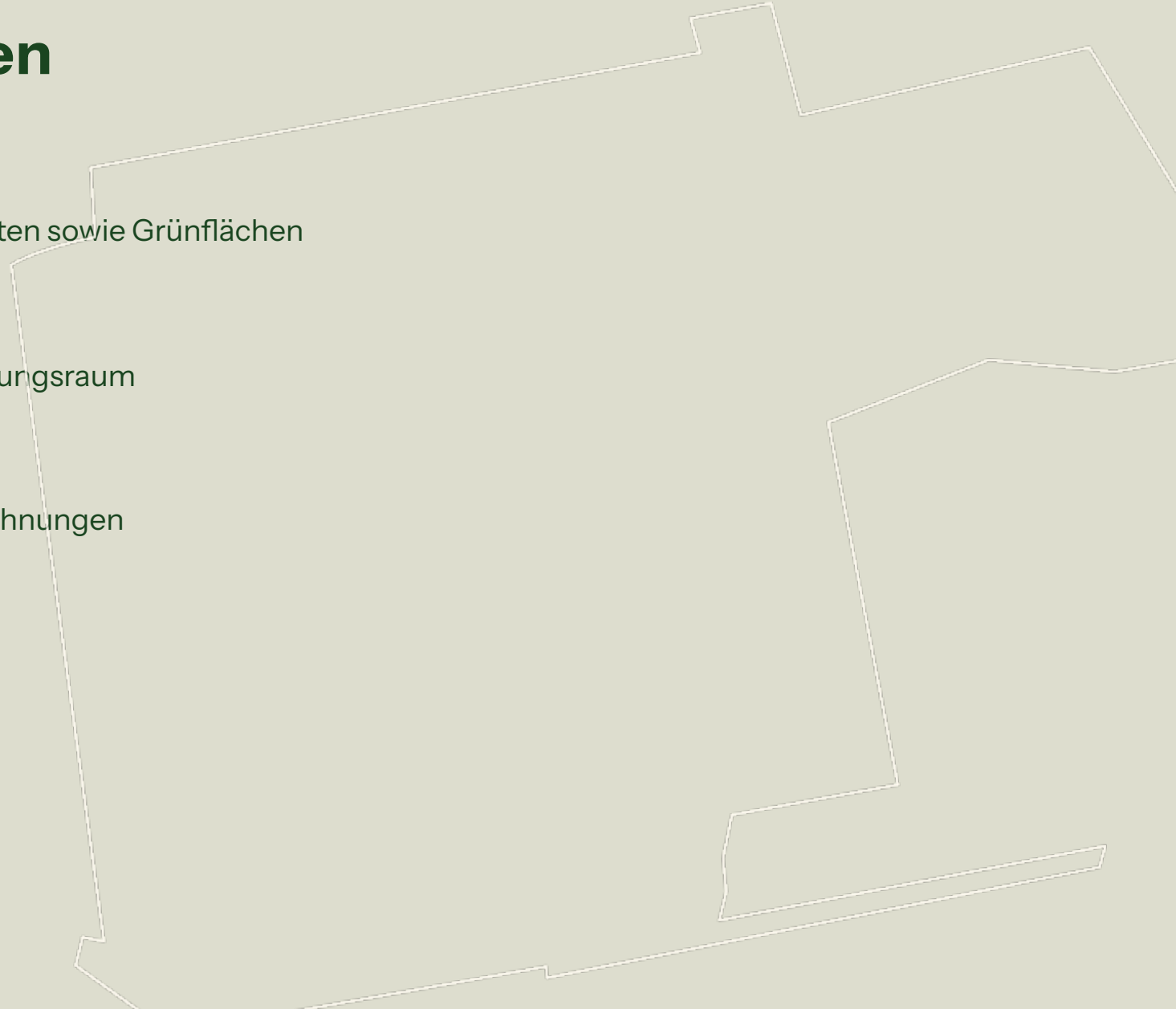


Wohnen und Arbeiten in den Britzer Terrassen



Britzer Terrassen: Neuer Wohnraum im Grünen in und für Berlin

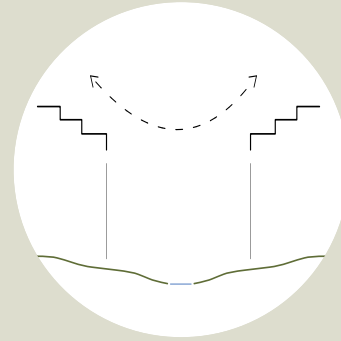
- Modernes Stadtquartier verbindet Wohnen und Arbeiten sowie Grünflächen
- Rund 1.000 Wohnungen
- Bestehende Grünflächen sorgen für naturnahen Erholungsraum
- Offene und integrative Architektur
- 30 Prozent mietpreisgebunden, auch barrierefreie Wohnungen
- Rund 90.000 m² Wohngeschossfläche
- Rund 37.000 m² Natur- und Grünflächen
- Rund 35.000 - 40.000 m² Gewerbegeschossfläche
- In der Nähe von Arbeitsplätzen (ASML)



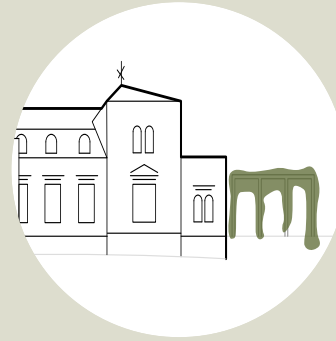
Vision

- Freiräume durch Anordnung der Gebäude
- Grünflächen mit Wiese, Pfuhl und bewaldeten Flächen
- Klimaregale (luftige Vorbauten ähnlich wie Wintergärten oder Loggien) schaffen angenehmes Mikroklima
- Pergolen stellen gestalterischen Bezug zum Schloss Britz her

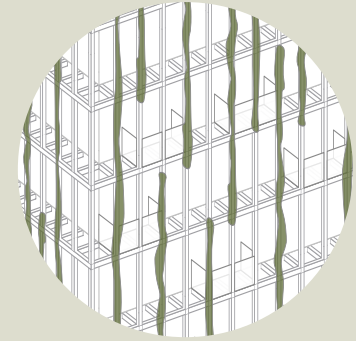
IDEE



Terrassen
aus Terrain aufgegriffen

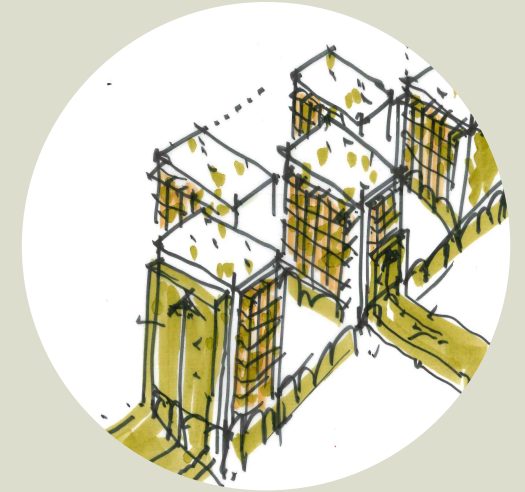


Pergolen
vom Schloss inspiriert

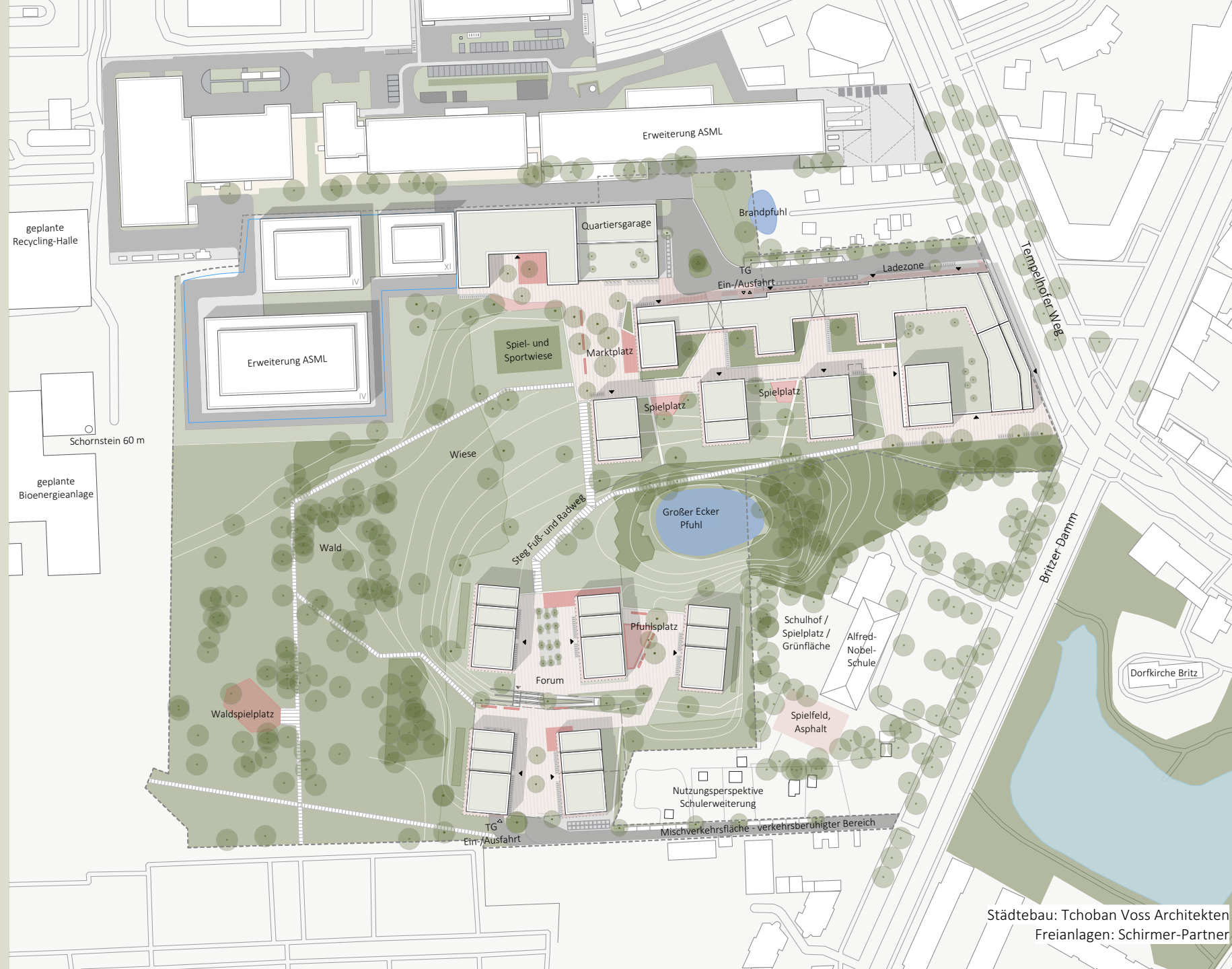


Klimaregal
modularer Aufbau

ERSTE SKIZZEN



Städtebaulicher Entwurf



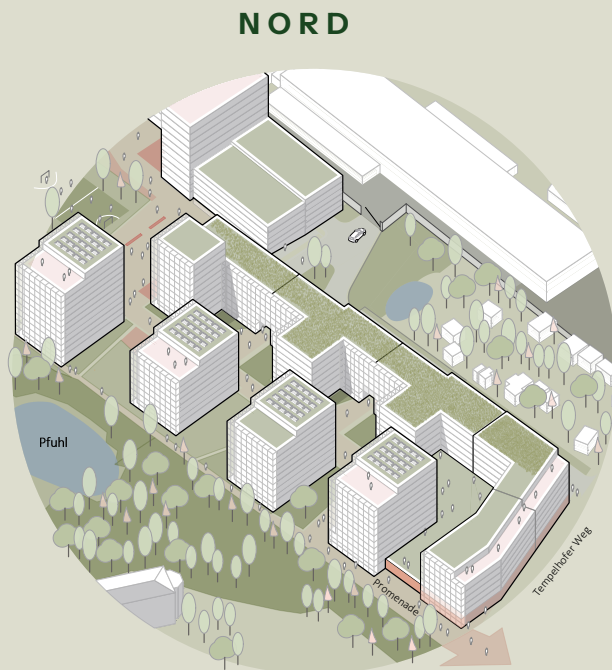
Städtebau: Tchoban Voss Architekten
Freianlagen: Schirmer-Partner

Wärmestrategie (0503/XXI)

- Ziel: Wärmeversorgung des Geländes ohne fossile Verbrennung
- Anschluss an das Fernwärmenetz
- Partnerschaft mit Blockheizkraftwerk, Träger- und Betreibergesellschaft mbH Berlin angestrebt

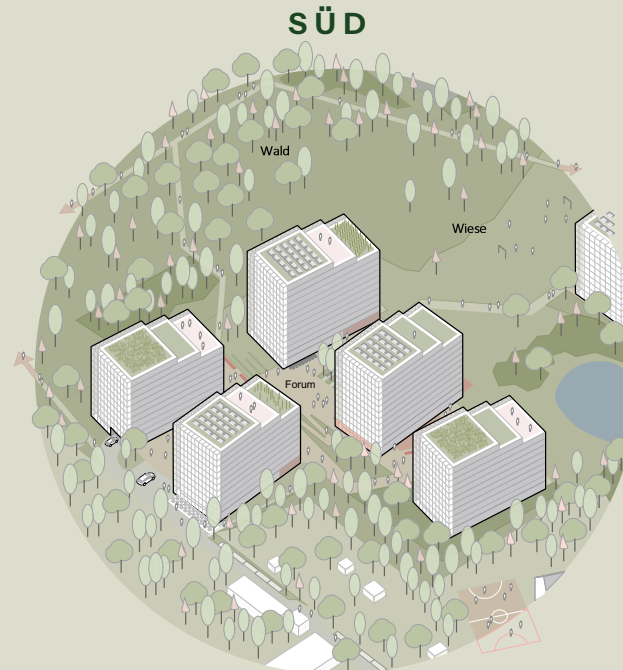
Photovoltaik (0504/XXI)

- Ziel: maximal mögliche Fläche auf den Gebäuden mit PV
- Planung: Berliner Solargesetz (2023) wird „übererfüllt“

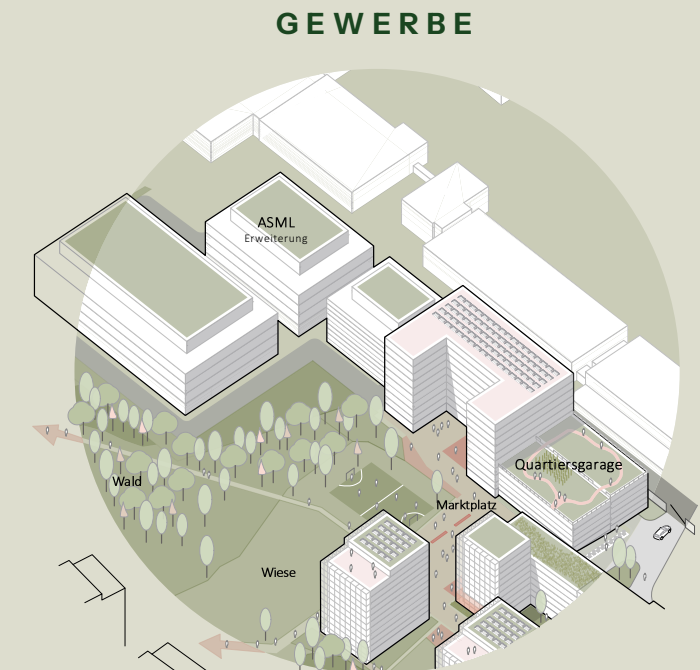


Städtebau: Tchoban Voss Architekten
Freianlagen: Schirmer-Partner

• Wärmelieferung des Quartiers (ohne ASML) über Fernwärme wird geprüft



Städtebau: Tchoban Voss Architekten
Freianlagen: Schirmer-Partner



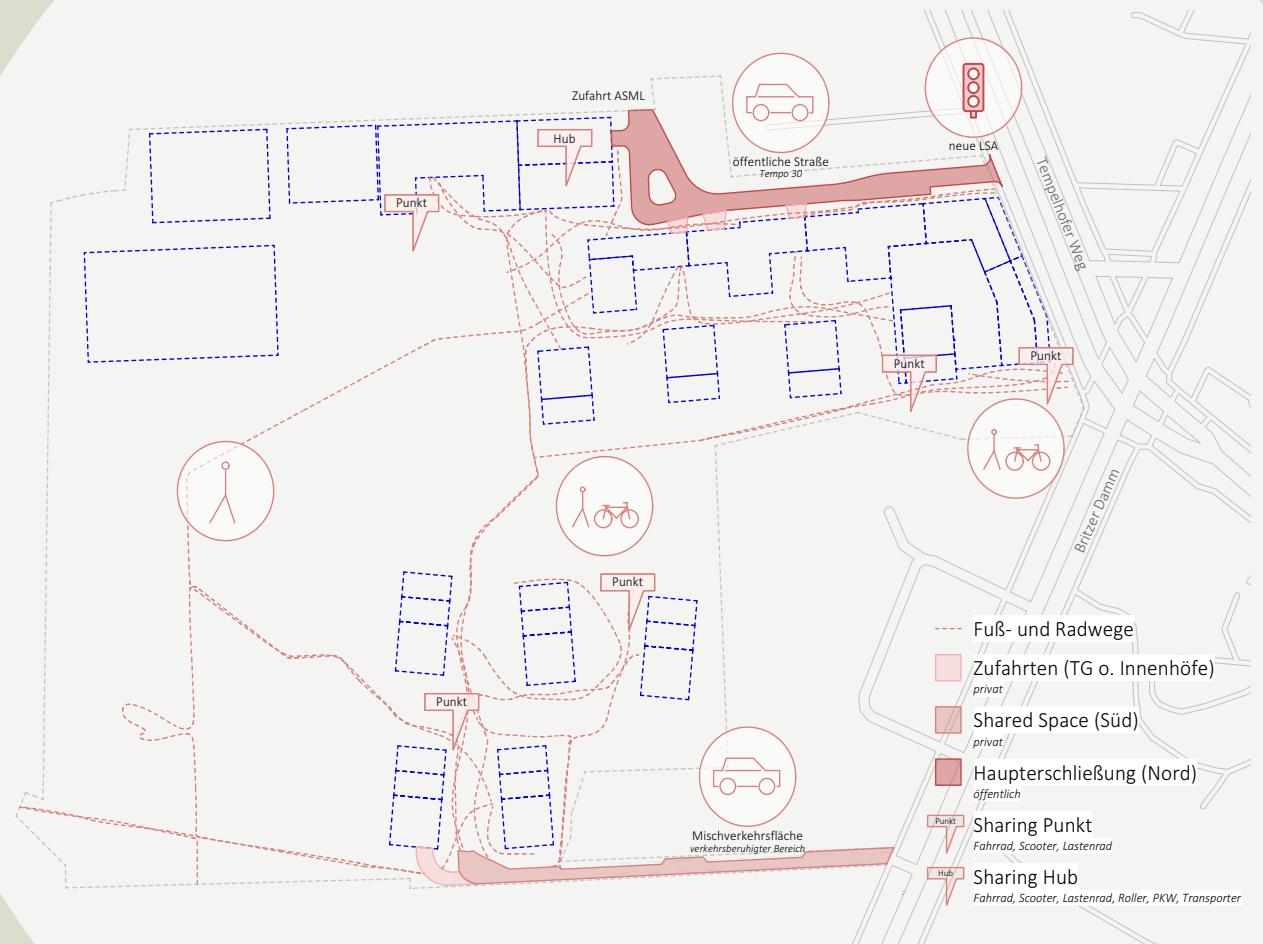
Städtebau: Tchoban Voss Architekten
Freianlagen: Schirmer-Partner

Verkehrskonzept (0505/XXI)

- Ziel: verkehrsarmes Wohngebiet
- Stellplatzschlüssel für PKW: 0,4

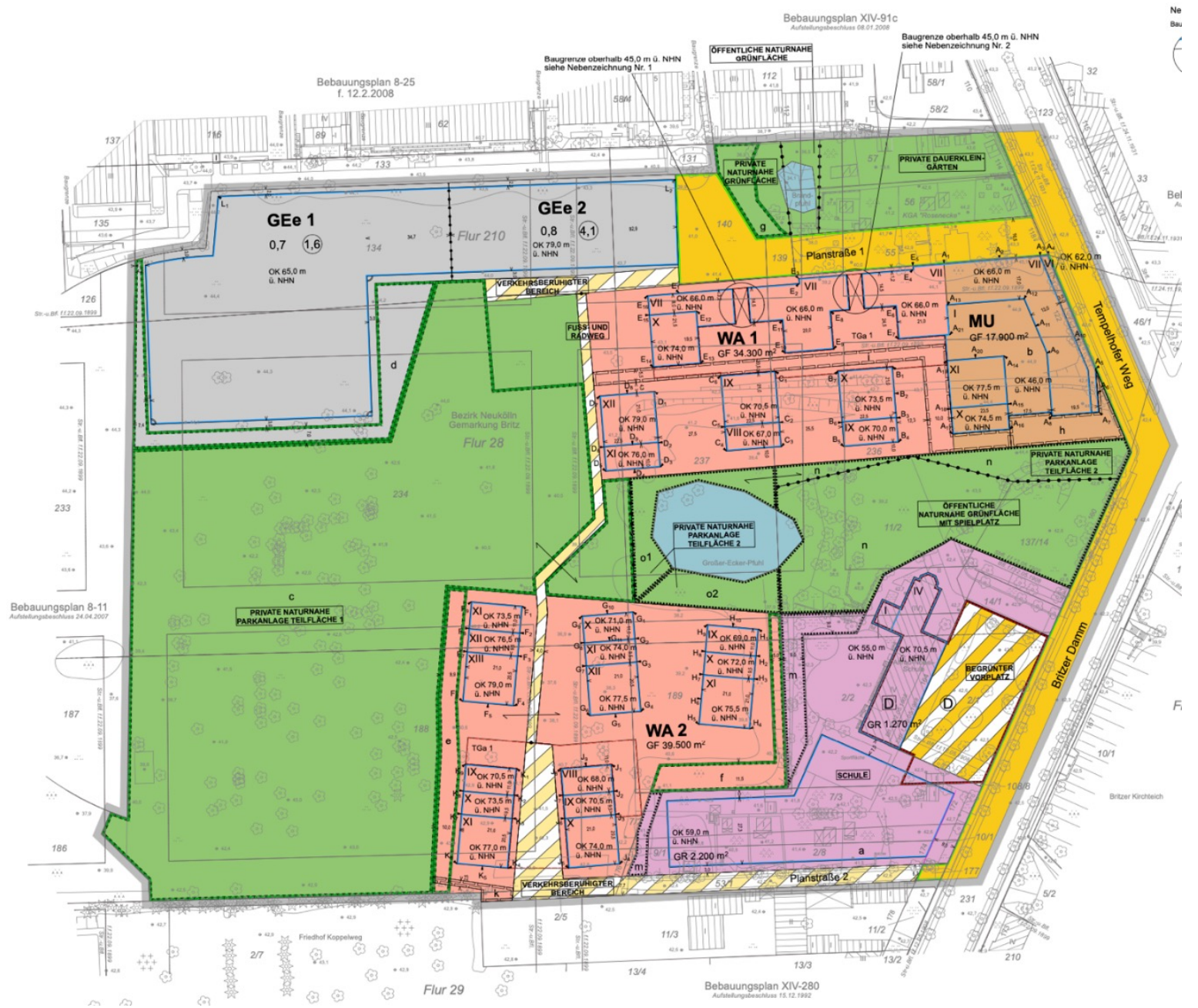
Mobilitätsnetz (1340/XXI)

- Ziel: Mobilitätsnetz ersetzt private PKW
- Fahrradstellplätze, zwei zentrale PKW-Hubs, Mobility Hubs, die über das Quartier verteilt liegen
- Lastenfahrräder, Car- und Bike-Sharing-Angebote wie auch E-Ladestationen



Bebauungsplan 8 – 98, Entwurf zur Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Stand: 30.04.2025



Rückläufe aus TöB 2025

Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 02.05 bis 06.06.2025:

Relevante Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Anregungen und Hinweisen:

-
- **Bezirksamt Neukölln, untere Naturschutzbehörde:** Eingriff in naturschutzfachlich hohe Qualität des Plangebietes wird kritisch gesehen / Bei der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung Berücksichtigung hohe Schutzwürdigkeit des Bodens, keine Anrechnung der WAV-Maßnahmen / Konkretisierung der Maßnahmen des Regenwassermanagements
- Planunterlagen werden ergänzt und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt
-
- **Bezirksamt Neukölln, Wirtschaftsförderung:** Bedenken, dass die Nutzungsinteressen aller Planungsvorhaben ausgeglichen werden können (Konfliktpotenzial heranrückende Wohnbebauung) / Standortsicherung durch Ausweisung Teilfläche für Gewerbe wird begrüßt
- Gesamtkonzept mit B-Plan und städtebaulichem Vertrag berücksichtigt und regelt eine verträgliche Nachbarschaft von Gewerbe, Wohnen und Bildung
-
- **Bezirksamt Neukölln, Jugendhilfeplanung:** zum Kitastandort mit Außenspielfläche auf dem 1. OG besteht Klärungs- und Prüfungsbedarf / Optional sollte Kitastandort am Koppelweg geprüft werden.
- Abstimmungstermin mit Kitaaufsicht, Jugendhilfeplanung und Projektträger 07.07.25

→ **Berliner Wasserbetriebe (BWB):** kein Anschluss an den Regenwasserkanal möglich, Entwässerung der Planstraße 1 ist abzustimmen / Trinkwasserleitungen innerhalb des Vorplatzes der Alfred-Nobel-Schule ist mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen.



Regenwasserkonzept wird konkretisiert. Vorplatz der Schule erfordert als öffentliche Verkehrsfläche keine Leitungsrechte im B-Plan

→ **Berliner Stadtreinigungsbetriebe -BSR- Immobilienmanagement:** Aufnahme der aktuellen Gebäudeplanung im Geruchsgutachten / stärkere Betonung der gesamtstädtischen Bedeutung des Kreislaufwirtschaftsstandorts Gradestraße / Überprüfung Vergrößerung der Abstände BSR-Anlagen und Wohngebiete / Festsetzung des B-Plans 8-98 kann erst nach Abschluss der FNP-Änderung bzw. nach Erklärung der Planreife des FNPs erfolgen



Geruchsgutachten und Begründung wird ergänzt / Gesamtkonzept mit B-Plan und städtebaulichem Vertrag berücksichtigt und regelt eine verträgliche Nachbarschaft von Gewerbe, Wohnen und Bildung / Abstimmung mit FNP-Änderungsverfahren erfolgt

→ **Industrie- und Handelskammer - IHK:** Ausweisung von GE-Flächen wird begrüßt, Überprüfung der Ausweisung als „eingeschränktes GE“ / Quartiersgarage im GE wird kritisch gesehen / Prüfung ob zum Standort Gradestr. für Abfall- und Kreislaufwirtschaft ausreichende Schutzabstände bestehen



Gesamtkonzept mit B-Plan und städtebaulichem Vertrag berücksichtigt und regelt eine verträgliche Nachbarschaft von Gewerbe und Wohnen

→ **Berliner Verkehrsbetriebe (BVG):** Hinweise zum Knotenausbau an der Planstr. 1 sowie zu Geh- und Radwegebreiten und Nutzung des Wegenetzes für Rettungsfahrzeuge.



Prüfung und Aktualisierung der verkehrlichen Untersuchung.

→ **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen I B (Flächennutzungsplanung):** laufende FNP-Änderungsverfahren entspricht den Planungszielen des B-Plan 8-98 / Empfehlung Büro- und Verwaltungsgebäude als Ausnahme festzusetzen / Entwicklung des BSR-Standortes (B-Plan 8-11) ist mit der geplanten Wohnnutzung (B-Plan 8-98) zu harmonisieren.

→ Prüfung der Empfehlung.

→ **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen WBL (Wohnungsbauleitstelle):** Vor der Offenlage ist ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.

→ Ein Vertragsentwurf ist in Bearbeitung und Abstimmung.

→ **Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt I C (Immissionsschutz):** Aufgrund absehbarer Interessenkonflikte zwischen Gewerbe und Wohnen ist eine klare Lastenaufteilung zu regeln / Erstellung eines modernen Abfallwirtschaftskonzepts für das Vorhaben / Hinweise zur Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung.

→ Gesamtkonzept mit B-Plan und städtebaulichem Vertrag berücksichtigt und regelt eine verträgliche Nachbarschaft von Gewerbe, Wohnen und Bildung / Erstellung Abfallwirtschaftskonzept.

→ **Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt I C und IV B (Mobilität / Verkehr):** Keine grundsätzlichen Bedenken / Kostenübernahme für LSA Umprogrammierung im städtebaulichen Vertrag / Ergänzung und Anpassung verkehrstechnische Untersuchung

→ Berücksichtigung im städtebaulichen Vertrag und Fachgutachten.

→ **Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (Obere Naturschutzbehörde):** Erstellung eines verbindlichen Kompensationskonzeptes zur Maßnahmenumsetzung

→ Berücksichtigung

→ **Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt II D (Wasserbehörde):** Keine grundsätzlichen Bedenken / Fachgutachterliche Konkretisierung der Regenwasserbewirtschaftung

→ Das Fachgutachten wird fortgeschrieben und mit der Wasserbehörde abgestimmt.

→ **Senatsverwaltung für Kultur und Gesellschaftlicher Zusammenarbeit (Landesdenkmalamt):** Keine grundsätzlichen Bedenken / Zur Überprüfung einer möglichen Betroffenheit des Welterbebereiches „Hufeisensiedlung“ Ergänzung eines Schnitts / Für den westlichen Teilbereich sind als Bodendenkmal Bodeneingriffe mit der Denkmalbehörde abzustimmen.

→ Planunterlage wird zur Verfügung gestellt / Ergänzung der Begründung

→ **Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie (Schulplanung):** Gem. Monitoring wird für die Schulplanungsregion Buckow-Ost bis zum Schuljahr 2030/31 ein Schulplatzüberschuss prognostiziert. Die perspektivische Erweiterungsoption an der Alfred-Nobel-Schule wird begrüßt.

→ Kein Handlungsbedarf.

Ausblick

- Herbst 2025: öffentliche Auslegung B-Plan und Bürgerinformationsveranstaltung
- Anfang 2026: Beschlussfassung Bezirksverordnetenversammlung/
Bekanntmachung
- Voraussichtlich Ende 2026: Baubeginn
- Fertigstellung: ab 2028

Projektpartner



BRITZER TERRASSEN

www.britzer-terrassen.de