

# Bebauungsplan 8-96 „Buckower Damm / Zimmererweg“

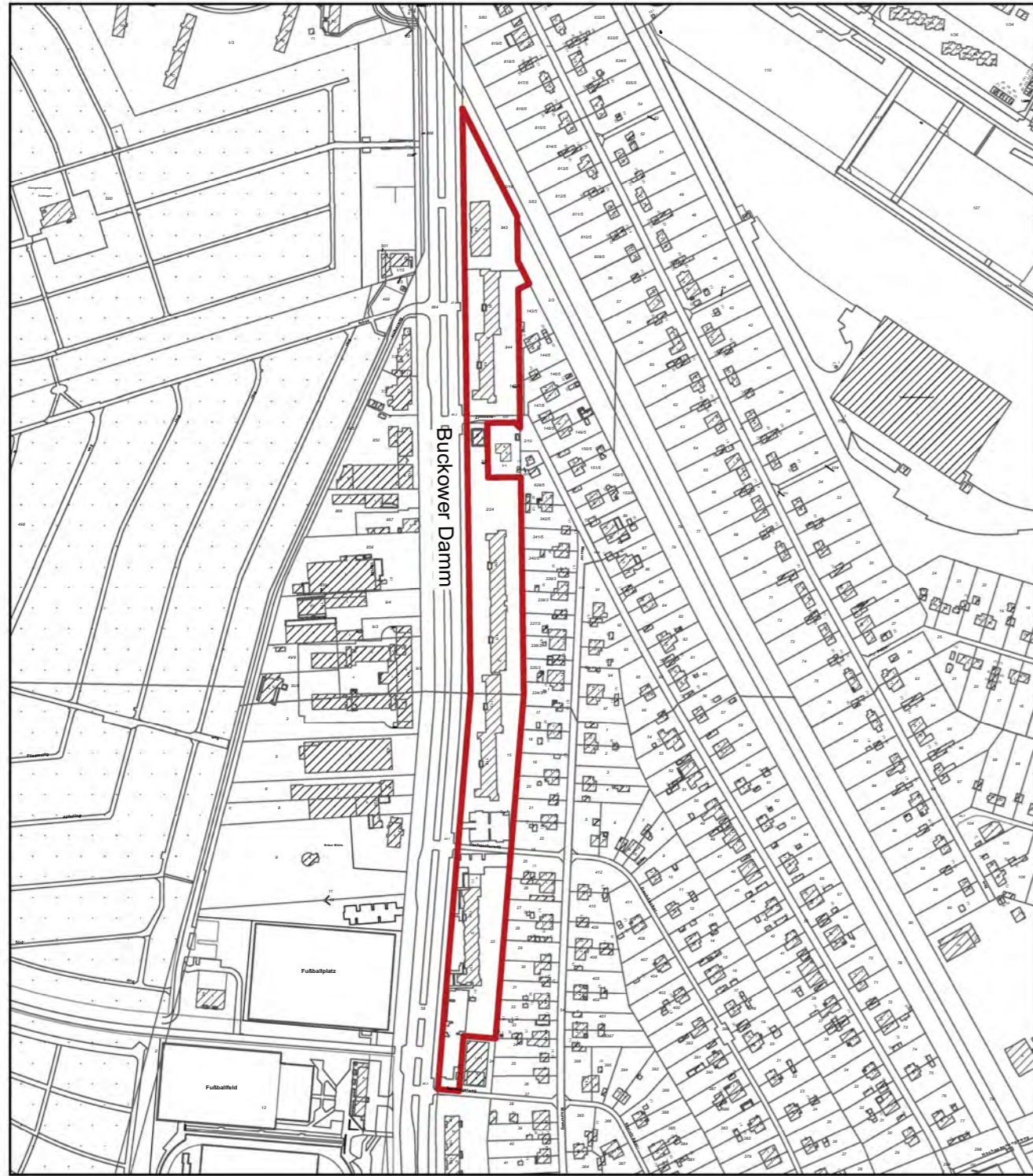
## Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch

**BERLIN**



Bezirksamt  
Neukölln

Lageplan mit Geltungsbereich



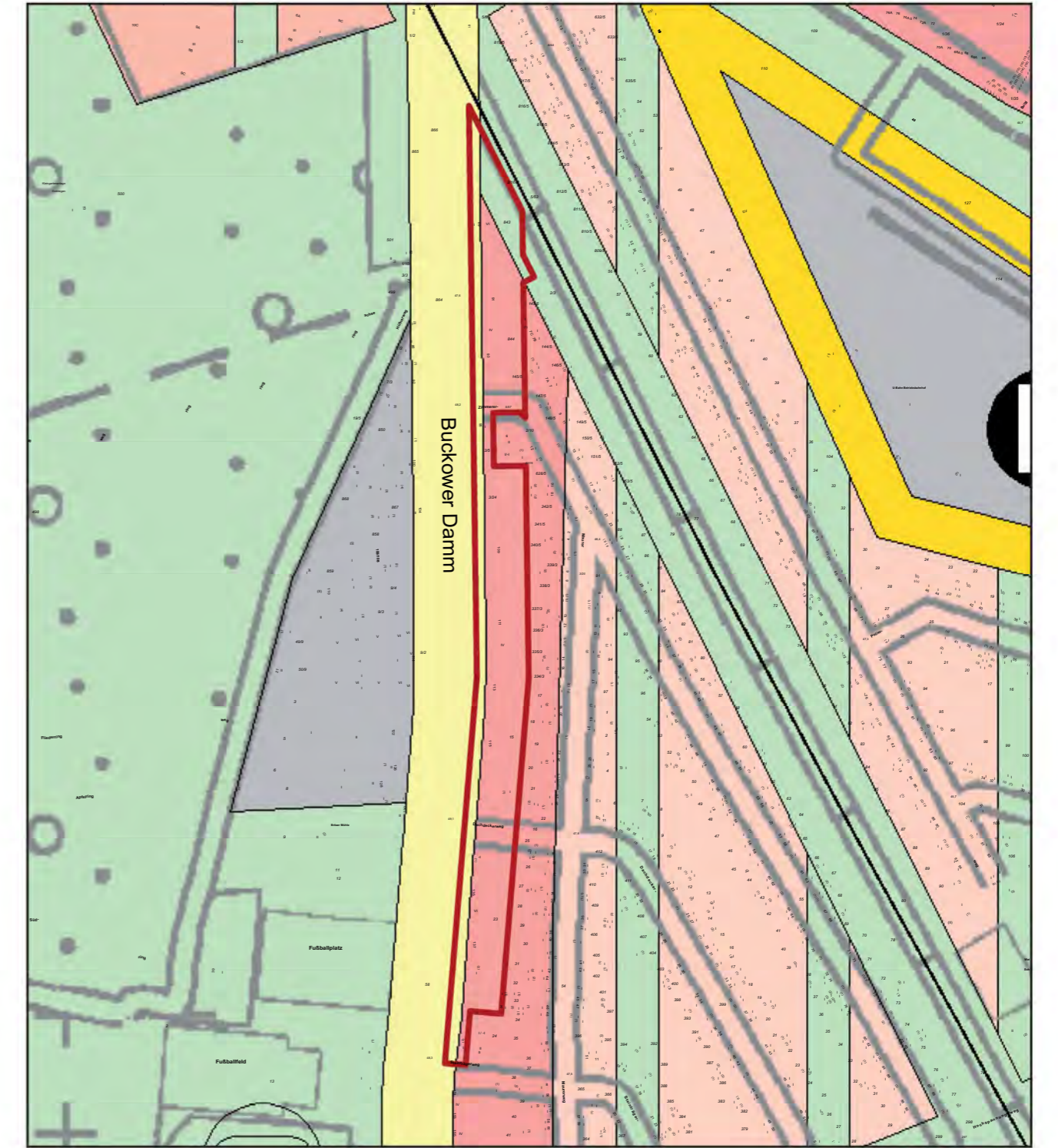
Geoportal Berlin: ALKIS Berlin

Luftbild mit Geltungsbereich



Geoportal Berlin: Digitale farbige Orthophotos 2021

Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich



Geoportal Berlin: FNP (Flächennutzungsplan Berlin), aktuelle Arbeitskarte

### Lage und Beschreibung des Plangebietes, Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet des Bebauungsplans 8-96 befindet sich im Ortsteil Britz und umfasst eine Fläche von ca. 3,5 ha. Es handelt sich hierbei um eine vier- bis sechsgeschossige, in Zeilenbauweise entlang des Buckower Damms errichtete Wohnsiedlung der 1960er Jahre, die im Jahr 1995 durch ein Einzelgebäude baulich ergänzt wurde und im Bestand insgesamt 613 Wohneinheiten (vorwiegend 1-Zimmer-Appartementwohnungen) mit einer Wohnfläche von ca. 18.900 m<sup>2</sup> umfasst. Die betreffenden Grundstücke befinden sich im Eigentum der landeseigenen Immobiliengesellschaft mbH (berlinovo). Südlich des Plangebietes setzt sich die Wohnsiedlung bis zum Hochspannungsweg fort, der zugleich die Grenze zum Ortsteil Buckow bildet. Für diese Wohnbebauung wird derzeit kein Erweiterungspotenzial gesehen, weshalb hierfür auch kein Planerfordernis besteht. Die im Geltungsbereich befindlichen Anliegerstraßen (Zimmerer-, Dachdecker- und Steinträgerweg) befinden sich im Eigentum des Landes Berlin.

Östlich des Plangebietes grenzt ein kleinteiliges Wohngebiet mit einer überwiegenden Einfamilienhausbebauung an (sogenannte Neuland-Siedlungen), das bis zum U-Bahn-Betriebsbahnhof am Schlosserweg reicht. Nördlich des Dachdeckerweges befinden sich auf der gegenüberliegenden Seite des Buckower Damms gewerbliche Betriebe. Südlich davon liegen die Britzer Mühle und drei Sportplätze.

Das Plangebiet ist unmittelbar über den Buckower Damm erschlossen. Dort verkehrt auch die Buslinie M44, die Alt-Buckow mit dem S-Bahnhof Hermannstraße verbindet.

### Anlass und Erforderlichkeit

Der Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Erweiterungsabsichten der Eigentümerin. Mit dem Bebauungsplan 8-96 soll dringend benötigter Wohnraum durch Nachverdichtung im Bestand, auch für Personen mit besonderem Wohnbedarf (flexible Wohnangebote, möblierte Apartments, temporäres Wohnen, Beschäftigtenwohnen) geschaffen werden. Ein weiteres Ziel ist die Schaffung einer Kita mit ca. 60 Plätzen.

Die Fläche des Bebauungsplans 8-96 wird im Baunutzungsplan als allgemeines Wohngebiet mit der Baustufe II/3 (2 Vollgeschosse, Grundflächenzahl [GRZ] 0,3/ Geschossflächenzahl [GFZ] 0,6) festgesetzt. Die Umsetzung des geplanten städtebaulichen Konzepts ist jedoch nach dem geltenden Planungsrecht nicht möglich.

Für eine angestrebte Verdichtung durch mehrgeschossige Ergänzungsbauten und die Dachaufstockungen sowie die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist daher die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bedarf es hierbei insbesondere einer Konfliktbewältigung der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen durch Verkehrs-, Gewerbe- und Freizeitlärm.

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist durchzuführen, die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Auf der Grundlage der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist auch über den Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zu entscheiden. Die Umweltprüfung wird im weiteren Verfahren durchgeführt und gemäß § 2a BauGB als Umweltbericht Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan werden.

Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung ist anzuwenden, da die Aufstellung des Bebauungsplans die Grundlage für die Herbeiführung der Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben mit Wohnnutzungen mit mehr als 5.000 m<sup>2</sup> GF Wohnen bildet. Bei der Entwicklung neuer Wohngebiete soll bezahlbarer Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen geschaffen werden. Dementsprechend beträgt in ganz Berlin der Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen für Neubauplanungen, bezogen auf die GF Wohnen, grundsätzlich 30 %. Der Bindungszeitraum beträgt 30 Jahre.

### Planerische Ausgangssituation

Der Flächennutzungsplan (FNP) Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (Amtsblatt Seite 31), zuletzt geändert am 2. September 2021 (Amtsblatt Seite 3809), stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5) dar. Ein an die Neukölln-Mittenwalder-Eisenbahn angrenzender Abschnitt im nördlichen Abschnitt des Geltungsbereichs ist als Grünverbindung, die Neukölln-Mittenwalder-Eisenbahn selbst als Kleinbahn dargestellt. Der westlich angrenzende Buckower Damm ist als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt. Die Entwickelbarkeit der geplanten Festsetzungen aus den Darstellungen des FNP ist bei den dargelegten Planungszielen gegeben.

Der Baunutzungsplan, vom 21. November 1958 weist die Fläche des Geltungsbereiches als allgemeines Wohngebiet mit der Baustufe II/3 (zwei Vollgeschosse, GRZ 0,3, GFZ 0,6, offene Bauweise) aus.

In der Denkmalliste Berlin liegt keine Eintragung für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes vor.

### Wesentlicher Planinhalt

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanentwurfs ist die planungsrechtliche Sicherung eines Allgemeinen Wohngebiets. Die bestehende Zeilenbebauung auf dem langgestreckten Grundstück soll durch vier Neubauten (Wohnen und Kita) ergänzt werden.

Des Weiteren sollen die viergeschossigen Bestandsgebäude durch Dachaufstockungen um ein Geschoss nachverdichtet werden. Entsprechend der Ergebnisse einer durch die Eigentümerin in Auftrag gegebenen Konzeptstudie besteht ein Potenzial von ca. 9.000 m<sup>2</sup> (inkl. Dachaufstockung) Geschossfläche (GF). Im Siegerentwurf des 2021 von der Eigentümerin durchgeführten Wettbewerbs wird ein Potential von ca. 11.065 m<sup>2</sup> Geschossfläche (exkl. Dachaufstockung) dargestellt. Insgesamt ergibt sich für das Grundstück resultierend aus der Konzeptstudie und dem Wettbewerb eine zusätzliche Geschossfläche von ca. 15.500 m<sup>2</sup> inkl. der Dachaufstockung.

Insgesamt sollen maximal etwa 15.500 m<sup>2</sup> GF in dem Plangebiet neu entstehen, davon ca. 14.885 m<sup>2</sup> GF Wohnen (inkl. Dachaufstockung), ca. 442 m<sup>2</sup> GF für die Kita und ca. 173 m<sup>2</sup> GF für kleinteilige Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen.

Der Geltungsbereich soll nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Die Realisierung einer Kita ist innerhalb der WA-Flächen gemäß § 4 Absatz 2 Nr. 3 BauNVO planungsrechtlich zulässig.

Die im Plangebiet liegenden Abschnitte des Zimmerer-, Dachdecker- und Steinträgerweges werden als Verkehrsflächen planungsrechtlich gesichert.

Die Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen (z. B. Dachbegrünung, Retentionsdächer, Flächen mit Pflanzbindung) ist im weiteren Verfahren dem Umweltbericht zu entnehmen. Des Weiteren erfolgt eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, aus der sich ggf. weitere grünordnerische Maßnahmen ergeben, die es zu berücksichtigen gilt.

### Sechsgeschossiger Bestandsbau am Buckower Damm



Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH

### Potenzialfläche Neubau auf Parkplatz Steinträgerweg



Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH

### Potenzialfläche Neubau auf Parkplatz Steinträgerweg von oben



Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH

### Potenzialfläche Neubau auf Parkplatz Zimmererweg



Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH

# Bebauungsplan 8-96 „Buckower Damm / Zimmererweg“

## Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch

BERLIN



Bezirksamt  
Neukölln

### Städtebauliches Konzept

Im Jahr 2021 hat die Berlinovo eine städtebauliche Studie erarbeiten lassen, um die grundsätzliche Machbarkeit und Möglichkeiten der Nachverdichtung zu prüfen. Im Anschluss daran wurde ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt. In der Jurysitzung am 30.11.2021 wurde das rechts abgebildete Konzept ausgewählt, dessen Umsetzung mit dem Bebauungsplan 8-96 planungsrechtlich ermöglicht werden soll.

Die bestehende Zeilenbebauung in dem langgestreckten Plangebiet erstreckt sich relativ gleichförmig entlang des Buckower Damms. Mit den vier geplanten Neubauten im Bereich der heutigen Stellplatzanlagen soll die Chance ergriffen werden, Akzente zu setzen und ein neues Zentrum auszuformulieren. Die drei neuen Wohngebäude erzeugen einen Rhythmus, indem sie leicht aus der Bauflucht des Bestands hervortreten und sich auch in der Höhenentwicklung absetzen. Die Grundgeometrie der drei Wohnbauten ist aus den Lärmmissionen des Buckower Damms, der Besonnung und den notwendigen Abständen heraus entwickelt.

Während im Norden und im Süden je ein 6-geschossiges Gebäude vorgesehen ist, entsteht auf dem mittleren Baufeld am Dachdeckerweg ein neues Quartierszentrum, bestehend aus einem 7-geschossigen Wohnbau und dem eingeschossigen Pavillon einer Kita für bis zu 60 Kinder. Verkehrstechnisch gut angebunden ergänzen hier kleinteilige Ladeneinheiten im Erdgeschoss, die der Versorgung des Gebietes dienen, das bestehende Angebot auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Darüber hinaus ist eine eingeschossige Aufstockung der 4-geschossigen Bestandsgebäude vorgesehen, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

### Freiraumkonzept

Die bestehenden Grünräume und der wertvolle Baumbestand werden als besondere Qualitäten gesehen und soweit möglich geschützt und weiterentwickelt. Das Freiraumkonzept unterscheidet ausgehend von der Bestandssituation zwei grundsätzlich atmosphärisch unterschiedliche Seiten: eine ruhige, grüne, offene, weitläufige Ostseite und eine zur Straße orientierte intensivere, klar strukturierte Westseite.

Nach Osten wird das Zeilenquartier von einem lockeren grünen Band begleitet, durch das ein neuer Pfad an ruhigen, kleinteiligen Erholungs-, Spiel-, und Begegnungsorten vorbeiführt. Der Pfad schlängelt sich mit Abstand zu den Wohngebäuden durch biodiverse Wiesenflächen, Bestandsbäume und Gruppen aus Blütensträuchern. Zum Buckower Damm wird das Bestandsgrün qualitativ umgestaltet und punktuell durch aktive Nutzungszonen ergänzt. Darüber hinaus werden die Müllplätze der Wohnanlagen in die Westseite gestalterisch integriert. Die neuen Gebäude sind in eine extensive Blumenwiese eingebettet und vermitteln zwischen den zwei unterschiedlichen konzeptionellen Seiten. Weitere gemeinschaftliche Freiflächen befinden sich auf den intensiv begrünten Dächern der Neubauten.

Zwischen dem mittleren Neubau und der Kita spannt sich über den verkehrsberuhigten Dachdeckerweg hinweg ein neuer öffentlicher Platzraum als Treffpunkt für die Nachbarschaft auf. Der Freiraum der Kita wird naturnah gestaltet und liegt geschützt eingebettet im östlichen grünen Band. Das Dach der bestehenden Heizzentrale wird gestalterisch mit integriert.

Die Pkw-Stellplätze werden vorwiegend in Taschen vor den Bestandsgebäuden und jeweils zwischen Neu- und Bestandsbauten angelegt. Einzelne weitere Stellplätze befinden sich an dem Zimmererweg und dem Dachdeckerweg. Insgesamt werden nach der Nachverdichtung weiterhin etwa 120 private Stellplätze auf dem Grundstück der Berlinovo zur Verfügung stehen. Etwa 200 Fahrradstellplätze werden vor den Eingangsbereichen der Neubauten verortet.

Regenwasser wird auf den Dächern der Neubauten durch die intensive und extensive Begrünung rückgehalten. Darüber hinaus werden in den Grünflächen um die Gebäude sanfte Sickermulden angelegt, welche das restliche Regenwasser aufnehmen.

Durch die Baumaßnahmen muss eine geringe Anzahl von Bäumen gefällt werden. Die Ersatzpflanzungen werden gemäß der Berliner Baumschutzverordnung im Planungsgebiet, im Besonderen als Schattenspende der Spiel- und Erholungsbereiche, vorgenommen.

### Außenperspektive Neues Zentrum Dachdeckerweg



### Wie können Sie sich beteiligen?

Die Planung liegt in der Zeit vom 19. September 2022 bis einschließlich 7. Oktober 2022 im Rathaus Neukölln in der Karl-Marx-Straße 83, 12040 Berlin beim Stadtentwicklungsamt aus. Für die Bürger besteht die Möglichkeit, sich in dieser Zeit zu den Planungen zu äußern. Ihre Äußerungen können Sie schriftlich beim Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung (unter anderem per E-Mail unter [stadtplanung@bezirksamt-neukoelln.de](mailto:stadtplanung@bezirksamt-neukoelln.de)) sowie im Internet unter <http://www.berlin.de/bebauungsplaene-neukoelln> und auf der Beteiligungsplattform des Landes Berlin unter <https://mein.berlin.de/projekte> abgeben. Die Äußerungen zur frühzeitigen Offenlage fließen in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch ein.

### Einbindung Neubau in den Bestand



EM2N Architekten Berlin GmbH

### Außenperspektive Neubau Wohnen + Kita



EM2N Architekten Berlin GmbH

### Außenperspektive Wohnen ins Grüne



EM2N Architekten Berlin GmbH

### Lageplan städtebauliches Konzept



EM2N Architekten Berlin GmbH