

Bebauungsplan 1-112a „Uferhallen“

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch

BERLIN



Bezirksamt
Mitte

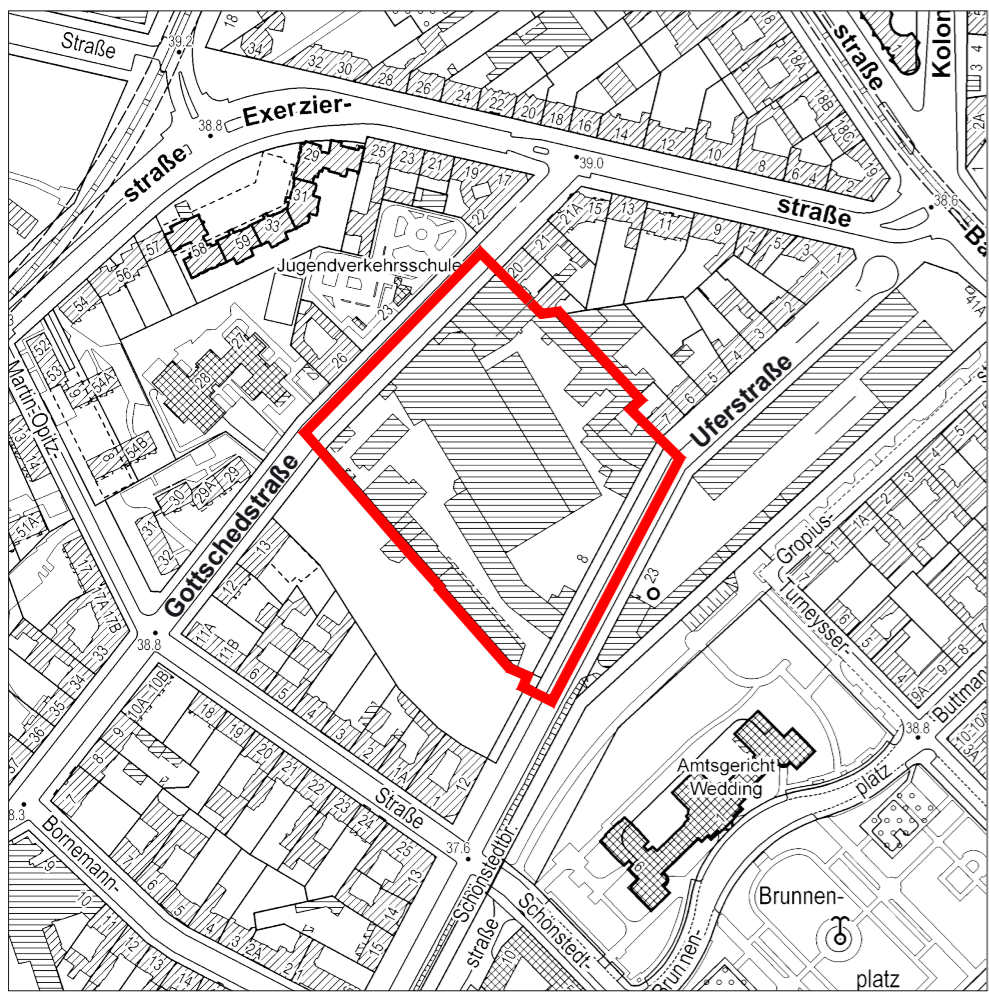


Abb. 1: Geoportall Berlin, Karte von Berlin, Stand 2021

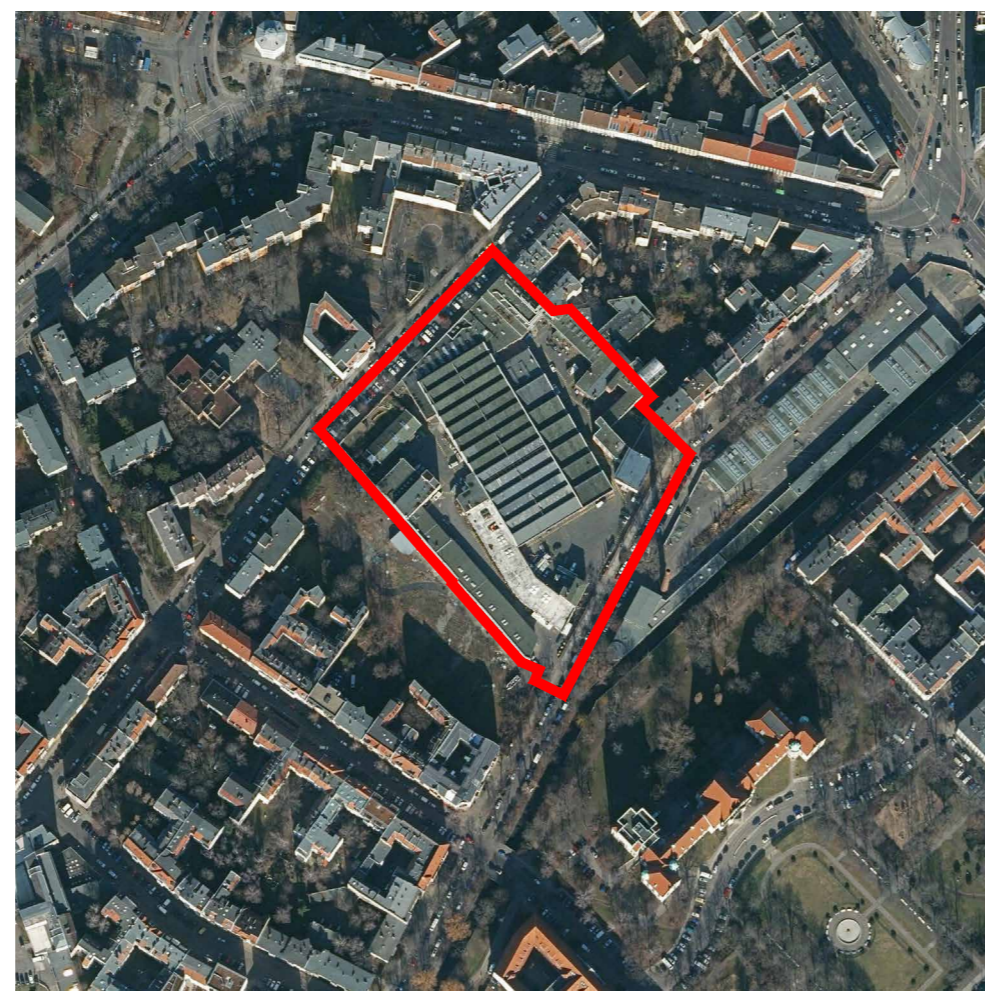


Abb. 2: Geoportall Berlin, Luftbild, Stand 2021

ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT

Im Plangebiet soll das Planrecht für eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Kultur, kleinteiligem Gewerbe und Büro geschaffen werden. Dabei sollen die bestehenden kulturellen Nutzungen erhalten und der Denkmalschutz gewahrt werden.

GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan liegt im Bezirk Berlin-Mitte, Ortsteil Gesundbrunnen und wird für das Grundstück Uferstraße 8 (Flurstücke 523 und 525, Flur 15) sowie das Flurstück 534, Flur 15, aufgestellt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 2,2 ha.

ZIELE DER PLANUNG

Ziel der Planung ist insbesondere die auf der Fläche des ehemaligen Betriebs Hofes bereits angesiedelten Künstler, Kulturbetriebe, gewerblichen Kleinbetriebe, Wohnnutzungen und gastronomischen Betriebe unter den bisher geltenden Rahmenbedingungen zu erhalten und planungsrechtlich zu sichern.

Des Weiteren soll durch den Bebauungsplan eine geordnete, nutzungs- und sozialverträgliche und im Einklang mit der denkmalgeschützten Gesamtanlage stehende Erweiterung/Nachverdichtung des Bestandsquartiers ermöglicht werden.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG/FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Als Art der baulichen Nutzung soll für den Geltungsbereich ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Kultur“ festgesetzt werden. Diese Zweckbestimmung berücksichtigt die bereits vorhandenen Kulturnutzungen.

Um das bereits vorhandene Kleingewerbe, die Gastronomie, die Wohnnutzung/besondere Wohnformen sowie gemäß dem Nutzungskonzept die geplanten zusätzlichen Wohnnutzungen/ besonderen Wohnformen und zusätzlichen gewerblichen Kleinbetriebe in ihren Nutzungen planungsrechtlich zu sichern, soll der Bebauungsplan darüber hinaus ein Urbanes Gebiet (MU) festsetzen.



Bebauungsplan 1-112a für das Grundstück Uferstraße 8, Flurstücke 523, 525 und 534 der Flur 15 sowie der Uferstraße im Bezirk Mitte, Ortsteil Gesundbrunnen

Vorentwurf

Arbeitsstand: 13.05.2022
(frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (1) BauGB)

Legende

- MU Urbanes Gebiet und SO Sondergebiet „Kultur“ gemäß §§ 6a und 11 BauNVO
- Straßenverkehrsfläche (öffentliche Fläche)
- Straßenbegrenzungslinie
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Hinweis: Die Abgrenzung zwischen dem Sondergebiet und dem Urbanen Gebiet wird im Laufe des Aufstellungsverfahrens entwickelt.

Berlin, den . . . 2022

Bezirksamt Mitte von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung und Facility Management

Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Fachbereichsleiterin Stadtplanung

Maßstab 1 : 1000
0 10 20 30 40 50 m
(Ausgabe-Format: A3)



Bebauungsplan 1-112a „Uferhallen“

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch

BERLIN



Bezirksamt
Mitte

PROJEKTbeschreibung

Für die Fläche der Uferhallen zwischen Uferstraße und Gottschedstraße wurde ein städtebaulicher Entwurf durch den Vorhabenträger erarbeitet (Abb. 4).

Das Gesamtensemble Uferhallen ist denkmalrechtlich geschützt. Das vorliegende Konzept sieht eine städtebauliche Entwicklung mit baulichen Ergänzungen und einem teilweisen Rückbau von Bestandsgebäuden vor. Unter Beachtung der für das Gesamtensemble prägenden Bauten werden zum Teil neue Gebäude errichtet, die den Gesamtcharakter des Ensembles Uferhallen harmonisch ergänzen und nicht zerstören. Diese Neubauten sollen die Besonderheiten des Standortes stärken und sich ohne die

Wirkung des Bestandes zu beeinträchtigen, einfügen. Teilweise ist beabsichtigt Gebäude oder Gebäudeteile nach Prüfung und Bestätigung der Denkmalbehörden zurückzubauen. Diese geplanten Rückbaumaßnahmen sind in Abb. 3 gelb gekennzeichnet.

Die prägende Gebäudekonfiguration des Ensembles mit Einzelbauten und Gebäudegruppen wird bewahrt. An den Straßenzügen Gottsched- und Uferstraße orientiert sich die Bebauung an den Höhen der Nachbargebäude. Die bauliche Veränderung sieht die Schaffung von Zugängen von der Gottschedstraße vor, so dass die Gesamtanlage mit einer Durchwegung eine bessere Vernetzung zur Uferstraße ermöglicht.

Die markanten Bauten von Jean Krämer aus den 1920er

Jahren auf der Ostseite des Geländes (Bauten 1-7 in Abb. 4), die große Wagenhalle mit Nebenhalle (Haus 12) sowie die Nebengebäude 8, 10, 11, 12 und 31 an der westlichen Grundstücksgrenze bzw. an der Uferstraße sollen erhalten werden. In Teilbereichen ist eine Aufstockung geplant. Die Gebäudehöhen werden sich mit 5-6 Geschossen an die Höhen der Nachbarschaften anlehnen. Weitere besondere Gebäude sind an der Uferstraße und an der Gottschedstraße vorgesehen. Mit dem 13-geschossigen Neubau neben der großen Wagenhalle wird eine städtebauliche Dominante im Blockinnenbereich dargestellt.

Das Gesamtkonzept wird mit Untersuchungen zur Energie, Ökologie und Mobilität seine Verträglichkeit nachweisen. Mit diesem städtebaulich-funktionalen Entwurf ist beab-

sichtigt den Standort Uferhallen für Kunst und Kultur sowie kleinteiliges Gewerbe zu sichern und weiterzuentwickeln. Die am Standort ansässigen Nutzer*innen sollen die Möglichkeit erhalten dort weiterhin tätig zu sein. Um den Verbleib der Künstler*innen zu sichern, wird der Ausbau der großen Wagenhalle durch den Verein dieser Künstler*innen geplant. Darüber hinaus werden weitere Räumlichkeiten für künstlerische Nutzungen zur Verfügung gestellt. Geplante Ergänzungs- und Neubauten für Wohnen, Gewerbe und Gastronomie sind vorgesehen und entwickeln das Areal zu einem gemischt genutzten Quartier.

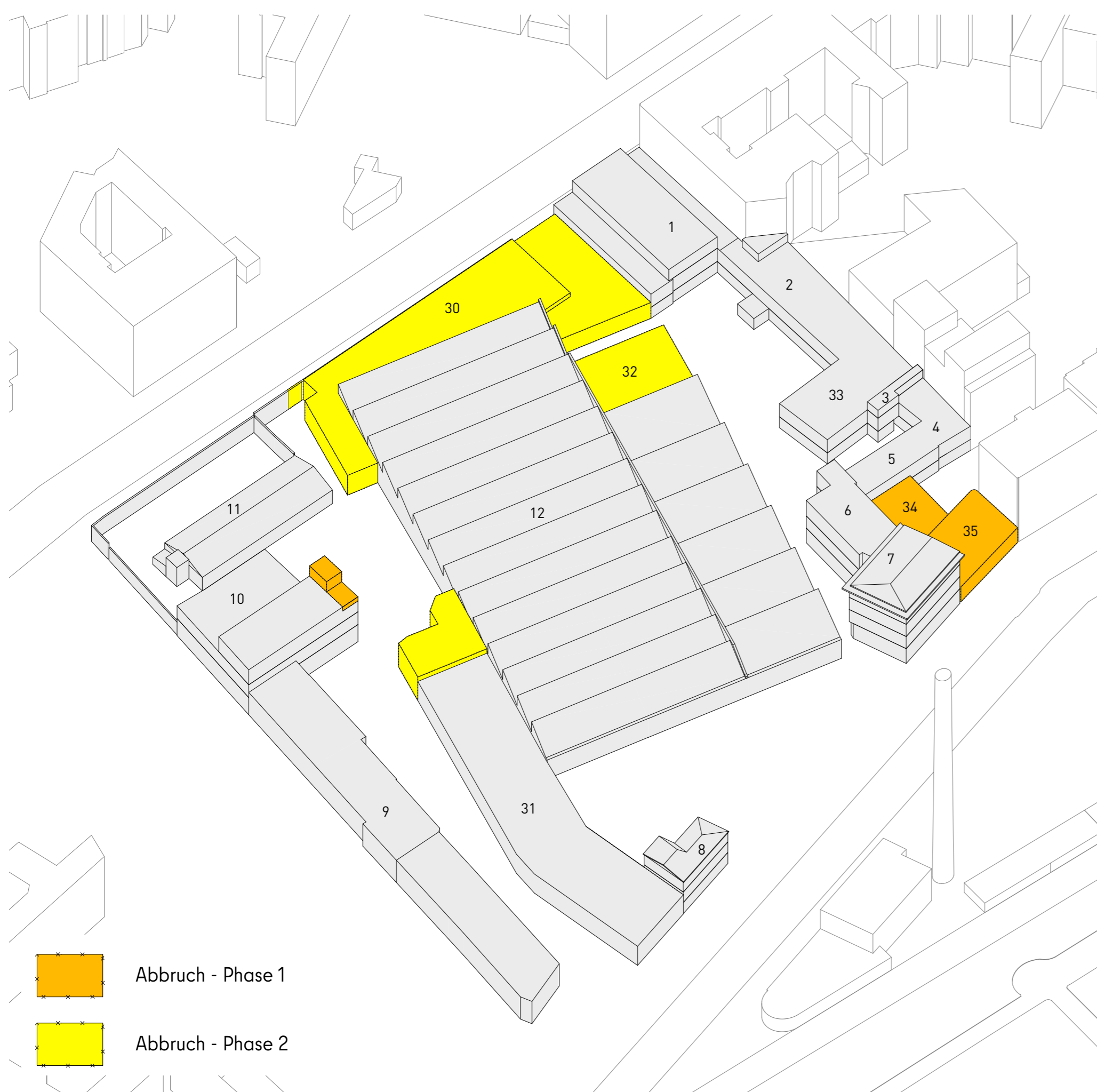


Abb. 3: Städtebauliches Konzept des Vorhabenträgers UferHallen (vorgesehener Abbruch), Stand: Mai 2022, Quelle: O&O

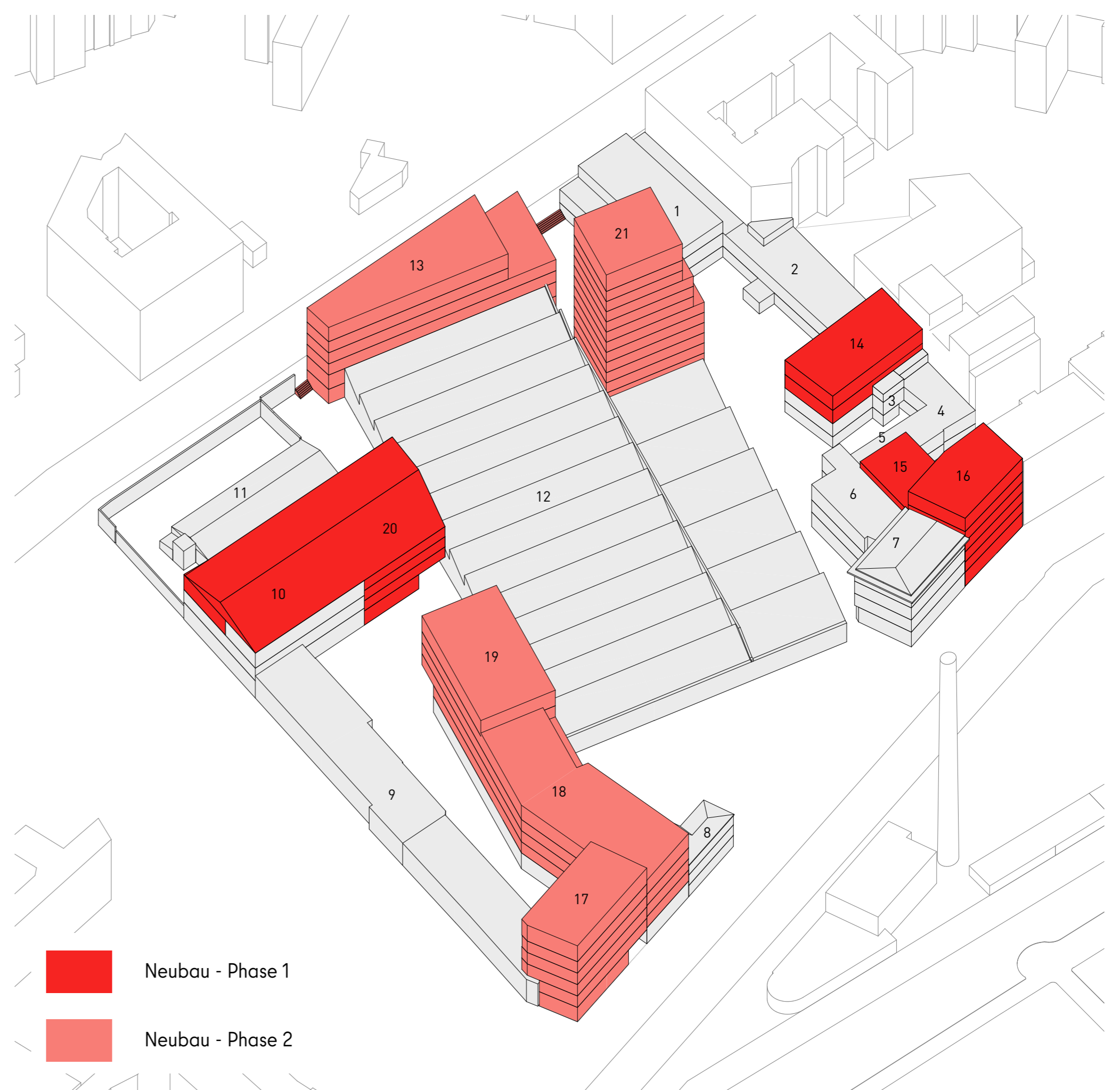


Abb. 4: Städtebauliches Konzept des Vorhabenträgers UferHallen (vorgesehene Neu- bzw. Aufbauten), Stand: Mai 2022, Quelle: O&O

ZEITSTRAHL MIT WICHTIGEN MEILENSTEINEN FÜR DAS BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

