

Bezirksamt Lichtenberg, 10360 Berlin (Postanschrift)

ERGEBNISPROTOKOLL

Projekt:	Bebauungsplan 11-47a-1 VE „Köpenicker Chaussee 15-19“	
Betrifft:	Informationsveranstaltung	
Besprechung:	14. Oktober 2019, 19:00 Uhr Kraftwerk Klingenberg, Köpenicker Chaussee 42, 10317 Berlin, ehemaliger Kinosaal	
Teilnehmer:	Frau Monteiro	Bezirksstadträtin Lichtenberg, Abt. Stadtentwicklung, Soziales, Wirtschaft und Arbeit (BzStRin Stadt-SozWiArb)
	Herr Nöske	BA Lichtenberg (Stapl E)
	Herr Hastrich	Archigon Projektentwicklung und Baubetreuung GmbH (ARCHIGON)
	Herr van Bernum	Archigon Projektentwicklung und Baubetreuung GmbH (ARCHIGON)
	Herr Kaiser	Planergemeinschaft (PIg)
	Frau Trapp	Planergemeinschaft (PIg)
	Herr Fromlowitz	Fromlowitz + Schilling (F+S)
	Herr Schilling	Fromlowitz + Schilling (F+S)
	Frau Fuchs	Fromlowitz + Schilling (F+S)

Datum:
22. Oktober 2019

Verteiler:

Zu erledigen durch / bis:

Ablauf und wesentliche Themen

Nach einer Begrüßung der Anwesenden durch F+S und die BzStRin StadtSozWiArb, stellen die PIg den Bebauungsplan-Entwurf und ARCHIGON die Projektidee vor. Im Anschluss erfolgt eine Rückfrage- und Diskussionsrunde. Zum besseren Verständnis werden die aus der Öffentlichkeit hervorgebrachten Fragen, Anregungen und Hinweise nach Themen zusammengefasst. Sie geben nicht den Verlauf der Wortbeiträge wieder.

Die Fragen, Anregungen und Hinweise aus dem Publikum betreffen

1. die Erforderlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplans **11-47a-1 VE** und die Unterschiede zwischen dem Vorhaben und dem geltenden Planungsrecht,
2. den Hergang zur Entwicklung der städtebaulichen Figur (Dichte und Höhe der Bebauung, beabsichtigte Bruttogeschossfläche),
3. die Berücksichtigung der Umgebungsbebauung, insbesondere der denkmalgeschützten Gebäude wie der ehemaligen Gaswerkssiedlung,
4. die Möglichkeit zur Überschreitung der im Bebauungsplan-Entwurf festgelegten maximalen Höhen baulicher Anlagen für technische Aufbauten, etc.,
5. konkrete Nutzungsvorstellungen und beabsichtigte Mietpreise,
6. die Sicherung der Zugänglichkeit des Uferwegs,

7. die verkehrliche Situation (Verkehrsanbindung und Auslastung der bestehenden Verkehrsträger),
8. Planungen zum Ausbau des ÖPNV, zur Errichtung einer Brücke über die Spree und zur Etablierung einer Bootsanlegestelle mit Fährverbindung,
9. Belange des Immissionsschutzes,
10. die Renaturierung des Hohen Wallgrabens, 11. die Berücksichtigung städtebaulicher Planungen in der Nachbarschaft und die Notwendigkeit einer Rahmenplanung,
12. die Planung der technischen Infrastrukturanschlüsse,
13. das Fehlen einer Begründung zur Planzeichnung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie
14. die geplante Dauer bis zur Umsetzung des Projekts.

Zu den o.g. Themen wurden die nachfolgenden Anmerkungen gegeben.

Zu 1. und 2.)

Städtebauliche Erforderlichkeit und Entwicklung der städtebaulichen Figur

Aus dem Publikum wird die Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplans 11-47a-1 VE in Frage gestellt. Das bestehende Planungsrecht soll ausgenutzt werden. Die Herleitung der städtebaulichen Figur soll erläutert werden. Eine Überschreitung der Höhe des Zementwerks wird kritisiert.

Der Bebauungsplan 11-47a-1 VE ist erforderlich, da das Vorhaben im Hinblick auf das beabsichtigte Maß der baulichen Nutzung nicht den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans 11-47a entspricht. Während der geltende Bebauungsplan eine Oberkante der Höhe baulicher Anlagen von max. 16 m festsetzt, beabsichtigt ARCHIGON die Entwicklung von Gebäuden zwischen 18 und 50 m. Das geltende Planungsrecht (Bebauungsplan 11-47a) stellt einen Angebotsbebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB dar. Der Bebauungsplan 11-47a-1 VE wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan auf Grundlage von § 12 BauGB aufgestellt, in dem auf das konkrete Vorhaben basierende Festsetzungen getroffen werden. Planergänzend wird mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag geschlossen. Darin verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Umsetzung des Projekts.

Die städtebauliche Figur beruht auf den Vorstellungen des Projektträgers, die mit dem Fachbereich Stadtplanung abgestimmt worden sind. Im Ergebnis der Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange werden weitere öffentliche und private Belange in die Planung einfließen. Damit können sich Änderungen am städtebaulichen Konzept ergeben. Die Notwendigkeit eines Wettbewerbsverfahrens ist bisher nicht abzusehen.

Ein wesentliches Planungsziel ist es, zusätzliche Durchwegungsmöglichkeiten von der Köpenicker Chaussee zum Spreeufer zu ermöglichen. Dies ist über das geltende Planungsrecht bisher nicht gesichert. Zur Schaffung dieser Durchwegungsmöglichkeiten ist eine gegenüber dem Bebauungsplan 11-47a geringere Überbauung der Grundfläche angedacht, wohingegen die Geschossfläche und die Gebäudehöhen erhöht wurden. Die städtebauliche Dichte im Plangebiet orientiert sich an der Bestandsbebauung in der näheren Umgebung (Zementwerk, Heizkraftwerk Klingenberg, Funkhaus Nalepastraße).

Die Gebäudehöhe des Zementwerks von ca. 55 m wird durch die geplanten Gebäude mit einem Hochpunkt von max. 50 m nicht überschritten. Die im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen hat als Referenzpunkt Normalhöhennull (NHN), woraus sich eine Oberkante der baulichen Anlagen von 85,4 m für das höchste Gebäude ergibt. Zur Ermittlung der Gebäudehöhe ist das Geländeneiveau über NHN (35,4 m) abzuziehen.

Die geplanten Hochpunkte sind aus Sicht des Fachbereichs Stadtplanung an dieser Stelle städtebaulich vertretbar.

Ferner ist eine höhere bauliche Ausnutzung des Grundstücks zu gewerblichen Zwecken dadurch gerechtfertigt, dass Berlin neben Wohnungen auch einen hohen Bedarf zur Schaffung von Arbeitsplätzen aufweist. Da die Projektidee vom Bezirk stadtpolitisch mitgetragen wird, wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans **11-47a-1 VE** gefasst.

Die anvisierte Bruttogeschossfläche beträgt bei einer Grundstücksgröße von ca. 32.000 m² rund 105.000 m². Nach dem Beschluss zur Einleitung eines Bebauungsplan-Verfahrens wurde eine Teilfläche zugekauft sowie der Geltungsbereich und Titel des Bebauungsplanes geändert.

**Zu 3.)
Berücksichtigung der Umgebungsbebauung und des Denkmalschutzes**

Die Dichte und Höhe der Bebauung sei im Verhältnis zur Umgebung, insbesondere zur ehemaligen Gaswerkssiedlung, nicht angemessen.

Im Hinblick auf die denkmalrechtliche Verträglichkeit des Vorhabens zur Gaswerkssiedlung gibt es laufende Abstimmungen mit dem Landesdenkmalamt. Der Belang des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes ist im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens zu berücksichtigen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Straßenbreite der Köpenicker Chaussee mit ca. 50 m eine Zäsur darstellt, die eine mögliche Beeinträchtigung der ehemaligen Gaswerkssiedlung durch das Vorhaben deutlich mindert.

Ein ungerechtfertigtes Heranrücken der geplanten Bebauung an nicht denkmalgeschützte Gebäude ist ausgeschlossen, solange die Abstandsflächen nach BauNVO eingehalten werden. Dies ist hier der Fall.

**Zu 4.)
Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung**

Hierzu können noch keine Aussagen getroffen werden. Das Projekt befindet sich noch in der Entwicklung. Weitere Abstimmungen sind notwendig.

Anfang Juni sollen die notarielle Beurkundung sowie die Unterzeichnung des Vertrags durch die Investoren und BzStRin StadtSozWiArb erfolgen.

**Zu 5.)
Nutzungen und Mietpreise**

Im Plangebiet ist eine Durchmischung von gewerblichen Nutzungen erwünscht. In der Hauptsache sollen Büros und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt werden, jedoch sind auch kulturelle und soziale Nutzungen sowie Bildungseinrichtungen denkbar. Zur Versorgung der Beschäftigten soll kleinteiliger, nicht zentrenrelevanter Einzelhandel ermöglicht werden. Der Nutzungsmix wird sich auch an der Nachfrage orientieren, die zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht absehbar ist. Zu den künftigen Mietpreisen kann keine Aussage getroffen werden.

**Zu 6.)
Sicherung des Uferwegs**

Die Zugänglichkeit des Uferwegs für die Allgemeinheit wird durch Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im Bebauungsplan-Entwurf **11-47a-1 VE** - entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan 11-47a - gesichert. Ggf. werden ergänzende vertragliche Regelungen getroffen. Ein Flächenerwerb durch den Bezirk ist nicht zwingend notwendig, wird jedoch im weiteren Verfahren geprüft.

Der Vorhabenträger ARCHIGON beabsichtigt, in Kooperation mit dem südlich angrenzenden Grundstückseigentümer, einen durchgehenden Uferweg in Richtung Treptow-Köpenick durch Errichtung einer Brücke über den Hohen Wallgraben zu ermöglichen.

**Zu 7.)
Verkehrliche Situation**

Die Verkehrsanbindung sei für das geplante Vorhaben und im Hinblick auf weitere städtebauliche Entwicklungen im Umfeld nicht ausreichend. Die Köpenicker Chaussee und die Straßenbahn seien bereits stark ausgelastet. Es wird befürchtet, dass der zusätzliche Bedarf nicht aufgenommen werden kann. Bei einer Verkehrsuntersuchung seien nicht nur das Vorhaben, sondern auch geplante Vorhaben im Umfeld und das dadurch ausgelöste Verkehrsaufkommen zu betrachten.

Die Kapazitäten der Verkehrsträger werden im weiteren Verfahren im Rahmen eines Verkehrsgutachtens überprüft. Konflikte, die durch das Vorhaben entstehen, sind durch die Bebauungsplanung zu bewältigen. Die Berechnung des Verkehrsaufkommens und -bedarfs erfolgt nach standardisierten Verfahren. Vorhaben in der Umgebung, die bekannt sind und einen Planungsstand aufweisen, der eine ausreichende Beurteilungsgrundlage bietet (z.B. „Parkstadt Karlshorst“), fließen in die Ermittlung des Verkehrsaufkommens und der Auslastung mit ein.

**Zu 8.)
Ausbau des ÖPNV, Brückenverbindung über der Spree und Fährverbindung**

Planungen zum Ausbau des ÖPNV-Angebots sind - mit Ausnahme der Taktverdichtung bei der Straßenbahn-Linie 21 - nicht bekannt. Der Bezirk kann der BVG und der Bahn Anregungen geben, jedoch keine Vorgaben treffen.

Die Errichtung einer Brücke über die Spree ist nicht vorgesehen.

Der anwesende Grundstückseigentümer des Funkhauses berichtet, dass er zur Verbesserung der verkehrlichen Anbindung langfristig eine Fährverbindung in die Innenstadt anbieten will. Voraussetzung hierfür ist jedoch die wirtschaftliche Tragfähigkeit, weshalb er das Vorhaben zur Schaffung von ca. 4000 Arbeitsplätzen befürwortet. Die Geschäftsleitung des Zementwerks gibt zu bedenken, dass im Umfeld des Plangebiets Schwerlastverkehr auf dem Wasser stattfindet.

**Zu 9.)
Belange des Immissionsschutzes**

Bei der Planung ist zu berücksichtigen, dass durch umliegende Gewerbebetriebe, insbesondere dem Zementwerk, Staub- und Lärmemissionen verursacht werden, die im Konflikt mit einer Büronutzung stehen können. Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen dürfen durch eine heranwachsende schutzbedürftige Nutzung nicht beeinträchtigt werden.

Belange des Immissionsschutzes sind im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens zu berücksichtigen. Falls erforderlich, sind Maßnahmen zum Immissionsschutz festzulegen.

**Zu 10.)
Renaturierung des Hohen Wallgrabens**

Die Renaturierung des Hohen Wallgrabens soll im Zusammenhang mit der Entwicklung des restlichen Uferwegs umgesetzt werden. Dies ist bisher an der Verfügbarkeit der Flächen gescheitert.

Dem Vorhabenträger ARCHIGON ist es ein großes Anliegen, eine attraktive Freiraumgestaltung unter Einbeziehung des Hohen Wallgrabens zu entwickeln.

Zu 11.)

Städtebauliche Planungen in der Nachbarschaft, Rahmenplanung

Für das Gebiet und die Umgebung sollte vorausschauend ein großräumiger Rahmenplan in Abstimmung mit dem Nachbarbezirk Treptow-Köpenick erarbeitet werden, der sämtliche Planungen (u.a. auch Fortress, „Nalepaland“) berücksichtigt und deren städtebaulichen Auswirkungen (u.a. Höhenentwicklung, Verkehr) betrachtet.

In Vergangenheit gab es für das Gebiet keine konkreten Planungen, durch die das Erfordernis zur Aufstellung eines Rahmenplans ausgelöst worden wäre. In Anbetracht der nunmehr anstehenden Planungsüberlegungen wäre ein erstellter Rahmenplan überholt. Konkrete städtebauliche Planungen auf den angrenzenden Grundstücken in der Nachbarschaft sind nicht bekannt.

Zu 12.)

Technische Infrastruktur

Im Rahmen der frühzeitigen und regulären Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange werden die Infrastrukturanbieter (Strom, Trink- und Abwasser) über die Planung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Dabei wird mitgeteilt, ob der Bestand genügend Kapazität für eine Versorgung aufweist oder eine Erhöhung erforderlich ist.

Zu 13.)

Begründung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist es nicht erforderlich, der Planzeichnung eine Begründung beizulegen. Dies wird im Rahmen der regulären Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen. Die Informationsveranstaltung dient der Erläuterung der Planung. Auskünfte erteilt zudem der Fachbereich Stadtplanung.

Zu 14.)

Dauer bis zur Umsetzung

Für die Umsetzung des Projekts wird eine Dauer von ca. 3 bis 4 Jahren veranschlagt.

Protokollführung:

Frau Trapp (Plg) / Herr Nöske (Stapl E)