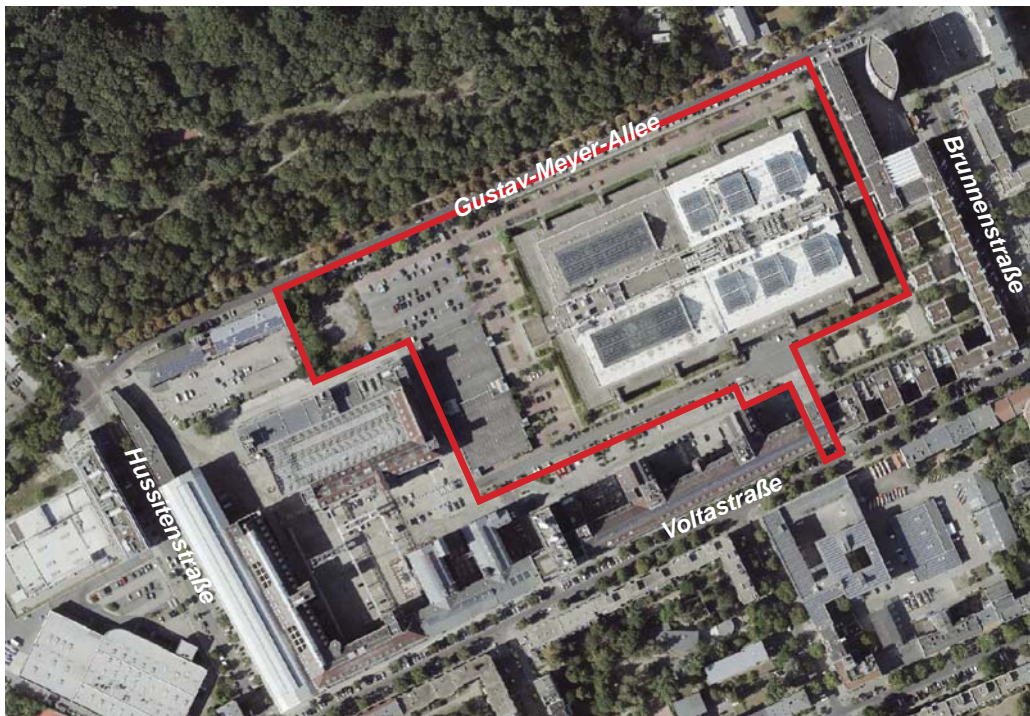




Bebauungsplan III-233-1 „Quartier Am Humboldthain“

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB



Lage des Plangebiets: Geoportal Berlin / Digitale farbige Orthophotos 2021, bearbeitet: BSM mbH



Parkplatz und Gebäude der ehemaligen Firma Nixdorf, Blick Richtung Humboldthain, Foto: BSM mbH

Anlass und Erforderlichkeit

Die Quartier Am Humboldthain GmbH plant auf dem ehemaligen Werksgelände der AEG (Allgemeine Electrizitäts-Gesellschaft) am Humboldthain die Entwicklung eines Quartiers mit gewerblichen Nutzungen. Die Zulässigkeit der anzusiedelnden Nutzungen soll sich hierbei auf 40 % der Gesamtfläche nach den Vorgaben für die Berliner EpB-Gebiete richten. So soll bei der Gebietsentwicklung ein besonderes Gewicht auf produzierendes Gewerbe gelegt werden. 60 % der Flächen sollen auch anderweitig gewerblich nutzbar sein. Im Vorfeld wurde zur Weiterentwicklung und Qualifizierung des Quartiers zunächst ein Werkstattverfahren und hierauf aufbauend ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt, welcher am 12.08.2022 entschieden wurde. Als Sieger ging das Büro Cobe (Kopenhagen) hervor, dessen städtebaulicher Entwurf unter Beachtung der Überarbeitungsempfehlungen der Jury die Grundlage für die bauliche und nutzungsstrukturelle Neuordnung des Geländes und die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans bildet.

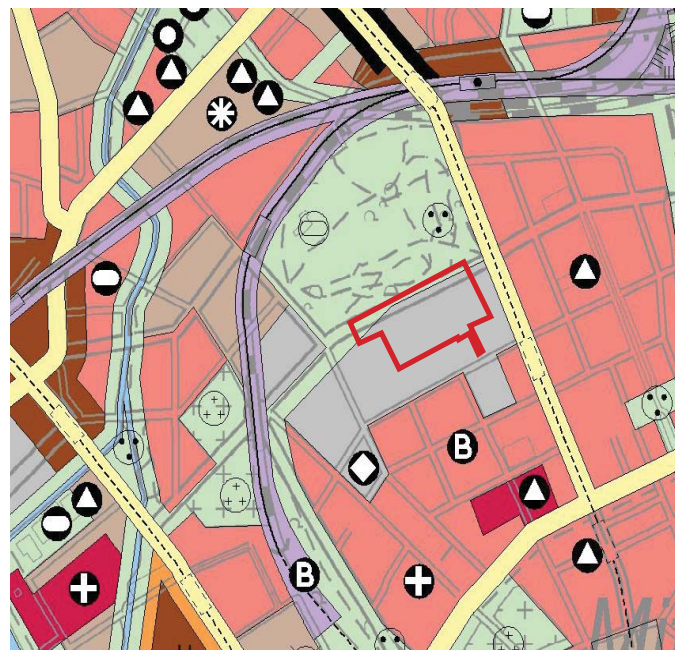
Lage und Gebietsentwicklung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Gesundbrunnen des Bezirks Mitte und grenzt unmittelbar südlich an den Volkspark Humboldthain an. Das Gelände hat eine Größe von knapp 7 Hektar. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans III-233-1 umfasst die Flurstücke 166, 167 und 168 (Flur 061), d.h., das frühere Betriebsgelände der Firma Nixdorf, sowie Teile der Gustav-Meyer-Allee und der Voltastraße. Das Areal blickt auf eine langjährige industrielle Geschichte („Elektropolis“) zurück. Die AEG produzierte am Standort von 1895 bis 1983 Elektromotoren und andere elektronische Produkte. Nach dem Abriss der baulichen Bestände errichtete Siemens-Nixdorf auf dem Gelände einen Produktionsstandort und fertigte dort bis Anfang der 1990er Jahre Großrechner auf einer Geschossfläche von ca. 130.000 m².

Derzeit wird das Gebäude noch von der Berliner Sparkasse als Büro- und Dienstleistungszentrum genutzt. Auf dem westlichen Teil des Geländes befindet sich ein Parkhaus mit etwa 1.250 Stellplätzen.

Flächennutzungsplan (FNP)

Der gültige FNP stellt für den Geltungsbereich eine gewerbliche Baufläche dar. Auch alle direkt an den Geltungsbereich angrenzenden Blockflächen sind im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt. Aus der Darstellung gewerblicher Baufläche im FNP können, gemäß AV-FNP (vom 21. Juli 2021), abgesehen von Gewerbe- und Industriegebieten grundsätzlich keine anderen Baugebiete als Regelfall entwickelt werden.



Geoportal Berlin / FNP Berlin, aktuelle Arbeitskarte, bearbeitet: BSM mbH

Stadtentwicklungsplan Wirtschaft (StEP Wirtschaft 2030)

Das Plangebiet ist im StEP Wirtschaft 2030 als ein für produktionsgeprägte Nutzungen zu sicherndes Gewerbegebiet des berlinweiten Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) vorgesehen. Es wird auch als Zukunftsort dargestellt. An diesem sollen Wissenschaft, Forschung, Entwicklung und urbane Produktion miteinander vernetzt werden. Die Ausweisung der Zukunftsorte stellt ein raumbezogenes Ziel des StEP Wirtschaft 2030 dar.

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der seit 2006 für das Plangebiet und angrenzende Teilflächen geltende Bebauungsplan III-233 setzt für die neu zu überplanenden Flächen Gewerbegebiete mit Baufensterausweisung und Gebäude mit bis zu fünf Vollgeschossen sowie Garagenflächen fest. Der schmale, an der Voltastraße angrenzende Gebietsstreifen ist als Mischgebiet festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen und die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse beschreiben die äußeren Abmessungen des Gebäudes der ehemaligen Firma Nixdorf sowie die Stellplatz- und Garagenanlagen, von deren Fortbestand zum Zeitpunkt der Festsetzung noch auszugehen war. Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen aufgrund der großen Fläche des Bestandsgebäudes einen hohen Versiegelungsgrad mit einer Grundflächenzahl von ca. 0,8. Die Geschossflächenzahl von ca. 2,2 erreicht dennoch nur ein für innerstädtische Verhältnisse eher unterdurchschnittliches Maß.

Der wirksame Bebauungsplan III-233 steht der beabsichtigten Neuordnung des Geländes in der vorgesehenen Form entgegen. Der neu aufzustellende Bebauungsplan III-233-1 soll deshalb die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuentwicklung des Quartiers schaffen.



Blick auf die Montagehalle in der Voltastraße, Foto: Büro Dr. Vogel GmbH



Ehemaliger Haupteingang zum AEG-Gelände in der Brunnenstraße („Beamten-tor“), Quelle: Stiftung Deutsches Technikmuseum Berlin: Historisches Archiv



Angrenzende Wohnbebauung an der Brunnenstraße, Foto: BSM mbH



Bebauungsplan III-233-1 „Quartier Am Humboldthain“

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB



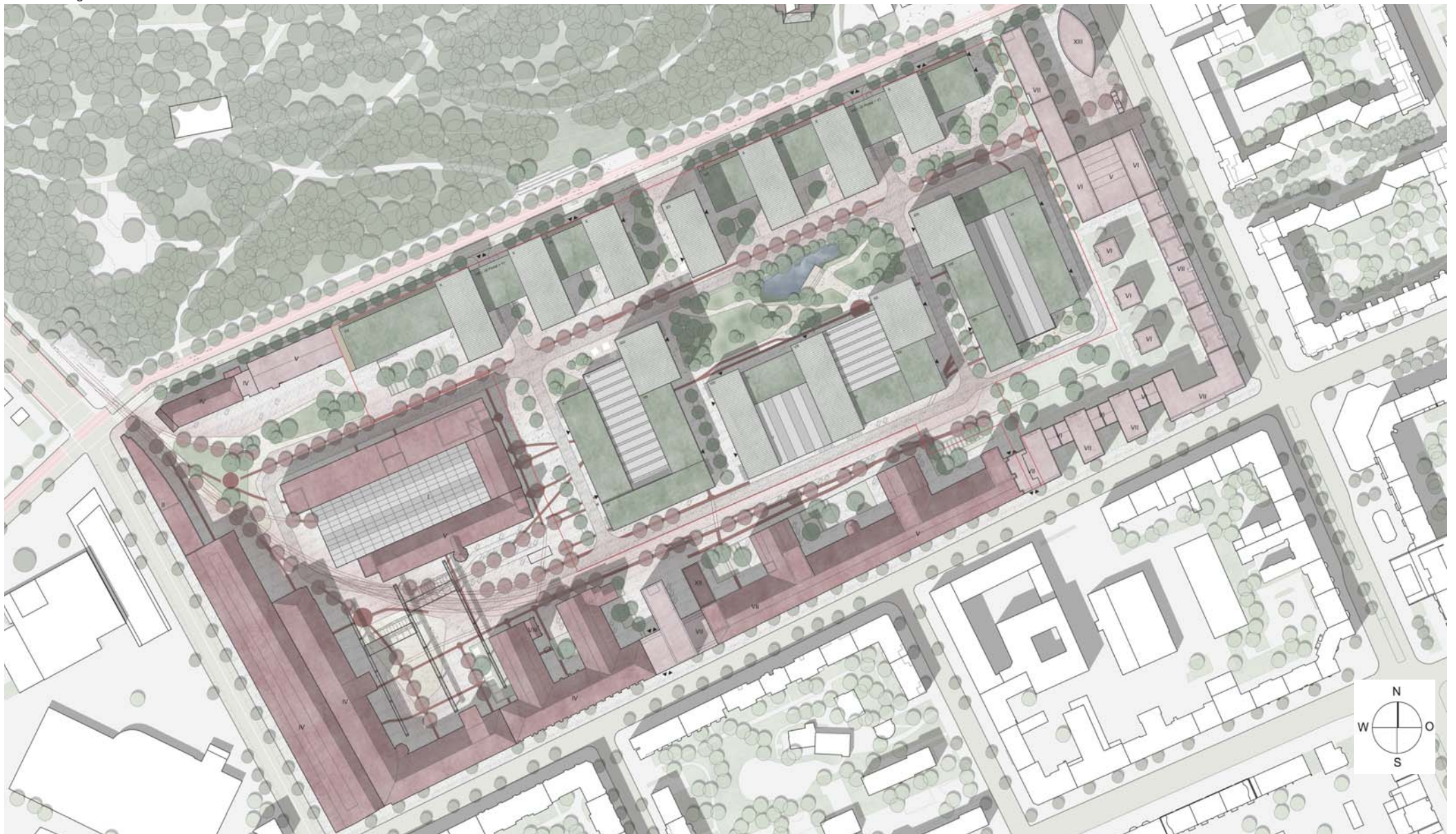
Blick vom Volkspark über die Gustav-Meyer-Allee in den nördlichen Quartierszugang mit Höhendominante, Visualisierung: Cobe A/S



Geplante Fassadenabwicklung entlang der Gustav-Meyer-Allee, Visualisierung: Cobe A/S



Blick aus Richtung Humboldthain über das Quartier und das anschließende Stadtgebiet, Visualisierung: Cobe A/S



Übersichts- und Lageplan, Cobe A/S: Die Abbildung zeigt den städtebaulichen Masterplan zur Entwicklung des „Quartiers Am Humboldthain“

Städtebau

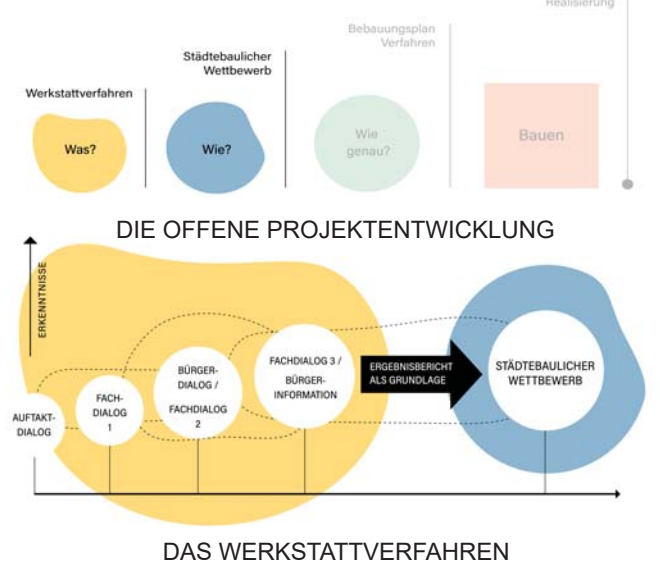
Der städtebauliche Entwurf des Wettbewerbssiegerbüros Cobe (Kopenhagen) sieht eine innerstädtisch verdichtete Bebauungsstruktur mit i.d.R. vier bis zehn Geschossen vor. Diese folgt in Anlehnung an die historische Struktur dem Gedanken der Blockrandbebauung entlang der Gustav-Meyer-Allee mit einer fingerartigen Vertiefung der Bebauung in den Blockinnenbereich und der Ausbildung von weiteren Gebäudeclustern mit Werkhallen innerhalb des Blocks. Die Blockrandbebauung ist durch Zugänge und Passagen durchbrochen, sodass sich ein offener Städtebau und eine Öffnung zum Volkspark Hum-

boldthain sowie den angrenzenden Straßenräumen ergeben. Innerhalb des Blocks entsteht als Bindeglied ein großer, zentraler Quartierspark. Am Eingangsbereich an der Gustav-Meyer-Allee sowie am Quartierspark setzt der Entwurf mit insgesamt vier 12- bis 15-geschossigen Baukörpern mehrere Hochpunkte innerhalb des Quartiers. Alle bestehenden Gebäude sollen im Zuge der Quartiersentwicklung zurückgebaut werden.

Der städtebauliche Entwurf ist Ergebnis eines im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens für das „Quartier Am Humboldthain“ in den Jahren 2021/22 erfolgten dreistufigen Entwicklungsprozesses. An dessen Anfang fand ein weitgehend ergebnisoffenes Werkstattverfahren mit einem Auftaktkolloquium und drei Fachkolloquien sowie einer abschließenden Bürgerinformationsveranstaltung statt. Das Verfahren wurde unter Beteiligung von Vertretern der Senats- und Bezirksverwaltungen, Nachbarn und weiterer Interessierter durchgeführt. Hierbei erarbeitete allgemeine Anforderungen und Ziele fanden Eingang in die Vorgaben für das darauffolgende zweistufige städtebauliche Wettbewerbsverfahren.



Blick von Südwesten auf den im Gewerbegebiet geplanten Quartierspark, Visualisierung: Cobe A/S



Quelle: Werkstattverfahren, Büro Munk i.A. der Quartier Am Humboldthain GmbH

Weitere Informationen hierzu finden Sie auf:
www.quartier-humboldthain.berlin

