

# **Positionspapier des Gebietsbeirats zu den Entwürfen des Werkstattverfahrens (Stand April 2023) und die Stellungnahmen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen**

## **Präambel:**

Die Mitglieder des Gebietsbeirates waren aufgefordert eine abgestimmte Meinung zu dem Werkstattverfahren und den eingereichten Entwürfen abzugeben. Die nachfolgende Zusammenfassung ist ein Arbeitsstand mit Datum 30.03.2023 und wurde der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen übergeben. Die Senatsverwaltung ist aufgefordert zu den Punkten Stellung zu nehmen und ggf. in der Planung zu berücksichtigen. In der Anlage sind die detaillierten Stellungnahmen des Gebietsbeirates zu den Themenschwerpunkten.

## **Methode:**

Der Gebietsbeirat ist wie folgt vorgegangen: Jedes Mitglied wurde aufgefordert Vorschläge zu Änderungen einzureichen (siehe Anlagen). Über die eingereichten Vorschläge wurde mehrheitlich abgestimmt und die höchst bewerteten Vorschläge wurden ausgewählt. Die Reihenfolge der nachfolgenden Punkte stellt keine Priorisierung dar.

## **Die Änderungsvorschläge basieren auf folgenden Fragestellungen:**

- Wurden die Anmerkungen aus Bürgerwerkstatt am 19. September 2017 angemessen in der Planung berücksichtigt?
- Wurde in der Auslobung "Werkstattverfahren ehemaliger Güterbahnhof Köpenick" alle Bürgerbelange berücksichtigt?
- Stimmen die vorgelegten Planungen der Wettbewerber mit den Forderungen aus Wettbewerb und Bürgerwerkstatt überein?
- Was wurde in der Planung vergessen bzw. nicht ausreichend berücksichtigt?

## **Gesamtstellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen:**

*Die Anmerkungen der Bürgerwerkstätten und Informationsveranstaltungen vom September 2017, September 2020 und Juni 2022 wurden bei der Erstellung der Aufgabenstellung für das städtebaulich-freiräumliche Werkstattverfahren berücksichtigt.*

*Die vorgelegten Konzepte der am Werkstattverfahren teilnehmenden Planungsteams stimmen überwiegend mit den Vorgaben der Aufgabenstellung überein.*

*Die differenzierte Auseinandersetzung des Gebietsbeirats mit den im Werkstattverfahren eingereichten Konzepten wird sehr begrüßt. Eine Reihe der vom Gebietsbeirat und der Bürgerschaft vertretenen Positionen hat bereits Eingang in die Planung gefunden. Soweit diese allerdings im Widerspruch zu geltenden politischen Beschlüssen des Bezirks Treptow-Köpenick und des Senats von Berlin stehen, kann der Aufforderung, sie zu übernehmen, nicht entsprochen werden.*

*Das Konzept, welches das als Jury tätige Beratungsgremium als Grundlage für die im Anschluss folgende städtebaulich-freiräumliche Rahmenplanung empfiehlt, wird u.a. unter Berücksichtigung der Hinweise des Gebietsbeirates und der Bürgerschaft überarbeitet und qualifiziert.*

*Zu den insgesamt neun ausformulierten Positionen wird von der SenSBW nachfolgend im Einzelnen Stellung genommen.*

**Hinweis:** Das vollständige Positionspapier inklusive Anlagen finden Sie unter dem Auftritt der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ehemaliger Güterbahnhof Köpenick auf [mein.berlin.de](http://mein.berlin.de). Dort finden Sie das Positionspapier unter den Beteiligungsergebnissen:

<https://mein.berlin.de/projekte/vorbereitende-untersuchungen-ehemaliger-guterbahnh/>

Position des Gebietsbeirats	Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen & Wohnen
<p>Position 1:</p> <p><b>Verkehrsführung Ostumfahrung</b></p> <p>Das Thema Anbindung des Entwicklungsgebiets und die Ostumfahrung ist ein zentraler Punkt für die Planung und hat einen direkten Einfluss auf die Wohnqualität in dem Entwicklungsgebiet. Eine Trennung des Wohngebietes in nördlich und südlich durch eine „Hauptverkehrsstraße“ ist grundsätzlich planerisch zu vermeiden. Der Planer ADEPT hat mit seinem "Sondervorschlag" den Anschlusspunkt der Ostumfahrung im Bereich zwischen Finanzamt und Gelnitzstraße (Netto-Markt) angeordnet. Diese Variante ist auch die bevorzugte Ausführungsvariante des Gebietsbeirates.</p>	<p>Stellungnahme zur Position 1:</p> <p><b>Verkehrsführung der Ostumfahrung Bahnhofstraße</b></p> <p>Die Ostumfahrung Bahnhofstraße ist Bestandteil eines übergeordneten Straßennetzes, das seit 1995 im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Die Integration der Ostumfahrung Bahnhofstraße in das neue Stadtquartier ist somit eine Vorgabe für das Werkstattverfahren. Die vom Planungsteam ADEPT in der Dialogphase 1 vorgeschlagene Trassenvariante ist zwar aus städtebaulicher Sicht positiv zu bewerten, weicht jedoch von den Vorgaben des Werkstattverfahrens ab und wird zudem aus verkehrstechnischen Gründen (nicht gegebene Verkehrssicherheit eines zusätzlichen Kreuzungspunktes an der Seelenbinder Straße, Platzkonflikte mit der Bestandsbebauung) von der zuständigen Verwaltung als nicht realisierbar erachtet.</p>
<p>Position 2:</p> <p><b>Energie- und Wärmeversorgung</b></p> <p>Die Energie- und Wärmerversorgung für die geplanten Wohn- und Gewerbeflächen sollte nicht ausschließlich mit regenerativer Energieversorgung sichergestellt werden. Im Entwicklungsgebiet ist für ein Blockheizkraftwerk kein ausreichender Platz vorgesehen und es besteht laut Werkstattverfahren keine Anschlussmöglichkeit an das bestehende Fernwärmenetz. Die Möglichkeit der Kombination von zentraler und dezentraler Wärmeversorgung mittels eines Blockheizkraftwerks sollte geprüft werden.</p>	<p>Stellungnahme zur Position 2:</p> <p><b>Energieversorgung</b></p> <p>Die Energieversorgung des neuen Stadtquartiers soll durch regenerative Energieträger sowie dezentral und vernetzt erfolgen. Damit soll ein zentraler Beitrag zu einer klimaneutralen Quartiersentwicklung geleistet werden. Einzelne dafür notwendige technische Anlagen lassen sich in die vorgeschlagenen Entwürfe der Planungsteams integrieren.</p>

Position des Gebietsbeirats	<i>Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen &amp; Wohnen</i>
<p>Position 3:</p> <p><b>Hochpunkte</b></p> <p>Durch eine „zu hohe“ Bebauung wird die Besiedelungsdichte im Entwicklungsgebiet erhöht. Die Entwürfe der Planungsbüros sehen Gebäude mit 6 bis 12 Vollgeschossen vor. Dies steht im Widerspruch zur angestrebten Wohnqualität im Quartier. Die „hohe“ Bebauung passt außerdem nicht in das allgemeine Stadtbild (siehe angrenzende Bereiche) von Köpenick.</p>	<p><i>Stellungnahme zur Position 3:</i></p> <p><b><i>Hochpunkte</i></b></p> <p><i>Hier ist zu unterscheiden zwischen einzelnen Hochpunkten und der insgesamt konzipierten Gebäudehöhe, welche in den Entwürfen die umliegenden Bestandgebäude nicht wesentlich überschreitet. Die Bündelung von mehreren Nutzungen in einzelnen Hochpunkten erlaubt hingegen die Sicherung größerer Freiflächen. Insofern können solche Hochpunkte die Wohnqualität erhöhen, sofern sie keine bestehenden oder neuen Wohngebäude verschatten.</i></p>
<p>Position 4:</p> <p><b>Traufhöhen und Denkmalschutz</b></p> <p>Die vorliegenden Planungen berücksichtigen nicht ausreichend die Gebäude-, Trauf- und Firsthöhen der Umgebungsbebauung. Weiterhin widerspricht dies auch dem Denkmalschutz und den Vorgaben und Aufgabenstellung des Werkstattverfahrens. Dies betrifft auf u.a. die Bereiche Brandenburgplatz, Finanzamt und Siedlung Elsengrund.</p>	<p><i>Stellungnahme zur Position 4:</i></p> <p><b><i>Traufhöhen und Denkmalschutz</i></b></p> <p><i>Im Rahmen der Überarbeitung ihrer Konzepte haben die Planungsteams bereits in unmittelbarer Nachbarschaft von Bestandsbauten die Gebäudehöhen der geplanten Neubauten städtebaulich weitestgehend angepasst. Zusammen mit den Denkmalschutzbehörden werden die Gebäudehöhen im Umfeld des Brandenburgplatzes, des Finanzamtes und der Siedlung Elsengrund im Zuge des weiteren Planungsprozesses im Detail geprüft.</i></p>
<p>Position 5:</p> <p><b>Einmündung Ostumfahrung in den Stellingdamm</b></p> <p>Das Werkstattverfahren schreibt für die Ostumfahrung den genauen Ort der Gleisquerung vor. Die Trassenführung ist als Hauptverkehrsstraße geplant und mündet im Bereich Stellingdamm in einen verkehrsberuhigten (Tempo 30-Zone) sowie denkmalgeschützten Bereich ein. In der weiteren Planung sollte die Verkehrsberuhigung und der Denkmalschutz berücksichtigt werden.</p>	<p><i>Stellungnahme zur Position 5:</i></p> <p><b><i>Einmündung Ostumfahrung in den Stellingdamm</i></b></p> <p><i>Die Ostumfahrung Bahnhofstraße ist umfeld- und denkmalschutzverträglich in das neue Stadtquartier sowie sein Umfeld zu integrieren. Die Denkmalschutzbehörden werden daher im Verlauf des weiteren Planungsprozesses beteiligt. Die gesetzlichen Vorgaben des Denkmalumgebungsschutzes sind einzuhalten. An ausgewählten Orten, z.B. im Eingangsbereich der Siedlung Elsengrund oder in der Nähe von Schulen oder Kitas, werden verkehrsberuhigende Maßnahmen in Zusammenarbeit mit der dafür zuständigen Verwaltung geprüft.</i></p>

Position des Gebietsbeirates	<i>Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen &amp; Wohnen</i>
<p>Position 6:</p> <p><b>Grünflächen</b></p> <p>Im Entwicklungsgebiet sollen sogenannte Grünzüge als Biotope erhalten werden. Dies betrifft den südlichen Bereich der Bahntrasse und den Bereich am S-Bahnhof Hirschgarten. Der Gleispark im Bereich Hirschgarten sollte, wie geplant als Grünfläche für Freizeit vorgehalten und nicht bebaut werden. Die verbleibenden Planungsbüros halten sich nicht an diese Vorgaben und haben eine teilweise hohe geschlossene Blockrandbebauung an der Straße am Wiesenrain vorgesehen.</p>	<p><i>Stellungnahme zur Position 6:</i></p> <p><b>Grünflächen</b></p> <p><i>Im Zuge des weiteren Planungsprozesses wird der Nachweis der erforderlichen Biotopflächen zu erbringen sein. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurde ermittelt, welche Größenordnung von Bau- und Freiflächen im Planungsgebiet tragfähig ist. Beispielhaft wurde dabei die Flächenverteilung grafisch dargestellt. Die endgültige Entscheidung über die Flächenverteilung ist dem Werkstattverfahren und der anschließenden Rahmenplanerarbeitung vorbehalten. Ein Gleispark im Bereich des Hirschgartens war keine Vorgabe für das Werkstattverfahren.</i></p>
<p>Position 7:</p> <p><b>Versiegelungsflächen</b></p> <p>Die Aufgabenstellung des Werkstattverfahren macht zur städtebaulichen Verdichtung (zu bebauenden Grundstücksflächen) keine Vorgaben. Um eine zu starke Verdichtung des neuen Quartiers zu begrenzen, müssen planerischen Vorgaben (hier die städtebauliche Grundflächenzahl) gemacht werden. Die vorliegenden Entwürfe müssen angepasst werden. Dabei sollen für unterschiedliche Bereiche und Nutzungen im Quartier differenzierte Grundflächenzahlen seitens der Senatsverwaltung vorgegeben werden.</p>	<p><i>Stellungnahme zur Position 7:</i></p> <p><b>Versiegelungsflächen</b></p> <p><i>Genauere Vorgaben zur Grundflächenzahl (GRZ) sind bewusst nicht Teil der Aufgabenstellung des Werkstattverfahrens. Im Zuge dieses Verfahrens sollen durch unterschiedliche Planungskonzepte mögliche städtebauliche Lösungsansätze – und damit voneinander abweichende Überlegungen zur Bebauungsdichte – aus der jeweiligen fachlichen Perspektive erfahrener interdisziplinär besetzter Büros erarbeitet werden. Erst im Rahmen des noch zu erarbeitenden Rahmenplans und der darauf aufbauenden Bebauungspläne sind Angaben zur GRZ innerhalb einzelner Baufelder sinnvoll.</i></p>

Position des Gebietsbeirates	<i>Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen &amp; Wohnen</i>
<p>Position 8:</p> <p><b>Gewerbeflächen</b></p> <p>Der Gebietsbeirat ist der Ansicht, dass der Anteil an Gewerbefläche zu der Gesamt-Geschossfläche in Höhe von einem Drittel zu hoch ist. Entsprechend der Aufgabenstellung sollten die Gewerbeflächen gebündelt werden, um mögliche Konflikte zwischen den Anwohnern und dem Gewerbe zu reduzieren bzw. zu vermeiden.</p>	<p><i>Stellungnahme zur Position 8:</i></p> <p><b><i>Gewerbeflächen</i></b></p> <p><i>Die Größenordnung von ca. 84.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche vorwiegend für produktionsorientierte Dienstleistungen und kleinteiliges produzierendes Gewerbe wurde für die Verlagerung und Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe als Vorgabe definiert. Weitere 11.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche sind für die Erweiterung von Verwaltungsnutzungen vorgesehen. Die Bündelung von Gewerbeflächen wurde von allen Planungsteams im Grundsatz umgesetzt. Im weiteren Verlauf des Planungsprozesses werden mögliche Konflikte zwischen Gewerbe, Anwohnerinnen und Anwohnern sowie den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben reduziert bzw. vermieden, dazu zählt auch die Berücksichtigung der anteiligen Gesamtfläche für Gewerbe.</i></p>
<p>Position 9:</p> <p><b>Geschossflächenzahl und Wohneinheiten</b></p> <p>Der Gebietsbeirat empfiehlt, die derzeit zu starke Verdichtung des Gebietes zu reduzieren. In der Aufgabenstellung des Werkstattverfahren sind keine Geschossflächenzahlen für die einzelnen Nutzungen vorgegeben. Diese Kennzahlen regulieren die Bebauungsdichte eines Gebietes. Der Gebietsbeirat regt an, die Geschossfläche für Wohnen auf 120.000 m<sup>2</sup> zu begrenzen. Das bedeutet auch die Wohneinheiten auf 1.600 im gesamten Entwicklungsgebiet zu reduzieren. Die Reduzierung von ca. 200 Wohneinheiten (siehe auch ursprünglich Planungen) hätte auch zur Folge, dass eine "aufgelockerte" Bebauung und gemeinschaftsfördernde Wohneinheiten entstehen würden.</p>	<p><i>Stellungnahme zur Position 9:</i></p> <p><b><i>Geschossflächenzahl und Wohneinheiten</i></b></p> <p><i>Auch auf die Vorgabe einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird zum jetzigen Verfahrensstand verzichtet, um eine Bandbreite an unterschiedlichen Konzepten zu ermöglichen. Vorgegeben und politisch beschlossen ist dagegen die Anzahl von ca. 1.800 Wohnungen mit einer durchschnittlichen Geschossfläche pro Wohnung von 95 qm. Das entspricht einer Gesamt-Geschossfläche von mindestens 171.000 m<sup>2</sup> für Wohnnutzungen. Bereits im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurde ermittelt, dass 1.800 Wohneinheiten städtebaulich verträglich auf dem ehemaligen Güterbahnhof Köpenick untergebracht werden können. Die Anzahl von 1800 Wohneinheiten wird im weiteren Planungsverfahren nicht reduziert.</i></p>