

# Bebauungsplan 11-47a-1 VE



Präsentation Bebauungsplan-Vorentwurf zur frühzeitigen  
Beteiligung der Öffentlichkeit

Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG

Kraftwerk Klingenberg, 14.10.2019

## Hinweis

- Dies ist eine **öffentliche Veranstaltung**. Wir werden die Veranstaltung fotografisch dokumentieren.
- Sollten Sie nicht fotografiert werden wollen, sei es aus persönlichen oder datenschutzrechtlichen Gründen, bitten wir Sie, sich an den Fotografen zu wenden. Hinweise zum Umgang mit dem Datenschutz finden Sie auf der Internetseite des Bezirksamtes Lichtenberg von Berlin.

# Agenda

- Bestand und aktuelle Nutzung
- Geltendes Planungsrecht
- Vorhaben und Projektziel
- Vorstellung Bebauungsplan-Entwurf
- Sektorale Themen (Umwelt, Verkehr, Denkmalschutz)
- Verfahrensablauf und Beteiligung



# Bestand 1



14. Oktober 2019



## Bestand 2



# Flächennutzungsplan

- gewerbliche Baufläche
- Ufergrünzug entlang der Spree

## Umgebung:

- übergeordnete Hauptverkehrsstraße (Köpenicker Chaussee)
- gewerbliche Bauflächen
- Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit gewerblichem Charakter



# Geltendes Planungsrecht

## Bebauungsplan 11-47a

- Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
- GRZ: 0,6
- OK: 16,0 m über Gelände
- öffentliche Parkanlage
- Einzelbaumfestsetzung



## Vorhaben und Projektziel

- Grundstücke Köpenicker Chaussee 15-18 und 19
- Grundstücksgröße: 3,2 ha
- Büro- und Dienstleistungsstandort zur Schaffung von ca. 4.000 Arbeitsplätzen
- Verbesserung der städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten gegenüber geltendem Planungsrecht



# Vorstellung der Projektidee



# Vorstellung der Projektidee



# Bebauungsplan-Vorentwurf

Aufstellungsbeschluss: 24. September 2019

## Art der Nutzung

- Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
  - Einzelhandelsbetriebe für die Nahversorgung und Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher ausnahmsweise zulässig
  - Ausschluss von Tankstellen
- Öffentliche Grünfläche "Ufergrünzug"



# Bebauungsplan-Vorentwurf

## Maß der Nutzung

- Festsetzung von Grundfläche (GR) und Geschossfläche (GF)
  - entspricht...
  - Grundflächenzahl (GRZ): 0,46
  - Geschossflächenzahl (GFZ): 3,3
- Gebäudehöhen: zwischen 18 m und max. 50 m
- Anzahl Vollgeschosse: zwischen 4 und 12

# Bebauungsplan-Vorentwurf



# Bebauungsplan-Vorentwurf





# Umweltbelange

## Ergebnisse der Strukturkartierung (08/2019, Cassens + Siewert):

- Aufgrund des hohen Versiegelungsgrads (ca. 70 %) geringe Wertigkeit der Flächen für Tiere und Pflanzen
- Keine geschützten Biotope
- Aufgrund der Lebensraumeignung der Bäume und Gebäude für Fledermäuse, Brutvögel und Holzkäfer sind Ausgleichsmaßnahmen (Nistkästen, Ersatzquartiere) vorzusehen
- Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 11-47a erfolgt

# Umweltbelange

Festsetzungen:

- Erhalt Einzelbaum
- Dachbegrünung



# Verkehr

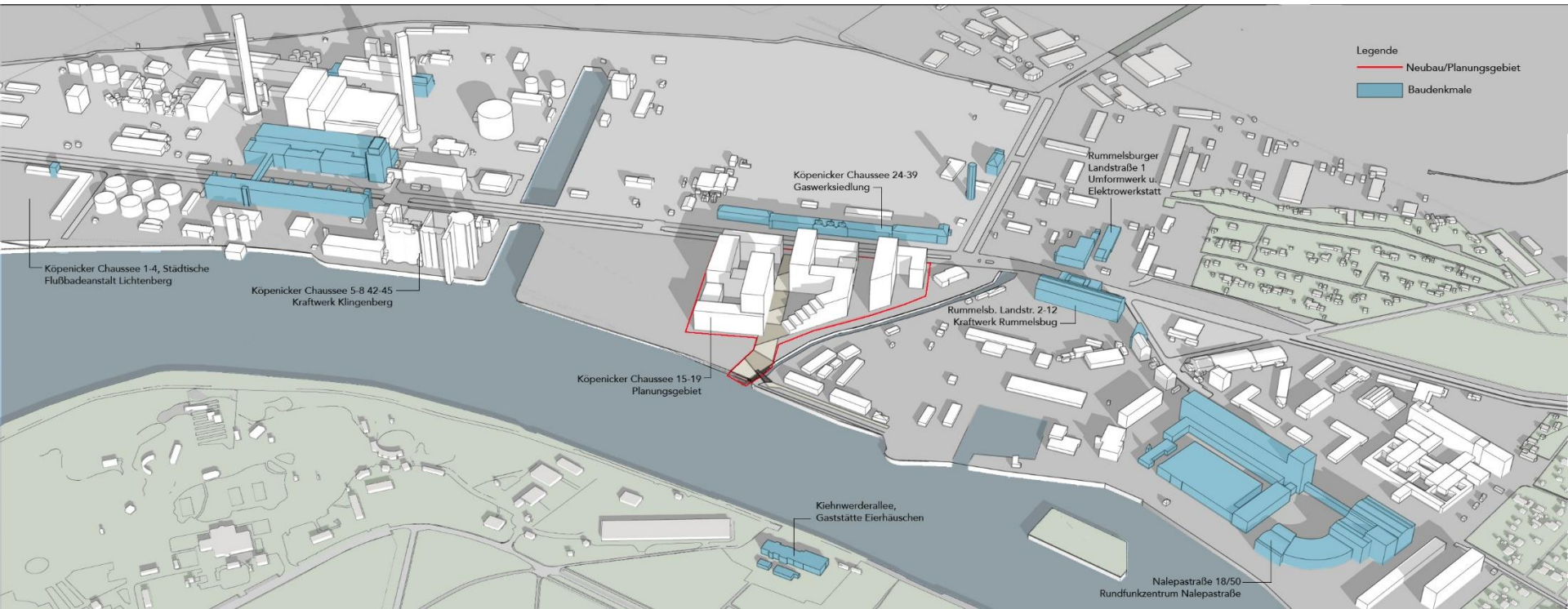
- gute Erschließung durch öffentlichen Personennahverkehr (Tram)
- gute Erschließung für motorisierten Individualverkehr und Radverkehr

## Ergebnisse verkehrsplanerische Stellungnahme (09/2019, LK Argus)

- Leistungsfähigkeit der Verkehrsknotenpunkte grundsätzlich gegeben, jedoch genauere Prüfung erforderlich
- gegenüber dem Bebauungsplan 11-47a deutliche Erhöhung des Verkehrsauskommens, aber Reduzierung des Wirtschafts- und Schwerlastverkehrs
- Stellplatzbedarf wird vollständig auf dem Grundstück selbst gedeckt



# Denkmalschutz



- Keine Denkmale innerhalb des Geltungsbereichs
- Denkmale in der Umgebung
- Abstimmungsprozess mit Landesdenkmalamt begonnen

## Weitere Themen

- Fortschreibung der vorliegenden Gutachten zu den Themen Immissionsschutz, Altlasten und Klima im weiteren Verfahren
- Erstellung von Fachgutachten zum Thema Freiraum und Entwässerung im weiteren Verfahren

# Verfahrensablauf

- Gegenwärtig frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB
- Abwägung der Stellungnahmen
- Fortschreibung der Fachgutachten
- Konkretisierung des Entwurfs
- erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und Träger öffentlicher Belange nach §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB



## — Zeitraum und Ort der Beteiligung

- **Zeitraum:** 7. Oktober - 6. November 2019
- **Ort:**  
Stadtentwicklungsamt Lichtenberg, Fachbereich Stadtplanung  
Alt-Friedrichsfelde 60, 10315 Berlin  
Haus 2, 11. Etage, Zi. 2.1119
- **Öffnungszeiten:**  
Jeweils Montag bis Mittwoch von 8.30 Uhr bis 16.30 Uhr,  
Donnerstag von 8.30 Uhr bis 18.00 Uhr,  
Freitag von 8.30 Uhr bis 15.00 Uhr  
sowie nach telefonischer Vereinbarung.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

