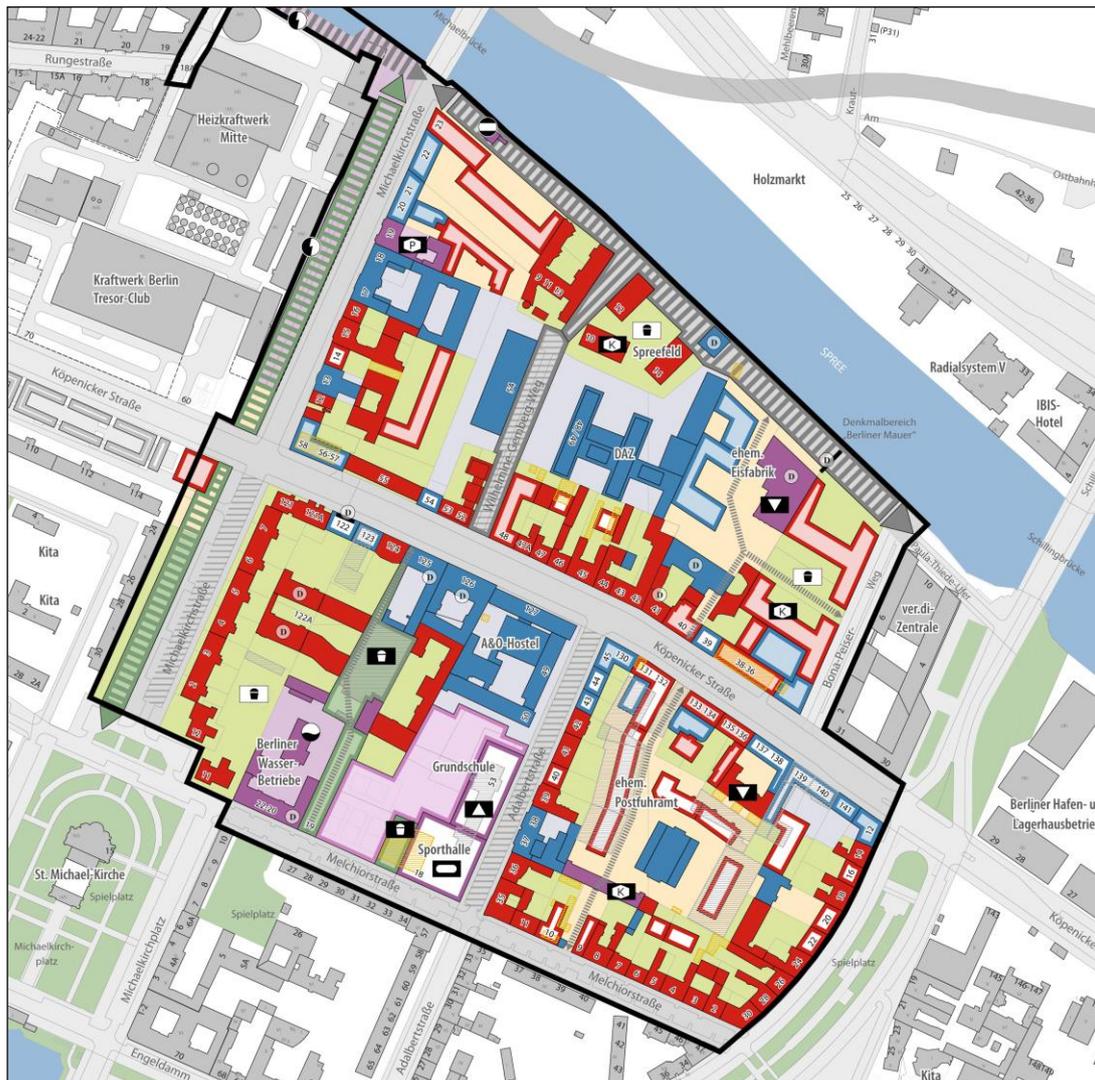


Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans für das Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt

Rahmenplan 2017



Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und
Projektmanagement - KoSP GmbH
im Auftrag des Bezirksamts Mitte von Berlin

Berlin, Mai 2017

Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans für das Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt

Rahmenplan 2017

Auftraggeber



Bezirksamt Mitte von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit
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, Mai 2017

Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans für das Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt (Rahmenplan 2017)

Erläuterungstext

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 städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Er trifft grundstücksscharfe Aussagen zur beabsichtigten Gebäude- und Flächennutzung, zum Erhalt/Abriss von Gebäuden, zur geplanten Neubebauung sowie zu Standorten der Infrastruktur (öffentliche 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 bauliche 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 gehaltenen 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 teilträumlich als auch sektoral fortgeschrieben und konkretisiert. Dazu gehörten im Wesentlichen:

- Konkretisierung städtebaulicher Sanierungsziele (BA-Beschluss Nr. 169 vom 18.04.2012)
- Blockkonzept Holzuferblock (BA-Beschluss Nr. 995 vom 11.12.2014)
- Blockkonzept Östlicher Melchiorblock (BA-Beschluss Nr. 454 vom 19.03.2013)
- Blockkonzept Westlicher Melchiorblock (Entwurf 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 1-81: Spreeuferflächen im Rungestraßenblock (im Verfahren)

Darüber hinaus wurden in den vergangenen 6 Jahren bereits Maßnahmen realisiert, zahlreiche sanierungsrechtliche Bescheide für Bauvoranfragen, Bauanträge oder Sanierungsanträge erteilt sowie städtebauliche Verträge zwischen dem Bezirksamt Mitte und Grundeigentümern/Investoren geschlossen. Auch wenn Bescheide zum Teil noch nicht umgesetzt sind, besitzen sie fortdauernde Rechtskraft über den gesamten Sanierungszeitraum und sind Teil der erfolgten Konkretisierung der Sanierungsziele.

Der städtebauliche Rahmenplan („Maßnahmenplan“) zum Zeitpunkt der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes im Jahr 2011 bildet die aktuelle Bestands-, Planungs- und Genehmigungssituation nur noch unzureichend ab. Daher ist eine Anpassung an die erfolgten Konkretisierungen der Sanierungsziele auf der Grundstücksebene erforderlich. Im Ergebnis entsteht ein aktuelles und einheitlich strukturiertes Planwerk: der Rahmenplan 2017.

Die Fortschreibung wird darüber hinaus genutzt, um Aktualisierungen vorzunehmen und die Darstellung einer für städtebauliche Rahmenpläne üblichen Plansystematik anzupassen:

- 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 jedoch keine Änderung des grundlegenden Erneuerungskonzepts gemäß der 12. Verordnung. Die zentralen Entwicklungsziele: Reurbanisierung eines innerstädtischen Gebietes und Erschließung des Spreeufers behalten ihre Gültigkeit.

4. Wesentliche Rahmenplanänderungen und Darstellungshinweise

Die wesentlichen Rahmenplanänderungen werden in Form einer synoptischen Tabelle (Vergleich Maßnahmenplan 2011 zum Rahmenplan 2017) im Anhang dargestellt. In der Tabelle sind nicht alle Grundstücke des Sanierungsgebiets aufgeführt, sondern nur diejenigen, auf denen wesentliche Änderungen erfolgten.

Hinweise zur Darstellung

Bestandsgebäude – Erhalt und Nutzung

Die vollfarbig dargestellten Gebäude stellen den zu erhaltenden Baubestand dar. Die jeweilige Farbe gibt Auskunft über die vorhandene bzw. angestrebte Hauptnutzung des Gebäudes (Wohnen, Gewerbe oder Infrastruktur). Die Hauptnutzung bestimmt sich danach, ob mehr als 50 % der Geschossflächen eines Gebäudes einer bestimmten Nutzung zuzuordnen sind. Damit schließt die Hauptnutzung nicht aus, dass einzelne Gebäudeteile oder mehrere Geschosse an-

ders 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.

Festlegungen zur Art der gewerblichen Nutzung, z. B. Büro, Einzelhandel, Dienstleistungen, Handwerk, Beherbergung, sind nicht Gegenstand des Rahmenplans. Dafür gelten Regelungen, die u. a. in den Blockkonzepten festgeschrieben sind. So sollen z. B. (mindestens) die Erdgeschosse an allen Straßen und öffentlichen Räumen des Holzuferblocks für gewerbliche und infrastrukturelle Zwecke vorgehalten werden. Bezüglich der Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben erfolgt eine kritische Einzelfall-Prüfung im sanierungsrechtlichen Genehmigungsverfahren, um Beeinträchtigungen des Wohnumfelds zu verhindern.

Das besondere Erhaltungsinteresse an den baukulturell und historisch wertvollen Zeugnissen im Gebiet wird mit der besonderen Kennzeichnung von Denkmälern im Rahmenplan dokumentiert. Gekennzeichnet sind alle in der Berliner Denkmalliste eingetragenen Baudenkmale und Gesamtbereiche (Anlage/Ensemble).

Bestandsgebäude - Abriss

Rückzubauende Gebäude sind mit einer „durchsichtigen“ dünnen Schraffur gekennzeichnet. Der Rahmenplan unterscheidet zwei Kategorien: Bei Gebäuden mit gelber Schraffur ist der Abriss ein konkretisiertes Sanierungsziel (auf Grundlage eines Blockkonzepts, einer sanierungsrechtlichen Genehmigung oder eines Vertrages). Das Gebäude hat keine Erhaltungsperspektive mehr; ein Modernisierungs- oder Instandsetzungsantrag würde sanierungsrechtlich versagt werden. Bei Gebäuden mit hellgrauer Schraffur ist der Gebäudeabriss „lediglich“ eine mögliche Option, die konzeptabhängig zu prüfen ist. Bei Abstimmung eines schlüssigen Nutzungs- und Entwicklungskonzeptes kann das betreffende Gebäude auch erhalten bleiben.

Neubauten – Planung und Nutzung

Geplante Neubauten werden im Rahmenplan mit einer farbigen Kontur dargestellt. Die jeweilige Farbe gibt Auskunft über die angestrebte Hauptnutzung des Gebäudes (Wohnen oder Gewerbe oder Infrastruktur). Wie bei Bestandsgebäuden, 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. In Übereinstimmung mit den jeweiligen Blockkonzepten soll der gesamte Holzuferblock und ein straßenbegleitender Streifen entlang der Köpenicker Straße im Östlichen und Westlichen Melchiorblock in der Charakteristik eines Mischgebiets nach der Baunutzungsverordnung entwickelt werden, die übrigen Flächen des Östlichen und Westlichen Melchiorblock als Allgemeines Wohngebiet. Im Mischgebiet wird 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 der Rahmenplan die geplante Neubebauung in Form von Baukörpern dar. Damit soll ein leicht verständliches Bild der angestrebten Baustruktur des Sanierungsgebiets 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 Aus-

kunft 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.

Die geplante Neubebauung einiger Grundstücke im Östlichen Melchiorblock ist derzeit infolge ihrer Lage in der Abstandsfläche des von der Seveso II-Richtlinie betroffenen Galvanikbetriebes OTEK in der Köpenicker Straße 147 blockiert. Dennoch geht die Sanierungskonzeption davon aus, dass der „Störfallbetrieb“ OTEK innerhalb des Sanierungszeitraums verlagert wird oder die Abstandsfläche durch technologische Veränderung im Betrieb verkleinert wird. Damit entfielen die Restriktion zur Neubebauung.

Private Freiflächen

Der Rahmenplan stellt die angestrebte Freiflächennutzung auf Privatgrundstücken in drei 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. Gelb eingefärbte Flächen kennzeichnen Flächen, auf denen sich verschiedene Nutzungen mischen, z. B. halböffentliche Flächen, multifunktional genutzte Flächen.

Öffentliche Grünflächen

Als öffentliche Grünflächen werden im Rahmenplan Flächen eingezeichnet, die als Erholungsfläche, Parkanlage oder als öffentlicher Spielplatz gewidmet sind. Der Rahmenplan unterscheidet zwischen zu erhaltenden Bestandsflächen (z. B. Märkisches Ufer) und neu zu schaffenden Flächen (z. B. geplante Grünfläche im Blockinnenbereich des Westlichen Melchiorblocks mit Spielplatz). Öffentliche Grünflächen werden im Eigentum Berlins gehalten oder zu diesem Zweck durch Berlin erworben.

Grünzugentwicklung an der Michaelkirchstraße

Der Grünzug an der Michaelkirchstraße erhält eine eigne Signatur. Die grünen Streifen verdeutlichen das Ziel, den bereits heute grün geprägten Seitenstreifen entlang der Michaelkirchstraße zu erhalten, im übergeordneten Freiraumsystem zu verknüpfen und für eine öffentliche Benutzung mit entsprechenden Angeboten zu qualifizieren. Die künftige Nutzung und Gestaltung muss jedoch im weiteren Sanierungsverfahren konkretisiert werden (siehe Erläuterungen in der Abwägungstabelle). Die unterschiedlichen „Unterfarben“ des Grünzugs verdeutlichen, dass sich der Grünzug über Grundstücke mit öffentlichen und privaten Eigentümern erstrecken soll.

Öffentliches Straßenland

Als öffentliches Straßenland werden im Rahmenplan alle allgemein gewidmeten Straßenlandflächen sowie öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung dargestellt. Zum öffentlich gewidmeten Straßenland gehören im Sanierungsgebiet alle bestehenden Straßen mit Ausnahme des Bona-Peiser-Wegs, der sich im Besitz privater Eigentümer befindet. Der Rahmenplan unterscheidet zwischen bestehenden und neu herzustellenden öffentlichen Straßenlandflächen. Neu hergestellt werden im Sanierungsgebiet der Wilhelmine-Gemberg-Weg, große Teile des Spreeufers und die Waisenbrücke. Eine Streifensignatur auf der Adalbertstraße, Michaelkirchstraße und Wilhelmine-Gemberg-Weg kennzeichnet das Ziel, die Straßenräume umzubauen und als Verkehrsberuhigte Bereiche („Spielstraße“ mit Schrittgeschwindigkeit für Kfz) auszuweisen.

Spreeuferbereich

Gemäß den im Workshopverfahren 2015 zwischen der Verwaltung und den Bürgern und Akteuren abgestimmten „Leitlinien und Empfehlungen zur künftigen Nutzung und Gestaltung des Spreeufers“ soll das Spreeufer überwiegend als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen werden. Die dafür in den Bebauungsplanentwürfen I-32aa und 1-81 vorgesehenen Uferflächen werden im Rahmenplan überwiegend als öffentliches Straßenland mit einer eigenen Signatur dargestellt. Die graue Streifensignatur symbolisiert das Ziel, durchgehende Wegeverbindungen am Ufer herzustellen. Die Wege dienen überwiegend dem Fußgängerverkehr, sollen aber für den Fahrradverkehr freigegeben werden (Vorrang für Fußgänger). Vereinzelt sind auf dem Spreeuferweg auch Erschließungs- und Rettungsverkehre sicherzustellen. Die Ausweisung als öffentliches Straßenland lässt – neben der Wegeerrichtung – die Gestaltung verschiedener Aufenthaltsflächen, begrünter Flächen, sogenannter Aktions- und Optionsflächen und geschichtlicher Erinnerungsorte zu. Die konkrete Gestaltung der Uferbereiche ist Gegenstand eines geplanten freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbs.

Gemeinbedarfsstandorte und -flächen

Gemeinbedarfsstandorte wie Schulen, Kitas, Pflege-, Sport- und Kultureinrichtungen stellt der Rahmenplan mit lila eingefärbten Gebäuden und Freiflächen dar. Es erfolgt eine Unterscheidung zwischen bestehenden Standorten (z. B. Berliner Wasserbetriebe an der Melchiorstraße) und neu herzustellenden Standorten (z. B. neuer Grundschulstandort an der Adalbertstraße). Eine Unterscheidung zwischen öffentlichen und privaten Einrichtungen erfolgt aufgrund der komplexen Abgrenzungsproblematik nicht.

Grundschul- und Tennisstandort Adalbertstraße 53/Melchiorstraße 18, 19

Dargestellt wird – als langfristige Planungsoption – eine städtebauliche Neuordnung des gesamten Schul- und Tennisgeländes nach dem (modifizierten) Entwurf des Blockkonzepts für den Westlichen Melchiorblock (Planergemeinschaft Kohlbrenner, Dezember 2014). Sie beinhaltet die Herstellung eines Grundschulstandorts mit neuer Sporthalle für den Schul- und Vereinssport, die Schaffung einer öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz und eine öffentlich nutzbare Blockdurchwegung zwischen Melchiorstraße und Köpenicker Straße. Die langfristige Planungsoption kann erst dann vollständig umgesetzt werden, wenn die bestehende Tennisnutzung am Standort aufgegeben wird. Derzeit genießen die Tennishalle und ein Teil der Tennisplätze aufgrund vertraglicher Bindungen und bestehender Förderverträge Bestandsschutz. Deshalb besteht das kurzfristige Ziel, den Grundschulstandort unter gleichzeitiger Beibehaltung der Tennisnutzung (Erhalt der Tennishalle, teilweiser Erhalt der Tennisplätze) herzustellen (siehe auch Abwägungstabelle).

5. Abstimmungs- und Beteiligungsverfahren

Der fortgeschriebene Rahmenplan 2017 wurde vom Koordinationsbüro im Auftrag des Bezirksamts Mitte/Sanierungsverwaltungsstelle erstellt. Der erste Entwurf von Juli/August 2016 beinhaltete eine Planzeichnung, einen Erläuterungstext und eine synoptische Darstellung der Veränderungen.

Aufgrund der rechtlichen Bedeutung des Rahmenplans für das Sanierungsverfahren wurde der Entwurf zwischen September 2016 und Februar 2017 bekannt gemacht und einem umfangreichen Abstimmungs- und Beteiligungsverfahren unterzogen. Daran nahmen die für den Sanierungsprozess in der Nördlichen Luisenstadt verantwortlichen Behörden und Akteure teil. Dazu gehörten Fachverwaltungen des Bezirksamts Mitte, die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat IV C und die Betroffenenvertretung des Sanierungsgebiets Nördliche Luisenstadt.

Zum Rahmenplanentwurf gingen bis Ende Februar 2017 acht schriftliche Stellungnahmen von Behörden und Verwaltungen und eine schriftliche Stellungnahme der Betroffenenvertretung ein (siehe Übersicht in der Abwägungstabelle). Die Stellungnahmen wurden ausgewertet und dokumentiert. Sie enthielten zahlreiche Hinweise, Ergänzungen und Änderungswünsche zum Rahmenplanentwurf. Die Inhalte der Stellungnahmen wurden – bei Bedarf – in Erörterungsgesprächen mit einzelnen Verwaltungen und Akteuren vertiefend diskutiert.

Im Februar 2017 nahm der zuständige Fachbereich Stadtplanung des Bezirksamts Mitte eine Abwägung der in den Stellungnahmen und Erörterungen vorgebrachten Hinweise, Ergänzungen und Änderungswünsche vor. Dabei wurde entschieden, welche Änderungen im Rahmenplan oder ggf. in anderen Planungsverfahren berücksichtigt werden. Das Ergebnis des Abwägungsprozesses dokumentiert die Abwägungstabelle im Anhang. Sie enthält auch entsprechende Begründungen und zusätzliche Hinweise, die das Verwaltungshandeln erläutern.

Auf Grundlage der Abwägungsergebnisse passte das Koordinationsbüro Anfang März 2017 die Planzeichnung, den Erläuterungstext und die synoptische Darstellung der Veränderungen an. Die geänderten Unterlagen werden allen beteiligten Verwaltungen und der Betroffenenvertretung zur Kenntnis gegeben und auf Wunsch erläutert.

6. Beschlussverfahren

Nach dem Abschluss des Abstimmungs- und Beteiligungsverfahrens soll der fortgeschriebene Rahmenplan 2017 vom Bezirksamts Mitte und der BVV Mitte beschlossen 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 das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) für das Fördergebiet Luisenstadt (Mitte) im Förderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz. Das ISEK wird im Laufe des Jahres 2017 erstellt.

7. Anhang

- Wesentliche Rahmenplanänderungen in synoptischer Darstellung (2011/2017)
- Abwägung der Stellungnahmen, Bezirksamt Mitte, März 2017
- Planzeichnung Rahmenplan 2017, KoSP GmbH, März 2017
- Maßnahmenplan 2011, Herwarth + Holz, Mai 2010

Fortschreibung des Städtebaulichen Rahmenplans für das Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt

Rahmenplan 2017

Wesentliche Rahmenplanänderungen im Ergebnis der Abwägung (siehe Abwägungstabelle)

Synoptischer Darstellung der Veränderungen zwischen Maßnahmenplan 2011 und Rahmenplan 2017

Stand: 04.03.2017

Verortung / Adresse	Darstellung lt. Maßnahmenplan 2011	Darstellung lt. Rahmenplan 2017	Erläuterung / Bemerkungen
Holzuferblock			
Köpenicker Str. 36-38 (Baugrundstück)	<ul style="list-style-type: none"> • Herstellung öffentliche Straße von der Köpenicker Straße zum Spreeufer • Abriss Plattenbau Köpenicker Straße • geplante Neubebauung in geschlossener Bauweise (Townhous-Struktur) 	<ul style="list-style-type: none"> • Abriss Plattenbau und Trafo-Gebäude an der Köpenicker Straße • geplante Neubebauung in veränderter Form (Geschosswohnungsbau) • Nutzungsfestlegungen für Neubauteile • öffentlich nutzbare Wegeverbindung vom Bona-Peiser-Weg zur Eisfabrik und zum Spreeufer • Standort für geplante Kita und öffentlich nutzbarer Spielplatz 	<p>lt. Blockkonzept HUB; Verzicht auf neue Straßenanlage, Neubebauungsform und -nutzung lt. Städtebaulichem Vertrag zwischen BA Mitte und Eigentümer (2015)</p> <p>Hinweis: Gewerbe für Nahversorgungseinrichtungen und Büroflächen geplant</p>
Köpenicker Str. 36-38 (Spreeuferfläche)	<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"> • öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Spreeuferzone) 	<p>lt. Blockkonzept HUB; Aufgabe der geplanten „Straßenschleife“ von der Köpenicker Straße zum Bona-Peiser-Weg, Ziel: Spreeufernutzung für Fußgänger und Fahrradfahrer, Ausweisung als öffentlicher Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung</p>

Verortung / Adresse	Darstellung lt. Maßnahmenplan 2011	Darstellung lt. Rahmenplan 2017	Erläuterung / Bemerkungen
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 Str. 40-41 vorn (Bestandteil ehem. 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, denkmalgeschützten Baubestands • geplante Neubaugergänzung auf (teilweise veränderten) Baufeldern • Nutzungsfestlegungen für Bestand und Neubauten (Wohnen / Gewerbe / Kulturwirtschaft) • öffentliche Wegeverbindung vom Spreeufer zur Köpenicker Straße und zum Bona-Peiser-Weg über das Eisfabrik-Gelände • Kennzeichnung der Bestandsgebäude als Bestandteil der denkmalgeschützte Gesamtanlage „Norddeutsche Eiswerke A. G. & Eisfabrik“ 	veränderte städtebauliche Neubau-Konfiguration und modifizierte Nutzungsziele lt. Blockkonzept Holzufferblock (2014) und erteiltem Bauvorbescheid (2016); Abriss Kühlhäuser bereits 2010 erfolgt
Köpenicker Str. 40-41 vorn (Uferfläche im 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 (Spreeuferweg) 	lt. Blockkonzept HUB; Bezirksamt plant Ankauf der Uferfläche
Köpenicker Str. 40-41 hinten (Kessel- und Maschinenhaus Eisfabrik)	<ul style="list-style-type: none"> • Sanierung Kessel- und Maschinenhaus 	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt Kessel- und Maschinenhaus, Nutzung als Kulturstandort • Kennzeichnung der Bestandsgebäude als Bestandteil der denkmalgeschützte Gesamtanlage „Norddeutsche Eiswerke A. G. & Eisfabrik“ 	lt. Blockkonzept HUB

Verortung / Adresse	Darstellung lt. Maßnahmenplan 2011	Darstellung lt. Rahmenplan 2017	Erläuterung / Bemerkungen
Köpenicker Straße 40-41 hinten (Uferfläche am Kessel- und Maschinenhauses 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 (Spreeuferweg) 	lt. Blockkonzept HUB; Bezirksamt plant Ankauf der Uferfläche
Köpenicker Str. 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 Str. 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 Str. 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 (Straßenraum)	<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 als verkehrsberuhigter Bereich zwischen Köpenicker Straße und Alter Seifenfabrik • öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung zwischen Alter Seifenfabrik und Spreeufer (Fußweg, Fahrrad frei) 	lt. Blockkonzept HUB, gemäß festgesetztem B-Plan I-32b und im Verfahren befindlichem B-Plan I-32aa; Aufgabe der geplanten „Straßenschleife“ von der Köpenicker Straße zur Michaelkirchstraße; Straßenneubau bereits in der Durchführung

Verortung / Adresse	Darstellung lt. Maßnahmenplan 2011	Darstellung lt. Rahmenplan 2017	Erläuterung / Bemerkungen
Wilhelmine-Gemberg-Weg 9, 11, 13 (Alte Seifefabrik)	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt und Sanierung des Bestands 	<ul style="list-style-type: none"> • realisiertes Sanierungsvorhaben (inkl. Neubauteile und neuer Hofgarage) als Bestand 	lt. sanierungsrechtlicher Genehmigung des Bauvorhabens (2014), Bauvorhaben ist bereits realisiert
Wilhelmine-Gemberg-Weg 9, 11, 13 (Uferfläche an der Alten Seifefabrik)	<ul style="list-style-type: none"> • Aufwertung/Herstellung Fuß- und Radwegebereich am Spreeufer (z. T. Anlieger frei) • Herstellung einer Straße 	<ul style="list-style-type: none"> • öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Spreeuferweg) 	lt. Blockkonzept HUB; Aufgabe der geplanten „Straßenschleife“ von der Köpenicker Straße zur Michaelkirchstraße, Ziel: Spreeufernutzung für Fußgänger und Fahrradfahrer, Ausweisung als öffentlicher Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
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) und öffentlich nutzbaren Spielplatz 	lt. sanierungsrechtlicher Genehmigung des Bauvorhabens (2012), Bauvorhaben ist bereits realisiert
Wilhelmine-Gemberg-Weg 10, 12, 14 (Uferfläche auf dem Spreefeld-Areal)	<ul style="list-style-type: none"> • Aufwertung/Herstellung Fuß- und Radwegebereich am Spreeufer (z. T. Anlieger frei) • öffentlicher Platzbereich am Bootshaus • Erhalt Bootshaus 	<ul style="list-style-type: none"> • Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Spreeuferzone) • Erhalt Bootshaus, gewerbliche Nutzung • Kennzeichnung der Mauerelemente als Bestandteile der denkmalgeschützte Gesamtanlage „Berliner Mauer“ 	Abgrenzung privater/öffentliche Flächen lt. städtebaulichem Vertrag zwischen Eigentümer und BA Mitte (2012), Bezirksamt plant Ankauf der Uferfläche
Köpenicker Str. 51-53	<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
Köpenicker Str. 54	<ul style="list-style-type: none"> • Geplante Neubebauung 	<ul style="list-style-type: none"> • realisierte Neubebauung als Bestand 	Grundstück aus der Sanierung entlassen

Verortung / Adresse	Darstellung lt. Maßnahmenplan 2011	Darstellung lt. Rahmenplan 2017	Erläuterung / Bemerkungen
Köpenicker Str. 55 vorn (Plattenbau)	<ul style="list-style-type: none"> • Abriss des Plattenbaus • geplanter Neubau Vorderhaus 	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt des Plattenbaus, Hauptnutzung: Wohnen 	lt. Blockkonzept HUB und sanierungsrechtlicher Genehmigung des Umbauvorhabens (2014), Bauvorhaben z. Z. in Bau
Köpenicker Str. 55 hinten (Hofgrundstück)	<ul style="list-style-type: none"> • Geplante Neubebauung 	<ul style="list-style-type: none"> • geplante Neubebauung in modifizierter Form, Hauptnutzung: Wohnen 	lt. sanierungsrechtlicher Genehmigung des Bauvorhabens (2014)
Köpenicker Str. 56, 57	<ul style="list-style-type: none"> • Abriss Baracke an der Köpenicker Str. • Geplante Neubau Vorderhaus in Blockrandbebauung 	<ul style="list-style-type: none"> • Abriss Baracke an der Köpenicker Str. / Michaelkirchstraße • geplanter Neubau des Vorderhauses in Blockrandbebauung, Hauptnutzung: Gewerbe • Erhalt Quergebäude, Hauptnutzung: Wohnen • Abriss eingeschossiges Nebengebäude (Anbau am Quergebäude) 	lt. Blockkonzept HUB und sanierungsrechtlicher Genehmigung eines Bauvorbescheids (2013); gewerbliche Hauptnutzung des Vorderhauses aufgrund der Lage an der Köpenicker Straße (Mischgebiet)
Köpenicker Str. 58, Michaelkirchstr. 11	<ul style="list-style-type: none"> • Abriss Imbiss an der Köpenicker Str./ Michaelkirchstraße • Geplanter Neubau in Blockrandbebauung 	<ul style="list-style-type: none"> • Abriss Imbiss an der Köpenicker Str. / Michaelkirchstraße • geplanter Neubau in Blockrandbebauung, Hauptnutzung: Gewerbe 	lt. Blockkonzept HUB
Michaelkirchstr. 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
Michaelkirchstr. 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)
Michaelkirchstr. 16	<ul style="list-style-type: none"> • geplanter Neubau Vorderhaus • Erhalt Remise im Hof 	<ul style="list-style-type: none"> • geplanter Neubau Vorderhaus und eines zusätzlich Quergebäudes anstelle der Remise 	lt. Blockkonzept HUB und sanierungsrechtlicher Genehmigung des Bauvorhabens (2013); Bauvorhaben z. Z. in Bau

Verortung / Adresse	Darstellung lt. Maßnahmenplan 2011	Darstellung lt. Rahmenplan 2017	Erläuterung / Bemerkungen
Michaelkirchstr. 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
Michaelkirchstr. 22-23 (Baugrundstück)	<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)
Michaelkirchstr. 22-23 (Uferfläche)	<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"> öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Spreeuferzone) Darstellung der Molch-Station als Gemeinbedarfsanlage (Versorgung) 	lt. Blockkonzept HUB; Aufgabe der geplanten „Straßenschleife“ von der Köpenicker Straße zur Michaelkirchstraße, Ziel: Spreeufernutzung für Fußgänger und Fahrradfahrer, Ausweisung als öffentlicher Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
Östlicher Melchiorblock			
Köpenicker Straße 131-133, Melchiorstraße 9 (ehem. Postfuhramt)	<ul style="list-style-type: none"> Erhalt Generatorenhalle und Brückenhause des Postfuhramts Abriss aller Remisen und Wagenhallen geplanter Vorderhaus-Neubau an der Melchiorstraße 9 geplante Blockrandschließung an der Köpenicker Straße vertiefende Untersuchung zum Grundstück erforderlich 	<ul style="list-style-type: none"> Erhalt Generatorenhalle, Brückenhause und Pförtnerhaus des Postfuhramts Erhalt/Abriss Remisen und Wagenhallen konzeptabhängig prüfen geplante Neubebauung im Hof, Hauptnutzung Wohnen geplante Neubebauung an der Melchiorstr. und Köpenicker Str. in veränderter Gestalt, Hauptnutzung Wohnen Generatorenhalle mit Hauptnutzung Gewerbe 	lt. Blockkonzept ÖMB und positiver sanierungsrechtlicher Stellungnahme zum beantragten Bauvorbescheid (2013) für die Realisierung der Neubebauung bestehen z. Z. Restriktionen infolge der Seveso-II-Richtlinie (teilweise Lage in Abstandsfläche des „Störfallbetriebs“ OTEK, Köpenicker Str. 147)

Verortung / Adresse	Darstellung lt. Maßnahmenplan 2011	Darstellung lt. Rahmenplan 2017	Erläuterung / Bemerkungen
		<ul style="list-style-type: none"> • Brückenhaus als potentieller Kita-Standort • öffentliche Durchwegung zwischen Melchiorstraße und Köpenicker Straße 	
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 und sanierungsrechtliche Genehmigung des Bauvorhabens (2015)
Köpenicker Str. 137,138 („Köpi 137“)	<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
Köpenicker Str. 139-140 („Investruine“)	<ul style="list-style-type: none"> • Sanierung des Rohbaus 	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt/Abriss des Rohbaus konzeptabhängig prüfen • Neubau an der Köpenicker Straße möglich, Hauptnutzung: Gewerbe • zusätzliche Neubauoption im Hof, Hauptnutzung: Wohnen • Differenzierung der Neubauteile nach Nutzung (Wohnen und Gewerbe) 	lt. Blockkonzept ÖMB; Rohbau nur begrenzt weiterbaubar oder modifizierbar für die Realisierung der Neubebauung bestehen z. Z. Restriktionen infolge der Seveso-II-Richtlinie (teilweise Lage in Abstandsfläche des „Störfallbetriebs“ OTEK, Köpenicker Str. 147)
Köpenicker Straße 141, Engeldamm 12	<ul style="list-style-type: none"> • Geplante Blockrandschließung Köpenicker Straße/Engeldamm 	<ul style="list-style-type: none"> • Geplante Blockrandschließung Köpenicker Straße/Engeldamm, Hauptnutzung der Neubauten: Gewerbe 	lt. Blockkonzept ÖMB; Grundstücke an der Köpenicker Straße als Mischgebiet für die Realisierung der Neubebauung bestehen z. Z. Restriktionen infolge der Seveso-II-Richtlinie (teilweise Lage in Abstandsfläche des „Störfallbetriebs“ OTEK, Köpenicker Str. 147)

Verortung / Adresse	Darstellung lt. Maßnahmenplan 2011	Darstellung lt. Rahmenplan 2017	Erläuterung / Bemerkungen
Engeldamm 16, Engeldamm 20-24	<ul style="list-style-type: none"> • Geplante Blockrandschließung am Engeldamm 	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt Bestandsbebauung, Nutzung für Wohnen bzw. Gewerbe • Geplante Blockrandschließung am Engeldamm, Hauptnutzung der Neubauten: Wohnen 	<p>lt. Blockkonzept ÖMB; Grundstücke am Engeldamm als Wohngebiet</p> <p>für die Realisierung der Neubebauung bestehen z. Z. Restriktionen infolge der Seveso-II-Richtlinie (teilweise Lage in Abstandsfläche des „Störfallbetriebs“ OTEK, Köpenicker Str. 147)</p>
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
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)

Verortung / Adresse	Darstellung lt. Maßnahmenplan 2011	Darstellung lt. Rahmenplan 2017	Erläuterung / Bemerkungen
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 (Mischgebietsstreifen)
Westlicher Melchiorblock			
Köpenicker Str. 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 Kennzeichnung der Bestandsgebäude als denkmalgeschützte Gesamtanlage „Postamt 16 und Magazin- und Werkstattgebäude“ Darstellung des denkmalgeschützten „Portals“ an der Köpenicker Straße 	lt. Entwurf Blockkonzept WMB; Verzicht auf Neubaumöglichkeit im ersten Hof; Grundstücke an der Köpenicker Straße mit Mischnutzung
Köpenicker Str. 123	<ul style="list-style-type: none"> Abriss bestehendes Gewerbegebäude geplanter Neubau Vorderhaus 	<ul style="list-style-type: none"> Erhalt/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 Str. 124	<ul style="list-style-type: none"> Abriss Remisen und Garagen geplanter Neubau Vorderhaus 	<ul style="list-style-type: none"> realisierte Neubebauung in drei Bauzeilen als Bestand, Hauptnutzung: Wohnen 	lt. sanierungsrechtlicher Genehmigung des Bauvorhabens (2014), Bauvorhaben bereits realisiert

Verortung / Adresse	Darstellung lt. Maßnahmenplan 2011	Darstellung lt. Rahmenplan 2017	Erläuterung / Bemerkungen
<p>Köpenicker Str. 127-129, Adalbertstraße 49-50</p>	<ul style="list-style-type: none"> keine inhaltliche Aussage 	<ul style="list-style-type: none"> Erhalt Plattenbauten, Hauptnutzung: Gewerbe realisierte Neubebauung im Hof als Bestand (Rezeption, Lobby) 	<p>lt. sanierungsrechtlicher Genehmigung des Bauvorhabens (2011)</p>
<p>Adalbertstraße 53 Melchiorstraße 18, 19 Köpenicker Str. 125</p> <p>(ehem. Schulstandort, Standort des Tennis-Vereins)</p>	<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"> Herstellung eines kommunalen Grundschulstandorts Erhalt/Abriss des bestehenden Schulgebäudes konzeptabhängig prüfen Abriss der bestehenden Sporthalle an der Melchiorstraße und Ersatzneubau für Schul- und Vereinssport Anlage einer öffentlichen Grünfläche/Spielplatz auf dem Schulgelände als langfristige Planungsoption: städtebauliche Neuordnung des Tennisgeländes mit öffentlicher Grünfläche/Spielplatz und Blockdurchwegung Erhalt/Abriss der Tennishalle konzeptabhängig prüfen 	<p>Die – als <u>langfristige Planungsoption</u> – dargestellte städtebauliche Neuordnung des gesamten Schul- und Tennisgeländes folgt den Zielen des Blockkonzepts für den westlichen Melchiorblock (Planergemeinschaft Kohlbrenner, Dezember 2014). Alle Flächen sollen als kommunale Flächen für Gemeinbedarf gesichert werden. Die langfristige Planungsoption kann jedoch erst dann vollständig umgesetzt werden, wenn die Tennisnutzung am Standort aufgegeben wird.</p> <p>Kurzfristig wird das Ziel verfolgt, den Grundschulstandort in Kombination mit dem Ersatzneubau eines öffentlichen Spielplatzes unter gleichzeitiger Beibehaltung der Tennisnutzung herzustellen (inkl. Erhalt der Tennishalle und teilweisem Erhalt der Tennisplätze).</p>
<p>Michaelkirchplatz 11</p>	<ul style="list-style-type: none"> keine inhaltliche Aussage 	<ul style="list-style-type: none"> Erhalt/Abriss der Nebengebäude konzeptabhängig prüfen 	<p>lt. Entwurf Blockkonzept WMB</p>

Verortung / Adresse	Darstellung lt. Maßnahmenplan 2011	Darstellung lt. Rahmenplan 2017	Erläuterung / Bemerkungen
Rungestraßenblock (Teilflächen am Spreeufer)			
Brückenstraße 6, (Uferfläche vor dem 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 Uferfläche	<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 (Spreeuferweg) 	lt. Bebauungsplanentwurf 1-81, Bezirksamt plant Ankauf der Uferfläche
Rungestraße 20 Uferfläche	<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 (Spreeuferweg) 	lt. Bebauungsplanentwurf 1-81
Rungestraße 21 Uferfläche	<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 (Spreeuferweg) 	lt. Bebauungsplanentwurf 1-81
Rungestraße 22-24 Uferfläche	<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 (Spreeuferweg) 	lt. Bebauungsplanentwurf 1-81, Bezirksamt plant Ankauf der Uferfläche
Köpenicker Straße 60-70 Uferfläche auf dem 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 	<ul style="list-style-type: none"> Ausweisung der Uferfläche als gemeinbedarfsbezogene Freifläche (betriebsnotwendiger Bestandteil des Heizkraftwerks Mitte) öffentliche Wegeverbindung am Ufer (Spreeuferweg) 	Sicherung der öffentlichen Wegeverbindung am Spreeufer durch Dienstbarkeit geplant; Verzicht auf Wegeverbindung zwischen Rungestraße und Spreeufer aufgrund Sicherheitsanforderungen des HKWs („Störfallbetrieb“ nach Seveso-II-Richtlinie)

Verortung / Adresse	Darstellung lt. Maßnahmenplan 2011	Darstellung lt. Rahmenplan 2017	Erläuterung / Bemerkungen
<p>Köpenicker Straße 60-70, Michaelkirchstraße 24, 26, 28, 30 Grünzug entlang der Michaelkirchstraße</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Umgestaltung/ Aufwertung öffentlicher/ öffentlich nutzbarer Grünflächen zwischen Michaelkirchstraße und HKW (Grünzug) 	<ul style="list-style-type: none"> • Darstellung der geplanten Grünzugentwicklung mit modifizierter Signatur • differenzierte Flächenausweisung: • Abschnitt zwischen Michaelkirchplatz und Köpenicker Straße überwiegend als öffentliche Grünfläche • Abschnitt zwischen Köpenicker Straße und Spreeufer überwiegend als Gemeinbedarfsfläche (Betriebsfläche HKW) • Kreuzungsbereich an der Köpenicker Straße: private Freiflächen mit gemischter Nutzung 	<p>Konkretisierung des Ziels Grünzugentwicklung im Ergebnis des Abwägungsverfahrens zur Rahmenplanfortschreibung 2017 (siehe Abwägungstabelle)</p>

Fortschreibung des Städtebaulichen Rahmenplans - Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt Übersicht über die Stellungnahmen zum Rahmenplanentwurf vom 22.08.2016 (Planzeichnung, Erläuterungen) und Abwägung der Einwendungen, Hinweise, Ergänzungen	Bezirksamt Mitte von Berlin Fachbereich Stadtplanung Stand: 04.03.2017
---	--

Lfd.Nr.	Stellungnehmender / Inhalt der Stellungnahme	Berücksichtigung in der Rahmenplanung Abwägung und Begründung	Berücksichtigung im weiteren Planungsprozess zusätzliche Erläuterungen / Hinweise
1.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Stellungnahme der SenStadtUm IV C 3 (Frau Nothdorf), E-Mail vom 07.11.2016		
1.1	Gesamteinschätzung: keine grundsätzlichen Bedenken hinsichtlich der gesamtstädtischen Interessen Berlins und der übergeordneten Ziele der Sanierung	Abwägung: keine Änderung erforderlich	
1.2	Hinweis: Ausweisung zusätzlicher Flächen für Infrastruktur wird begrüßt	Abwägung: keine Änderung erforderlich	
1.3	Hinweis: Für die Neubauf Flächen und alle noch nicht genehmigten Wohnungsbaupotenziale ist durch geeignete Maßnahmen ein Anteil preiswerten Wohnraums sicherzustellen, z.B. durch B-Plananpassungen oder BA-Beschlüsse.	Abwägung: keine Änderung erforderlich Begründung: Aspekte sind nicht rahmenplanrelevant	zusätzliche Erläuterungen: Das Bezirksamt begrüßt das Ziel, preiswerten Wohnraum im Sanierungsgebiet zu schaffen. Zur Durchsetzung dieses Ziels im sanierungsrechtlichen Genehmigungsverfahren fehlen dem Bezirksamt jedoch derzeit geeignete rechtliche Instrumente. Im Sanierungsgebiet verfügen das Land Berlin oder kommunale Wohnungsbaugesellschaften über keine potenziellen Neubaugrundstücke. Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung ist im Sanierungsgebiet nicht anwendbar. Strategien und Instrumenten für preiswertes Wohnen werden im Weiteren zwischen SenStadtWohn und den Bezirken abgestimmt und im zu erstellenden ISEK für das Fördergebiet Luisenstadt (Mitte) dokumentiert.

<p>Fortschreibung des Städtebaulichen Rahmenplans - Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt Übersicht über die Stellungnahmen zum Rahmenplanentwurf vom 22.08.2016 (Planzeichnung, Erläuterungen) und Abwägung der Einwendungen, Hinweise, Ergänzungen</p>	<p>Bezirksamt Mitte von Berlin Fachbereich Stadtplanung Stand: 04.03.2017</p>
--	---

Lfd.Nr.	Stellungnehmender / Inhalt der Stellungnahme	Berücksichtigung in der Rahmenplanung Abwägung und Begründung	Berücksichtigung im weiteren Planungsprozess zusätzliche Erläuterungen / Hinweise
2.	Bezirksamt Mitte, Stadtentwicklungsamt Stellungnahme Stadt 1 205 (Verbindliche Bauleitplanung), Schreiben vom 27.09.2016		
2.1	<p>Hinweis: Zielkonflikt zwischen Rahmenplan und dem Blockkonzept Heinrich-Heine-Straße (freizuhaltender Grünzug an der Michaelkirchstraße versus neu geplante Gebäude an der Köpenicker Straße/Michaelkirchstraße und Michaelkirchplatz)</p>	<p>Abwägung: Es erfolgt eine Überarbeitung des Rahmenplans: Das Neubauvorhaben der WBM Köpenicker Straße 104-114 wird in der Kubatur und Position des erteilten Vorbescheids eingetragen. Die Grünzugkennzeichnung im Plan wird modifiziert.</p> <p>Begründung: Am Ziel des Grünzugs entlang der Michaelkirchstraße wird festgehalten. Der Zielkonflikt wird aufgelöst, indem das geplante Hochhaus an der Köpenicker Straße/Michaelkirchstraße in den Grünzug integriert und auf die geplanten Hochhäuser am Michaelkirchplatz verzichtet wird.</p>	<p>Hinweis: Die Nutzung und Gestaltung des Grünzugs soll im weiteren Verfahren konkretisiert werden (siehe Punkte 7.3 und 7.4).</p> <p>zusätzliche Erläuterung: Eine Integration des Hochhauses an der Köpenicker Straße/Michaelkirchstraße in den Grünzug soll durch die Ausbildung eines frei zugänglichen, öffentlichen Raums rund um das Hochhaus erfolgen (siehe Punkte 7.3 und 7.4)</p>
3	Bezirksamt Mitte, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, planungsrechtliche Beurteilung Stellungnahme Frau Mineur, E-Mail vom 17.10.2016		
	<p>Ergebnis: keine Korrekturen oder Ergänzungen</p>	<p>Abwägung: keine Änderung erforderlich</p>	
4	Bezirksamt Mitte, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Denkmalschutz Stellungnahme Frau Bergström E-Mail vom 12.12.2016		
	<p>Ergebnis: keine Ergänzungen</p>	<p>Abwägung: keine Änderung erforderlich</p>	
	<p>Hinweis: Hinweis auf die Denkmalliste Berlins einfügen</p>	<p>Abwägung: Es erfolgt eine redaktionelle Überarbeitung des Rahmenplans. Die in der Denkmalliste eingetra-</p>	

Fortschreibung des Städtebaulichen Rahmenplans - Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt Übersicht über die Stellungnahmen zum Rahmenplanentwurf vom 22.08.2016 (Planzeichnung, Erläuterungen) und Abwägung der Einwendungen, Hinweise, Ergänzungen	Bezirksamt Mitte von Berlin Fachbereich Stadtplanung Stand: 04.03.2017
---	--

Lfd.Nr.	Stellungnehmender / Inhalt der Stellungnahme	Berücksichtigung in der Rahmenplanung Abwägung und Begründung	Berücksichtigung im weiteren Planungsprozess zusätzliche Erläuterungen / Hinweise
		genen Gebäude und Gesamtanlagen werden in der Plandarstellung gekennzeichnet.	
5	Bezirksamt Mitte, Straßen- und Grünflächenamt Stellungnahme Bau 3 100/110, Schreiben vom 16.12.2016		
	Hinweis: Überarbeitung hinsichtlich der Begrifflichkeiten für die jeweiligen Raumkategorien in Text und Plan, insbesondere öffentlicher Raum	Abwägung: Es erfolgt eine redaktionelle Überarbeitung des Rahmenplans und seiner Legende entsprechend den Hinweisen des SGA.	
6	Bezirksamt Mitte, Amt für Weiterbildung und Kultur Stellungnahme Frau Catrisioti, E-Mail vom 13.10.2016		
	Gesamteinschätzung: keine Bedenken oder Ergänzungen	Abwägung: keine Änderung erforderlich	
7	Bezirksamt Mitte, Amt für Umwelt und Natur Stellungnahme UmNat 30, Schreiben vom 04.11.2016 in Verbindung mit Stellungnahme UmNat 30 zum WBM-Bauvorhaben Köpenicker Straße 104-114 vom 14.10.2016		
7.1	Bereich Umwelt, Hinweise¹: <ul style="list-style-type: none"> Das Gebiet nördlich der Köpenicker Straße ist ein „Siedlungsraum mit einer thermisch ungünstigen Situation“ und das Gebiet südlich der Köpenicker Straße ist ein „Siedlungsraum mit einer thermisch weniger günstigen Situation“. Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation sind notwendig. Bei Nachverdichtungsvorhaben ist darauf hinzuwirken, 	Abwägung: Es erfolgt keine Änderung des Rahmenplans. Begründung: Fast die gesamte Fläche des Sanierungsgebiets sind im FNP als gemischte Baufläche M2 oder Wohnbaufläche W1 dargestellt. Dies bedeutet, dass das Gebiet für eine gemischte und ver-	zusätzliche Erläuterungen: Die bauliche Verdichtung des Gebietes soll im Grundsatz so gestaltet werden, dass negative Klimaeffekte so weit wie möglich vermieden oder ausgeglichen werden. Deshalb werden die von UmNat vorgelegten Hinweise zu geeigneten Maßnahmen aufgegriffen (siehe beigelegter Maßnahmenkatalog zur Planungshinweiskarte Stadtklima). Es wird geprüft, in wie weit klimati-

¹ Stellungnahme gekürzt, Zusammenfassung der wesentlichen Aussagen

Lfd.Nr.	Stellungnehmender / Inhalt der Stellungnahme	Berücksichtigung in der Rahmenplanung Abwägung und Begründung	Berücksichtigung im weiteren Planungsprozess zusätzliche Erläuterungen / Hinweise
	<p>dass sie nicht zu Verschlechterungen auf der Fläche selbst sowie auf angrenzenden Flächen führen („Entkoppelung“). Maßnahmen sind u. a. Entsiegelung, Schaffung von Pocket-Parks, Verbesserung der Erreichbarkeit von öffentlichen Parks und Grünflächen etc.</p> <ul style="list-style-type: none"> Die mit Stand 2015 nördlich der Köpenicker Straße befindlichen Freiflächen genießen höchste Schutzwürdigkeit (klimatische Ausgleichsräume). Bauliche Eingriffe sollten vermieden oder, sofern bereits planungsrechtlich vorbereitet (FNP-Bauflächen), unter Berücksichtigung der grundsätzlichen Klimafunktionen erfolgen. Zur Optimierung der Ökosystemdienstleistung sollte eine gute Durchströmbarkeit der angrenzenden Bebauung, eine Vernetzung mit benachbarten Grün- und Freiflächen sowie ggf. eine Erhöhung der Mikroklimavielfalt angestrebt werden. Maßnahmen sind u.a. Schutz von für den Kaltlufthaushalt relevante Flächen, Vernetzung von für den Kaltlufthaushalt relevante Flächen und Vermeidung von Austauschbarrieren. 	<p>gleichweise dichte Bebauung vorgesehen ist. Für den Holzuferblock nördlich der Köpenicker Straße liegt seit 2009/2012 der Entwurf des Bebauungsplans I-32 ab vor, der gerade für die großen Brachflächen eine Ausweisung als Mischgebiet nach § 6 BauNVO vorsieht.</p> <p>Die 2011 vom Berliner Senat beschlossene Sanierungskonzeption hat das grundsätzliche Ziel, das Sanierungsgebiet baulich zu verdichten, die Nutzungsmischung zu stärken und brachgefallene Grundstücke in Wert zu setzen (Leitbild: Reurbanisierung eines innerstädtischen Gebiets). An diesem Ziel wird festgehalten. Das schließt auch eine Neubebauung von Frei- bzw. Brachflächen zwischen Köpenicker Straße und Spreeufer ein, die lt. Umweltatlas unter klimatischen Gesichtspunkten die höchste Schutzwürdigkeit genießen.</p> <p>Für fast alle unbebauten Grundstücke nördlich und südlich der Köpenicker Straße liegen zudem gültige Baugenehmigungen oder Bauvorbescheide vor, die den Eigentümer das Recht zur (Neu-) Bebauung einräumen.</p>	<p>sche bzw. ökologische Aspekte im sanierungsrechtlichen Genehmigungsverfahren (stärker) Berücksichtigung finden.</p> <p>Im Rahmen der Sanierungsdurchführung verlangt und unterstützt das Bezirksamt/SVS bereits die Durchführung von Maßnahmen zur Entsiegelung und Begrünung auf privaten Grundstücken sowie den Abriss nicht erhaltenswerter Nebengebäude. Dafür werden u. a. Sanierungsförderungsmittel eingesetzt.</p> <p>Darüber hinaus setzt die Sanierungskonzeption auf eine Sicherung, Entwicklung und Verknüpfung von Grünzügen und Wegeverbindungen. Zu den Maßnahmen gehören insbesondere die Freihaltung und Entwicklung des Spreeufers als öffentliche Uferzone, die Entwicklung des Grünzugs an der Michaelkirchstraße und die Anlage von neuen Blockdurchwegungen.</p>

Lfd.Nr.	Stellungnehmender / Inhalt der Stellungnahme	Berücksichtigung in der Rahmenplanung Abwägung und Begründung	Berücksichtigung im weiteren Planungsprozess zusätzliche Erläuterungen / Hinweise
7.2	<p>Bereich Naturschutz, Hinweise²:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ergebnis der Versorgungsanalyse zu <u>öffentlichen Grünflächen</u>: Der einschlägige Richtwert für die Versorgung mit wohnungsnahen Grünflächen - 6 m² pro Einwohner (LaPro) – wird nicht erreicht. Mit der Verwirklichung der Baupotenziale wird die Einwohnerzahl steigen. Es entstehen zusätzliche Bedarfe an wohnungsnahen (und siedlungsnahen) Grünflächen. Die derzeitige Situation wird sich verschlechtern. • Im Rahmen der Entwicklung der Sanierungsziele ist zu prüfen, ob der gewählte Verdichtungsansatz noch als maßvoll zu bezeichnen ist. Die starke Verdichtung der Blockinnenbereiche z.B. ehemalige Eisfabrik, ehemaliges Postfuhramt sollte zu Gunsten eine qualitativen Freiflächenentwicklung reduziert werden. • Ergebnis der Versorgungsanalyse mit <u>öffentlichen Spielflächen und Spielplätzen</u> im Freiraumsystem: Die Versorgungseinheit 1306A und 1306B sind mit öffentlichen Spielplätzen überhaupt nicht, bzw. sehr schlecht versorgt. Der Versorgungsgrad für die VE 1306A liegt bei 0%, für die VE 1306B bei 21%, für den gesamten Planungsraum bei 18%. • Die Nachverdichtung im Planungsraum 1306 erbringt zusätzlich einen Bedarf von 1.576 m² anrechenbarer Spielfläche im öffentlichen Bereich und von 3.152 m² nutzbarer Spielfläche 	<p>Abwägung:</p> <p>Es erfolgen Veränderungen im Rahmenplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ausweisung einer zusätzlichen (wohnungsnahen) öffentlichen Grünfläche im Grünzug an der Michaelkirchstraße (siehe Punkt 7.3) • Ausweisung einer zusätzlichen (wohnungsnahen) öffentlichen Grünfläche/Spielplatz auf dem Grundstück Adalbertstraße 53/Melchiorstraße 19 (siehe Punkt 9.24) • Eintragung der zu erhaltenden und neu zu schaffenden halböffentlichen Spielplätze (im privaten Eigentum aber öffentlich benutzbar) <p>Begründung:</p> <p>Gemäß den 2012 vom Bezirksamt beschlossenen konkretisierten Sanierungszielen ist eine dem Einwohnerzuwachs entsprechende, ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit infrastrukturellen Einrichtungen sicherzustellen. Dazu gehört auch die Sicherung bestehender (Grün-) Anlagen und die Schaffung zusätzlicher Angebote. Der Rahmenplanentwurf und die vorgenommenen Änderungen konkretisieren die Umsetzung dieses Ziels im Rahmen des Möglichen.</p> <p>Der vorgeschlagenen Reduzierung der baulichen Verdichtung kann nicht gefolgt werden. Für die genannten und weitere Grundstücke im Blockinnenbereich liegen sanierungsrechtlich ge-</p>	<p>zusätzliche Erläuterungen:</p> <p>Die Problematik der Versorgungssituation ist in erster Linie der baulichen Struktur des Gebietes geschuldet. Sie soll im Grundsatz erhalten bleiben. Deshalb gibt es nur geringe Flächenpotenziale zur Schaffung zusätzlicher wohnungs- und siedlungsnaher Grünflächen. Gerade in Anbetracht der steigenden Einwohnerzahl sind im Sanierungsgebiet bereits verschiedene Maßnahmen geplant, die eine Verbesserung der quantitativen und qualitativen Versorgungssituation bewirken werden. Neben der Erneuerung und Aufwertung von öffentlichen Grünanlagen und Spielplätzen (z. B. Spielplatz Michaelkirchplatz 7-10) ist zu berücksichtigen, dass neue halböffentliche Anlagen geschaffen werden sollen (z. B. öffentlich nutzbarer Spielplatz auf dem Grundstück Köpenicker Straße 36-38 mit ca. 1.200 m²) und vor allem das gesamte Spreeufer mit einer Fläche von ca. 30.000 m² als öffentlicher Freiraum mit einem signifikanten Grünanteil gesichert bzw. neu angelegt wird.</p> <p>Darüber hinaus sind im Sanierungsgebiet keine geeigneten Flächen mehr verfügbar, auf denen öffentliche Spielplätze und Grünflächen hergestellt werden könnten. Die Standortvorschläge für zusätzliche oder erweiterte Spielplätze außerhalb des Sanierungsgebietes werden geprüft und ggf. im ISEK für das SDS-Fördergebiet Lui-</p>

² Stellungnahme gekürzt, Zusammenfassung der wesentlichen Aussagen

Lfd.Nr.	Stellungnehmender / Inhalt der Stellungnahme	Berücksichtigung in der Rahmenplanung Abwägung und Begründung	Berücksichtigung im weiteren Planungsprozess zusätzliche Erläuterungen / Hinweise
	<p>im privaten Bereich, insgesamt einen Bedarf von 4.728 m² Nettospielfläche.</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Fortschreibung des Rahmenplans für das Sanierungsgebiet muss dringend genutzt werden, um für die Beseitigung der erheblichen Defizite in beiden Bereichen – öffentlich und privat - Lösungen zu suchen und zu verankern. Keinesfalls darf es zu einer Verschlechterung der Versorgungssituation kommen. Vorschläge zur Schaffung zusätzlicher Spielplatzflächen: Erweiterung der Spielplätze in der Grünanlage Luisenstädtischer Kanal und Michaelkirchplatz; Prüfung von neuen Standorten auf vorhandenen Gemeinbedarfsflächen wie Tennisplätze oder im übergeordneten Freiraumsystem (z. B. Grünzüge) 	<p>nehmigte Bauanträge oder Bauvorbescheide vor. Die auf den Grundstücken geplanten Dichten entsprechen den Vorgaben des Holzuber-Bebauungsplans I-32ab (GFZ: 2,5; GRZ: 0,6) bzw. der Charakteristik der umgebenden Bebauung (Einfügung nach § 34 BauGB).</p>	<p>senstadt (Mitte) berücksichtigt.</p> <p>Um die Situation auf den privaten Grundstücken zu verbessern, unterstützt das Bezirksamt/SVS Eigentümer bei der Durchführung von Hofbegrünungs- und gestaltungsmaßnahmen (inkl. Spielangeboten). Bei Neubauvorhaben auf privaten Grundstücken finden die Regelungen der Berliner Bauordnung zur Herstellung von Kinderspielplätzen Verwendung (notwenige Spielplätze bei Neubauten ab 6 Wohnungen).</p>
7.3	<p>Grünzug an der Michaelkirchstraße³</p> <ul style="list-style-type: none"> Planungsziel zum Grünzug ist zeitnah zu konkretisieren, mit folgende Anforderungen: dauerhafte öffentliche Nutzung sichern Qualifizierung als wohnungsnah Grünfläche in allen Teilräumen als erlebbarer Teil des öffentlichen Raums akzentuieren Verknüpfung mit vorhandenen Freiräumen (Luisenstädtischer Kanal und Spreeuferpromenade) herstellen, Bestandteil der 20 Grünen Hauptwege Berlins Straßenland der Michaelkirchstraße ist einzu- 	<p>Abwägung:</p> <p>Es erfolgt eine Überarbeitung des Rahmenplans. Der Grünzug entlang der Michaelkirchstraße wird mit dem Ziel: Schaffung einer (wohnungsnahen) <u>öffentlichen Grünfläche</u> festgeschrieben. Der Grünzug erhält eine veränderte Signatur in der Plandarstellung. Die missverständliche Darstellung mit einer doppelten Baumreihe wird ersetzt.</p> <p>Begründung:</p> <p>Am Ziel des Grünzugs entlang der Michaelkirch-</p>	<p>zusätzliche Erläuterungen:</p> <p>Die künftige Nutzung und Gestaltung des Grünzugs soll im weiteren Verfahren konkretisiert werden. Dazu wird das Bezirksamt ein Konzept erarbeiten lassen, das den Straßenraum und den begleitenden Grünzug erfasst.</p> <p>Die (teilweise) Festlegung des Grünzugs als öffentliche Grünfläche zwischen Michaelkirchplatz und Köpenicker Straße erfordert die planungsrechtliche Sicherung und ggf. den Ankauf der privaten Flächen. Hierzu sind zuvor die Fi-</p>

³ Stellungnahme gekürzt, Zusammenfassung der wesentlichen Aussagen

Lfd.Nr.	Stellungnehmender / Inhalt der Stellungnahme	Berücksichtigung in der Rahmenplanung Abwägung und Begründung	Berücksichtigung im weiteren Planungsprozess zusätzliche Erläuterungen / Hinweise
	<p>beziehen (Verkehrsberuhigung)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nicht zwingend benötigte Betriebsflächen des HKW an Köpenicker Straße und Michaelkirchstraße sind in das öffentlich nutzbare Freiraumkonzept einzubeziehen. • Verzicht auf die bisherige Darstellung des Grünzugs als doppelte Baumreihe (missverständliche Zielinterpretation) • Anregung, für den öffentlichen Raum im Abschnitt zwischen Michaelkirchplatz und Spree ein umfassendes Konzept zu erarbeiten 	<p>straße mit Verbindungs- und Erholungsfunktion (ggf. mit integrierten Spiel- und Freizeitangeboten) wird festgehalten. Der Grünzug ist Bestandteil aller übergeordneter Planwerke auf Landes- und Bezirksebene. Die (teilweise) Festlegung als öffentliche Grünfläche konkretisiert und sichert dieses Ziel im öffentlichen Interesse.</p>	<p>nanzierung des Erwerbs und die Übernahme der Unterhaltung der Fläche mit den zuständigen Senats- und Bezirksverwaltungen zu klären.</p> <p>Für den bereits grün gestalteten Seitenstreifen des HKW an der Michaelkirchstraße zwischen Spreeufer und Köpenicker Straße ist vorerst keine Ausweisung als öffentliche Grünfläche möglich, da diese Flächen zum Betriebsgelände gehören und betriebsnotwendig sind (Feuerwehraufstellflächen, Feuerwehruzufahrten). Ob und wie der grüne Seitenstreifen dennoch öffentlich begehbar sein könnte, hängt von den Sicherheitsanforderungen des Heizkraftwerks ab. Der Grünzug liegt inmitten einer nach der Seveso II-RL gebildeten Abstandsfläche, die sich um potenziell gefährliche technische Anlagen auf dem HKW-Gelände erstreckt. Die möglichen Optionen stimmt das Bezirksamt mit den HKW-Betreibern im weiteren Verfahren ab.</p>
7.4	<p>Konflikt mit Zielen nach Blockkonzept Heinrich-Heine-Straße⁴</p> <ul style="list-style-type: none"> • zum geplanten Hochhaus Köpenicker Straße /Michaelkirchstraße: Grundsätzlich ist ein so großer Baukörper hinsichtlich Verwirklichung der formulierten Ziele (Grünzug an der Michaelkirchstraße) als ungünstig einzuschätzen. • Gebäude darf funktional und räumlich nicht als Barriere wahrgenommen werden 	<p>Abwägung:</p> <p>Es erfolgt eine Überarbeitung des Rahmenplans. Das geplante Hochhaus der WBM Köpenicker Str./Michaelkirchstr. wird in der Kubatur und Position des erteilten Vorbescheids eingetragen. Nachrichtlich wird der zur Ausführung vorgesehene Gesamtentwurf des WBM-Vorhabens dargestellt (außerhalb Sanierungsgebiet).</p>	<p>zusätzliche Erläuterungen:</p> <p>Eine Integration des Hochhauses an der Köpenicker Straße/Michaelkirchstraße in den Grünzug soll – entsprechend den Empfehlungen von UmNat - durch die Ausbildung eines frei zugänglichen, öffentlichen Raums rund um das Hochhaus erfolgen.</p>

⁴ Stellungnahme gekürzt, Zusammenfassung der wesentlichen Aussagen

Lfd.Nr.	Stellungnehmender / Inhalt der Stellungnahme	Berücksichtigung in der Rahmenplanung Abwägung und Begründung	Berücksichtigung im weiteren Planungsprozess zusätzliche Erläuterungen / Hinweise
	<ul style="list-style-type: none"> • Kante des Baukörpers soweit wie möglich nach Westen schieben (Orientierung an der „Vattenfall-Baufucht“) • Gestaltung eines frei zugänglichen Stadtraums (Platz) rund um das Hochhaus mit eigener Qualität im Gerüst des Grünzugs • Der Platz ist so zu gestalten, dass das Hochhaus vollständig 'von der Allgemeinheit' umlaufen werden kann. Auf Einfriedungen bzw. andere Barrieren im Umfeld des Hochhauses (Umkreis von 15 m) ist zu verzichten. • die zwei (geplanten) Hochhäuser am Michaelkirchplatz werden als unvereinbar mit den Zielen für das Sanierungsgebiet bewertet und strikt abgelehnt • der übergeordnete Grünzug an der Michaelkirchstraße muss - auch als städtebauliches Leitthema - die Basis für Entscheidungen sein • mit der Trennung des bestehenden Freiraums würden die Zielstellungen von FNP, BEP etc., hier eine zusammenhängende Parkanlage zu entwickeln, verhindert werden • Hochhäuser bewirken eine Behinderung der Sichtbeziehungen zur Michaelkirche und stören die Beziehung zur Michaelkirche, zum Stadtraum Michaelkirchplatz 	<p>Begründung:</p> <p>Für das geplante Hochhaus an der Köpenicker Straße liegt ein gültiger Bauvorbescheid von 2014 vor. Der Zielkonflikt zwischen der Hochhausplanung und der Grünzugentwicklung wird aufgelöst, indem das geplante Hochhaus an der Köpenicker Straße/Michaelkirchstraße in den Grünzug integriert wird.</p> <p>Auf die geplanten Hochhäuser am Michaelkirchplatz wird aus den von UmNat genannten Gründen verzichtet.</p>	<p>Die Inhalte der Rahmenplanung werden im laufenden Bebauungsplanverfahren 1-100 für den Block Heinrich-Heine-Straße berücksichtigt.</p>
8	<p>Bezirksamt Mitte, Amt für Soziales Stellungnahme Frau Parotny, E-Mail vom 05.12.2016</p>		
8.1	<p>Ergebnis: Zustimmung zum vorgelegten Entwurf</p>	<p>Abwägung: keine Änderung erforderlich</p>	

Fortschreibung des Städtebaulichen Rahmenplans - Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt Übersicht über die Stellungnahmen zum Rahmenplanentwurf vom 22.08.2016 (Planzeichnung, Erläuterungen) und Abwägung der Einwendungen, Hinweise, Ergänzungen	Bezirksamt Mitte von Berlin Fachbereich Stadtplanung Stand: 04.03.2017
---	--

Lfd.Nr.	Stellungnehmender / Inhalt der Stellungnahme	Berücksichtigung in der Rahmenplanung Abwägung und Begründung	Berücksichtigung im weiteren Planungsprozess zusätzliche Erläuterungen / Hinweise
9	Betroffenenvertretung Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt Stellungnahme vom 06.12.2016, E-Mail vom 08.12.2016		
9.1	Seveso-II-Thematik: textliche Einfügung gewünscht: <ul style="list-style-type: none"> die Bebauung des Sanierungsgebiets erfährt eine deutliche Einschränkung durch die Seveso-II-RL. Ein Teil der im Rahmenplan vorgesehenen Bebauung kann deshalb nicht realisiert werden. 	Abwägung: Im Erläuterungstext wird eine Information zur Betroffenheit des Sanierungsgebiets von der Seveso-II-RL eingefügt. Inhaltlich wird der Aussage zur Nichtrealisierbarkeit der Bebauung nicht gefolgt. Begründung: Die teilweise Lage des Sanierungsgebietes in der Abstandsfläche des von der Seveso-II-RL betroffenen Galvanikbetriebs OTEK in der Köpenicker Straße 147 blockiert z. Z. die Neubebauung in Teilen des Östlichen Melchiorblocks. Dennoch geht die Sanierungskonzeption davon aus, dass der „Störfallbetrieb“ OTEK innerhalb des Sanierungszeitraums verlagert wird oder die Abstandsfläche durch technologische Veränderung im Betrieb verkleinert wird. Damit entfielen die Restriktion zur Neubebauung.	zusätzliche Erläuterungen: Für eine Verlagerung der OTEK laufen konkrete Verhandlungen zwischen dem Eigentümer und dem Land Berlin; ein potenzieller Ersatzstandort ist bereits gefunden. Zudem hat die SenStadtUm bereits 2014 zahlreiche technologische Veränderungen des Betriebsablaufs angeordnet, die bei einer Realisierung eine signifikante Verkleinerung der Abstandsfläche erlauben würden.
9.2	Spreeufergestaltung: textliche Einfügung weiterer Aspekte gewünscht: <ul style="list-style-type: none"> Grünanteil beim Spreeuferweg herstellen Grünanlagen sollten aus Schallschutzgründen und zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität für die Anlieger geschaffen werden, sowie Erho- 	Abwägung: Den Positionen wird gefolgt und der Erläuterungstext redaktionell überarbeitet. Die Positionen werden mit dem Hinweis auf die Ergebnisse des Workshopverfahren verkürzt dargestellt.	zusätzliche Erläuterungen: Nach der derzeitigen Planung soll das Spreeufer im Rungestraßen- und Holzuferblock mit einem signifikanten Grünanteil gestaltet werden.

Lfd.Nr.	Stellungnehmender / Inhalt der Stellungnahme	Berücksichtigung in der Rahmenplanung Abwägung und Begründung	Berücksichtigung im weiteren Planungsprozess zusätzliche Erläuterungen / Hinweise
	<p>lungszonen für Anwohner, Beschäftigte und Passanten am Ufer eingerichtet werden. Eine Entschleunigung des Radverkehrs ist durch bauliche Begebenheiten bei der Wegeführung anzustreben. Hierbei sollte in Aufenthaltsbereichen auf die historischen und denkmalgeschützten Bereiche des Uferstreifens hingewiesen werden. Für die genaue Gestaltung des Uferstreifens inklusive der genauen Festlegung der Wegeführung, Grünanlagen und Aufenthaltsbereiche werden in einem weiteren Wettbewerb zur Ufergestaltung Planungsvorschläge der Bevölkerung in einem Bürgerbeteiligungsverfahren eingereicht.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der gesamte Spreeuferweg muss barrierefrei errichtet und frei zugänglich werden 	<p>Begründung:</p> <p>Die Positionen der BV zur Spreeufergestaltung entsprechen den gemeinsam mit dem Bezirk Mitte erarbeiteten „Leitlinien und Empfehlungen zur künftigen Nutzung und Gestaltung des Spreeufers“ im Ergebnis des 2015 durchgeführten Workshopverfahrens.</p>	<p>Die niedergeschriebenen „Leitlinien und Empfehlungen zur künftigen Nutzung und Gestaltung des Spreeufers“ bilden die Grundlage zur Auslobung eines freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbs.</p>
9.3	<p>Hotel/Hostel-Thematik:</p> <p>textliche Konkretisierung zur Zulässigkeit von Hotel/Hostels gewünscht:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei Abweichungen von der gekennzeichneten Hauptnutzung eines Gebäudes ist – aufgrund der bereits vorhanden Gewerbestruktur - die Nutzung als Hostel oder Hotel als generell unverträglich anzusehen. 	<p>Abwägung:</p> <p>Dem Einwand kann nicht gefolgt werden. Dennoch wird im Erläuterungstext ein besonderer Prüfungsbedarf formuliert, wenn es um die sanierungsrechtliche Zulässigkeit von weiteren Hotels/Hostels im Sanierungsgebiet geht.</p> <p>Begründung:</p> <p>Im Mischgebiet bzw. Wohngebiet sind Beherbergungsbetriebe nach der BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise planungsrechtlich zulässig. Im Sanierungsgebiet und dessen unmittelbarer Umgebung liegt keine Massierung von Hotel-</p>	<p>zusätzliche Erläuterungen:</p> <p>Im Sanierungsgebiet und dessen unmittelbarer Umgebung existiert bisher nur ein Hostel. Dieses A&O-Hostel an der Köpenicker Straße bewirkt mit einer Kapazität von 434 Zimmern und gut 1.500 Betten Nutzungskonflikte in der Umgebung. Aufgrund dieser „Gebietsbelastung“ wird die Ansiedlung weitere Beherbergungsbetriebe einer kritischen Einzelfall-Prüfung im sanierungsrechtlichen Genehmigungsverfahren unterzogen. Wesentliche Prüfkriterien zur gebietsverträglichen Einfügung sind dabei die Größe der Einrichtung, die Organisation der Erschließung und die Lärmthematik.</p>

Lfd.Nr.	Stellungnehmender / Inhalt der Stellungnahme	Berücksichtigung in der Rahmenplanung Abwägung und Begründung	Berücksichtigung im weiteren Planungsprozess zusätzliche Erläuterungen / Hinweise
		/Hostel-Standorten vor, die eine städtebauliche Missstandssituation begründen würden. Ein genereller Ausschluss von weiteren Beherbergungsbetrieben ist nicht zulässig.	
9.4	<p>Grundstück Köpenicker Straße 36-38:</p> <p>Einfügung zusätzlicher Forderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Abriss Plattenbau Köpenicker Straße erst bei Baubeginn • Teilnutzung für Nahversorgungseinrichtung festschreiben 	<p>Abwägung: keine Veränderung des Rahmenplans</p> <p>Begründung: Aspekte sind nicht rahmenplanrelevant, da nur Hauptnutzungen von Gebäuden dargestellt werden.</p>	<p>zusätzliche Erläuterungen: Die Forderungen sind nachvollziehbar und werden im sanierungsrechtlichen Genehmigungsverfahren umgesetzt. Für das Grundstück liegt ein städtebaulicher Vertrag zwischen Grundstückseigentümer und Bezirksamt Mitte vor, der beide Aspekte berücksichtigt. Die Realisierung einer Nahversorgungseinrichtung (Supermarkt) ist konkret geplant, kann jedoch im Rahmenplan nicht festgeschrieben werden.</p>
9.5	<p>Grundstück Köpenicker Straße 40-41 vorn („TLG-Eisfabrik“):</p> <p>Korrektur der Nutzungsfestlegungen für Bestand und Neubauten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zu den im Erläuterungstext genannten, angestrebten Nutzungen Wohnen/Gewerbe soll Kultur hinzugefügt werden. 	<p>Abwägung: Der vorgeschlagenen Korrektur zur Nutzung wird gefolgt: Im Erläuterungstext wird zu den genannten Nutzungen Wohnen/Gewerbe die Kulturwirtschaft hinzugefügt.</p> <p>Begründung: Die angestrebte Nutzungsmischung für das Eisfabrik-Gelände entspricht den im Blockkonzept für den Holzuferblock beschlossenen Sanierungszielen.</p>	<p>zusätzliche Erläuterungen: Die angestrebte Nutzungsmischung auf dem Eisfabrik-Gelände ist im Bauvorbescheid des BA Mitte (2016) festgeschrieben. Das Spektrum der zulässigen Kulturnutzung definiert eine Zusammenstellung der kulturellen Wirtschaftszweige durch das Statistische Bundesamt (WZ 2003). Die Definition subsumiert unter „Kulturwirtschaft“ Unternehmen der Kernbranchen Musikwirtschaft, Buchmarkt, Kunstmarkt, Filmwirtschaft, Rundfunkwirtschaft, Darstellende Kunst, Designwirtschaft, Architektur- und Pressemarkt.</p>

Lfd.Nr.	Stellungnehmender / Inhalt der Stellungnahme	Berücksichtigung in der Rahmenplanung Abwägung und Begründung	Berücksichtigung im weiteren Planungsprozess zusätzliche Erläuterungen / Hinweise
	<p>Einfügung zusätzlicher Forderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vor evtl. Baugenehmigung Verkehrsgutachten zur Tiefgaragendurchfahrt über zwei Höfe abwarten. Denkmalschutz für noch vorhandene Seuchenwanne in der Tordurchfahrt prüfen. • Einfügung öffentliche Wegeverbindung am Ufer (Spreeuferweg) und zur Köpenicker Straße und zum Bona-Peiser-Weg 	<p>Abwägung: Die Forderungen zur Tiefgarage und zur Seuchenwanne sind nicht rahmenplanrelevant und führen dort zu keiner Änderung.</p> <p>Abwägung: Die Forderung zur Durchwegung ist bereits im Rahmenplan enthalten, keine Änderung erforderlich.</p>	<p>Hinweis: Im erteilten Bauvorbescheid des BA Mitte (2016) wurde die beantragte Tiefgarage nicht genehmigt, sondern von der Vorlage und Prüfung eines Verkehrsgutachten abhängig gemacht. Alle Gebäude der Eisfabrik sind in der Denkmalliste eingetragen. Eine spezielle Berücksichtigung der Seuchenwanne (Erhalt) kann auf Initiative der Betroffenenvertretung beim Fachbereich Denkmalschutz angezeigt werden.</p>
9.6	<p>Grundstück Köpenicker Straße 40-41 hinten (Maschinenhaus der Eisfabrik):</p> <p>Einfügung zusätzlicher Forderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Priorität für die Betroffenenvertretung hat die Sicherung der ehemaligen Eisfabrik als Denkmalensemble mit folgender Sanierung für eine kulturelle Nutzung. Um einen weiteren mutwilligen Verfall aufzuhalten sind alle Möglichkeiten eines öffentlichen Ankaufs zu prüfen. 	<p>Abwägung: keine Veränderung des Rahmenplans</p> <p>Begründung: Die angestrebte Nutzung des Kessel- und Maschinenhauses ist bereits im Rahmenplan dargestellt. Die Prüfung des Vorkaufsrechts ist nicht rahmenplanrelevant.</p>	<p>Hinweis: Die (bauliche) Sicherung, Erneuerung und kulturelle, öffentlichkeitswirksame Nutzung der ehem. Eisfabrik ist ein festgelegtes Sanierungsziel.</p> <p>Die Entwicklung der Eisfabrik liegt zuvorderst in der Verantwortung des privaten Eigentümers. Zur Sicherstellung der sanierungszielgemäßen Entwicklung prüft das Bezirksamt ggf. den Einsatz von Fördermitteln und den Erlass von denkmalrechtlichen Anordnungen oder städtebaulichen Geboten zur Sicherung und Instandsetzung der Bausubstanz. Dies schließt in der Konsequenz auch die mögliche Übernahme des Grundstücks ein. Das Land Berlin beabsichtigt jedoch keinen aktiven Ankauf des Grundstücks.</p>

Lfd.Nr.	Stellungnehmender / Inhalt der Stellungnahme	Berücksichtigung in der Rahmenplanung Abwägung und Begründung	Berücksichtigung im weiteren Planungsprozess zusätzliche Erläuterungen / Hinweise
	<ul style="list-style-type: none"> • Dringliches Erfordernis eines öffentlichen Einschreitens zur gutachterlichen Feststellung des aktuellen Bauzustands des gesamten Denkmalensembles, nach rund 15 Jahren Untätigkeit des Eigentümers und Einleitung von evtl. notwendigen Sicherungsmaßnahmen. 	<p>Abwägung:</p> <p>Die Forderungen zur Feststellung des Bauzustands sind nicht rahmenplanrelevant und führen dort zu keiner Änderung.</p>	<p>Hinweis:</p> <p>Die Forderung zur Feststellung des Bauzustands wird vom Bezirksamt unterstützt. Entsprechende Verfahrensschritte des BA Mitte werden zurzeit geprüft.</p>
9.10	<p>Grundstück Köpenicker Straße 44:</p> <p>neue Einfügung gewünscht:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erhalt aller Gebäude 	<p>Abwägung:</p> <p>Im Rahmenplan sind die Gebäude bereits als erhaltenswerter Bestand eingetragen, keine Änderung erforderlich.</p>	
9.11	<p>Grundstück Wilhelmine-Gemberg-Weg 9-11</p> <p>Bitte um Prüfung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Garagen (Optik: Betonbunker) wurden evtl. ohne Baugenehmigung neben dem Klinkerschornstein errichtet, Rückbau prüfen, bzw. Optik verbessern. 	<p>Abwägung:</p> <p>In der Rahmenplan-Zeichnung wird die Garage als (erhaltenswerter) Bestand nachgetragen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Garage wurde im Rahmen des Bauantrags für das gesamte Grundstück 2014 sanierungsrechtlich genehmigt und gemäß der genehmigten Planung errichtet.</p>	<p>zusätzliche Erläuterung:</p> <p>Die Errichtung der Garage widerspricht zwar dem Grundsatz, die Höfe auf Wohngrundstücken vom Kfz-Verkehr freizuhalten. Aufgrund einer Vereinbarung zur Abwendung eines Normenkontrollverfahrens war 2014 die auflagenfreie Genehmigung des Gesamtvorhabens (inkl. Garage) erforderlich. Daraus ist kein Präjudiz für andere Grundstücke abzuleiten.</p>

Lfd.Nr.	Stellungnehmender / Inhalt der Stellungnahme	Berücksichtigung in der Rahmenplanung Abwägung und Begründung	Berücksichtigung im weiteren Planungsprozess zusätzliche Erläuterungen / Hinweise
9.12	<p>Grundstück Wilhelmine-Gemberg-Weg 10, 12, 14 (Bereich Spreefeld eG)</p> <p>Einfügung zusätzlicher Forderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erhalt Bootshaus (Denkmalschutz) • Erhalt aller Mauerreste (Denkmalschutz) 	<p>Abwägung: Das Bootshaus ist im Rahmenplan bereits als erhaltenswerter Bestand eingetragen, keine Änderung erforderlich. Das Bootshaus und die weiteren Mauerreste am Spreeufer werden (soweit grafisch möglich) im Rahmenplan als Bestandteil des Denkmalbereichs „Berliner Mauer“ gekennzeichnet.</p> <p>Begründung: Die Positionen entsprechen den gemeinsam mit dem Bezirk Mitte erarbeiteten „Leitlinien und Empfehlungen zur Nutzung und Gestaltung des Spreeufers“ im Ergebnis des 2015 durchgeführten Workshopverfahrens.</p>	
9.13	<p>Grundstück Köpenicker Straße 55 vorn (Plattenbau an der Köpenicker Straße)</p> <p>Einfügung zusätzlicher Forderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • keine Wohnungen im EG • Wunsch nach kleinteiliger Gewerbenutzung der Nahversorgung im EG 	<p>Abwägung: keine Veränderung des Rahmenplans</p> <p>Begründung: Die Nutzung des Erdgeschosses zum Wohnen wurde 2014 vom BA Mitte sanierungsrechtlich genehmigt. Zudem ist dieser Aspekt nicht rahmenplanrelevant, da nur die Hauptnutzung eines Gebäudes dargestellt wird.</p>	<p>zusätzliche Erläuterung: Grundsätzlich sollen gemäß den Sanierungszielen alle Erdgeschosse an der Köpenicker Straße für gewerbliche und infrastrukturelle Nutzungen vorgehalten werden. Die im Gebäude realisierte Wohnnutzung widerspricht diesem Ziel. Aufgrund einer Vereinbarung zur Abwendung eines Normenkontrollverfahrens war 2014 die aufgabenfreie Genehmigung des Gesamtvorhabens (inkl. Wohnnutzung im EG) erforderlich. Das Ziel einer gewerblichen EG-Nutzung bleibt</p>

Lfd.Nr.	Stellungnehmender / Inhalt der Stellungnahme	Berücksichtigung in der Rahmenplanung Abwägung und Begründung	Berücksichtigung im weiteren Planungsprozess zusätzliche Erläuterungen / Hinweise
			jedoch bestehen. Sollte der Eigentümer im weiteren Verfahren eine Umnutzung des Erdgeschosses zum Gewerbe beantragen, wird dies begrüßt und ist sanierungsrechtlich genehmigungsfähig.
9.14	<p>Grundstück Köpenicker Straße 55 hinten (zurückgesetztes Hofgrundstück)</p> <p>Einfügung zusätzlicher Forderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> keine Wohnungen im EG 	<p>Abwägung: keine Veränderung des Rahmenplans</p> <p>Begründung: Aspekte nicht rahmenplanrelevant, da nur die Hauptnutzung des Gebäudes dargestellt wird.</p>	<p>zusätzliche Erläuterung: Auf dem rückwärtigem Grundstücksteil soll ein Neubauvorhaben realisiert werden. Da das geplante Gebäude nicht an der Köpenicker Straße, sondern im Innenhof liegt, besteht keine Erforderlichkeit, eine Wohnnutzung im Erdgeschoss auszuschließen.</p>
9.15	<p>Grundstück Michaelkirchstraße 20-21</p> <p>Bitte um Prüfung:</p> <ul style="list-style-type: none"> Zeichnung überprüfen, Bebauung darf den Hof Michaelkirchstr 19 nicht verschatten 	<p>Abwägung: Eine Prüfung ist erfolgt. Die Plandarstellung wird korrigiert. Eingezeichnet wird die äußere Kubatur des 2014 sanierungsrechtlich genehmigte Neubauvorhabens.</p>	<p>ergänzende Erläuterung: Das Bauvorhaben wurde erstmalig 1998 genehmigt und die Genehmigung mehrfach verlängert. Eine ausreichende Belichtung des Hofes Michaelkirchstraße 19 ist sichergestellt, da der 2. Neubaufügel Michaelkirchstraße 20-21 ab dem 3. Obergeschoss „zurückspringt“.</p>
9.16	<p>Grundstück Michaelkirchstraße 24-30</p> <p>Forderung und Hinweis:</p> <ul style="list-style-type: none"> Festschreibung und Umsetzung für den Grünzug entlang der Michaelkirchstr. zum Spreeufer 	<p>Abwägung: Es erfolgt eine Überarbeitung des Rahmenplans. Der Grünzug entlang der Michaelkirchstraße wird mit dem Ziel: Schaffung einer <u>öffentlichen</u></p>	<p>zusätzliche Erläuterung: Die Nutzung und Gestaltung des Grünzugs soll im weiteren Verfahren konkretisiert werden. Eine Integration des geplanten Hochhauses an</p>

Lfd.Nr.	Stellungnehmender / Inhalt der Stellungnahme	Berücksichtigung in der Rahmenplanung Abwägung und Begründung	Berücksichtigung im weiteren Planungsprozess zusätzliche Erläuterungen / Hinweise
	<ul style="list-style-type: none"> Achtung: Hier Konflikt mit dem vorgestelltem Blockkonzept Heinrich-Heine. Die Betroffenenvertretung fordert die Umsetzung des Grünzuges und Rücknahme der geplanten Punkthochhäuser, die den Grünzug tangieren (an der Ecke Michaelkirchstr / Michaelkirchplatz und Köpenicker Str.) 	<p>(wohnungsnahe) Grünfläche festgeschrieben. Das Neubauvorhaben der WBM Köpenicker Straße 104-114 wird in der Kubatur und Position des erteilten Vorbescheids eingetragen.</p> <p>Begründung: Am Ziel des Grünzugs entlang der Michaelkirchstraße wird festgehalten. Für das geplante Hochhaus an der Köpenicker Straße liegt ein gültiger Bauvorbescheid vor. Der Zielkonflikt wird aufgelöst, indem das geplante Hochhaus an der Köpenicker Straße/Michaelkirchstraße nach den in den Grünzug integriert wird. Auf die geplanten Hochhäuser am Michaelkirchplatz wird verzichtet (siehe auch Punkte 7.3 und 7.4).</p>	<p>der Köpenicker Straße/Michaelkirchstraße soll durch die Ausbildung eines frei zugänglichen, öffentlichen Raums rund um das Hochhaus erfolgen (siehe auch Punkte 7.3 und 7.4)</p>
9.17	<p>Grundstück Michaelkirchstraße / Köpenicker Straße 60-70 (HKW-Gelände)</p> <p>Forderung und Prüfungsbedarf:</p> <ul style="list-style-type: none"> Festschreibung und Umsetzung für den Grünzug entlang der Michaelkirchstr. zum Spreeufer Breite Durchwegung prüfen bzw. Rückversetzung des Zaunes an der Grenze zum Heizkraftwerk prüfen, um ein Grünzug breit und offen anlegen zu können. 	<p>Abwägung: Es erfolgt eine Überarbeitung des Rahmenplans. Der Grünzug erhält eine Signatur, die den Grünzug (stärker) als Sanierungsziel verankert.</p> <p>Begründung: Am Ziel des Grünzugs entlang der Michaelkirchstraße wird festgehalten (siehe auch Punkte 7.3 und 7.4).</p>	<p>Hinweise: Die Nutzung und Gestaltung des Grünzugs soll im weiteren Verfahren konkretisiert werden. Ob und wie der bereits grün gestaltete Seitenstreifen des HKW an der Michaelkirchstraße öffentlich begehbar sein könnte, hängt von den Sicherheitsanforderungen des Heizkraftwerks ab. Der Grünzug liegt inmitten einer nach der Seveso II-RL gebildeten Abstandsfläche, die sich um potenziell gefährliche technische Anlagen auf dem HKW-Gelände erstreckt. Die möglichen Optionen stimmt das Bezirksamt mit den HKW-Betreibern im weiteren Verfahren ab (siehe auch Punkte 7.3 und 7.4).</p>

Lfd.Nr.	Stellungnehmender / Inhalt der Stellungnahme	Berücksichtigung in der Rahmenplanung Abwägung und Begründung	Berücksichtigung im weiteren Planungsprozess zusätzliche Erläuterungen / Hinweise
9.18	<p>Grundstück Köpenicker Straße 131-133, Melchiorstraße 9 (ehem. Postfuhramt)</p> <p>Einfügung zusätzlicher Forderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Generatorenhalle auf Denkmalswürdigkeit prüfen • Generatorenhalle als Kulturstandort (z.B. Atelierhaus) nutzen • Portal zur Köpenicker Straße erhalten, Denkmalschutz prüfen und für die Durchwegung offenhalten 	<p>Abwägung:</p> <p>Es erfolgt keine Überarbeitung des Rahmenplans.</p> <p>Begründung:</p> <p>Alle Gebäude des ehem. Postfuhramts sind bisher nicht in der Berliner Denkmalliste eingetragen. Gemäß des 2013 beschlossenen Blockkonzepts für den Östlichen Melchiorblock sollen (mindestens) das Generatorenhaus und das Brückenhaus erhalten bleiben. Es besteht keine Anforderlichkeit, die künftige Nutzung der Generatorenhalle zwingend auf „Kulturstandort“ einzuengen.</p>	<p>ergänzende Erläuterungen:</p> <p>Für das Postfuhramt liegt seit 2013 eine positive sanierungsrechtliche Stellungnahme für einen Bauvorbescheidsantrag vor. Laut Blockkonzept soll die Generatorenhalle erhalten und mit wohnverträglichen, öffentlichkeitswirksamen Nutzungen „gefüllt“ werden. Die Rahmenplankennzeichnung mit „Hauptnutzung Gewerbe“ greift dieses Ziel auf. Damit sind in der Generatorenhalle neben gewerblichen Nutzungen auch kulturelle Nutzungen zulässig (und erwünscht) aber nicht zwingend.</p> <p>Der historische Wert der Generatorenhalle, des Brückenhauses und auch der Remisenfassade an der Köpenicker Straße 131-132 („Portal“) wird erkannt. Eine Prüfung der Denkmalswürdigkeit kann auf Initiative der Betroffenenvertretung beim Fachbereich Denkmalschutz angezeigt werden.</p> <p>Ein möglicher Erhalt des „Portals“ und dessen Integration in das Neubauvorhaben wird das Bezirksamt in Gesprächen über die Konkretisierung des Projekts mit dem privaten Eigentümer thematisieren.</p>

Lfd.Nr.	Stellungnehmender / Inhalt der Stellungnahme	Berücksichtigung in der Rahmenplanung Abwägung und Begründung	Berücksichtigung im weiteren Planungsprozess zusätzliche Erläuterungen / Hinweise
9.19	<p>Grundstück Köpenicker Straße 137,138 („Köpi 137“)</p> <p>Korrektur gewünscht:</p> <ul style="list-style-type: none"> Kein zwingender Abriss des Fahrradschuppens 	<p>Abwägung:</p> <p>Es besteht keine Notwendigkeit zum Abriss, eine Korrektur des Rahmenplans erfolgt.</p>	
9.20	<p>Grundstück Köpenicker Straße 139-140 („Investruine“)</p> <p>Korrektur gewünscht:</p> <ul style="list-style-type: none"> Erhalt prüfen, offen für Abriss und Neubau 	<p>Abwägung:</p> <p>Der Forderung wird gefolgt und die Darstellung im Rahmenplan entsprechend angepasst.</p> <p>Begründung:</p> <p>Der Rohbau weist keine schützenswerten baulichen oder städtebaulichen Qualitäten auf. Es gibt keine Erforderlichkeit, den Rohbau zu erhalten. Konzeptabhängig kann der Rohbau für ein neues Projekt verwendet oder auch ganz oder teilweise von einem Neubau ersetzt werden.</p>	<p>zusätzliche Erläuterungen:</p> <p>Der Rohbau war als Altersheim konzipiert und weist deshalb eine Konstruktion und Raumstruktur auf, die nur sehr begrenzt für andere Zwecke modifizierbar ist. Zudem ist der Rohbau seit über 10 Jahre ungeschützt Witterungseinflüssen ausgesetzt und weist Bauschäden auf.</p>
9.21	<p>Grundstück Melchiorstraße 10</p> <p>Einfügung zusätzlicher Forderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Gebäudehöhe festlegen nach Überprüfung der Auswirkungen auf die Lichtverhältnisse auf benachbarte Grundstücke, auch Hausnr. 11. 	<p>Abwägung:</p> <p>keine Veränderung des Rahmenplans</p> <p>Begründung:</p> <p>Aspekte sind nicht rahmenplanrelevant</p>	<p>Hinweis:</p> <p>Die Neubaudarstellung des Rahmenplans ist als Chiffre lt. Blockkonzept für den Östlichen Melchiorblock zu verstehen. Der konkrete Neubaukörper kann davon abweichen. Die Gebäudehöhen werden im Genehmigungsverfahren für ein konkretes Bauvorhaben überprüft.</p>

Lfd.Nr.	Stellungnehmender / Inhalt der Stellungnahme	Berücksichtigung in der Rahmenplanung Abwägung und Begründung	Berücksichtigung im weiteren Planungsprozess zusätzliche Erläuterungen / Hinweise
9.22	<p>Grundstück Köpenicker Straße 122</p> <p>Einfügung zusätzlicher Forderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Denkmälwürdigkeit der Hinterhäuser prüfen • Beschädigungen durch benachbarten Neubau beseitigen, bzw. Gutachten über Baufähigkeit • Erhalt des historischen Portals zur Köpenicker Straße (Denkmalschutz) 	<p>Abwägung: Die Hinterhäuser und die Erdgeschossfassade an der Köpenicker Straße (Portal) sind bereits in die Denkmalliste Berlins eingetragen. Sie erhalten eine entsprechende Denkmal-Kennzeichnung im Rahmenplan. Das Portal wird (soweit grafisch möglich) im Plan eingetragen.</p>	<p>Hinweis: Eventuelle Bauschäden an den Bestandsgebäuden infolge des benachbarten Neubauvorhabens sind zwischen den Eigentümern zu regulieren (zivilrechtliches Nachbarrecht).</p>
9.23	<p>Grundstück Köpenicker Straße 127-129, Adalbertstraße 49-50 (A&O Hostel)</p> <p>Korrekturen und Prüfung gewünscht:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Abriss aller Innenhofbauten konzeptabhängig prüfen, Hofbegrünung umsetzen • Bei Neuplanung Beschränkung der derzeit nicht anwohnerverträglichen 1600 Hostelbetten auf maximal 800. • Auch Grundstücksbegradigung prüfen zur Übernahme von Freifläche für den Schulneubau sowie evtl. Übernahme und Rückbau des Seitenflügels. 	<p>Abwägung: keine Änderung des Rahmenplans</p> <p>Begründung: Das Baulichkeiten und die Nutzung des A&O Hostels sind (vor Sanierungsbeginn) genehmigt worden und genießen Bestandsschutz. Trotz vorhandener Nutzungskonflikte liegt keine gravierende Missstandssituation vor, die eine städtebauliche Neuordnung im Sanierungszeitraum (bis 2026) rechtfertigen würde.</p>	<p>zusätzliche Erläuterungen:</p> <p>Unstrittig bewirkt das hohe Besucheraufkommen sowie die derzeitige Erschließung Nutzungskonflikte (Stellplatzinanspruchnahme, problematisches Reisebusaufkommen, Lärmprobleme). Diese Nutzungskonflikte sollen durch verschiedene Maßnahmen vermindert werden. Dazu gehören der Umbau der Adalbertstraße, die Einrichtung einer Absetzzone an der Köpenicker Straße und ggf. Umbaumaßnahmen am Gebäude selbst.</p> <p>Die vorhandene Hotelnutzung wird jedoch nicht grundsätzlich in Frage gestellt. Ein Abriss der Innenhofbebauung würde den Hotelbetrieb - ohne erkennbar positive Effekte – erschweren und wird nicht angestrebt. Hofbegrünungsmaßnahmen werden begrüßt.</p>

Lfd.Nr.	Stellungnehmender / Inhalt der Stellungnahme	Berücksichtigung in der Rahmenplanung Abwägung und Begründung	Berücksichtigung im weiteren Planungsprozess zusätzliche Erläuterungen / Hinweise
9.24	<p>Adalbertstraße 53, Melchiorstraße 18, 19 / Köpenicker Straße 125 (ehem. Schulstandort, Standort des Tennis-Vereins)</p> <p>Gesamteinschätzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die vorliegende Planung zum westlichen Melchiorblock wurde bereits am 23.09.2015 von der Betroffenenvertretung abgelehnt, da dieses von falschen Voraussetzungen ausgeht, die auch in den nachgebesserten Entwürfen nicht behoben sind. <p>Korrektur der Planung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erhalt der bestehenden neuwertigen Tennis-halle zur Sicherung des Vereinsengagements am Standort. • Verzicht auf eine Blockdurchwegung • Reaktivierung des bereits vor 10 Jahren aufgegebenen Schulstandortes mit einer Schulsporthalle mit einer weiteren Ebene für eine Ausweitung des Sportangebotes durch den Verein am Standort und einem Schulgarten auf dem Dach dieser Schulsporthalle. • Prüfung, ob ein kompletter Schulneubau nicht den anstehenden Anforderungen eher gerecht wird, als die Sanierung einer Schulruine • Die historische und unter Denkmalschutz stehende kleine Schulsporthalle ist als Kieztreffpunkt einzurichten. 	<p>Abwägung:</p> <p>Es erfolgt eine Überarbeitung des Rahmenplans. Dargestellt wird – als <u>langfristige Planungsoption</u> – eine städtebauliche Neuordnung des gesamten Schul- und Tennisgeländes nach dem Entwurf des Blockkonzepts für den westlichen Melchiorblock (Planergemeinschaft Kohlbrenner, Dezember 2014). Sie beinhaltet die Herstellung eines Grundschulstandorts mit Sporthalle, die Schaffung einer öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz und eine Blockdurchwegung. <u>Diese langfristige Planungsoption kann erst dann vollständig umgesetzt werden, wenn die bestehende Tennisnutzung am Standort aufgegeben wird.</u></p> <p>Begründung:</p> <p>Die Darstellung der langfristigen Planungsoption verdeutlicht das Ziel des Bezirksamts, die gesamten Flächen im kommunalen Eigentum zu halten und für dringend benötigten Infrastruktureinrichtungen im Gebiet zu verwenden. Dazu gehören die Reaktivierung des Grundschulstandorts mit bedarfsgerechten Freiflächen, aber auch die Herstellung zusätzlicher öffentlicher Grünflächen und Spielplätze (vgl. Stellungnahme UmNat. zur Defizitsituation, Punkte 7.1 und 7.2).</p>	<p>zusätzliche Erläuterungen:</p> <p>Die Reaktivierung des brach gefallenen Schulstandorts Adalbertstraße 53 als Grundschule ist ein festgeschriebenes Sanierungsziel und wird vom Bezirksamt aktiv verfolgt. Geplant ist die Herstellung einer vierzügigen Grundschule. Die konkrete Projektentwicklung zum Schulstandort ist Gegenstand eines gesonderten Planungsverfahrens. Dabei wird auch geprüft, ob die Reaktivierung in Form einer Erneuerung und Erweiterung des bestehenden Plattenbau-Schulgebäudes oder in Form eines Neubaus erfolgt. Wesentliche Prüfkriterien sind dabei die Herstellung moderner Bildungsstandards und eine Betrachtung der Wirtschaftlichkeit.</p> <p>Nach derzeitigem Stand der Planung soll die alte Schulsporthalle an der Melchiorstraße abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Geplant ist die Errichtung einer doppelstöckigen Sporthalle mit 6 Hallenteilen. Sie soll dem Schul- und Vereinssport (Ringern) dienen. Eine Multifunktionshalle, die auch gedeckte und ungedeckte Flächen für den Tennissport enthält, wird nicht (mehr) angestrebt.</p>

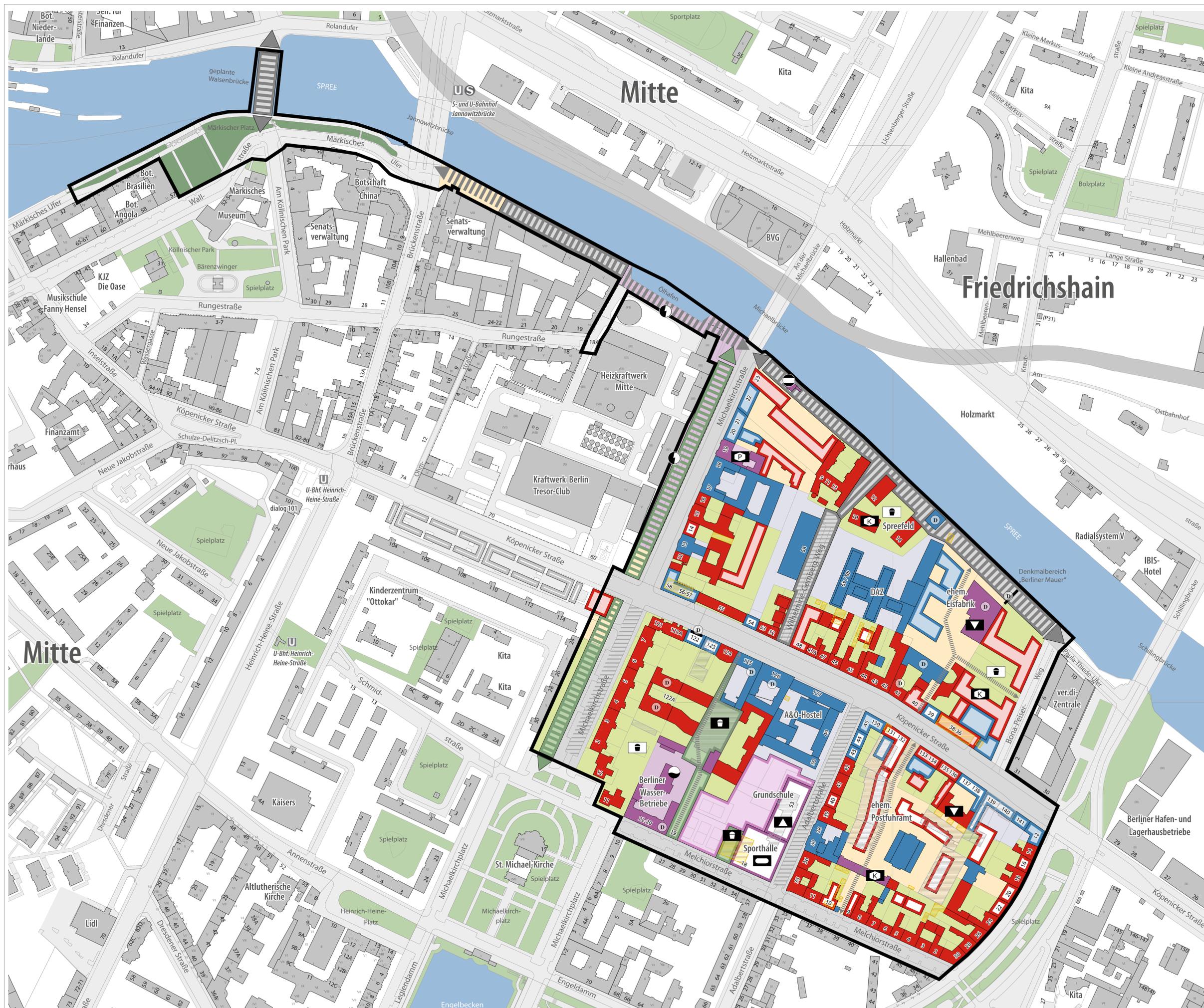
Lfd.Nr.	Stellungnehmender / Inhalt der Stellungnahme	Berücksichtigung in der Rahmenplanung Abwägung und Begründung	Berücksichtigung im weiteren Planungsprozess zusätzliche Erläuterungen / Hinweise
		<p>Derzeit wird etwa die Hälfte der Flächen vom Tennisverein „TC Berlin Mitte Albert Gutzmann e.V.“ genutzt. Die Nutzung erfolgt auf Grundlage eines Mietvertrags mit dem Bezirksamt Mitte. Die Tennishalle und ein Teil der Tennisplätze genießen aufgrund vertraglicher Bindungen und bestehender Förderverträge Bestandsschutz. Die Sportangeboten sollen im Interesse der Gebietsversorgung am Standort fortgeführt werden.</p> <p>Der zu erhaltende Status Quo der Tennisnutzung erfordert eine Entkopplung von der beabsichtigten Herstellung des dringend benötigten Grundschulstandorts (separate Entwicklung). Deshalb besteht das kurzfristige Ziel, den Grundschulstandort in Kombination mit dem Ersatzneubau eines öffentlichen Spielplatzes unter gleichzeitiger Beibehaltung der Tennisnutzung (Erhalt der Tennishalle, teilweiser Erhalt der Tennisplätze) herzustellen. Damit wird den Forderungen der Betroffenenvertretung und des Tennisvereins entsprochen.</p>	
9.25	<p>Grundstück Michaelkirchplatz 11</p> <p>Änderungen gewünscht:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Abriss Nebengebäude prüfen • Spielplatz erhalten 	<p>Abwägung:</p> <p>Die Planzeichnung wird überarbeitet, die Nebengebäude werden der Kategorie „Erhalt/Abriss konzeptanhängig prüfen“ zugeordnet. Der Spielplatz wird als zu erhaltende Anlage eingetragen.</p>	<p>zusätzliche Erläuterungen:</p> <p>Zu den Nebengebäuden: Eine Verfestigung der Garagennutzung und damit der Kfz-Verkehre auf den Hoffreiflächen soll verhindert werden. Denkbar sind jedoch alternative, nicht störende gewerbliche Nutzungen in den Gebäuden.</p>

Fortschreibung des Städtebaulichen Rahmenplans - Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt
Übersicht über die Stellungnahmen zum Rahmenplanentwurf vom 22.08.2016 (Planzeichnung, Erläuterungen) **und Abwägung** der Einwendungen, Hinweise, Ergänzungen

Bezirksamt Mitte von Berlin
 Fachbereich Stadtplanung
 Stand: 04.03.2017

Lfd.Nr.	Stellungnehmender / Inhalt der Stellungnahme	Berücksichtigung in der Rahmenplanung Abwägung und Begründung	Berücksichtigung im weiteren Planungsprozess zusätzliche Erläuterungen / Hinweise
		<p>Begründung:</p> <p>Das Vorhandensein und die aktuelle Nutzung der Nebengebäude bedingen derzeit keine Nutzungskonflikte. Der öffentlich nutzbare Spielplatz der Berolina eG trägt zur Gebietsversorgung bei.</p>	

Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt – Städtebaulicher Rahmenplan 2017



Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt

Rahmenplan
Stand: 03/2017

- Bestandsgebäude - Erhalt**
- überwiegende Wohnnutzung
 - überwiegende Gewerbenutzung
 - überwiegende Infrastrukturnutzung
 - D Baudenkmal/Denkmalbereich

- Bestandsgebäude - Abriss**
- Abriss vorgesehen
 - Erhalt/Abriss konzeptabhängig prüfen

- Neubauten - Planung**
- überwiegende Wohnnutzung
 - überwiegende Gewerbenutzung
 - überwiegende Infrastrukturnutzung
 - Baugenehmigung/Bauvorbescheid erteilt

- Private Freiflächen**
- Wohnbezogene Freifläche
 - Gewerbebezogene Freifläche
 - Freifläche mit Mischnutzung
 - K öffentlich nutzbarer Spielplatz
 - D öffentlich nutzbare Wegeverbindung

- Öffentliche Grünflächen**
- öffentliche Grünfläche (Bestand/Planung)
 - Grünzugentwicklung
 - K öffentlicher Spielplatz

- Öffentliches Straßenland**
- öffentliches Straßenland (Bestand/Planung)
 - K Besondere Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
 - D Besondere Zweckbestimmung: Spreeuferweg/Waisenbrücke

- Gemeinbedarfseinrichtungen**
- Gemeinbedarfsfläche (Bestand/Planung)
 - K Kindertagesstätte
 - S Schule
 - Sp Sporthalle
 - P Pflegeeinrichtung
 - K Kulturelle Einrichtung
 - H Heizkraftwerk
 - W Wasserbetriebe
 - G GASAG-Molchstation

- Abgrenzung**
- Grenze Sanierungsgebiet

Bearbeitungsstand: 6. März 2017
 ohne Maßstab
 Kartengrundlage: ALK Berlin 2014
 Bearbeitet durch KoSP GmbH

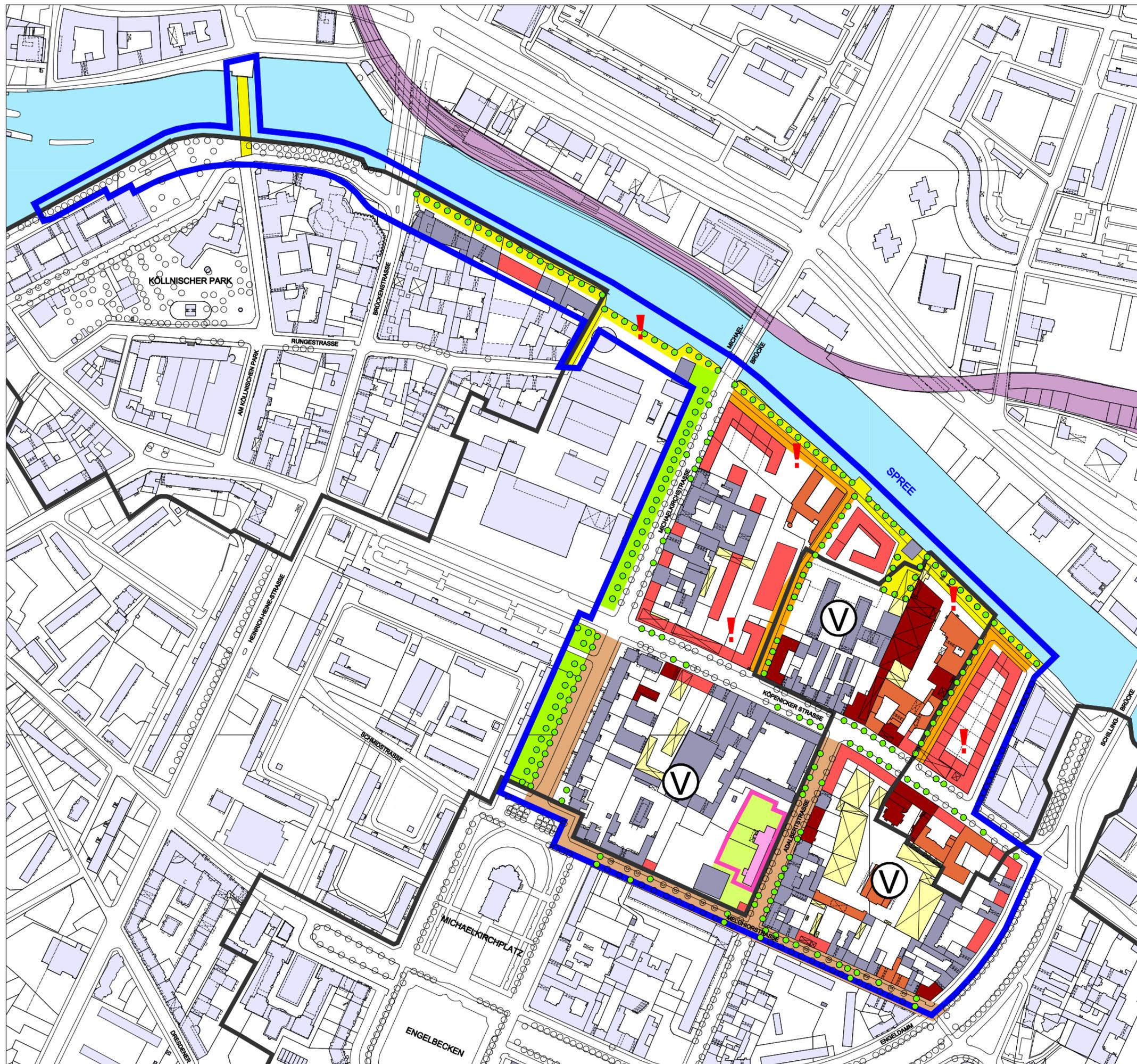
Auftraggeber
 Bezirksamt Mitte von Berlin
 Abteilung Stadtentwicklung, Soziales
 und Gesundheits- Fachbereich Stadtplanung
 Müllerstraße 146, 13353 Berlin, Tel. 030-901845853

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