teilweise ungeklärten Besitzverhältnissen und den ungünstigen Grundstückszuschnitten vor allem das negative Image der verlassenen Industrieanlagen sowie die mangelhafte Erschließung. Insbesondere der Hönower Wiesenweg kann seinen Erschließungsaufgaben kaum gerecht werden. Eine Neuordnung der Erschließung und ein Ausbau des Hönower Wiesenwegs erscheinen daher dringend erforderlich.

Die Schutzbedürftigkeit der angrenzenden Wohnbebauung macht die Einrichtung eines Grünstreifens als „Puffer“ zwischen den unterschiedlichen Nutzungsarten erforderlich. Ein

solcher Grünzug kann zudem die gewünschte Verbindung vom Seepark zu den Grünflächen im Westen (KGA „Am Elektrowerk“) und weiter zur Spree herstellen.

Vorentwürfe

Auf dieser Grundlage wurden zwei Strukturmodelle entwickelt:

Abb. 18: städtebauliche Modellvarianten zu Leitbild B



Modell B-I



Modell B-II

Modell B-I

Modell B-I geht von einer weitgehenden gewerblichen Nutzung des Plangebiets aus. Lediglich zur Abrundung der bestehenden Wohnquartiere südlich des Plangebiets sind neue Wohnbauflächen vorgesehen.

Ein Grünzug entlang der Trautenauer Straße und zwischen den Wohn- und Gewerbegrundstücken schafft die fehlende Grünverbindung und den nötigen Abstand. Die neu zu verlegenden Hochspannungsleitungen können teilweise im Grünzug, teilweise auch durch das – im Vergleich zur Wohnnutzung weniger schutzbedürftige – Gewerbegebiet verlaufen. Auch hier ist eine Erdverlegung der Führung als Freileitung vorzuziehen. Wie auch bei Modell A-IV wird der Hohe Wallgraben freigelegt und zur Regenwasserbewirtschaftung genutzt.

Die Gartenarbeitsschule wird verlegt und in den neuen Grünzug integriert.

Die Planung ermöglicht den Erhalt der Halle des Maschinenbauhandels, lässt jedoch die Möglichkeit zu einer späteren Teilung der Fläche und der Anlage einer weiteren Erschließungsstraße offen.

Die Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt über den ausgebauten und begradigten Hönower Wiesenweg sowie über eine neu anzulegende Straße an der Grenze zwischen dem früheren Möbelwerk (Furnierwerk Karlshorst) und dem Maschinenbauhandel Berlin. Der Hönower Wiesenweg schließt auch das neu entstehende Wohnquartier direkt an den Blockdammweg und an die Trautenauer Straße an. Er ist die einzige den Grünzug kreuzende durchgehende Straßenverbindung.

Modell B-II

Modell B-II gleicht im nördlichen Bereich weitgehend dem Modell B-I. Statt des Wohngebiets wird jedoch auch im Süden des Plangebiets eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Am Treffpunkt des Hönower Wiesenwegs mit der zweiten, neu anzulegenden Zufahrt zum Blockdammweg entsteht ein Wende- und Abstellplatz für LKW.

Die Trennung der gewerblichen Bauflächen von den Wohngebieten erfolgt wie in Modell B-I durch einen Grünzug entlang der Trautenauer Straße. Im Süden setzt sich diese „Pufferfläche“ in Richtung Westen entlang des Hohen Wallgrabens fort. Hierfür werden die bereits bestehenden Kleingartenflächen südlich des Hönower Wiesenwegs genutzt.

Da der neue Grünzug der Trautenauer Straße bis zur Einmündung des Hönower Wiesenwegs folgt, ist der Erhalt der Gartenarbeitsschule möglich.

6. Städtebauliches Konzept

Nach der in enger Abstimmung mit dem Bezirksamt Lichtenberg, FB Stadtplanung, erfolgten Entscheidung für das im vorangegangenen Kapitel dargestellte Modell A-S wurde auf dieser Basis ein städtebaulicher Entwurf im Maßstab 1:2.000 erarbeitet.

Die dabei ursprünglich geltende Prämisse, einen Entwurf zu erarbeiten, der im Falle eines Kraftwerkneubaus in der geplanten Größenordnung und am geplanten Standort ebenso funktionsfähig ist wie im Falle einer zukünftigen gewerblichen Nutzung musste jedoch im Rahmen des Entwurfsprozesses aufgegeben werden. Stattdessen wurden zwei Varianten erarbeitet, die die unterschiedlichen Szenarien für die Entwicklung auf dem Vattenfall-Grundstück nördlich des Blockdammwegs berücksichtigen. Für den Bereich Karlshorst-West entstanden so die Planvarianten „Technologiepark“ und „Energiepark“.

Beiden Varianten gemeinsam ist dabei die Erweiterung des Prinzenviertels um ein attraktives Wohnquartier am Wallgraben.

6.1. Planvariante 1 – Wohnen am Wallgraben / Technologiepark Karlshorst-West

Abb. 19: Städtebaulicher Entwurf – Technologiepark am Blockdammweg



Die Variante Technologiepark geht davon aus, dass kein Kraftwerksneubau in der ursprünglich geplanten Größenordnung erfolgen wird. Stattdessen wird der gesamte Bereich nördlich des Blockdammwegs für eine hochwertige gewerbliche Nutzung als Technologiepark vorgesehen. Dabei ist auf Teilbereichen – abhängig von der konkreten Nutzung, Lage und Nachbarschaft – auch eine industrielle Nutzung denkbar. Auch ein Kraftwerk kleinerer Größe (etwa ein Blockheizkraftwerk) kann Teil dieses Konzeptes sein.

Beim Entwurf des Gewerbegebiets wurde auf den Erhalt des bestehenden Altbaumbestands und prägender Gehölzstrukturen geachtet; auch die erhaltenswerten denkmalgeschützten Gebäude der ehemaligen Gasanstalt wurden integriert. Am nördlichen Rand des Plangebiets wird die Option berücksichtigt, die Saganer Straße zu öffnen, um die Industrieflächen entlang der Köpenicker Chaussee zukünftig auch von Osten erschließen zu können.

Der Streifen südlich des Blockdammwegs gelegene Teil des Technologieparks hat eine Tiefe von durchschnittlich ca. 50 m und ermöglicht so eine variable gewerbliche Nutzung. Um den bisher wenig attraktiven Blockdammweg aufzuwerten und ihm einen baulichen Abschluss zu geben, wird empfohlen, die Randbebauung mehrgeschossig auszuführen. Es wird eine hochwertige Gewerbe- und Dienstleistungsarchitektur angestrebt, die den Ansprüchen an einen modernen Technologiepark gerecht wird.

Der Grünstreifen südlich des Gewerbebandes hat eine Breite von ca. 70 m und gewährleistet so einen ausreichenden Puffer zur angrenzenden Wohnnutzung. Er ist am Seepark mit dem bestehenden, von der Wuhlheide kommenden Grünzug verknüpft und verbindet diesen mit einem neu anzulegenden Durchgang zur Rummelsburger Landstraße und weiter zur Spree. Zudem verbindet der Grünzug den Seepark mit einem ebenfalls neuen Grünstreifen entlang des wieder freigelegten Hohen Wallgrabens. Der Hohe Wallgraben soll in Zukunft eine wichtige Rolle bei der Rückhaltung und geregelten Ableitung von Niederschlagswasser spielen. Um die wasserwirtschaftliche und ökologische Funktionsfähigkeit des Gewässers zu gewährleisten, sind großzügige Retentionsflächen notwendig. Im Gegensatz zum parkähnlich gestalteten Grünzug parallel zum Blockdammweg sollen die Grünflächen entlang des Hohen Wallgrabens naturnah gestaltet und extensiv bewirtschaftet werden (ähnlich dem im Jahr 2007 fertig gestellten Grünzug am Bullengraben in Berlin-Spandau). Teilweise auf Holzstegen verlaufende Wege und Terrassen sollen den wassergeprägten Grünzug erlebbar machen.

Der Standort für Ballsportanlagen und Spielplätze befindet sich unmittelbar an die Gewebeflächen angrenzend bei gleichzeitig guter Erreichbarkeit von den Wohnstandorten. Die potenzielle Lärmbelastung der angrenzenden Wohngebiete kann durch aktiven Schallschutz minimiert werden

Dem Erleben und Erlernen von Gartenarbeit dient im Plangebiet traditionell die bezirkliche Gartenarbeitsschule, deren isolierter Standort im Süden des Plangebiets zugunsten eines zusammenhängenden Wohngebiets aufgegeben wird. Einen neuen Standort findet sie zukünftig an der Ecke Ehrlichstraße/Trautenauer Straße. So ist eine unmittelbare Nachbarschaft der Gartenarbeitsschule zur Kreativitäts-Grundschule sowie zum Grünzug Wuhlheide-Spree gegeben.

Das im Süden des Plangebiets vorgesehene Wohnquartier am Wallgraben sieht vorwiegend Einfamilienhäuser in verschiedenen Typologien vor. Das variable städtebauliche Konzept erlaubt dabei je nach Lage und Ausrichtung der Grundstücke die Errichtung von Reihen-, Doppel- oder freistehenden Einfamilienhäusern. Im Westen wird das Wohngebiet zum neuen Grünstreifen entlang des Wallgrabens durch eine klassische „Stadtkante“ traufständiger Gebäude abgeschlossen, im Osten wird über eine Reihe dreigeschossiger Zeilen entlang der Trautenauer Straße der Übergang zum Bestand im Prinzenviertel vermittelt. Angesichts der durch das neue Quartier wachsenden Bevölkerung und des eher schwachen Angebots in der näheren Umgebung können die Erdgeschosszonen entlang der Trautenauer Straße verschiedene Gastronomie- und Handelsbetriebe zur Nahversorgung (Backshop, Drogerie o.ä.) aufnehmen.

Die Flächenbilanz für die Variante Technologiepark am Blockdammweg sieht folgendermaßen aus:

Gewerbe/Technologiepark:	29,6 ha
Wohnen:	8,6 ha
Gartenbauschule:	0,7 ha
Grün:	7,6 ha
Verkehr (ohne Blockdammweg):	8,4 ha

Berücksichtigt wurden die Flächen nördlich des Blockdammwegs und südlich des Blockdammwegs / Ehrlichstraße. Die Trautenauer Straße wurde zu ca. einem Drittel in die Berechnung der Verkehrsfläche einbezogen. Nicht berücksichtigt wurden die Flächen des Dreiecks zwischen Blockdammweg (Brückenrampe), Ehrlichstraße und Trautenauer Straße.

Abb. 20: Blick nach Nordosten in den Blockdammweg: Umbauung des historischen Verwaltungsgebäudes der ehemaligen Gasanstalt



Abb. 21: Blick nach Norden in die Trautenauer Straße: Zeilenbebauung als Auftakt zum neuen Wohnquartier



6.2. Planvariante 2 – Energiepark Karlshorst-West

Abb. 22: Städtebaulicher Entwurf - Energiepark am Blockdammweg



Der wesentliche Unterschied zur Variante Technologiepark besteht in der Annahme, dass ein Kraftwerk der Vattenfall AG mit einer Leistung von bis zu 800 MW (Stromerzeugung) bzw. 650 MW (Fernheizung) am geplanten Standort realisiert wird. Das beiderseits des Blockdammwegs entstehende Gewerbegebiet könnte als „Energiepark“ weitere Betriebe der Energiebranche (insb. Herstellung, Entwicklung und Vertrieb von Anlagen für die Energieerzeugung) aufnehmen. Dies ermöglicht die Nutzung sich durch die Nähe zum Kraftwerk ergebender Synergien.

Die unterschiedlichen Anforderungen insbesondere des Nachbarschaftsschutzes erfordern jedoch nicht nur für den eigentlichen Standort eine abweichende Planung, sondern auch für die südlich anschließenden Gewerbe- und Wohngebiete.

Für den geplanten Kraftwerksstandort selbst werden – abgesehen von dem am Blockdammweg gelegenen Entrée-Bereich – keine konkreten Bebauungsstrukturen vorgeschlagen. Das Konzept nimmt lediglich den Erhalt der historischen Wegebeziehungen

und der diese begleitenden Grünstrukturen auf. Außerdem wird eine Höhenstaffelung der baulichen Anlagen empfohlen, die die Beeinträchtigung des Stadtbilds insbesondere rund um die denkmalgeschützten Gebäude am Blockdammweg und an der Köpenicker Chaussee reduzieren. Auch die Fernwirkung der Anlagen soll auf ein notwendiges Mindestmaß reduziert werden. So kommen die höchsten Anlagen einschließlich des Kühlturms im Norden und Nordosten zu liegen, während die Höhe der Anlagen nach Süden und Westen graduell abnehmen soll.

Um einen größeren Abstand zwischen dem Kraftwerksstandort und den westlich der Trautenauer Straße vorgesehen Wohnbauflächen zu erreichen, wurden sowohl der Gewerbestreifen als auch der Grünzug südlich des Blockdammwegs breiter ausgeführt als in der Variante Technologiepark.

Um den so entstandenen Verlust an verwertbaren Wohnbauflächen auszugleichen, sieht die Variante Energiepark zwar auch eine Wiederherstellung des Hohen Wallgrabens vor, reduziert den begleitenden Grünstreifen jedoch auf eine Breite von ca. 20 m. Dies ermöglicht in der nördlichen Hälfte des Quartiers die Anlage von drei Wohnhöfen mit Einfamilienhausbebauung sowie im Süden eine straßenbegleitende Bebauung entlang des Hönower Wiesenwegs. Diese Reduzierung der Retentionsflächen führt jedoch zu einer starken Beeinträchtigung der wasserwirtschaftlichen Funktionsfähigkeit des Hohen Wallgrabens, die nur teilweise durch die Anlage einer Versickerungsmulde im Grünzug zum Seepark ausgeglichen werden kann.

Die bezirkliche Gartenarbeitsschule wird auch in dieser Variante verlagert. Angesichts des 100 m breiten Grünzugs erscheint es sinnvoll, die Schule in diesen zu integrieren und so die Inanspruchnahme weiterer Flächen für öffentliche Nutzungen zu reduzieren. Öffentliche Spiel- und Bewegungsflächen grenzen westlich an die Gartenarbeitsschule an.

Die Flächenbilanz für die Variante Kraftwerk zeigt die folgenden Werte:

Kraftwerk Vattenfall/Energiepark:	15,6 ha
Gewerbe/Energiepark:	18,9 ha
Wohnen:	8,5 ha
Grün (inkl. Gartenarbeitsschule):	6,7 ha
Verkehr (ohne Blockdammweg):	4,8 ha

Es wurden die gleichen Flächen zur Berechnung herangezogen wie bei Variante 1 – Gewerbe (s. Kapitel 6.2).

6.3. Umsetzung

Beide Planvarianten sind belastbare städtebauliche Konzepte unter Berücksichtigung der jeweils zugrunde gelegten Szenarien. Zur Umsetzung der Planung sind jedoch verschiedene förmliche und informelle Planungen und Abstimmungen notwendig. Für die planungsrechtliche Realisierung der Konzepte ist die Festsetzung der wesentlichen Planungsinhalte in einem Bebauungsplan notwendig. Das hierzu notwendige Verfahren sollte in enger Abstimmung mit den Grundstückseigentümern und möglichen Investoren

durchgeführt werden, um nach Schaffung des Baurechts eine rasche Realisierung der Planung zu ermöglichen.

Ein nicht unerhebliches Hindernis bei der Umsetzung ist jedoch die Eigentümerstruktur (vgl. Kapitel .2.7). Zwar sind inzwischen die Eigentumsverhältnisse für die Grundstücke des ehemaligen Furnierwerks geklärt. Es gibt jedoch noch zahlreiche weitere Eigentümer, deren Interessen gebündelt werden müssen, so dass eine kooperative Umsetzung der Planung ermöglicht wird. Je weniger Eigentümer die Planung und Realisierung einbezogen werden müssen, desto leichter wird sich daher die Entwicklung von Karlshorst-West gestalten. Eine Neuordnung der Eigentumsverhältnisse erscheint vor diesem Hintergrund notwendig. Die Absicht der TLG, sich von den noch in ihrem Besitz befindlichen Flächen zu trennen, ist in diesem Sinne zu begrüßen. So können letztendlich die Flächen entsprechend der Planung erfolgreich entwickelt werden.

Der Entwicklung der früheren Industrie- und Gewerbeflächen zu höherwertigen Nutzungen stehen außerdem vor allem noch die desolate Infrastruktur, die bestehenden baulichen Anlagen sowie ggf. vorhandene Altlasten entgegen. Insbesondere für Ordnungsmaßnahmen wie den Abriss bestehender Anlagen und die Bodensanierung sowie für die Herstellung der notwendigen Infrastruktur (z.B. Straßenbau, öffentliche Grünflächen) wird eine öffentliche Förderung notwendig sein. Dies kann z.B. durch die Aktivierung von Fördermitteln wie aus dem Europäischen Fonds für Regionalentwicklung (EFRE) geschehen.

7. Zusammenfassung

Karlshorst-West, das Gebiet beiderseits des Blockdammwegs, wird z.Z. noch geprägt von maroden Industrie- und Gewerbeanlagen sowie einer schlechten Infrastruktur. Trotz dieses schlechten Images besitzt es durch seine unmittelbare Nachbarschaft zu den hochwertigen Wohngebieten Prinzenviertel und Waldsiedlung, die Nähe zur Spree und die umliegenden Grünflächen ein enormes Entwicklungspotential.

Ziel der vorliegenden Untersuchung war es, dieses Potential aufzuzeigen und städtebauliche Lösungen darzustellen. Die Berücksichtigung eines möglichen Kraftwerkneubaus spielte dabei stets eine wichtige Rolle. Nach der Erarbeitung verschiedener grundsätzlicher Entwicklungsvarianten wurde in Abstimmung mit dem Bezirksamt Lichtenberg eine auf der Bereichsentwicklungsplanung aufbauende Vorzugsvariante ausgewählt, die wiederum in zwei Varianten ausgearbeitet wurde. Beiden Varianten ist ein hoher Wohnanteil gemein, der den südlichen Teil des Plangebiets prägt.

Die beiden Planvarianten Technologiepark und Energiepark beherzigen – teilweise in unterschiedlicher Intensität und Ausführung – die folgenden

Leitlinien für die städtebauliche Entwicklung von Karlshorst-West:

- Attraktive Wohnbebauung im Anschluss an das Prinzenviertel
- Neuverlegung der Hochspannungsleitungen als Erdleitung
- Verlegung der Gartenarbeitsschule an einen in das Gesamtkonzept integrierten Standort
- Ausbau und Neugestaltung des Hönower Wiesenwegs und der Trautenauer Straße
- Freilegung des Hohen Wallgrabens und naturnahe Gestaltung eines begleitenden Grünstreifens
- Anlage eines attraktiv gestalteten und vielseitig nutzbaren, durchgehenden Grünzugs von der Wuhlheide über den Seepark zur KGA „Am Elektrowerk“ und weiter zur Spree
- Schaffung von Wegeverbindungen zwischen Spree und Plangebiet entlang des Hohen Wallgrabens und entlang der ehemaligen Industriebahntrasse
- Schaffung von Retentionsräumen entlang des Hohen Wallgrabens
- Schaffung eines von der Wohnnutzung durch den Grünzug getrennten Gewerbe- und Industriequartiers beiderseits des Blockdammwegs
- Gestaltung attraktiver Straßenräume durch neue Baustrukturen am Blockdammweg und an der Trautenauer Straße, dabei Erhaltung und Integration der Denkmale auf dem Gelände der ehemaligen Gasanstalt
- Minimierung der städtebaulichen Auswirkungen eines Kraftwerkneubaus in der Variante „Kraftwerk“ durch Höhenstaffelung

8. Anhang

- Bestandsplan 1:5.000 – Nutzung und Verkehr
- Bestandsplan 1:5.000 – städtebauliche Gestalt und Grünstruktur
- Bestandsplan 1:5.000 – Eigentumsverhältnisse
- Städtebauliches Modell A-S 1:5.000

- Städtebauliches Konzept Karlshorst-West 1:2.000 – Wohnquartier/Energiepark
- Städtebauliches Konzept Karlshorst-West 1:2.000 – Wohnquartier/Technologiepark