

Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans für das Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt

Rahmenplan 2016

Auftraggeber



Bezirksamt Mitte von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Ordnung
Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung

Müllerstraße 146/147, 13353 Berlin
Tel.: (030) 90 18 45 - 853
E-Mail: reinhard.hinz@ba-mitte.berlin.de

Auftragnehmer



Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und Projektmanagement - KoSP GmbH
als beauftragter Prozesssteuerer für das Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt

Schwedter Straße 34 A, 10435 Berlin
Tel.: (030) 330 28 - 30
E-Mail: luisenstadt@kosp-berlin.de

Berlin, Juli 2016

Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans für das Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt (Rahmenplan 2016)

1. Ausgangssituation

Am 15. März 2011 erließ der Senat von Berlin die 12. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten, in Kraft getreten durch Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin 67. Jahrgang Nr. 9 am 31. März 2011. Gemäß dieser Verordnung wurde die Nördliche Luisenstadt als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt. Als Bestandteil der 12. Verordnung wurde auch der sogenannte „Maßnahmenplan“ für die Nördliche Luisenstadt beschlossen. Er fungiert seitdem als städtebaulicher Rahmenplan für das Sanierungsgebiet.

2. Funktion des Rahmenplans

Als zeichnerisches Planungsinstrument stellt der Rahmenplan das **Gesamtbild der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Sanierungsgebiets** dar und bildet damit den Rahmen für die Durchführung der erforderlichen städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Er trifft grundstücksscharfe Aussagen zur beabsichtigten Gebäude- und Flächennutzung, zum Erhalt/Abriss von Gebäuden, zur geplanten Neubebauung sowie zu Standorten der Infrastruktur (öffentlichen Grün- und Freiflächen, soziale Einrichtungen).

Rahmenpläne sind informelle Pläne. Im Gegensatz zur formellen Planung tritt zunächst keine direkte Außenwirkung des Rahmenplans gegenüber den Grundstückseigentümern oder anderen Betroffenen auf. Im Sanierungsgebiet hat der Rahmenplan allerdings eine darüber hinaus gehende rechtliche Wirkung. Hier unterliegen baulichen Maßnahmen und Rechtsvorgänge einer Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB. Die Genehmigungsfähigkeit orientiert sich an den Zielen und Zwecken der Sanierung, wie sie sich aus dem Sanierungskonzept der Gemeinde ergeben. Dies wird u. a. in der städtebaulichen Rahmenplanung niedergelegt.

Die Rahmenplanung ist eine gleitende, d. h. fortschreitende Planung. Sie kann in den verschiedenen Phasen der Sanierung eine unterschiedliche Schärfe, Aussagekraft und Aussagedichte haben. Während zu Beginn des Sanierungsverfahrens die allgemein gehaltene Ziele und Zwecke der Sanierung als Beurteilungsgrundlage für die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit herangezogen werden, müssen diese mit dem Fortgang der Sanierung konkretisiert werden.

3. Erforderlichkeit zur Fortschreibung

Seit der förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet 2011 wurden die Sanierungsziele der 12. Verordnung sowohl teilräumlich als auch sektoral fortgeschrieben und konkretisiert. Dazu gehörten im Wesentlichen:

- Konkretisierung städtebaulicher Sanierungsziele (BA-Beschluss Nr. 169 vom 18.04.2012)
- Blockkonzept Holzferblock (BA-Beschluss Nr. 995 vom 11.12.2014)
- Blockkonzept Östlichen Melchiorblock (BA-Beschluss Nr. 454 vom 19.03.2013)
- Blockkonzept Westlicher Melchiorblock (z. Z. in der Abstimmung)
- Verkehrskonzept Nördliche Luisenstadt (Kenntnisnahme durch BVV-Ausschuss)
- Infrastruktur- / Bevölkerungsentwicklungsanalyse (Kenntnisnahme durch BVV-Ausschuss)

- Bebauungsplan I-32b: Wilhelmine-Gemberg-Weg (festgesetzt am 17. Juli 2012)
- Bebauungsplan I-32aa: Spreeuferflächen im Holzuferblock (im Verfahren)
- Bebauungsplan I-32ab: einzelne Grundstücke im Holzuferblock (im Verfahren)
- Bebauungsplan I-81: Spreeuferflächen im Rungestraßenblock (im Verfahren)

Darüber hinaus wurden in den vergangenen 5 Jahren bereits einige Maßnahmen realisiert, zahlreiche sanierungsrechtliche Bescheide für Bauvoranfragen, Bauanträge oder Sanierungsanträge erteilt sowie städtebauliche Verträge zwischen dem Bezirksamt Mitte und Grundeigentümern/Investoren geschlossen. Auch wenn diese zum Teil noch nicht umgesetzt sind, besitzen sie fortdauernde Rechtskraft und sind Teil der erfolgten Konkretisierung der Sanierungsziele.

Der städtebauliche Rahmenplan („Maßnahmenplan“) von 2011 bildet die aktuelle Bestands-, Planungs- und Bescheidssituation nur noch unzureichend ab. Daher ist eine Fortschreibung und Anpassung an die erfolgten Konkretisierungen der Sanierungsziele auf der Grundstücksebene erforderlich. Im Ergebnis entsteht ein aktuelles, zusammenfassendes und einheitlich strukturiertes Planwerk.

Mit der Fortschreibung 2016 erfolgen folgende Änderungen:

- Änderung der Darstellungssystematik: Aufhebung der Fokussierung auf einzelne Maßnahmen, stattdessen: Darstellung der städtebaulichen Soll-Situation auf jedem Grundstück (dementsprechend: Änderung der Legendenkategorien, Hinzufügung der Kategorie Nutzung von Gebäuden und Flächen)
- Aktualisierung des Baubestands (inkl. bereits errichteter Neubauten)
- Aktualisierung der Neubebauungsplanung (entsprechend der Genehmigungssituation)
- redaktionelle Änderungen: Fehlerkorrekturen, Verbesserung der Lesbarkeit

Die Fortschreibung des Rahmenplans bedeutet keine Änderung des grundlegenden Erneuerungskonzepts gemäß der 12. Verordnung. Vielmehr wird an den zentralen Entwicklungszielen festgehalten (Reurbanisierung eines innerstädtischen Gebietes, Erschließung des Spreeufers).

4. Wesentliche Rahmenplanänderungen und Darstellungshinweise

Die wesentlichen Rahmenplanänderungen werden in Form einer synoptischen Tabelle (Vergleich 2011 zu 2016) im Anhang dargestellt. In der Tabelle sind nicht alle Grundstücke aufgeführt, sondern nur diejenigen, auf denen wesentlichen Änderungen erfolgten.

Hinweise zur Darstellung:

Öffentliche Grün- und Freiflächen

Als öffentliche Grün- und Freiflächen werden im Rahmenplan Flächen dargestellt, die sich im Eigentum Berlins befinden bzw. durch Berlin erworben werden sollen. Dazu gehören im Sanierungsgebiet die öffentlichen Straßenräume, das Spreeufer und mehrere Infrastrukturstandorte (z. B. Schule und Tennisplätze in der Adalbertstraße/Melchiorstraße). Das noch nicht konkretisierte Ziel eines Grünzugs entlang der Michaelkirchstraße wird symbolisch mit einer Baumreihensignatur angezeigt. Gemäß den abgestimmten Leitlinien zur Spreeuferentwicklung wird das Spreeufer überwiegend als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung dargestellt. Eine Strichsignatur symbolisiert das Ziel, durchgehende Wegeverbindungen am Ufer herzustellen. Die Festlegung als öffentliche Verkehrsfläche schließt eine Begrünung nicht aus.

Private Freiflächen

Der Rahmenplan stellt die angestrebte Freiflächennutzung auf Privatgrundstücken in vier Kategorien dar. Die hellgrün eingefärbten wohnbezogenen Freiflächen verdeutlichen das Ziel, ruhige und autofreie, entsiegelte und begrünte sowie mit wohnbezogenen Angeboten ausgestattete „Wohnhöfe“ herzustellen (Spiel-, Freizeit- und Aufenthaltsangebote). Blaugrau eingefärbte Freiflächen kennzeichnen gewerblich genutzte Flächen. Hier richtet sich die angestrebte Gestaltung und Nutzung nach den Bedürfnissen der Gewerbetreibenden. Hierzu können auch Erschließungs- Lager- und Anlieferungsflächen, Fahrrad- und Kfz-Stellplätze und ggf. Aufenthaltsflächen gehören. Hell-Lila eingefärbte Freiflächen kennzeichnen private Infrastruktureinrichtungen. Gelb eingefärbte Flächen kennzeichnen Flächen, auf denen sich verschiedene Nutzungen überlagern (Mischnutzung).

Gebäude - Altbau

Die vollflächig ausgefüllten Gebäude stellen den zu erhaltenden Baubestand dar. Die jeweilige Farbe gibt Auskunft über die vorhandene bzw. angestrebte Hauptnutzung des Gebäudes (Wohnen oder Gewerbe oder Infrastruktur). Die Hauptnutzung bestimmt sich danach, ob mehr als 50 % der Geschossflächen einer bestimmten Nutzung zuzuordnen sind. Damit schließt die Hauptnutzung nicht aus, dass einzelne Gebäudeteile oder mehrere Geschosse anders genutzt werden (z. B. Wohnhaus mit Läden im Erdgeschoss). Die Festlegung der Hauptnutzung ist jedoch nicht statisch zu verstehen. In begründeten Einzelfällen kann im sanierungsrechtlichen Genehmigungsverfahren von der gekennzeichneten Hauptnutzung abgewichen werden, wenn besondere städtebauliche Gründe vorliegen und die Nutzung im Rahmen der angestrebten Baugebietstypologie zulässig ist.

Gebäude - Neubau

Geplante Neubauten werden im Rahmenplan mit weißer Füllung dargestellt. Die farbige Kontur gibt Auskunft über die angestrebte Hauptnutzung des Gebäudes (Wohnen oder Gewerbe oder Infrastruktur). Wie bei den Bestandsgebäuden auch, schließt die gekennzeichnete Hauptnutzung nicht aus, dass einzelne Gebäudeteile oder mehrere Geschosse anders genutzt werden (z. B. Geschäftshaus mit Wohnungen in den Obergeschossen). In begründeten Einzelfällen kann im sanierungsrechtlichen Genehmigungsverfahren von der gekennzeichneten Hauptnutzung abgewichen werden, wenn besondere städtebauliche Gründe vorliegen. Entscheidend ist, ob die Nutzung des gesamten Grundstücks den Kriterien des angestrebten Baugebiets entspricht. So wird im Mischgebiet grundsätzlich eine Mischung von Wohnen und Gewerbe angestrebt. Die jeweiligen Nutzungsanteile in einzelnen Gebäuden sind dabei jedoch variabel. An der Köpenicker Straße werden z. B. grundsätzlich höhere Gewerbeanteile angestrebt, um Raum für gebietsversorgende Läden, Geschäfte und Dienstleistungen zu sichern.

Im Interesse einer leichteren Verständlichkeit stellt die Rahmenplan die geplante Neubebauung von Grundstücken in Form von Baukörpern dar. Damit soll ein leicht verständliches Bild der angestrebten Baustruktur des Sanierungsgebiet vermittelt werden. Trotz der exakten Darstellung sind die Baukörperauszeichnungen nicht verbindlich. Sie sind zunächst als Chiffre zu verstehen, dass auf dem betreffenden Grundstück überhaupt neu gebaut werden darf. Die Positionierung gibt Auskunft über die grundsätzlich angestrebte Art und Weise der Grundstücksbebauung (z. B. als Vorderhaus zur Blockrandschließung, in einer Bauflucht am Spreeufer, in der zweiten Baureihe im Blockinnenbereich).

Auf den meisten Grundstücken basieren die Baukörperauszeichnungen des Rahmenplans auf sanierungsrechtlich genehmigten Bauanträgen oder Bauvoranfragen. Nur bei wenigen Grundstücken werden „lediglich“ Optionen aufgezeigt, die noch nicht mit einem konkreten Antrag untersetzt sind (z. B. mögliche Hinterhausbebauung Melchiorstraße 4, 6). Damit wird eine

Momentaufnahme des aktuellen Planungsstands abgebildet. Tatsächlich können Baukörperstellungen im weiteren Verfahren variieren. Denn die Umsetzung der Bebauungsziele kann in vielen Fällen mit unterschiedlichen Lösungen erfolgen. Häufig werden z. B. nach dem Verkauf eines Grundstücks von der Eigentümerseite neue oder abgeänderte Entwürfe vorgelegt.

Gebäude - Rückbau

Rückzubauende Gebäude sind mit einem gelben Umriss ohne Farbfüllung gekennzeichnet. Der Rahmenplan unterscheidet zwei Kategorien: Bei Gebäuden mit einem gelben Kreuz ist der Abriss ein konkretisiertes Sanierungsziel (auf Grundlage eines Blockkonzepts oder einer sanierungsrechtlichen Genehmigung oder eines Vertrag). Das Gebäude hat keine Erhaltungsperspektive mehr; ein Modernisierungs- oder Instandsetzungsantrag würde sanierungsrechtlich versagt werden. Fehlt in der Gebäudedarstellung das gelbe Kreuz, ist der Gebäudeabbriss „lediglich“ eine mögliche Option, die konzeptabhängig zu prüfen ist. Bei Abstimmung eines schlüssigen Entwicklungskonzeptes könnte das betreffende Gebäude auch erhalten bleiben.

5. Abstimmungs-, Beteiligungs- und Beschlussverfahren

Aufgrund der rechtlichen Bedeutung des Rahmenplans im Sanierungsverfahren wird ein umfangreiches Abstimmungs- und Beteiligungsverfahren durchgeführt.

Gegenstand der Beteiligung sind der mit dem Bezirksamt Mitte, Sanierungsverwaltungsstelle, abgestimmte Entwurf des Rahmenplans und die textlichen Erläuterungen (Koordinationsbüro, August 2016).

Folgende **Institutionen und Gremien** werden um eine Mitwirkung am Abstimmungs- und Beteiligungsprozess gebeten:

- Betroffenenvertretung Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Ref. IV C
- Bezirksamt Mitte von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt
- Bezirksamt Mitte von Berlin, Jugendamt
- Bezirksamt Mitte von Berlin, Schul- und Sportamt

Erbeten werden jeweils schriftliche Stellungnahmen. Auf Wunsch kann ein Erörterungsgespräch durchgeführt werden. Die geäußerten Hinweise, Anmerkungen, Vorschläge oder Belange der jeweiligen Institutionen und Gremien werden von der Sanierungsverwaltungsstelle dokumentiert und ausgewertet. Es wird eine Abwägung vorgenommen und der Rahmenplanentwurf ggf. verändert. Das Ergebnis der Abwägung wird den Beteiligten mitgeteilt.

Nach dem Abschluss des Abstimmungs- und Beteiligungsverfahrens soll der Rahmenplan vom **Bezirksamt Mitte beschlossen und der BVV Mitte zur Kenntnis** gegeben werden. Der Bezirksamtsbeschluss versetzt die Sanierungsverwaltungsstelle in die Lage, Genehmigungsverfahren und Planungsprozesse nach abgestimmten Zielvorgaben zu bearbeiten und zu steuern. Grundstückseigentümer, Investoren und Akteure vor Ort erhalten die notwendige Transparenz für Investitionsentscheidungen und Beteiligungsverfahren.

Darüber hinaus findet das Fortschreibungsergebnis Eingang in eine Überarbeitung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) für die gesamte Nördliche Luisenstadt, das derzeit erstellt wird.

6. Anhang

- Wesentliche Rahmenplanänderungen in synoptischer Darstellung (2011/2016)
- Rahmenplan 2016, Entwurf KoSP GmbH, August 2016
- Maßnahmenplan 2011, Herwarth + Holz, Mai 2010

Fortschreibung des Städtebaulichen Rahmenplans für das Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt (Rahmenplan 2016)

Wesentliche Rahmenplanänderungen in synoptischer Darstellung (2011/2016)

Stand: 22.08.2016

Verortung / Adresse	Darstellung lt. „Maßnahmenplan“ 2011	Darstellung lt. Rahmenplanentwurf 2016	Erläuterung / Bemerkungen
Holzuferblock			
Köpenicker Straße 36-38	<ul style="list-style-type: none"> • Herstellung öffentliche Straße von der Köpenicker Straße zum Spreeufer • Abriss Plattenbau Köpenicker Straße • geplante Neubebauung in geschlossener Bauweise (Townhou-Struktur) 	<ul style="list-style-type: none"> • Abriss Plattenbau Köpenicker Straße • geplante Neubebauung in veränderter Form (Geschosswohnungsbau) • Nutzungsfestlegungen für Neubauteile • öffentliche Wegeverbindung vom Bona-Peiser-Weg zur Eisfabrik • Standort für geplante Kita und öffentlich nutzbarer Spielplatz 	lt. Blockkonzept HUB; Verzicht auf neue Straßenanlage, Neubebauungsform und -nutzung lt. Städtebaulichem Vertrag zwischen BA Mitte und Eigentümer(2015)
Köpenicker Straße 39	<ul style="list-style-type: none"> • Geplante Neubebauung Vorderhaus 	<ul style="list-style-type: none"> • geplante Neubebauung Vorderhaus, Hauptnutzung: Gewerbe 	Grundstücke an der Köpenicker Straße als Mischgebiet
Köpenicker Straße 40-41 vorn (Eisfabrik)	<ul style="list-style-type: none"> • Sanierung VH, SFL, Quergebäude • Abriss Kühlhäuser geplant • geplante Neubebauung an der Grundstücksgrenze zum DAZ, zum Nachbargrundstück Köpenicker Straße 36-38 und an der Köpenicker Straße (Vorderhausergänzung) 	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt des verbliebenen Baubestands • geplante Neubaugergänzung auf (teilweise veränderten) Baufeldern • Nutzungsfestlegungen für Bestand und Neubauten (Wohnen/Gewerbe) • öffentliche Wegeverbindungen von der Köpenicker Straße zum Spreeufer 	neue städtebauliche Konfiguration und Nutzungsziele lt. Blockkonzept HUB; Abriss Kühlhäuser 2010 erfolgt, Bauvorbescheid 2015 ausgelaufen
Köpenicker Straße 40-41 hinten (Eisfabrik)	<ul style="list-style-type: none"> • Sanierung Kessel- und Maschinenhaus 	<ul style="list-style-type: none"> • Kessel- und Maschinenhaus als Kulturstandort 	lt. Blockkonzept HUB

Verortung / Adresse	Darstellung lt. „Maßnahmenplan“ 2011	Darstellung lt. Rahmenplanentwurf 2016	Erläuterung / Bemerkungen
Köpenicker Straße 42-43	<ul style="list-style-type: none"> • Abriss Werkstattgebäude • geplante Neubebauung 	<ul style="list-style-type: none"> • realisierte Neubebauung als Bestand (Studentenwohnheim „The Fizz“) 	lt. sanierungsrechtlicher Genehmigung (2012); Bauvorhaben bereits realisiert
Köpenicker Straße 45	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt gesamter Gebäudebestand (inkl. Garagen) 	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt Vorderhaus und Seitenflügel • Abriss Garagen im Hof • Neubauoption im Hof 	lt. Blockkonzept HUB; Garagen nicht erhaltenswert, Ziel: Aufhebung von Kfz.-Verkehr im Hof
Köpenicker Straße 47	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt gesamter Gebäudebestand (inkl. Remise) 	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt Vorderhaus • Abriss Remise im Hof • Neubauoption im Hof 	lt. Blockkonzept HUB; Remise nicht erhaltenswert
Köpenicker Straße 42-44, 48, 49 hinten (DAZ)	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt der Hauptgebäude • Abriss Remise an der Spree 	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt des gesamten Gebäudebestands (inkl. Remise) 	lt. Blockkonzept HUB; Remise ist vollständig modernisiert und erhaltenswert (Architekturbüro)
Köpenicker Straße 48, 49	<ul style="list-style-type: none"> • Geplante Neubebauung 	<ul style="list-style-type: none"> • geplante Neubebauung, Hauptnutzung: Wohnen • Abriss Schuppen (Autohandel) 	lt. Vorbescheid 2010
Wilhelmine-Gemberg-Weg	<ul style="list-style-type: none"> • Herstellung einer öffentlichen Straße zwischen Köpenicker Straße und Michaelkirchstraße („Stichstraße“) 	<ul style="list-style-type: none"> • öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung • Straßenfunktion nur zwischen Köpenicker Straße und Alter Seifenfabrik, verkehrsberuhigter Bereich 	lt. Blockkonzept HUB, B-Plan I-32b, B-Plan I-32aa; Aufgabe der geplanten „Straßenschleife“ von der Köpenicker Straße zur Michaelkirchstraße; Straßenneubau bereits in der Durchführung
Wilhelmine-Gemberg-Weg 10,12,14 (Spreefeld eG)	<ul style="list-style-type: none"> • geplante Neubebauung in geschlossener Bauweise 	<ul style="list-style-type: none"> • realisierte Neubebauung als Bestand (Spreefeld eG) • Standort für Kita (bereits bestehend) 	lt. sanierungsrechtlicher Genehmigung des Bauvorhabens (2012), Bauvorhaben ist bereits realisiert
Köpenicker Str. 51,52, 53	<ul style="list-style-type: none"> • Geplante Neubebauung 	<ul style="list-style-type: none"> • in Bau befindliche Neubebauung als Bestand, Hauptnutzung: Wohnen 	lt. sanierungsrechtliche Genehmigung des Bauvorhabens (2015), Bauvorhaben z. Z. in Bau

Verortung / Adresse	Darstellung lt. „Maßnahmenplan“ 2011	Darstellung lt. Rahmenplanentwurf 2016	Erläuterung / Bemerkungen
Köpenicker Straße 54 (Hochtief AG)	<ul style="list-style-type: none"> • Geplante Neubebauung 	<ul style="list-style-type: none"> • realisierte Neubebauung als Bestand 	Grundstück aus der Sanierung entlassen
Köpenicker Str. 55 vorn	<ul style="list-style-type: none"> • Abriss des Plattenbaus • geplanter Neubau Vorderhaus 	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt des Plattenbaus mit überwiegender Wohnnutzung 	lt. Blockkonzept HUB und sanierungsrechtlicher Genehmigung des Umbauvorhabens (2014), Bauvorhaben z. Z. in Bau
Köpenicker Str. 55 hinten	<ul style="list-style-type: none"> • Geplante Neubebauung 	<ul style="list-style-type: none"> • geplante Neubebauung, Hauptnutzung: Wohnen 	lt. Sanierungsrechtlicher Genehmigung des Bauvorhabens (2014)
Köpenicker Str. 56,57, 58, Michaelkirchstraße 11	<ul style="list-style-type: none"> • Abriss Baracke und Imbiss an der Köpenicker Str. / Michaelkirchstraße • Geplante Neubau Vorderhaus 	<ul style="list-style-type: none"> • Abriss Baracke und Imbiss an der Köpenicker Str. / Michaelkirchstraße • geplante Neubau Vorderhaus, Hauptnutzung: Gewerbe • Abriss eingeschossiges Nebengebäude am Quergebäude 	lt. Blockkonzept HUB und sanierungsrechtlicher Genehmigung eines Bauvorbescheids (2013); gewerbliche Hauptnutzung des Vorderhauses aufgrund der Lage an der Köpenicker Straße (Mischgebiet)
Michaelkirchstraße 12	<ul style="list-style-type: none"> • Geplanter Neubau Vorderhaus 	<ul style="list-style-type: none"> • Realisierte Bebauung als Bestand 	lt. Sanierungsrechtlicher Genehmigung (2013), Bauvorhaben realisiert
Michaelkirchstraße 14	<ul style="list-style-type: none"> • Geplanter Neubau Vorderhaus 	<ul style="list-style-type: none"> • geplanter Neubau Vorderhaus, Hauptnutzung: Wohnen 	Hauptnutzung Wohnen, da hier gute Wohnbedingungen herstellbar sind (insbesondere wohnbezogene Freifläche)
Michaelkirchstraße 16	<ul style="list-style-type: none"> • geplanter Neubau Vorderhaus • Erhalt Remise im Hof 	<ul style="list-style-type: none"> • geplanter Neubau Vorderhaus und zusätzlich eines Quergebäudes 	lt. Blockkonzept HUB und sanierungsrechtlicher Genehmigung des Bauvorhabens (2013); Bauvorhaben z. Z. in Bau
Michaelkirchstraße 20-21	<ul style="list-style-type: none"> • geplante Neubebauung in drei Baureihen 	<ul style="list-style-type: none"> • geplante Neubebauung in Form der erteilten Baugenehmigung • Differenzierung der Neubauteile nach Nutzung (Wohnen und Gewerbe) 	lt. Blockkonzept HUB; Darstellung des genehmigten Bauvorhabens lt. gültiger Baugenehmigung von 1998, mit Verlängerungen

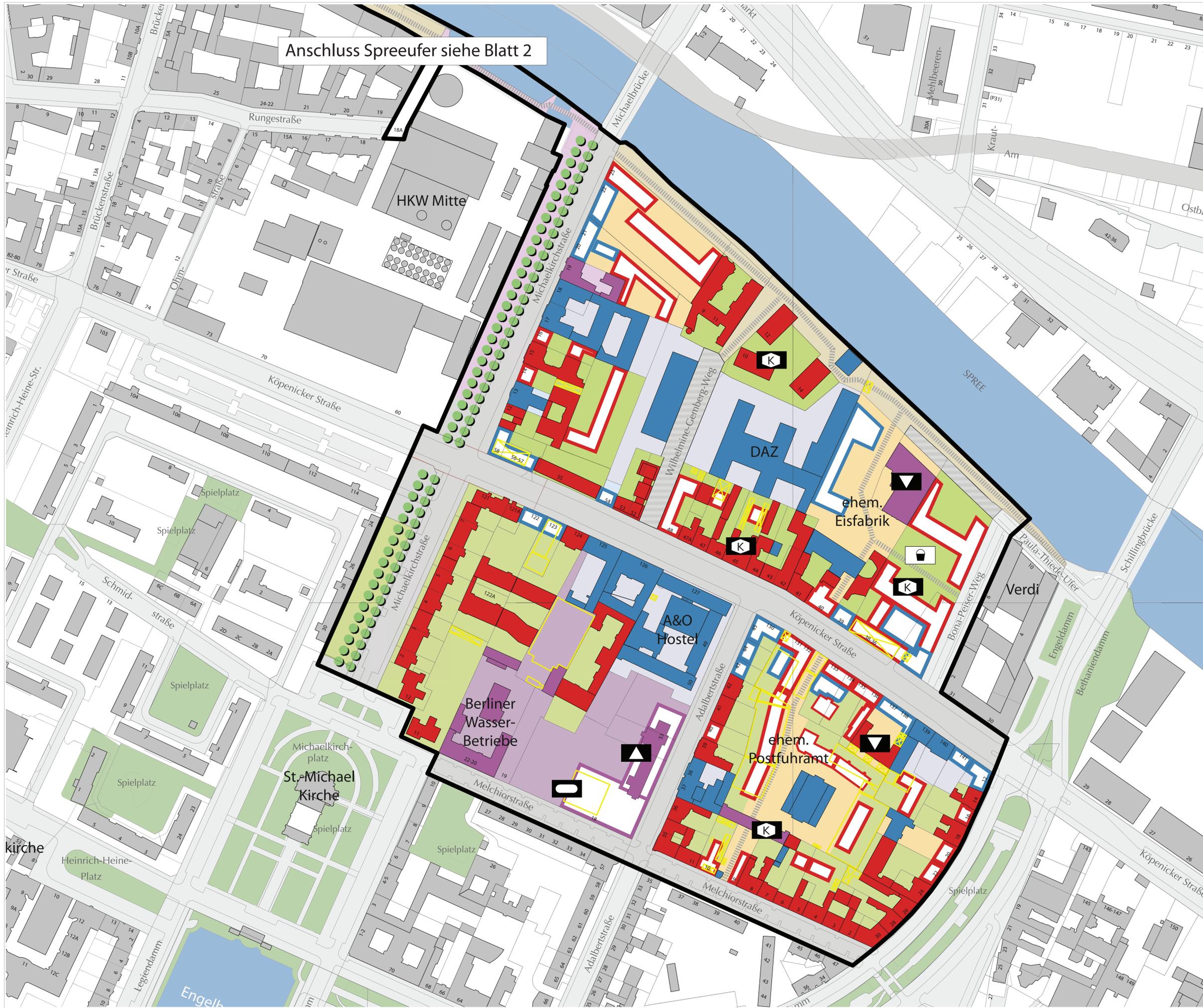
Verortung / Adresse	Darstellung lt. „Maßnahmenplan“ 2011	Darstellung lt. Rahmenplanentwurf 2016	Erläuterung / Bemerkungen
Michaelkirchstraße 22-23	<ul style="list-style-type: none"> geplante Neubebauung in geschlossener Bauweise 	<ul style="list-style-type: none"> geplante Neubebauung in veränderter Form Differenzierung der Neubauteile nach Nutzung (Wohnen und Gewerbe) 	lt. Blockkonzept HUB und sanierungsrechtlicher Genehmigung Bauvoranfrage (2015)
Östlicher Melchiorblock			
Köpenicker Straße 131-133, Melchiorstraße 9 (Postfuhramt)	<ul style="list-style-type: none"> Erhalt Generatorenhalle und Brückenhaus des Postfuhramts Abriss aller Remisen und Wagenhallen geplanter Vorderhaus-Neubau an der Melchiorstraße 9 	<ul style="list-style-type: none"> Erhalt Generatorenhalle, Brückenhaus und Pfortnerhaus des Postfuhramts Abriss Remisen und Wagenhallen konzeptabhängig prüfen geplante Neubebauung im Hof geplante Neubebauung an der Melchiorstraße 9 in veränderter Form Differenzierung der Neubauteile nach Nutzung (Wohnen und Gewerbe) öffentliche Durchwegung zwischen Melchiorstraße und Köpenicker Straße Brückenhaus als potentieller Kita-Standort 	lt. Blockkonzept ÖMB und sanierungsrechtlicher Genehmigung Bauvoranfrage (2013)
Köpenicker Str. 133-136	<ul style="list-style-type: none"> Geplante Neubebauung 	<ul style="list-style-type: none"> Geplante Neubebauung Differenzierung der Neubauteile nach Nutzung (Wohnen und Gewerbe) 	lt. Blockkonzept ÖMB; sanierungsrechtliche Genehmigung des Bauvorhabens (2015)
Köpenicker Straße 137,138 („Köpi“)	<ul style="list-style-type: none"> Geplanter Neubau Vorderhaus Sanierung Quergebäude 	<ul style="list-style-type: none"> Geplanter Neubau Vorderhaus, Hauptnutzung: Gewerbe Erhalt Quergebäude, Nutzung als Wohn- und Kulturstandort 	lt. Blockkonzept ÖMB; Grundstücke an der Köpenicker Straße als Mischgebiet

Verortung / Adresse	Darstellung lt. „Maßnahmenplan“ 2011	Darstellung lt. Rahmenplanentwurf 2016	Erläuterung / Bemerkungen
Köpenicker Straße 139-140 („Investruine“)	<ul style="list-style-type: none"> Sanierung des Rohbaus 	<ul style="list-style-type: none"> (teilweise) Sanierung des Rohbaus (teilweiser) Erhalt des Rohbaus konzeptabhängig prüfen zusätzliche Neubauoption im Hof Differenzierung der Neubauteile nach Nutzung (Wohnen und Gewerbe) 	lt. Blockkonzept ÖMB;
Köpenicker Straße 141, Engeldamm 12	<ul style="list-style-type: none"> Geplante Neubebauung 	<ul style="list-style-type: none"> Geplante Neubebauung, Hauptnutzung Gewerbe 	lt. Blockkonzept ÖMB; Grundstücke an der Köpenicker Straße als Mischgebiet
Engeldamm 16, Engeldamm 20-24	<ul style="list-style-type: none"> Geplante Neubebauung Vorderhaus 	<ul style="list-style-type: none"> Geplante Neubebauung Vorderhaus, Hauptnutzung Wohnen 	lt. Blockkonzept ÖMB; Grundstücke am Engeldamm als Wohngebiet
Melchiorstraße 1	<ul style="list-style-type: none"> Geplante Neubebauung Vorderhaus 	<ul style="list-style-type: none"> Realisierte Neubebauung als Bestand 	Baugenehmigung vor Sanierungsbeginn
Melchiorstraße 4	<ul style="list-style-type: none"> Sanierung des Vorderhauses 	<ul style="list-style-type: none"> Erhalt des Vorderhauses zusätzliche Neubauoption im Hof 	lt. Blockkonzept ÖMB; Vorderhaus ist bereits saniert
Melchiorstraße 6	<ul style="list-style-type: none"> Erhalt des Vorderhauses 	<ul style="list-style-type: none"> Erhalt des Vorderhauses zusätzliche Neubauoption im Hof 	lt. Blockkonzept ÖMB; Vorderhaus ist bereits saniert
Melchiorstraße 7	<ul style="list-style-type: none"> Erhalt des Vorderhauses teilweiser Abriss der Remisen im Hof 	<ul style="list-style-type: none"> Erhalt des Vorderhauses Erhalt der Remisen mit Nutzungsfestlegung (Wohnen und Gewerbe) 	lt. sanierungsrechtlicher Genehmigung für Erneuerung Remisen (2016)
Melchiorstraße 10	<ul style="list-style-type: none"> Geplante Neubebauung 	<ul style="list-style-type: none"> Geplante Neubebauung mit Vorderhaus, Hauptnutzung Wohnen 	lt. Blockkonzept ÖMB, Grundstücke in der Melchiorstraße als Wohngebiet
Adalbertstraße 40	<ul style="list-style-type: none"> Geplante Neubebauung 	<ul style="list-style-type: none"> Geplante Neubebauung, Hauptnutzung Wohnen 	lt. Blockkonzept ÖMB, Grundstücke in der Adalbertstraße als Wohngebiet
Adalbertstraße 41	<ul style="list-style-type: none"> Geplante Neubebauung 	<ul style="list-style-type: none"> Realisierte Neubebauung als Bestand 	Baugenehmigung vor Sanierungsbeginn

Verortung / Adresse	Darstellung lt. „Maßnahmenplan“ 2011	Darstellung lt. Rahmenplanentwurf 2016	Erläuterung / Bemerkungen
Adalbertstraße 43	<ul style="list-style-type: none"> Geplante Neubebauung 	<ul style="list-style-type: none"> Geplante Neubebauung mit Vorderhaus, Hauptnutzung Gewerbe 	gewerbliche Hauptnutzung des Vorderhauses aufgrund der Lage an der Köpenicker Straße (Mischgebietsstreifen)
Adalbertstraße 44	<ul style="list-style-type: none"> Geplante Neubebauung 	<ul style="list-style-type: none"> Geplante Neubebauung mit Vorderhaus, Hauptnutzung Gewerbe 	gewerbliche Hauptnutzung des Vorderhauses aufgrund der Lage an der Köpenicker Straße (Mischgebietsstreifen)
Adalbertstraße 45	<ul style="list-style-type: none"> Geplante Neubebauung 	<ul style="list-style-type: none"> Geplante Neubebauung mit Vorderhaus, Hauptnutzung Gewerbe 	gewerbliche Hauptnutzung des Vorderhauses aufgrund der Lage an der Köpenicker Straße (Mischgebiet)
Westlicher Melchiorblock			
Köpenicker Straße 122 (ehem. Postamt)	<ul style="list-style-type: none"> geplante Neubebauung Vorderhaus und Neubaugergänzung im 1. Hof 	<ul style="list-style-type: none"> geplante Neubebauung Vorderhaus, Anbau an den Plattenbau, Hauptnutzung: Gewerbe 	lt. Entwurf Blockkonzept WMB; Verzicht auf Neubaumöglichkeit im ersten Hof; Grundstücke an der Köpenicker Straße mit Mischnutzung
Köpenicker Straße 123	<ul style="list-style-type: none"> Abriss bestehendes Gewerbegebäude geplanter Neubau Vorderhaus 	<ul style="list-style-type: none"> Abriss Gewerbegebäude konzeptabhängig prüfen Neubau Vorderhaus möglich, Hauptnutzung: Gewerbe 	Die Gewerbegebäude (Postproduktionsstudios) sind 2011 mit sanierungsrechtlicher Genehmigung errichtet worden und hochwertig ausgestattet; Grundstücke an der Köpenicker Straße mit Mischnutzung
Köpenicker Straße 124	<ul style="list-style-type: none"> Abriss Remisen und Garagen geplanter Neubau Vorderhaus 	<ul style="list-style-type: none"> realisierte Neubebauung in drei Baureihen als Bestand, Hauptnutzung: Wohnen 	lt. sanierungsrechtlicher Genehmigung des Bauvorhabens (2014), Bauvorhaben bereits realisiert
Köpenicker Straße 127-129, Adalbertstraße 49-50	<ul style="list-style-type: none"> keine inhaltliche Aussage 	<ul style="list-style-type: none"> realisierte Neubebauung im Hof als Bestand (Rezeption, Lobby) Abriss Nebengebäude konzeptabhängig prüfen 	lt. sanierungsrechtlicher Genehmigung des Bauvorhabens (2011) lt. Entwurf Blockkonzept WMB (Abriss Nebengebäude)

Verortung / Adresse	Darstellung lt. „Maßnahmenplan“ 2011	Darstellung lt. Rahmenplanentwurf 2016	Erläuterung / Bemerkungen
Adalbertstraße 53 Melchiorstraße 18, 19 Köpenicker Straße 125 (ehem. Schulstandort, Standort des Tennis- Vereins)	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt aller bestehende Gebäude (Schule, Sporthalle, Tennishalle) • Flächenvorhaltung für soziale Infrastruktur, Sanierung Schulgebäude • Neubauoption für Vorderhaus Melchiorstraße 18 • Neubauoption an der Adalbertstraße Ecke Melchiorstraße 	<ul style="list-style-type: none"> • Ausweisung der gesamten Fläche als (soziale) Infrastrukturfläche • Abriss Tennishalle und Sporthalle konzeptabhängig prüfen • geplanter Standort für Schule und Sport • Baufeld für möglichen Neubau/Erweiterung Schule und Sporthalle 	lt. Entwurf Blockkonzept WMB; Reaktivierung des Schulstandorts als Grundschule sowie Erhalt der Tennisnutzung geplant; Verzicht auf Neubauoptionen an der Melchiorstraße, konkretes Flächennutzungs- und Gestaltungskonzept in der Diskussion
Michaelkirchplatz 11	<ul style="list-style-type: none"> • keine inhaltliche Aussage 	<ul style="list-style-type: none"> • Abriss Nebengebäude 	lt. Entwurf Blockkonzept WMB
Spreeufer			
Brückenstraße 6 (JannowitzCenter)	<ul style="list-style-type: none"> • Aufwertung/Herstellung Fuß- und Radwegbereich am Spreeufer (z. T. Anlieger frei) 	<ul style="list-style-type: none"> • private Freifläche mit öffentlicher Wegeverbindung am Ufer (Spreeuferweg) 	lt. städtebaulichem Vertrag zwischen Eigentümer und BA Mitte (2015), Eintragung einer Grunddienstbarkeit zur Wegenutzung für das Land Berlin
Rungestraße 19, Rungestraße 20, Rungestraße 21, Rungestraße 22-24	<ul style="list-style-type: none"> • Aufwertung/Herstellung Fuß- und Radwegbereich am Spreeufer (z. T. Anlieger frei) 	<ul style="list-style-type: none"> • Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Spreeuferzone) • öffentliche Wegeverbindung am Ufer (Spreeuferweg) 	lt. Bebauungsplanentwurf 1-81
Köpenicker Straße 60-70 (Heizkraftwerk Mitte)	<ul style="list-style-type: none"> • Aufwertung/Herstellung Fuß- und Radwegbereich am Spreeufer (z. T. Anlieger frei) • Anlage neue Wegeverbindung zwischen Rungestraße und Spreeufer • Umgestaltung/ Aufwertung öffentlicher/ öffentlich nutzbarer Grünflächen zwischen Michaelkirchstraße und HKW (Grünzug) 	<ul style="list-style-type: none"> • Ausweisung aller Freiflächen als infrastrukturbezogene Freifläche (als integraler Bestandteil des Heizkraftwerks) • öffentliche Wegeverbindung am Ufer (Spreeuferweg) • Grünzug an der Michaelkirchstraße 	Sicherung der öffentlichen Wegeverbindung am Spreeufer durch Dienstbarkeit geplant; Verzicht auf Wegeverbindung Rungestraße Spreeufer aufgrund Sicherheitsanforderungen des HKWs („Störfallbetrieb“ nach Seveso II-RL)

Verortung / Adresse	Darstellung lt. „Maßnahmenplan“ 2011	Darstellung lt. Rahmenplanentwurf 2016	Erläuterung / Bemerkungen
Michaelkirchstraße 22-23	<ul style="list-style-type: none"> • Aufwertung/Herstellung Fuß- und Radwegbereich am Spreeufer (z. T. Anlieger frei) • Herstellung einer Straße 	<ul style="list-style-type: none"> • Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Spreeuferzone) • öffentliche Wegeverbindung am Ufer (Spreeuferweg) 	lt. Blockkonzept HUB; Aufgabe der geplanten „Straßenschleife“ von der Köpenicker Straße zur Michaelkirchstraße, Ziel: Spreeufer für Fußgänger und Fahrradfahrer
Köpenicker Straße 50 (Bereich Alte Seifenfabrik)	<ul style="list-style-type: none"> • Aufwertung/Herstellung Fuß- und Radwegbereich am Spreeufer (z. T. Anlieger frei) • Herstellung einer Straße 	<ul style="list-style-type: none"> • Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Spreeuferzone) • öffentliche Wegeverbindung am Ufer (Spreeuferweg) 	lt. Blockkonzept HUB; Aufgabe der geplanten „Straßenschleife“ von der Köpenicker Straße zur Michaelkirchstraße, Ziel: Spreeufer für Fußgänger und Fahrradfahrer
Wilhelmine-Gemberg-Weg 10, 12, 14 (Bereich Spreefeld eG)	<ul style="list-style-type: none"> • Aufwertung/Herstellung Fuß- und Radwegbereich am Spreeufer (z. T. Anlieger frei) • Platzbereich am Bootshaus • Erhalt Bootshaus 	<ul style="list-style-type: none"> • Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Spreeuferzone) • öffentliche Wegeverbindung am Ufer (Spreeuferweg) • Erhalt Bootshaus als privates Gebäude 	Abgrenzung zukünftig öffentliche Flächen lt. städtebaulichem Vertrag zwischen Eigentümer und BA Mitte (2012)
Köpenicker Straße 40-41 (Bereich der Eisfabrik)	<ul style="list-style-type: none"> • Aufwertung/Herstellung Fuß- und Radwegbereich am Spreeufer (z. T. Anlieger frei) 	<ul style="list-style-type: none"> • Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Spreeuferzone) • öffentliche Wegeverbindung am Ufer (Spreeuferweg) • verkehrsberuhigter Bereich in Verlängerung des Paula-Thiede-Ufers 	lt. Blockkonzept HUB; verkehrsberuhigter Bereich als Erschließungstich für die Eisfabrik
Köpenicker Straße 36-38	<ul style="list-style-type: none"> • Aufwertung/Herstellung Fuß- und Radwegbereich am Spreeufer (z. T. Anlieger frei) • Herstellung einer Straße 	<ul style="list-style-type: none"> • Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Spreeuferzone) • öffentliche Wegeverbindung (Spreeuferweg) • verkehrsberuhigter Bereich in Verlängerung des Paula-Thiede-Ufers 	lt. Blockkonzept HUB; Aufgabe der geplanten „Straßenschleife“ von der Köpenicker Straße zum Bona-Peiser-Weg, Ziel: Spreeufer für Fußgänger und Fahrradfahrer; verkehrsberuhigter Bereich als Erschließungstich für die Eisfabrik



Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt

Rahmenplan Entwurf

Legende

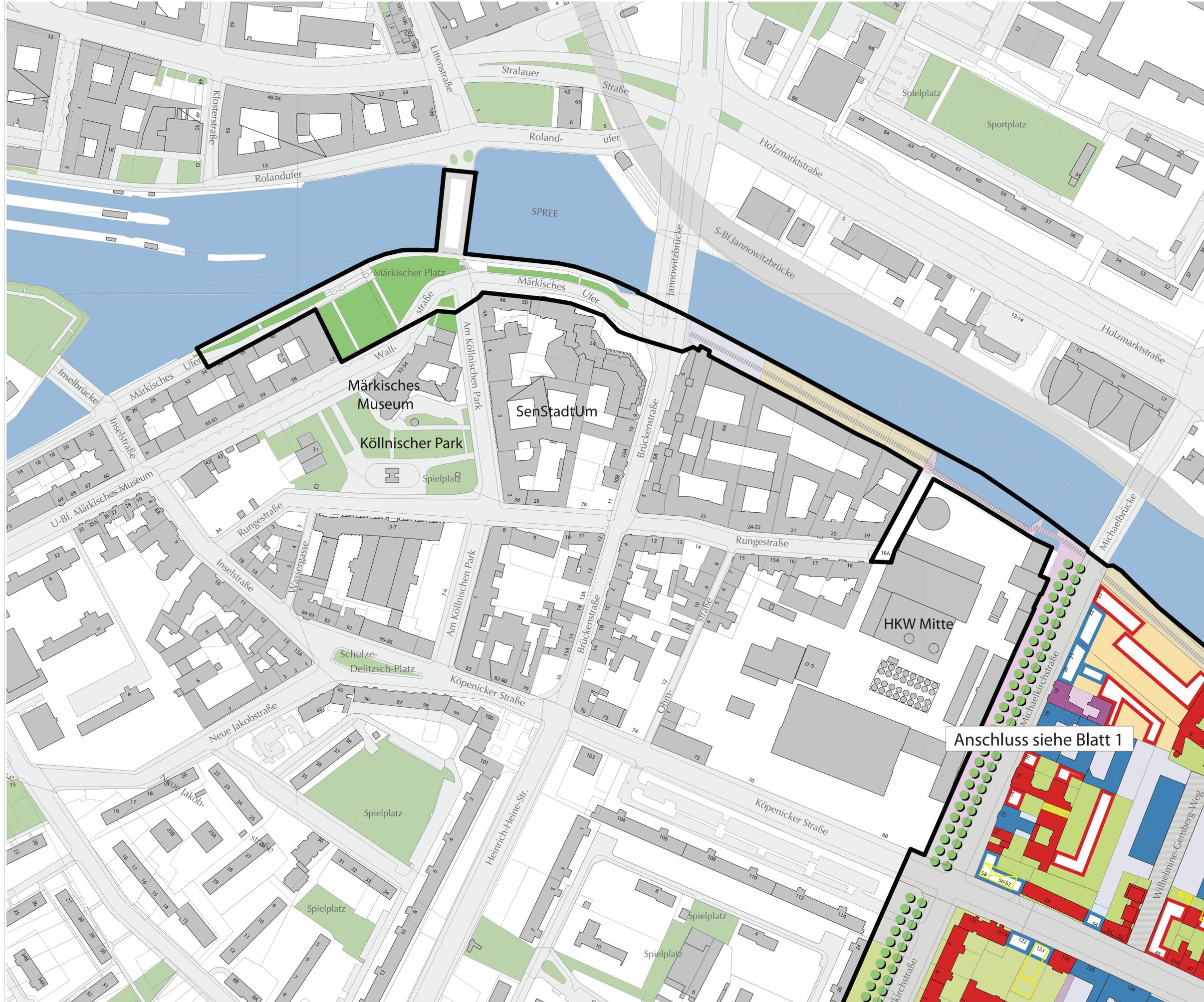
- Gebäude Bestand**
 - Überwiegend Wohnnutzung
 - Überwiegend Gewerbenutzung
 - Überwiegend Infrastrukturnutzung
 - Rückbau vorgesehen
 - Rückbau konzeptabhängig prüfen
- Gebäude Planung**
 - Überwiegend Wohnnutzung
 - Überwiegend Gewerbenutzung
 - Infrastrukturnutzung
- Private Freiflächen**
 - Wohnbezogene Freiflächen
 - Gewerbebezogene Freiflächen
 - Infrastrukturbezogene Freiflächen
 - Freiflächen mit Mischnutzung
- Öffentliche Grün- und Freiflächen**
 - Straßenraum
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - Verkehrsfläche mit bes. Zweckbestimmung
 - Öffentliche Wegeverbindung
 - Straßenraum Neubau
 - Grünfläche
 - Grünzug
 - Infrastrukturbezogene Freifläche
- Infrastruktureinrichtungen**
 - K Kulturelle Einrichtungen
 - K Kindertagesstätte
 - K Spielplatz
 - K Schule
 - K Sporthalle / Sportfläche
- Abgrenzungen**
 - Grenze Sanierungsgebiet

Bearbeitungsstand: 19. August 2016

ohne Maßstab
Kartengrundlage: ALK Berlin 2014
Bearbeitet durch KoSP GmbH

Auftraggeber
Bezirkamt Mitte von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft
und Ordnung, Fachbereich Stadtplanung
Müllerstraße 146, 13353 Berlin, Tel. 030-901845853

Planverfasser
Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und
Projektmanagement KoSP GmbH
Schwedter Straße 34 A, 10435 Berlin, Tel. 030-33002830



Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt

Rahmenplan Entwurf

Legende

- Gebäude Bestand**
- Überwiegend Wohnnutzung
 - Überwiegend Gewerbenutzung
 - Überwiegend Infrastrukturnutzung
 - Rückbau vorgesehen
 - Rückbau konzeptabhängig prüfen

- Gebäude Planung**
- Überwiegend Wohnnutzung
 - Überwiegend Gewerbenutzung
 - Infrastrukturnutzung

- Private Freiflächen**
- Wohnbezogene Freiflächen
 - Gewerbebezogene Freiflächen
 - Infrastrukturbezogene Freiflächen
 - Freiflächen mit Mischnutzung

- Öffentliche Grün- und Freiflächen**
- Straßenraum
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - Verkehrsfläche mit bes. Zweckbestimmung
 - Öffentliche Wegeverbindung
 - Straßenraum Neubau
 - Grünfläche
 - Grünzug
 - Infrastrukturbezogene Freifläche

- Infrastruktureinrichtungen**
- K Kulturelle Einrichtungen
 - K Kindertagesstätte
 - S Spielplatz
 - S Schule
 - S Sporthalle / Sportfläche

- Abgrenzungen**
- Grenze Sanierungsgebiet

Anschluss siehe Blatt 1

Bearbeitungsstand: 19. August 2016

ohne Maßstab
Kartengrundlage: ALK Berlin 2014
Bearbeitet durch KoSP GmbH

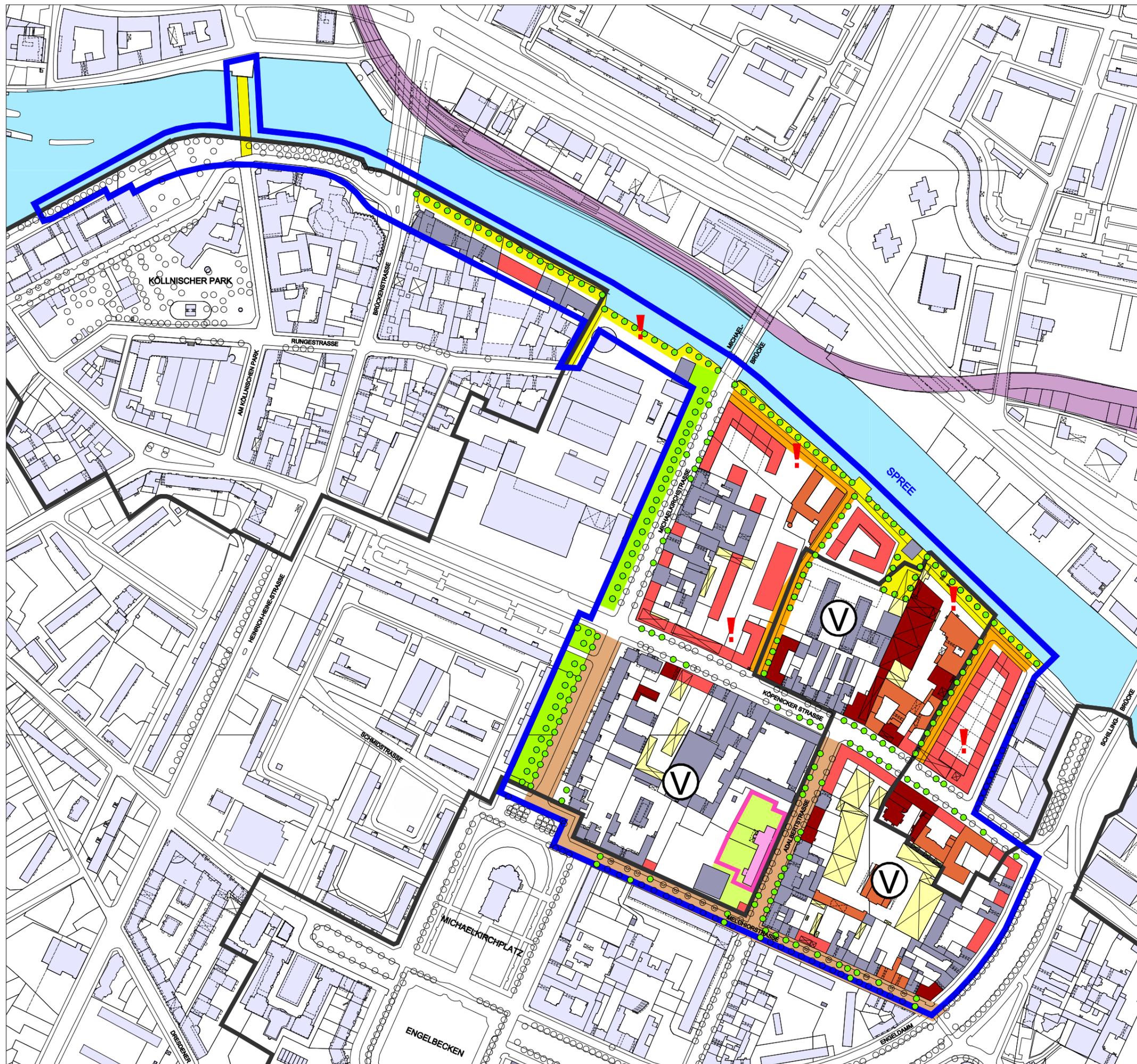
Auftraggeber
Bezirkamt Mitte von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft
und Ordnung, Fachbereich Stadtplanung
Müllerstraße 146, 13353 Berlin, Tel. 030-901845853

Planverfasser
Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und
Projektmanagement KoSP GmbH
Schwedter Straße 34 A, 10435 Berlin, Tel. 030-33002830

BEZIRK MITTE VON BERLIN VORSCHLAG FÜR DAS SANIERUNGSGEBIET NÖRDLICHE LUISENSTADT

MASSNAHMEN

3



KONZEPT

Bebauung und Stadtbild

- Neubau (Baugenehmigung, Bauvorbescheid, Wettbewerbsergebnis)
- Neubau (Vorschlag Rahmenplanung)
- Sanierung
- Sanierung und Erweiterung sozialer Infrastruktur
- Abriss

Öffentlicher Raum

- Herstellung von Straßen
- Aufwertung öffentlicher Straßenraum
- Aufwertung / Herstellung von Fuß- und Radbereichen, z. T. für Anlieger frei
- Herstellung Brückenverbindung
- Umgestaltung / Aufwertung öffentlicher / öffentlich nutzbarer Grünflächen
- Aufwertung Freiflächen sozialer Infrastruktur
- Wichtige Baumpflanzungen

Verfahren

- Vorschlag Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt
- V Zu untersuchende Vertiefungsbereiche
- Vorhaltung Standort Soziale Infrastruktur
- ! Maßnahme mit hoher Priorität (Schlüsselmaßnahme)
- Bestehende Förderkulisse 'Städtebaulicher Denkmalschutz'

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte Berlin (ALK), Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin



0 25 50 m M 1:4.000 STAND: 19.05.2010

Auftraggeber:

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung - IV C -
Württembergische Straße 6 10707 Berlin
Tel: (030) 9012-7583 Fax: (030) 9012-3729

Auftragnehmer:

Herwarth + Holz Planung und Architektur
Schlesische Straße 27 10997 Berlin
Tel: (030) 61 654 78-0 Fax: (030) 61 654 78 28