



Bebauungsplan 8-73 "Harzer Straße / Eisenstraße"

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Lage und Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst das Gelände zwischen Eisenstraße, Harzer Straße, Brockenstraße und Kiehlufer im Bezirk Neukölln. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 4 ha. Unmittelbar südwestlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich der Neuköllner Schifffahrtskanal.

Das Plangebiet stellt derzeit eine Gemengenlage aus Wohnen, Einzelhandel, vereinzelt Gewerbeflächen sowie ehemals kleingärtnerisch genutzten Flächen dar. Produktionsgeprägte gewerbliche Nutzungen sind im Plangebiet auf den Grundstücken Kiehlufer 81-85 vorhanden. Ansässig sind hier ein Metall verarbeitender Betrieb sowie ein Lebensmittel verarbeitender Betrieb mit angeschlossener Gastronomienutzung.

Die den Baublock städtebaulich prägenden Gebäude befinden sich auf dem Grundstück Harzer Straße 39, welche zur ehemaligen gewerblichen Nutzung des Filmkopierwerks der Geyer-Werke zählen.

Die umliegenden Wohngebiete sind baustrukturell überwiegend durch vier- bis fünfgeschossige Blockrandbebauungen gekennzeichnet sowie einer aufgelockerten Struktur im Osten. Südlich des Neuköllner Schifffahrtskanals befindet sich der begrünte Wildenbruchplatz sowie ein Spiel- und Bolzplatz zwischen Truseweg und Roseggerstraße. Im weiteren Umfeld setzen sich die Blockrandstrukturen fort. Unmittelbar an den Geltungsbereich anschließend an der Brockenstraße und Harzer Straße befinden sich Kleingartenkolonien.



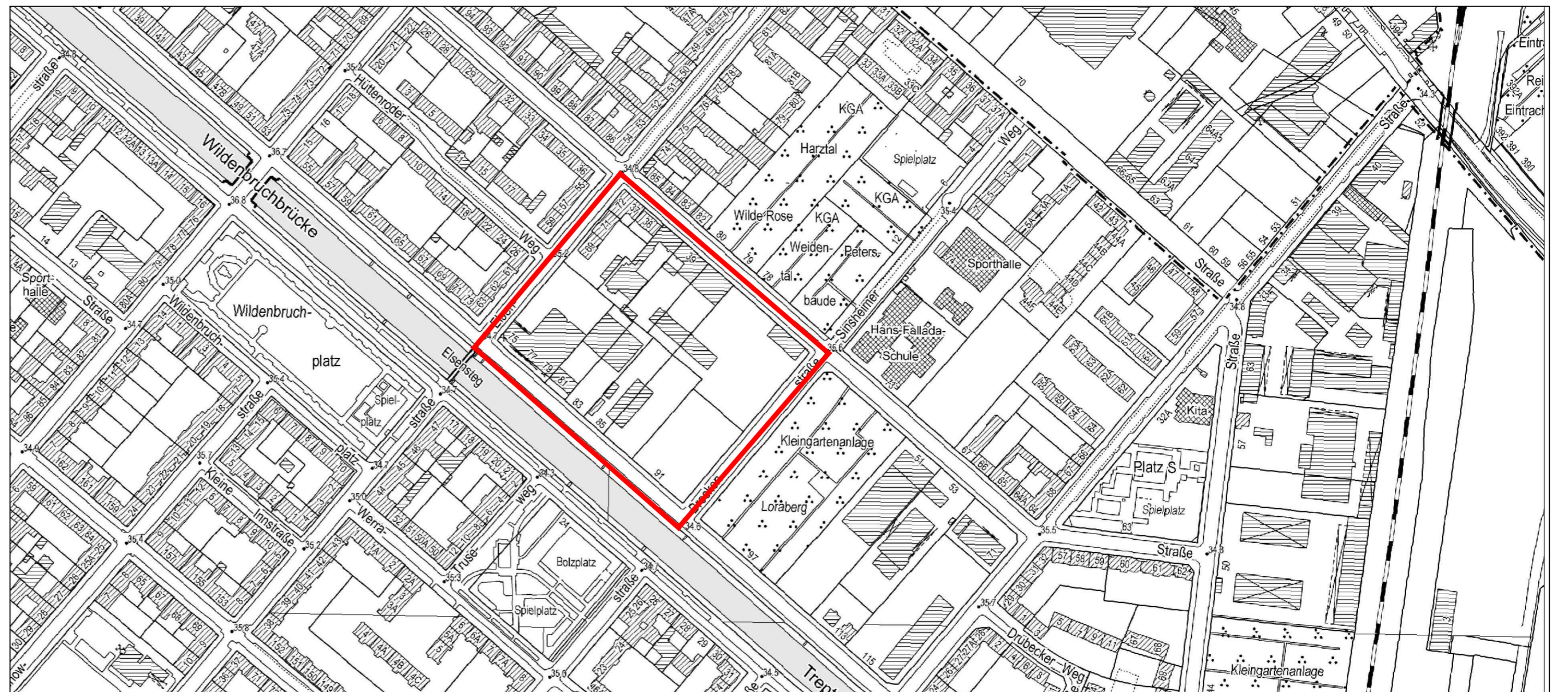
Quelle: Digitale farbige Orthophotos 2016 (DOP20RGB) Maßstab 1:2.500

Anlass u. Erfordernis der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die derzeitige Unterausnutzung des Grundstücks Harzer Straße 39 nach Nutzungsaufgabe des dort ansässigen Filmkopierwerks in den ehemaligen, teilweise denkmalgeschützten Geyer-Werken.

Eine gewerbliche Nachnutzung für diese Grundstücke kommt nur in eingeschränktem Umfang in Frage, da eine Beibehaltung der bisherigen Nutzung durch einen anderen Betreiber aufgrund der geänderten Produktionsbedingungen nicht in Betracht kommt. Auch eine andere gewerbliche Nachnutzung ist aufgrund der nordwestlich angrenzenden Wohnbebauung nur in eingeschränktem Umfang möglich. Bedingt durch die geringe Größe sowie des durch Wohnbebauung und Kleingärten begrenzten Gewerbegebiets ist eine dauerhafte gewerbliche Nutzung somit nur beschränkt entwicklungsfähig.

Es handelt sich daher um einen Gewerbestandort mit geringer Entwicklungsperspektive, welcher sich aufgrund der umgebenden Rahmenbedingungen jedoch für eine Weiterentwicklung und Qualifizierung anbietet.



Quelle: Karte von Berlin K5 RD/DVD 082 mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Dementsprechend sollen die Nutzungen für das Grundstück Harzer Straße 39 als eine Mischnutzung innerhalb der denkmalgeschützten Bausubstanz sowie vorwiegend mehrgeschossigem Wohnungsneubau als Blockrandbebauung weiterentwickelt werden.

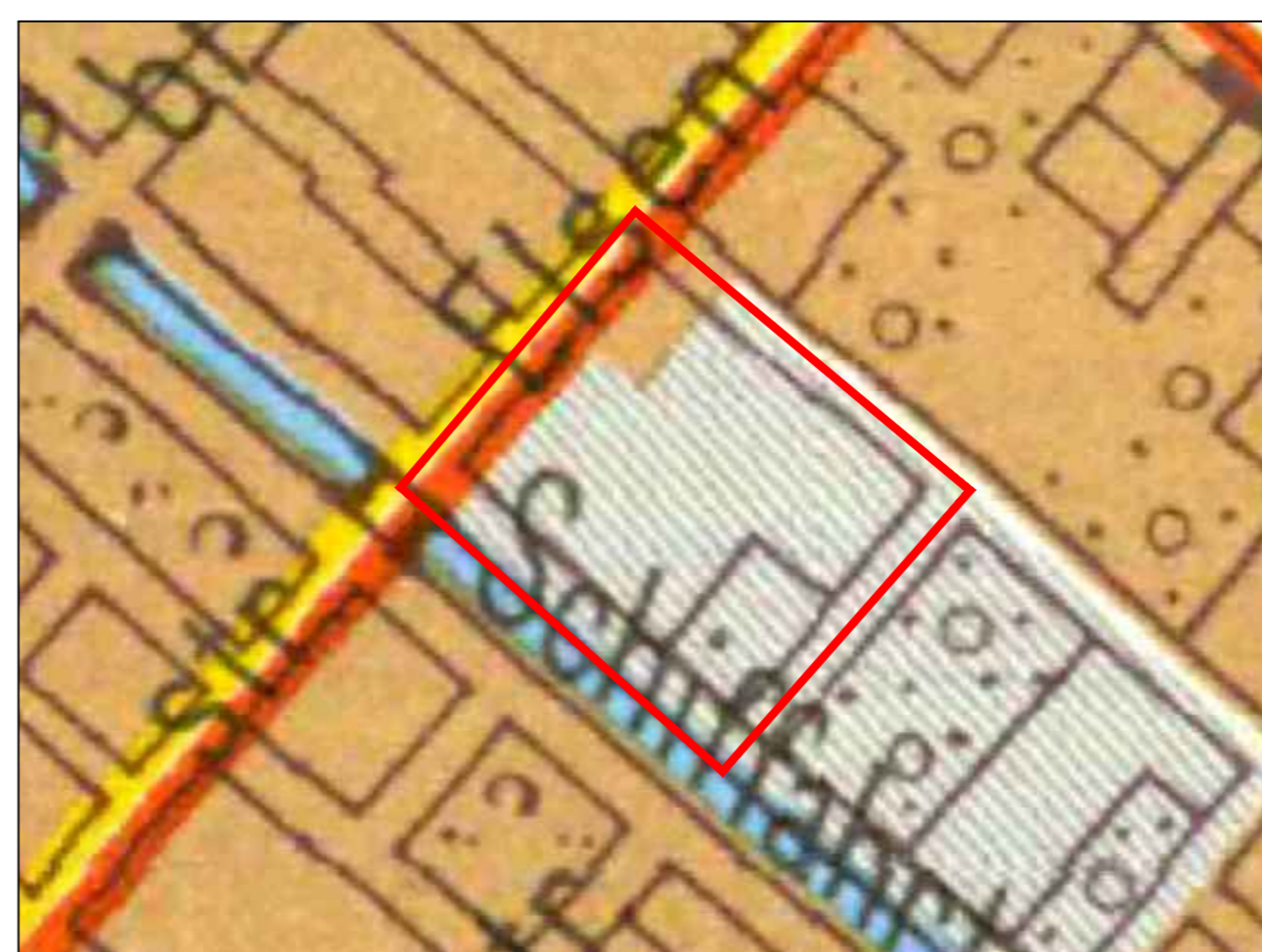
Da eine Wohnnutzung nach derzeitigem Planungsrecht nicht zulässig ist, besteht ein Planerfordernis im Sinne von § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs. Um gleichermaßen eine hinreichende Konfliktbewältigung sowie die Entwicklungsfähigkeit anderer Grundstücke zu gewährleisten, werden auch die unmittelbar angrenzenden Grundstücke, die im Baunutzungsplan als beschränktes Arbeitsgebiet (Kiehlufer 75/91) bzw. allgemeines Wohngebiet (Eisenstraße 69-72, Harzer Straße 37-38) ausgewiesen sind, in den Geltungsbereich mit einbezogen.

Ungeachtet des Entwicklungsziels der planungsrechtlichen Sicherung von Wohnbaupotenzialen in innerstädtischer Randlage gilt es, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auch die Belange der Wirtschaft angemessen zu berücksichtigen, so dass Einschränkungen der gewerblichen Nutzungen durch den Bebauungsplan nicht präjudiziert werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bedarf es daher der Erfassung und gutachterlichen Bewertung der vorhandenen gewerblichen Nutzungen und deren Emissionsverhalten. Maßnahmen zur Konfliktminimierung sind zu prüfen oder ob ggf. eine hinreichende Konfliktbewältigung durch eine Fremdkörperfestsetzung gem. § 1 Abs. 10 der Baunutzungsverordnung zur planungsrechtlichen Sicherung der Gewerbebetriebe erreicht werden kann. Dies betrifft vor allem den südöstlichen Teil des Plangebiets mit den Grundstücken Kiehlufer 77/79 und 81/83 mit den dort ansässigen Einzelhandels- bzw. Metallverarbeitungsbetrieben.

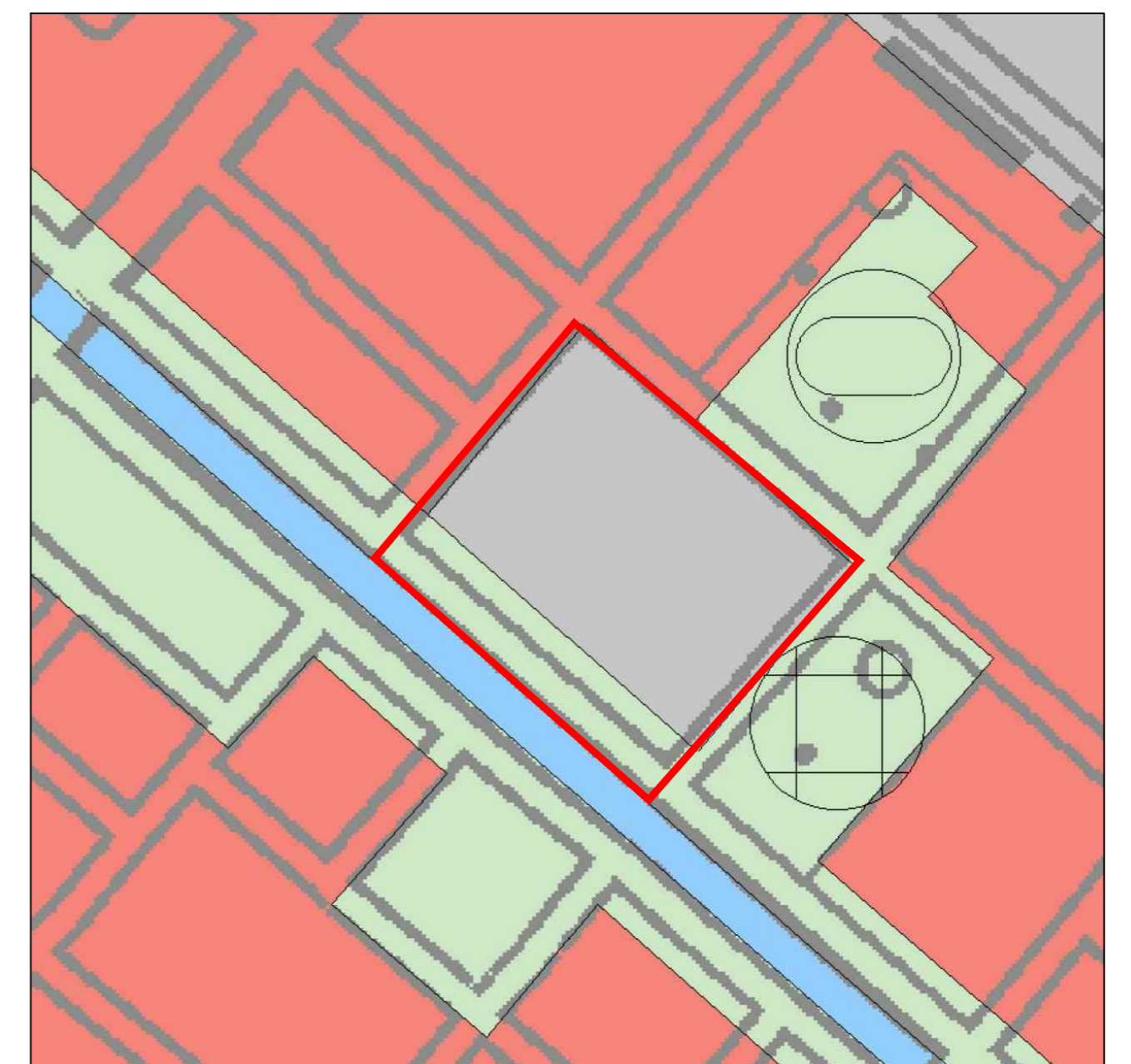
Planerische Ausgangssituation

Das Plangebiet wird im Baunutzungsplan für Berlin, der als übergeleiteter Bebauungsplan gilt, vorwiegend als beschränktes Arbeitsgebiet der Baustufe IV/3 ausgewiesen; hiervon abweichend sind die nordwestlich gelegenen Grundstücke Eisenstraße 69-72 und Harzer Straße 37-38 als allgemeines Wohngebiet mit der Baustufe IV/3 ausgewiesen.



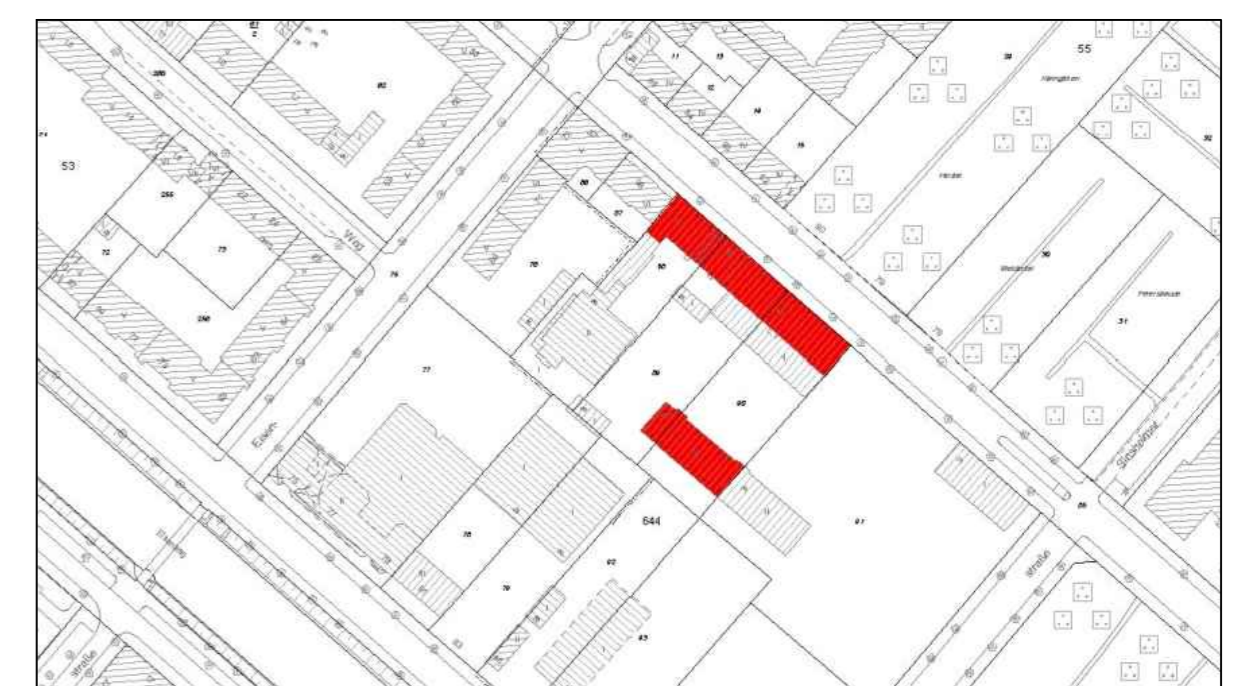
Quelle: Baunutzungsplan; FIS-Broker (ohne Maßstab)

Der Flächennutzungsplan von Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 09. Juni 2016 (ABl. S. 1362) stellt das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche dar. Nordwestlich grenzt eine Wohnbaufläche W1 (GFZ über 1,5) an; die südöstlich angrenzende KGA Loraberg, die als Kleingartenanlage planungsrechtlich gesichert werden soll, ist ebenso Bestandteil einer im FNP dargestellten Grünverbindung (Lagesymbol Kleingärten) wie die südwestlich angrenzende lineare Grünverbindung entlang des Neuköllner Schifffahrtskanals sowie nordöstlich angrenzende, derzeit ebenfalls kleingärtnerisch genutzte Flächen (Lagesymbol ungedeckte Sportanlagen).



Quelle: FNP von Berlin, Stand Neubekanntmachung 2015 (ohne Maßstab)

Die Gebäude der ehemaligen Geyer-Werke sind unter der Objektnummer 09090474 als Baudenkmale in die Denkmalliste des Landes Berlin eingetragen.



Quelle: Denkmalkarte Berlin; FIS-Broker

Laut Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster sind im Plangebiet drei Flächen vermerkt. Dabei sind die Grundstücke Kiehlufer 83 und 85 als Verdachtsflächen eingetragen, für das Grundstück Harzer Straße 39 ist eine tatsächliche Belastung bekannt. Nähere Erkenntnisse über diese oder weitere Bodenbelastungen im Plangebiet liegen nicht vor, werden aber im laufenden Verfahren ergänzt.



Bebauungsplan 8-73 "Harzer Straße / Eisenstraße"

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB



Vogelperspektive in Blickrichtung Ost



Straßenansicht von der Harzer Straße in Blickrichtung Südost

Quelle: KSP Jürgen Engel Architekten

Geplante Bebauung Harzer Straße 39-46

Das Baugrundstück liegt im gut erschlossenen und städtebaulich anspruchsvollen Quartier um die Harzer Straße in Berlin-Neukölln. Im Nordwesten wird die bestehende Gebäudestruktur von der unter Denkmalschutz stehenden, straßenbegleitenden Bebauung der ehemaligen „Geyer Werke“ begrenzt. An den denkmalgeschützten Bestand anschließend soll die neue Bebauung eine stadträumliche Zäsur zum südlichen und gewerblich geprägten Teil des Blocks bilden.

Im Inneren des Baugrundstücks entstehen durch die freistehenden Stadthäuser im Zusammenspiel mit dem Baudenkmal geschützte private Bereiche, die eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität ermöglichen. Die denkmalgeschützten Bestandsgebäude werden dabei im Entwurfskonzept nicht nur integriert, sondern sind mit ihren Klinkerfassaden und dem Loft-Charakter auch Inspirationsquelle für die straßenseitigen Fassaden der neu entstehenden Häuser.

Der urbane Charakter der westlich angrenzenden Straßenblöcke wird aufgenommen und weitergeführt.

Dafür wird die derzeit offene Ecke Harzer Straße / Brockenstraße mit einer achtgeschossigen Wohnbebauung geschlossen und nach Innen eine Hofstruktur ausgebildet. Als Übergang zur bestehenden, denkmalgeschützten Bebauung wird die Höhe des angrenzenden Neubaus auf fünf Geschosse reduziert. Weiterhin entstehen im Hof zwei Stadthäuser, die den Innenraum in drei Höfe gliedern.

Zur Belebung des Straßenraums werden die Häuser des Blockrandes von außen erschlossen. Den Wohnungen zugeordnete Freibereiche werden als Loggien ausgebildet, auf straßenseitige Vorgärten wird im Bereich der Harzer Straße verzichtet. In der Brockenstraße ist die Bebauung dagegen eingerückt und bildet gegenüber der Kleingartenanlage eine grüne gemeinschaftliche Vorzone aus.

Die Aufenthaltsräume der Wohnungen werden entsprechend einer günstigen Belichtung ausgerichtet und die den Wohnungen zugeordneten Loggien als auch den Erdgeschossen angebotenen Terrassen sind überwiegend zum grünen Innenhof orientiert.

Leicht variierte Fassadenmotive und -farbigkeit sowie zweigeschossige Gebäudegliederungen in den oberen Geschossen lassen einen individuellen Rhythmus im Straßenbild entstehen. Die Innenhofseiten sind bewusst homogener gehalten, um die Höfe als Gesamttraum zu stärken. Alle Häuser entlang der Harzer- und Brockenstraße erhalten analog dem Denkmal das Material Ziegel. Die Fassaden zum Hof sind orientiert am Denkmal weiß verputzt.

Die entstehenden Höfe werden als hochwertige Freibereiche ausgebildet, welche mit kleinteiliger Pflasterung sowie Rasenflächen und Heckenpflanzungen gegliedert werden. Der zentrale Bereich des Hofes erlaubt eine großkronige Baumbepflanzung unter denen Spiel- und Aufenthaltsangebote für alle Altersgruppen Raum finden. Zur Deckung des Stellplatzbedarfs ist eine Tiefgarage geplant.

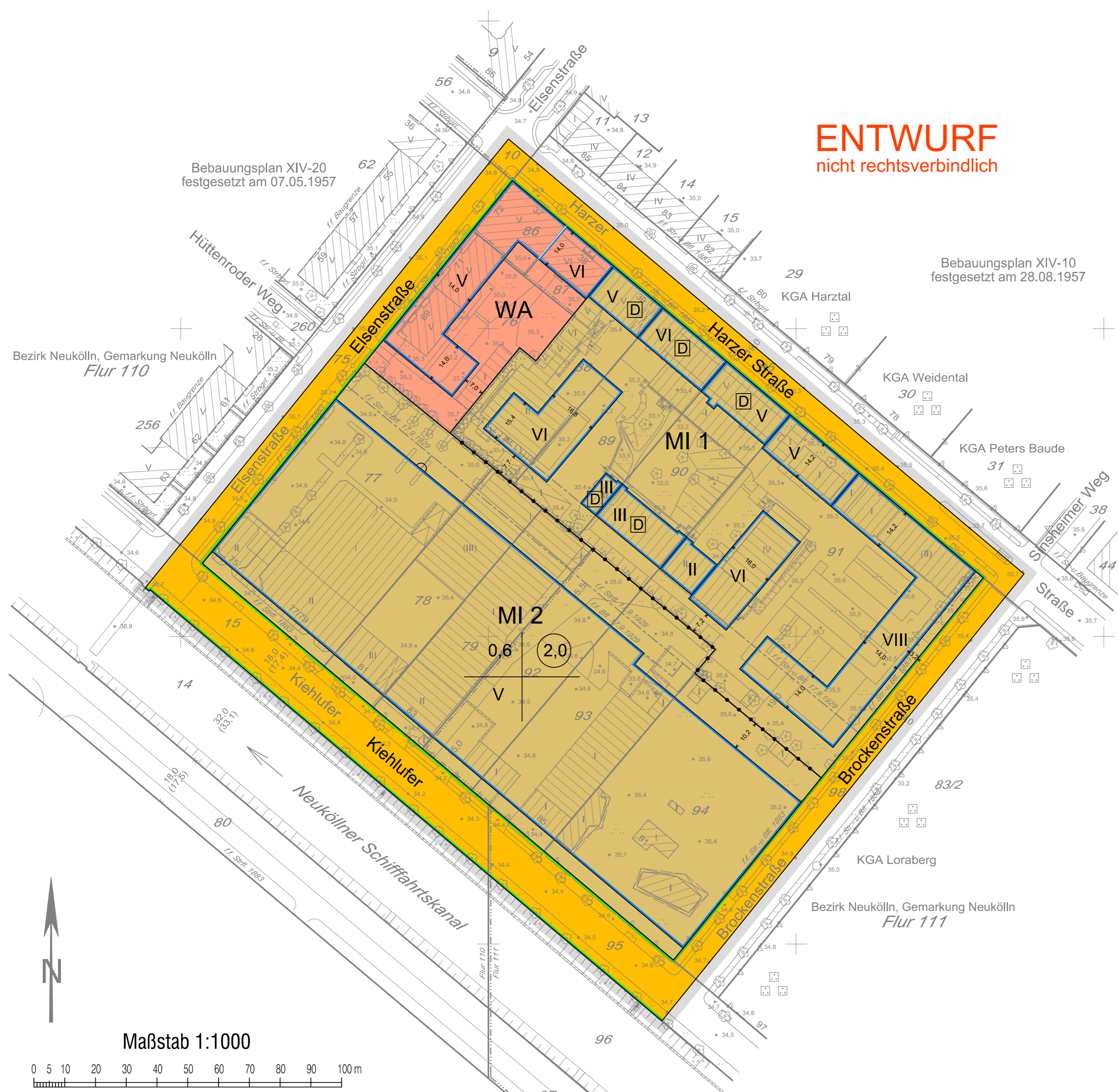
Geplante Bebauungsplaninhalte

Das Plangebiet soll vorrangig als Mischgebiet im Sinne von § 6 der Baunutzungsverordnung festgesetzt werden, um hierdurch die planungsrechtliche Voraussetzung für Wohnungsbau zu schaffen und gleichzeitig eine Mischung mit wohnverträglichem, nicht wesentlich störendem Gewerbe zu erreichen. Diese angestrebte Mischnutzung trägt zu einer städtebaulichen Aufwertung des Bereichs zwischen dem Sanierungsgebiet Karl-Marx-Straße/Sonnenallee im Westen und dem weiter östlich gelegenen, ehemaligen Stadtumbauegebiet „Neukölln-Südring“ bei.

Unter Berücksichtigung aktueller Entwicklungsüberlegungen auf dem Grundstück Kiehlufer 91 werden durch diese Festsetzung auch die Belange der Kreativwirtschaft angemessen berücksichtigt. Die geplante Festsetzung fördert darüber hinaus mögliche Nutzungskonzepte mit dem Schwerpunkt „Arbeiten und Wohnen“ auf angrenzenden Grundstücken in Lagegunst zu dem südwestlich angrenzenden Neuköllner Schifffahrtskanal.

Auf Grund der bestehenden privaten Eigentumsverhältnisse und unterschiedlichen Nutzungen erfolgt eine Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne von § 4 der Baunutzungsverordnung lediglich für untergeordnete Teilflächen des Plangebiets, die bereits als allgemeines Wohngebiet im Baunutzungsplan ausgewiesen sind.

Die Baukörperfestsetzungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA entsprechen einer GRZ von 0,5 und einer GFZ von 2,6, die des Mischgebietes MI 1 einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 2,6.



ENTWURF
nicht rechtsverbindlich

Zeichenerklärung:		Grundflächenzahl (GRZ)	0,3
Allgemeines Wohngebiet	WA	Geschossflächenzahl (GFZ)	0,6
Mischgebiet	MI	Anzahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	II
Straßenverkehrsflächen		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Nutzungsmaße	
Baugrenzen		Grenze des Geltungsbereichs	