

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

Präambel:

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

Methode:

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

Die Änderungsvorschläge basieren auf folgenden Fragestellungen:

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

Gesamtstellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen:

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

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

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

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

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

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

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

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

Position des Gebietsbeirates	<i>Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen & Wohnen</i>
<p>Position 8:</p> <p>Gewerbeflächen</p> <p>Der Gebietsbeirat ist der Ansicht, dass der Anteil an Gewerbefläche zu der Gesamt-Geschossfläche in Höhe von einem Drittel zu hoch ist. Entsprechend der Aufgabenstellung sollten die Gewerbeflächen gebündelt werden, um mögliche Konflikte zwischen den Anwohnern und dem Gewerbe zu reduzieren bzw. zu vermeiden.</p>	<p><i>Stellungnahme zur Position 8:</i></p> <p><i>Gewerbeflächen</i></p> <p><i>Die Größenordnung von ca. 84.000 m² Geschossfläche vorwiegend für produktionsorientierte Dienstleistungen und kleinteiliges produzierendes Gewerbe wurde für die Verlagerung und Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe als Vorgabe definiert. Weitere 11.000 m² Geschossfläche sind für die Erweiterung von Verwaltungsnutzungen vorgesehen. Die Bündelung von Gewerbeflächen wurde von allen Planungsteams im Grundsatz umgesetzt. Im weiteren Verlauf des Planungsprozesses werden mögliche Konflikte zwischen Gewerbe, Anwohnerinnen und Anwohnern sowie den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben reduziert bzw. vermieden, dazu zählt auch die Berücksichtigung der anteiligen Gesamtfläche für Gewerbe.</i></p>
<p>Position 9:</p> <p>Geschossflächenzahl und Wohneinheiten</p> <p>Der Gebietsbeirat empfiehlt, die derzeit zu starke Verdichtung des Gebietes zu reduzieren. In der Aufgabenstellung des Werkstattverfahren sind keine Geschossflächenzahlen für die einzelnen Nutzungen vorgegeben. Diese Kennzahlen regulieren die Bebauungsdichte eines Gebietes. Der Gebietsbeirat regt an, die Geschossfläche für Wohnen auf 120.000 m² zu begrenzen. Das bedeutet auch die Wohneinheiten auf 1.600 im gesamten Entwicklungsgebiet zu reduzieren. Die Reduzierung von ca. 200 Wohneinheiten (siehe auch ursprünglich Planungen) hätte auch zur Folge, dass eine "aufgelockerte" Bebauung und gemeinschaftsfördernde Wohneinheiten entstehen würden.</p>	<p><i>Stellungnahme zur Position 9:</i></p> <p><i>Geschossflächenzahl und Wohneinheiten</i></p> <p><i>Auch auf die Vorgabe einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird zum jetzigen Verfahrensstand verzichtet, um eine Bandbreite an unterschiedlichen Konzepten zu ermöglichen. Vorgegeben und politisch beschlossen ist dagegen die Anzahl von ca. 1.800 Wohnungen mit einer durchschnittlichen Geschossfläche pro Wohnung von 95 qm. Das entspricht einer Gesamt-Geschossfläche von mindestens 171.000 m² für Wohnnutzungen. Bereits im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurde ermittelt, dass 1.800 Wohneinheiten städtebaulich verträglich auf dem ehemaligen Güterbahnhof Köpenick untergebracht werden können. Die Anzahl von 1800 Wohneinheiten wird im weiteren Planungsverfahren nicht reduziert.</i></p>

Anlage 1

7.9

6. Punkt

Kurzbezeichnung
Anbindung der Ostumfahrung Bahnhofstraße
Beschreibung des Problems:
<p>Das Thema Anbindung des Entwicklungsgebiets und die Ostumfahrung ist ein zentraler Punkt für die Planung und hat einen direkten Einfluss auf die Wohnqualität im dem Entwicklungsgebiet.</p> <p>Laut Aufgabenstellung soll die geplante Ostumfahrung die Bahnhofstraße mit derzeit 18.000 Kfz/Tag (siehe Erläuterung der Verkehrs- und Mobilitätsplanung, UrbanPlan aus 2017) entlasten.</p> <p>Mit der Forderung des Werkstattverfahrens eine "übergeordnete Straße" zu planen, steigen die planerischen Vorgaben und führen zu unnötig hohen technischen Anforderungen für die Realisierung der Ostumfahrung, wie zum Beispiel Lichtraumprofile und Abstandsflächen für Straßen- und Schienenverkehr.</p> <p>Der Planer ADET hat mit seinem "Sondervorschlag" den Anschlusspunkt der Ostumfahrung im Bereich zwischen Finanzamt und Gelnitzstrasse (Netto-Markt) angeordnet. Diese Variante ist auch die bevorzugte Ausführungsvariante des GB.</p> <p>Eine Trennung des Wohngebietes in nördlich und südlich durch eine Hauptverkehrsstraße ist nach Meinung des GB grundsätzlich planerisch zu vermeiden. Weiterhin ist es nicht förderlich eine "übergeordnete Straße" mit zentralen Plätzen für die Anwohner des neuen Gebietes zu kombinieren.</p> <p>Durch diese vorgenannte Verkehrsführung ergeben sich mehrere Vorteile:</p> <ul style="list-style-type: none">• keine unnötiger Straßenverkehr im Wohnbereich (Vermeidung Schall- und Schadstoffemissionen)• keine Gefährdung der Anwohner durch fließenden Straßenverkehr• größere Freiheitsgrade in der Gebäudeanordnung im Entwicklungsgebiet• geringerer Flächenverbrauch für die Erschließung (Straßen)• kein Parallelverkehr (neue Straße im Wohngebiet und Seelenbinderstrasse)• einfachere Verkehrsführung gegenüber den anderen Varianten• keine Teilung des Wohngebietes durch eine Hauptverkehrsstraße (nördlich und südlich)• Schüler und Anwohner müssen die "übergeordnete Straße" nicht queren (Entfall einer Ampel)• Schallschutzmaßnahmen für die neuen Anwohner können entfallen
Bezug zu Aufgabenstellung des Werkstattverfahren
siehe Aufgabenstellung Werkstattverfahren, Punkt Ziele und Vorgaben
Punkt 9.4 Verkehr und Erschließung
"Die städtebauliche Akzentuierung und Einbindung des Brandenburgplatzes ist in Verbindung mit der verkehrlichen Lösung für des Anschlusspunktes von Seelenbinderstraße und Ostumfahrung Bahnhofstraße zu entwickeln. Hier ist grundsätzlich eine Kreuzungs- oder eine Kreisverkehrslösung denkbar"
11.2 Mobilität, "Ostumfahrung Bahnhofstraße vom Brandenburgplatz bis zum Anschluss an die Mahlsdorfer Straße und Seelenbinderstraße westlich des Brandenburgplatzes als übergeordnete Straßen"
Bezug zu vorgelegten Planungen der Wettbewerber

Anlage 1

7.9

siehe Auswertung der Senatsverwaltung "Beratungskolloquium Dialogphase 1. am 08.12.2022
Siehe vorgelegte Planungen sowie Angaben der Wettbewerber zum Thema Verkehr, Planer ACEPT und 1. Beratungskolloquium Protokoll 09.12.2022, Überarbeitungshinweise zu Arbeit 2204_ADEPT
"Die Verkehrsführung mit Anbindung an die Seelenbinderstraße mit dem Knotenpunkt ist nachprüfbar darzustellen, insbesondere mit den Abbiegebeziehungen, deren Dimensionierung und der Querung der Tramtrasse."
"Darstellung der verkehrstechnischen Funktionsfähigkeit (Querschnitte, Knotenpunktgeometrie, Abbiegespuren, Schleppkurven) der Ostumfahrung Bahnhofstraße und ihrer Anschlusspunkte"
"Städtebauliche Bewältigung des Lärmschutzes für das Wohnen in der Nachbarschaft von Ostumfahrung Bahnhofstraße und Bahntrasse bei Gewährleistung qualitätvoller Wohnbedingungen."
Beschreibung, was sich in der Planung ändern muss
<ul style="list-style-type: none">• Die Lösung des Planers ADEPT ist vorrangig in der Genehmigungsplanung und in der 2. Phase des Werkstattverfahrens zu berücksichtigen.• Die Forderung, die Ostumfahrung der Bahnhofstraße als „übergeordnete Straße“ zu planen, ist zu prüfen.
Eigene Einschätzung des Problems für das Gesamtvorhaben (Bewertung des Punkte: hoch/mittel/niedrig)
mittel
Zuordnung des Problems (siehe auch Punkte des Werkstattverfahren)
... Bau und Nutzungsstruktur ... Wohnungsmarktentwicklung ... Gewerbe und Einzelhandel x Verkehr und Erschließung ... Schallemissionen ... Grün und Freiflächen ... Topographie ... Stadt Klima ... Soziale Infrastruktur ... Stadttechnische Infrastruktur ... Sonstiges
Eingereicht von
Christian Behr, Letzte Überarbeitung 28.02.2023

Kurzbezeichnung:
Ostumfahrung
Beschreibung des Problems:
<p>Die geplante Ostumfahrung beeinträchtigt das bestehende sowie das geplante Wohngebiet durch erwartbare Lärmbelästigung und Umweltbelastungen. Entgegen dem Planungsziel eines autoarmen/ verkehrsberuhigtem Quartiers wird durch eine Umfahrungslösung und die Durchfahrt durch das neue Wohngebiet (10.000 Fahrzeuge lt. Aussage SenStadt) Verkehr durchgeleitet. Dies ist konträr zum vorgenannten Planungsziel.</p> <p>Zudem wird durch die Ostumfahrung durch ein bisher als verkehrsberuhigt geltendes bestehendes Wohngebiet Verkehr geleitet um u.a. die Bahnhofstraße als verkehrsberuhigte Zone zu planen.</p> <p>Diese Maßnahme widerspricht zudem dem Mobilitätsgesetz des Landes Berlin.</p>
Bezug zu Aufgabenstellung des Werkstattverfahren
<p>Die Verkehrsführung der Ostumfahrung Bahnhofstraße mit den Anschlusspunkten ist zu überprüfen.</p>
Bezug zu vorgelegten Planungen der Wettbewerber
Beschreibung, was sich in der Planung ändern muss
<p>Ostumfahrung und Querung der Gleise aus der Planung nehmen. Vorschlag - Anbindung des neuen Wohngebietes über die Seelenbinderstr., die zudem durch Bus und Straßenbahn bereits an den Bahnhof angebunden ist.</p>
Eigene Einschätzung des Problems für das Gesamtvorhaben (Bewertung des Punktes: hoch/mittel/niedrig)
hoch
Zuordnung des Problems (siehe auch Punkte des Werkstattverfahren)
Eingereicht von
Kerstin Manthey

Anlage 2

11.1

7. Punkt

Kurzbezeichnung
Energie und Wärmeversorgung
Beschreibung des Problems:
<p>Die Wärmeversorgung für die geplanten Wohnflächen in Höhe 180.000 m² und Gewerbeflächen in Höhe von ca. 80.000 m² ist nach Ansicht des GB nicht alleine mit regenerativer Energieversorgung sicherzustellen.</p> <p>In ähnlichen großen Entwicklungsgebieten werden vermehrt Kombinationen von zentraler und dezentraler Wärmeversorgung und Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) geplant, weil sie energieeffizienter sind und eine kostengünstigere Versorgung für die Anwohner gewährleisten.</p> <p>Für das Entwicklungsgebiet Güterbahnhof Köpenick besteht ein Wärmebedarf von ca. 260.000 m² * 100 kWh/m²*Jahr = 26.000.000 kWh/Jahr. Das entspricht einem Blockheizkraftwerk wie in Friedrichshagen mit einer thermischen Leistung von ca. 780 kW.</p> <p>Im Entwicklungsgebiet ist für ein Blockheizkraftwerk kein ausreichender Platz vorgesehen und es besteht laut Werkstattverfahren keine Anschlussmöglichkeit an das bestehende Fernwärmenetz.</p>
Bezug zu Aufgabenstellung des Werkstattverfahren
<p>siehe Aufgabenstellung Werkstattverfahren, Punkt Ziele und Vorgaben</p> <p>11.3 Klima und Ressourcen, Vorgaben "Gemäß den Zielen des Berliner Energie- und Klimaschutzprogramms 2030 ist die Energie- und Wärmeversorgung in dem neuen Stadtquartier weitestgehend aus erneuerbaren Rohstoffen bzw. Energien im Sinne der Klimaneutralität vorgesehen. Für den Wohnungsbau sowie für die Gemeinbedarfseinrichtungen gilt der Energie-Plus Standard als Ziel. Soweit technisch möglich und wirtschaftlich darstellbar, soll dieser Standard auch im Gewerbebereich umgesetzt werden.</p> <p>Gebietsbezogene Energieversorgung, " Zur Wärmeversorgung werden Vorschläge für eine mögliche Gliederung in Nahwärme-/ Niedrigtemperaturnetz-Einheiten sowie zur Verortung potenzieller Standorte für Wärmezentralen – unter Berücksichtigung möglicher Bauabschnitte – erwartet."</p> <p>"Die Entwicklung eines dezentralen Versorgungsansatzes für Wärme (modular/ zellular) wird unabhängig von den unterschiedlichen Energieversorgungskonzepten präferiert. Für das geplante Quartier besteht keine Anschlussmöglichkeit an das Fernwärmenetz."</p>
Bezug zu vorgelegten Planungen der Wettbewerber
<p>Die Auswertung der Senatsverwaltung "Beratungskolloquium Dialogphase 1. am 08.12.2022 enthält zur Energie- und Wärmeversorgung (Klima und Ressourcen) keine Vergleiche der Wettbewerber.</p> <p>Siehe vorgelegte Planungen sowie Angaben der Wettbewerber zum Thema Energieversorgung</p> <p>Keiner der Planer hat einen Platz für ein Blockheizkraftwerk ausgewiesen.</p>
Beschreibung, was sich in der Planung ändern muss
<p>Die Möglichkeit der Kombination von zentraler und dezentraler Wärmeversorgung mittels eines Blockheizkraftwerks müsste geprüft werden.</p>

- Der notwendige Platz sollte in der Genehmigungsplanung und in der 2. Phase des Werkstattverfahrens berücksichtigt werden.
- Ein lokales Fernwärmenetz mit Blockheizkraftwerk ist in der Genehmigungsplanung zu berücksichtigen.

Eigene Einschätzung des Problems für das Gesamtvorhaben (Bewertung des Punkte:
hoch/mittel/niedrig)

mittel

Zuordnung des Problems (siehe auch Punkte des Werkstattverfahren)

- ... Bau und Nutzungsstruktur
- ... Wohnungsmarktentwicklung
- ... Gewerbe und Einzelhandel
- ... Verkehr und Erschließung
- ... Schallemissionen
- ... Grün und Freiflächen
- ... Topographie
- x Stadt Klima
- ... Soziale Infrastruktur
- ... Stadttechnische Infrastruktur
- ... Sonstiges

Eingereicht von

Christian Behr, Letzte Überarbeitung 28.02.2023

Anlage 3

3.3

8. Punkt

Kurzbezeichnung								
Hochpunkte im Entwicklungsgebiet								
Beschreibung des Problems:								
<p>Die Entwürfe der Planungsbüros sehen Gebäude 6 bis 12 Vollgeschosse vor. Durch diese hohen Gebäude wird auch die Besiedlungsdichte im Entwicklungsgebiet erhöht, was im Widerspruch zum Thema Wohnqualität steht. Durch diese hohe Bebauungen werden die Geschossflächenzahl für Wohnen, Gewerbe etc. maximiert. Die Bebauung passt auch nicht in das allgemeine Stadtbild (siehe angrenzende Bereiche) von Köpenick.</p> <p>Aus Sicht des GB müssen eindeutige Vorgaben seitens der Senatsverwaltung im Genehmigungsverfahren definiert werden und auf maximal 6 Vollgeschosse begrenzt werden.</p> <p>Nur durch eine Begrenzung der Geschossflächen und Verzicht auf „Hochpunkte“ ist eine ausreichende Akzeptanz in der Bevölkerung sicherzustellen. Dieser Wunsch wurde auch auf vorangegangenen Veranstaltungen immer wieder zum Ausdruck gebracht.</p>								
Bezug zu Aufgabenstellung des Werkstattverfahren								
<p>siehe Aufgabenstellung Werkstattverfahren, Punkt Ziele und Vorgaben</p> <p>Aufgabenstellung“Die heterogene städtebauliche Struktur der benachbarten Bereiche des Bearbeitungsgebiets erfordert eine differenzierte Maßstäblichkeit des Planungskonzepts. Das betrifft insbesondere Hochpunkte, Dichte und Gebäudekubatur. Im südlichen Teilbereich dient der Maßstab der westlich angrenzenden Quartiere als Orientierung. Im Norden sind die Siedlung Elsengrund und der ehemalige Gaswerkstandort wichtige Bezugspunkte.““Die Definition und Begründung baulicher Hochpunkte an stadträumlich prägnanten Orten ist wünschenswert. Angesichts der geplanten Größenordnung von ca. 1.800 WE betrifft dies insbesondere die Eingangsbereiche zum neuen Stadtquartier am Brandenburgplatz und am Bahnhof Köpenick sowie die künftigen Wohnbereiche.</p>								
Bezug zu vorgelegten Planungen der Wettbewerber								
<p>Die Auswertung der Senatsverwaltung "Beratungskolloquium Dialogphase 1. am 08.12.2022 enthält zur maximalen Bebauungshöhen keine Vergleiche der Wettbewerber.</p> <p>Siehe vorgelegte Planungen sowie Angaben der Wettbewerber zum Thema Vollgeschosse</p> <p>Alle der Planer (CKSA, Cityförster, ACEPT und KCAP haben Hochpunkte mit teilweise über 6 bis 12 Vollgeschosse geplant.</p> <p>Geschossflächen: gesamt:</p> <table><tr><td>CKSA</td><td>Gesamt 33.052 m² (Wohnen, Gewerbe, Gemeinb., Mobilität) entspricht einer Anzahl der Wohneinheiten von 1.883</td></tr><tr><td>Cityförster</td><td>Gesamt 351.062 m² (Wohnen, Gewerbe, Gemeinb., Mobilität) entspricht einer Anzahl der Wohneinheiten von 1.961</td></tr><tr><td>ADEPT</td><td>Gesamt 324.800 m² (Wohnen, Gewerbe, Gemeinb., Mobilität) entspricht einer Anzahl der Wohneinheiten von 1.811</td></tr><tr><td>KCAP</td><td>Gesamt 329.394 m² (Wohnen, Gewerbe, Gemeinb., Mobilität) entspricht einer Anzahl der Wohneinheiten von 1.802</td></tr></table>	CKSA	Gesamt 33.052 m ² (Wohnen, Gewerbe, Gemeinb., Mobilität) entspricht einer Anzahl der Wohneinheiten von 1.883	Cityförster	Gesamt 351.062 m ² (Wohnen, Gewerbe, Gemeinb., Mobilität) entspricht einer Anzahl der Wohneinheiten von 1.961	ADEPT	Gesamt 324.800 m ² (Wohnen, Gewerbe, Gemeinb., Mobilität) entspricht einer Anzahl der Wohneinheiten von 1.811	KCAP	Gesamt 329.394 m ² (Wohnen, Gewerbe, Gemeinb., Mobilität) entspricht einer Anzahl der Wohneinheiten von 1.802
CKSA	Gesamt 33.052 m ² (Wohnen, Gewerbe, Gemeinb., Mobilität) entspricht einer Anzahl der Wohneinheiten von 1.883							
Cityförster	Gesamt 351.062 m ² (Wohnen, Gewerbe, Gemeinb., Mobilität) entspricht einer Anzahl der Wohneinheiten von 1.961							
ADEPT	Gesamt 324.800 m ² (Wohnen, Gewerbe, Gemeinb., Mobilität) entspricht einer Anzahl der Wohneinheiten von 1.811							
KCAP	Gesamt 329.394 m ² (Wohnen, Gewerbe, Gemeinb., Mobilität) entspricht einer Anzahl der Wohneinheiten von 1.802							

Beschreibung, was sich in der Planung ändern muss
<ul style="list-style-type: none">• Begrenzung der Vollgeschosse auf maximal 6 Vollgeschosse• Begrenzung der Vollgeschosse und in Folge Reduzierung der geplanten Geschossflächen um, ca. 10 bis 20 % . Reduzierung der geplanten Geschossfläche von ungefähr 30.000 m² bis 60.000 m² für Wohnen, Gewerbe, Gemeinbedarf und Mobilität• Anpassung der vorliegenden Entwürfe im Punkt Vollgeschosse und Reduzierung der Geschossflächen in der 2. Phase des Werkstattverfahrens•
Eigene Einschätzung des Problems für das Gesamtvorhaben (Bewertung des Punkte: hoch/mittel/niedrig)
mittel
Zuordnung des Problems (siehe auch Punkte des Werkstattverfahren)
<ul style="list-style-type: none">x Bau und Nutzungsstruktur... Wohnungsmarktentwicklung... Gewerbe und Einzelhandel... Verkehr und Erschließung... Schallemissionen... Grün und Freiflächen... Topographie... Stadt Klima... Soziale Infrastruktur... Stadttechnische Infrastruktur... Sonstiges
Eingereicht von
Christian Behr, Letzte Überarbeitung 28.02.2023

3. Punkt

Kurzbezeichnung
Geplante Traufhöhen und Denkmalschutz
Beschreibung des Problems:
<p>Die Aufgabenstellung des Werkstattverfahrens sieht eine "Orientierung an der städtebaulichen Umgebungsbebauung" vor. Damit wird die städtebauliche Nutzung und Integration an bestehende Bebauung hervorgehoben.</p> <p>Der GB versteht die Aufgabenstellung so, dass durch die vorgelegten Entwürfe sichergestellt wird, dass sich die Anzahl der geplanten Vollgeschosse an den Gebäude-, Trauf- und Firsthöhen der Umgebungsbebauung orientieren und dort anschließen. Die vorliegenden Entwürfe berücksichtigen diese Forderung im Bereich Brandenburgplatz nicht (altes Fabrikgebäude im Bereich "zur Güterbahn" und Finanzamt) und widersprechen den Vorgaben und Aufgabenstellung.</p> <p>Generell ist im Bereich der Bestandsgebäude eine Begrenzung entsprechend der historischen Traufhöhen in Berlin von 22 m anzustreben.</p>
Bezug zu Aufgabenstellung des Werkstattverfahren
<p>siehe Aufgabenstellung Werkstattverfahren, Punkt Ziele und Vorgaben 9. Stadtstrukturelle und funktionale Einbindung des Bearbeitungsgebiets,</p> <p>9.1 Bau- und Nutzungsstruktur und Anforderung an die Entwicklung des Bearbeitungsgebiets</p> <p>"Orientierung an der Maßstäblichkeit der städtebaulichen Umgebungsbebauung"</p> <p>"Der östliche Bereich um die Seelenbinderstraße umfasst Gewerbeareale sowie das städtebaulich dominierende vier- bis sechsgeschossige denkmalgeschützte Verwaltungsgebäude des Finanzamts Treptow-Köpenick"</p>
Bezug zu vorgelegten Planungen der Wettbewerber
<p>siehe Auswertung der Senatsverwaltung "Beratungskolloquium Dialogphase 1. am 08.12.2022, Siehe auch Abweichungen von den Vorgaben und Hinweisen: Planer CSKA "Hochpunkte Bebauungshöhen des Finanzamtes berücksichtigen (Hinweis Denkmalschutz)"</p>
Beschreibung, was sich in der Planung ändern muss
<ul style="list-style-type: none">• Berücksichtigung und Festlegung der Traufhöhen am Brandenburgplatz (Finanzamt und altes Fabrikgebäude im Bereich "zur Güterbahn")• Die Traufhöhen sind differenziert in der Genehmigungsplanung für die Bauabschnitte und Flurstücke vorzugeben.• Nur in speziellen Bereichen z. B. südlich der Bahntrasse und nördlich des vorhandenen Gewerbegebiets werden Hochbauten mit mehr als sechs Vollgeschossen vorgesehen.• Die vorliegenden Entwürfe müssen in der 2. Phase des Werkstattverfahrens insbesondere im Strukturkonzept auf die Umgebung und deren Traufhöhen angepasst werden.• Abweichungen von der historischen Traufhöhe von 22 m müssen in der Genehmigungsplanung begründet werden.

*Traufhöhe = Distanz vom Boden bis zur Dachtraufe

Eigene Einschätzung des Problems für das Gesamtvorhaben (Bewertung des Punkte:
hoch/mittel/niedrig)

hoch

Zuordnung des Problems (siehe auch Punkte des Werkstattverfahren)

- x Bau und Nutzungsstruktur
- ... Wohnungsmarktentwicklung
- ... Gewerbe und Einzelhandel
- ... Verkehr und Erschließung
- ... Schallemissionen
- ... Grün und Freiflächen
- ... Topographie
- ... Stadt Klima
- ... Soziale Infrastruktur
- ... Stadttechnische Infrastruktur
- ... Sonstiges

Eingereicht von

Christian Behr, Letzte Überarbeitung 28.02.2023

Anlage 5

3.4

Kurzbezeichnung:
Bebauung Stellingdamm: Gebäudehöhen und-massen
Beschreibung des Problems:
Auch nach der Überarbeitung der Entwürfe zur Zwischenpräsentation Ende Februar 23 Sind viele Wettbewerbsbeiträge zu massiv und zu hoch! Außerdem wirken die Gebäude in ihrer Blockhaftigkeit zu fremd und korrespondieren nicht mit der vorhandenen Bebauung u. deren Funktionen (überwiegend Wohnen)
Bezug zu Aufgabenstellung des Werkstattverfahren
Nördliche Bebauung: Mischgebiet, Wohnen, Büros, HUBs, Quartiersgarage etc, Straßenbahnführung am Bahndamm mit Abstellflächen, Einmündung in die Hirtestr. vorgeschrieben
Bezug zu vorgelegten Planungen der Wettbewerber
Negativ: CKSA: noch immer zu hoch und massiv, besonders Einmündung Stellingdamm /Siedlung Elsengrund, Cityförster: zwölfgeschossig am Anfang Stellingdamm /Bahnhof Köp. zu hoch, ebenso an der Einmündung Ostumfahrung in den Stellingdamm KCAP: Hochpunkt Eingang Stellingdamm (9 Geschosse) zu isoliert und weitere 7geschossige Baukörper auch zu hoch!
Beschreibung, was sich in der Planung ändern muss
<ul style="list-style-type: none">- Positiv: ADEPT: Gebäudehöhen westl Eingang Stellingdamm mit 6 Geschossen nicht zu hoch, sensible Abstufung Richtung Elsengrund,- Öffnung der Gebäudeblöcke am Stellingdamm Richtung Norden gut gelöst, da sie dadurch weniger massiv wirken <p>Sensiblerer Bezug auf die vorhandene Bauweise, Abstufung der Höhen Richtung Elsengrund, Lichtdurchlässigkeit der Etagen gegenüber Wohnbebauung</p>
Eigene Einschätzung des Problems für das Gesamtvorhaben (Bewertung des Punktes: hoch/mittel/niedrig)
Sehr hoch
Zuordnung des Problems (siehe auch Punkte des Werkstattverfahren)
Nördliche Bebauung Stellingdamm
Eingereicht von
Karin Danyel, 2.3.23

Anlage 5

3.5

Kurzbezeichnung:
Ostumfahrung: Einmünden (Stellingdamm) in den Denkmalbereich „Siedlung Elsengrund“
Beschreibung des Problems:
Die Planungsvorgabe schreibt den Ort der Gleisquerung vor. Folgt man dem, wird der Verkehr der Ostumfahrung direkt in den verkehrsberuhigten Denkmalbereich hineingeführt (Individualverkehr, Transportverkehre (auch große LKW mit Anhänger, Lieferdienste, Rettungswagen mit Sondersignal wegen der unübersichtlichen Verkehrslage beim Einbiegen etc.)!
Bezug zur Aufgabenstellung des Werkstattverfahrens
Im Planungsverfahren vorgeschrieben, kein Spielraum für die Wettbewerber, wenn Ostumfahrung kommt!
Bezug zu vorgelegten Planungen der Wettbewerber
Betrifft alle Wettbewerber!
Beschreibung, was sich in der Planung ändern muss
Politisches Umdenken und Änderung dieses Planungsaspektes im Ergebnis des Werkstattverfahrens!
Eigene Einschätzung des Problems für das Gesamtvorhaben (Bewertung des Punktes: hoch/mittel/niedrig)
Sehr hoch
Zuordnung des Problems (siehe auch Punkte des Werkstattverfahren)
übergeordnet
Eingereicht von
Karin Danyel, 02.03.23

1. Punkt

Kurzbezeichnung								
Bebauung im Gleispark Hirschgarten und Grünflächennutzung								
Beschreibung des Problems:								
<p>Im Entwicklungsgebiet sollen sog. Grünzüge als Biotope erhalten werden. Dies betrifft den südlichen Bereiche der Bahntrasse und den Bereich am S-Bahnhof Hirschgarten.</p> <p>Der Gleispark im Bereich Hirschgarten sollte, wie geplant (Aufgabenstellung Werkstattverfahren, Regenwasser-Versickerung, Spielplatz, Urban-Konzept) als Grünfläche für Freizeit vorgehalten und nicht bebaut werden.</p> <p>Die verbleibenden Planungsbüros (2201 - Team CKSA , 2202 - Team Cityförster, 2204 - Team ADEPT, 2207 - Team KCAP) halten sich nicht an diese Vorgaben und haben eine teilweise hohe geschlossene Blockrandbebauung an der Straße am Wiesenrain vorgesehen.</p> <p>Weiterhin ist festzustellen, dass die Planer von den rund 269.570 m² Flächennutzung (Bearbeitungsgebiet Bruttobauland) nur ca. 10.000 m² für die "bauflächeninterne Grünflächennutzung" vorsehen. Insbesondere der Planer ACEPT sieht eine sehr geringe Fläche von nur 6.288 m² dafür vor. Das entspricht nur 2,3% der vorgenannten Gesamtfläche.</p>								
Bezug zur Aufgabenstellung des Werkstattverfahrens								
<p>siehe Aufgabenstellung Werkstattverfahren (Auslobung der Senatsverwaltung, Stand Juli 2022)</p> <p>Punkt 9.6 Grün- und Freiflächen sowie Biotope "Anforderung: Berücksichtigung der bestehenden Flora" Aufgabenstellung:Respektierung vorhandener Freiraum- und Vegetationsstrukturen sowie schützenswerter und bereits geschützter Bestände.</p> <p>Punkt 11.4 Freiräume Aufgabenstellung, "Retention, Versickerung und Verdunstung von Regenwasser.."</p>								
Bezug zu vorgelegten Planungen der Wettbewerber								
<p>siehe Auswertung der Senatsverwaltung "Beratungskolloquium Dialogphase 1. am 08.12.2022, Seite 9 , Zeile Flächennutzung "Bearbeitungsgebiet Bruttobauland" 269.570 m² und "bauflächeninterne Grünflächennutzung" von 6.288 m² bis 59.411 m²</p> <p>Vorgelegte Planungen sowie Angaben der Wettbewerber.</p> <table> <tr> <td>CKSA</td> <td>59.411 m² entspricht 20% von der Baulandfläche 269.570 m²</td> </tr> <tr> <td>Cityförster</td> <td>18.249 m² entspricht 6,8% von der Baulandfläche 269.570 m²</td> </tr> <tr> <td>ACEPT</td> <td>6.288 m² entspricht 2,3 % von der Baulandfläche 269.570 m²</td> </tr> <tr> <td>KCAP</td> <td>13.540 m² entspricht 5,0 % von der Baulandfläche 269.570 m²</td> </tr> </table> <p>Hinweis: Die vorgenannten Werte wurden im Beratungskolloquium Dialogphase 2a am 24.02.2023 geringfügig angepasst.</p>	CKSA	59.411 m ² entspricht 20% von der Baulandfläche 269.570 m ²	Cityförster	18.249 m ² entspricht 6,8% von der Baulandfläche 269.570 m ²	ACEPT	6.288 m ² entspricht 2,3 % von der Baulandfläche 269.570 m ²	KCAP	13.540 m ² entspricht 5,0 % von der Baulandfläche 269.570 m ²
CKSA	59.411 m ² entspricht 20% von der Baulandfläche 269.570 m ²							
Cityförster	18.249 m ² entspricht 6,8% von der Baulandfläche 269.570 m ²							
ACEPT	6.288 m ² entspricht 2,3 % von der Baulandfläche 269.570 m ²							
KCAP	13.540 m ² entspricht 5,0 % von der Baulandfläche 269.570 m ²							
Beschreibung, was sich in der Planung ändern muss								
<ul style="list-style-type: none"> • Festlegung und Nutzung des Gleisparks Hirschgarten als Regenwasser-Versickerung und Spielplatz 								

Anlage 6

- keine massive und hohe Blockrandbebauung in der Straße am Wiesenrain
- Von den Planern ist eine Fläche für "bauflächeninterne Grünflächennutzung" von mind. 30.000 m² bzw. 11% der Gesamtfläche (269.570 m²) zu gewährleisten.
- Anpassung der vorliegenden Entwürfe in der 2. Phase des Werkstattverfahrens bzgl. Gleispark Hirschgarten und Nachweis einer ausreichenden "bauflächeninternen Grünflächennutzung"

Eigene Einschätzung des Problems für das Gesamtvorhaben (Bewertung des Punkte:
hoch/mittel/niedrig)

Mittel

Zuordnung des Problems (siehe auch Punkte des Werkstattverfahren)

x Bau und Nutzungsstruktur
 ... Wohnungsmarktentwicklung
 ... Gewerbe und Einzelhandel
 ... Verkehr und Erschließung
 ... Schallemissionen
 x Grün und Freiflächen
 ... Topographie
 ... Stadt Klima
 ... Soziale Infrastruktur
 ... Stadttechnische Infrastruktur
 ... Sonstiges

Eingereicht von

Christian Behr, Letzte Überarbeitung 28.02.2023

2. Punkt

Kurzbezeichnung
Fehlende Vorgaben zur Grundflächenzahl
Beschreibung des Problems:
<p>Um eine zu starke Verdichtung des neuen Quartiers zu begrenzen, müssen planerischen Vorgaben (hier die städtebauliche Grundflächenzahl GRZ) gemacht werden. Die Grundflächenzahl regelt welcher Prozentsatz der zu bebauenden Grundstücksflächen bebaut werden darf. Diese Vorgaben wurden in der Aufgabenstellung Werkstattverfahrens nicht ausreichend geregelt und führen nach Ansicht des GB zu einer maximalen Bebauung des Baugrundstückes.</p> <p>Um eine zu starke Verdichtung zu verhindern, sollten die folgenden Vorgaben bezüglich der Grundflächenzahl in der weiteren Genehmigungsplanung seitens der Senatsverwaltung festgelegt werden.</p> <ul style="list-style-type: none">• "GRZ-Bruttobauland" (inkl. öffentliche Erschließung sowie Grün- und Freiflächen) $\leq 0,20^*$ und• "GRZ-Nettobauland" (abzgl. öffentliche Erschließung sowie Grün- und Freiflächen) $\leq 0,45$ <p>*Es wurde eine Gebäudegrundfläche von 60.000 m² und eine Gesamt-Baufläche in Höhe von 269.570 m² zu Grunde gelegt.</p>
Erklärung:
<p>Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Fläche je Grundstücksfläche bebaut werden darf. Diese Kennzahl soll die Bebauungsdichte eines Gebietes regulieren.</p> <p>Mit der GRZ wird festgelegt, wie intensiv der Boden eines Baugrundstückes versiegelt bzw. überbaut werden darf. Sie dient somit der Definition einer Mindestfreifläche und hat eine hohe ökologische Bedeutung.</p> <p>Eine GRZ (brutto) von $\leq 0,2$ gilt als typischer Wert für ein locker bebautes Wohnviertel mit hohem Grünanteil.</p> <p>Die vorliegenden Planungen der Wettbewerber sehen derzeit eine "GRZ Bruttobauland" von 0,23 bis 0,28 vor. Die "GRZ Nettobauland" beträgt in den vorliegenden Planungen 0,48 bis 0,55, bei Gebäudeflächen von 75.755 m² bis 60.779 m².</p>
Bezug zur Aufgabenstellung des Werkstattverfahren
Die Aufgabenstellung des Werkstattverfahren macht zur städtebaulichen Grundflächenzahl keine Vorgaben.
Bezug zu vorgelegten Planungen der Wettbewerber
siehe Auswertung der Senatsverwaltung "Beratungskolloquium Dialogphase 1. am 08.12.2022, Seite 9 , Zeile Grundflächenzahl (GR) GR Gebäude Gesamt Bearbeitungsgebiet, GRZ Bruttobauland und GRZ Nettobauland
Vorgelegte Planungen sowie Angaben der Wettbewerber.
CKSA GR Gebäude Gesamt 75.755 m ² , "GRZ Bruttobauland" 0,28,"GRZ Nettobauland" 0,50

Cityförster	GR Gebäude Gesamt 73.433 m ² , "GRZ Bruttobauland" 0,27,"GRZ Nettobauland" 0,55
ACEPT	GR Gebäude Gesamt 72.000 m ² , "GRZ Bruttobauland" 0,27,"GRZ Nettobauland" 0,48
KCAP	GR Gebäude Gesamt 60.779 m ² , "GRZ Bruttobauland" 0,23 "GRZ Nettobauland" 0,50

Hinweis: Die vorgenannten Werte wurden im Beratungskolloquium Dialogphase 2a am 24.02.2023 geringfügig angepasst.

Beschreibung, was sich in der Planung ändern muss

Differenzierte Vorgaben in der weiteren Genehmigungsplanung für:

- GRZ Bruttobauland $\leq 0,2$ (typischer Wert für ein locker bebautes Wohnviertel)

Es sollen für unterschiedliche Bereiche und Nutzungen im Quartier differenzierte Grundflächenzahlen vorgegeben werden.

Die vorliegenden Entwürfe müssen in der 2. Phase des Werkstattverfahrens auf die geforderten GRZ angepasst werden, evtl. Abweichungen sind zu begründen.

Eigene Einschätzung des Problems für das Gesamtvorhaben (Bewertung des Punkte: hoch/mittel/niedrig)

hoch

Zuordnung des Problems (siehe auch Punkte des Werkstattverfahren)

- x Bau und Nutzungsstruktur
- ... Wohnungsmarktentwicklung
- ... Gewerbe und Einzelhandel
- ... Verkehr und Erschließung
- ... Schallemissionen
- ... Grün und Freiflächen
- ... Topographie
- ... Stadt Klima
- ... Soziale Infrastruktur
- ... Stadttechnische Infrastruktur
- ... Sonstiges

Eingereicht von

Christian Behr, Letzte Überarbeitung 28.02.2023

4. Punkt

Kurzbezeichnung									
Geplante Gewerbefläche im Entwicklungsgebiet									
Beschreibung des Problems:									
<p>Um eine zu starke Verdichtung des neuen Quartiers bzgl. der Gewerbenutzung zu vermeiden, sollten die Flächen der Gewerbenutzung laut Aufgabenstellung des Werkstattverfahren (siehe S. 46) auf maximal 60.000 m² begrenzt werden.</p> <p>Die Angaben zu den gewerblich genutzten Flächen überschreiten bei allen Planern diese Vorgabe:</p> <table><tr><td>CKSA</td><td>117.000 m² Gewerbe bei 365.030 m² Gesamtfläche (= 32%)</td></tr><tr><td>Cityförster</td><td>137.000 m² Gewerbe bei 375.318 m² Gesamtfläche (= 36%)</td></tr><tr><td>ACEPT</td><td>84.000 m² Gewerbe bei 296.450 m² Gesamtfläche (= 28%)</td></tr><tr><td>KCAP</td><td>103.007 m² Gewerbe bei 298.511 m² Gesamtfläche (= 34%)</td></tr></table> <p>Der GB ist der Ansicht, dass der Anteil an Gewerbefläche zu der Gesamt-Geschossfläche (Wohnen, Gewerbe, Gemeinbedarf und Mobilität) in Höhe von einem Drittel zu hoch ist.</p> <p>Außerdem weisen die Wettbewerber die geplanten Gewerbeflächen in den vorliegenden Entwürfen nicht konkret aus bzw. sind nicht erkenntlich. Entsprechend der Aufgabenstellung sollten die Gewerbeflächen gebündelt werden um mögliche Konflikte zwischen den Anwohnern und dem Gewerbe zu reduzieren bzw. zu vermeiden (siehe auch Aufgabenstellung des Werkstattverfahrens).</p>		CKSA	117.000 m ² Gewerbe bei 365.030 m ² Gesamtfläche (= 32%)	Cityförster	137.000 m ² Gewerbe bei 375.318 m ² Gesamtfläche (= 36%)	ACEPT	84.000 m ² Gewerbe bei 296.450 m ² Gesamtfläche (= 28%)	KCAP	103.007 m ² Gewerbe bei 298.511 m ² Gesamtfläche (= 34%)
CKSA	117.000 m ² Gewerbe bei 365.030 m ² Gesamtfläche (= 32%)								
Cityförster	137.000 m ² Gewerbe bei 375.318 m ² Gesamtfläche (= 36%)								
ACEPT	84.000 m ² Gewerbe bei 296.450 m ² Gesamtfläche (= 28%)								
KCAP	103.007 m ² Gewerbe bei 298.511 m ² Gesamtfläche (= 34%)								
Bezug zu Aufgabenstellung des Werkstattverfahren									
<p>siehe Aufgabenstellung Werkstattverfahren, Punkt Ziele und Vorgaben, Unterpunkt Nutzungsstruktur, S. 46 , Angabe der Senats BGF= 84.000 m² für Gewerbe (Gewerbe- und Handwerksbetriebe).</p> <p>siehe Auswertung der Senatsverwaltung "Beratungskolloquium Dialogphase 1. am 08.12.2022, Seite 9 , Zeile Baulandfläche = 269.570 m² Brutto Bearbeitungsgebiet und Baulandfläche netto inkl. Bestandsfläche = 120.855 m² (KCAP) bis 152.429 m²(CKSA).</p> <p>siehe hierzu Werkstattverfahren, Punkt 9.3 Gewerbe und Einzelhandel und 9.1 Bau- und Nutzungsstruktur und Aufgabenstellung "Angebote zusammenhängender gewerblicher Standorte (u.a. Gewerbehof) für nachhaltige und innovative Strukturen.</p>									
Bezug zu vorgelegten Planungen der Wettbewerber									
<p>siehe Auswertung der Senatsverwaltung "Beratungskolloquium Dialogphase 1. am 08.12.2022, Seite 9 , Zeile Gewerbebedarf</p> <p>Siehe Vorgelegte Planungen sowie Angaben der Wettbewerber zum Thema Gewerbebedarf:</p> <table><tr><td>CKSA</td><td>117.000 m² nur Gewerke, Gesamt 365.030 m² (Wohnen, Gewerbe, Gemeinb., Mobilität) entspricht 32% von der Gesant-Geschossfläche (GF)</td></tr><tr><td>Cityförster</td><td>137.000 m² nur Gewerke, Gesamt 375.318 m² (Wohnen, Gewerbe, Gemeinb., Mobilität) entspricht 36% von der Gesant-Geschossfläche (GF)</td></tr><tr><td>ACEPT</td><td>84.000 m² nur Gewerke, Gesamt 296.450 m² (Wohnen, Gewerbe, Gemeinb., Mobilität) entspricht 28% von der Gesant-Geschossfläche (GF)</td></tr><tr><td>KCAP</td><td>103.007 m² nur Gewerke, Gesamt 298.511 m² (Wohnen, Gewerbe, Gemeinb., Mobilität) entspricht 34% von der Gesant-Geschossfläche (GF)</td></tr></table> <p>Hinweis: Die vorgenannte Werte wurden im Beratungskolloquium Dialogphase 2a am 24.02.2023</p>		CKSA	117.000 m ² nur Gewerke, Gesamt 365.030 m ² (Wohnen, Gewerbe, Gemeinb., Mobilität) entspricht 32% von der Gesant-Geschossfläche (GF)	Cityförster	137.000 m ² nur Gewerke, Gesamt 375.318 m ² (Wohnen, Gewerbe, Gemeinb., Mobilität) entspricht 36% von der Gesant-Geschossfläche (GF)	ACEPT	84.000 m ² nur Gewerke, Gesamt 296.450 m ² (Wohnen, Gewerbe, Gemeinb., Mobilität) entspricht 28% von der Gesant-Geschossfläche (GF)	KCAP	103.007 m ² nur Gewerke, Gesamt 298.511 m ² (Wohnen, Gewerbe, Gemeinb., Mobilität) entspricht 34% von der Gesant-Geschossfläche (GF)
CKSA	117.000 m ² nur Gewerke, Gesamt 365.030 m ² (Wohnen, Gewerbe, Gemeinb., Mobilität) entspricht 32% von der Gesant-Geschossfläche (GF)								
Cityförster	137.000 m ² nur Gewerke, Gesamt 375.318 m ² (Wohnen, Gewerbe, Gemeinb., Mobilität) entspricht 36% von der Gesant-Geschossfläche (GF)								
ACEPT	84.000 m ² nur Gewerke, Gesamt 296.450 m ² (Wohnen, Gewerbe, Gemeinb., Mobilität) entspricht 28% von der Gesant-Geschossfläche (GF)								
KCAP	103.007 m ² nur Gewerke, Gesamt 298.511 m ² (Wohnen, Gewerbe, Gemeinb., Mobilität) entspricht 34% von der Gesant-Geschossfläche (GF)								

geringfügig angepasst.

Beschreibung, was sich in der Planung ändern muss

- Berücksichtigung und Festlegung einer Geschossflächenzahl (GFZ) für unterschiedliche Bereiche der Gewerbenutzung sowie Begrenzung auf maximal 60.000 m² in der 2. Phase des Werkstattverfahrens.
- Die gewonnenen Flächen durch Reduzierung des Gewerbes von ca. 24.000 bis 77.000 m² könnten den Flächen für "Gemeinbedarf" in Höhe von derzeit geplanten 19.000 m² bis 61.000 m² oder für "Sozial, Kultur und Sport" in Höhe von derzeit 6.000 m² zugeschlagen werden.
- Genaue Zuordnung der Gewerbeflächen unter Angabe der Planungsabschnitte und Liegenschaft in der Genehmigungsplanung.

Eigene Einschätzung des Problems für das Gesamtvorhaben (Bewertung des Punkte:
hoch/mittel/niedrig)

mittel

Zuordnung des Problems (siehe auch Punkte des Werkstattverfahren)

x Bau und Nutzungsstruktur
... Wohnungsmarktentwicklung
x Gewerbe und Einzelhandel
... Verkehr und Erschließung
... Schallemissionen
... Grün und Freiflächen
... Topographie
... Stadt Klima
... Soziale Infrastruktur
... Stadttechnische Infrastruktur
... Sonstiges

Eingereicht von

Christian Behr, Letzte Überarbeitung 28.02.2023

5. Punkt

Kurzbezeichnung
Geplanten Wohneinheiten im Entwicklungsgebiet
Beschreibung des Problems:
<p>Je mehr Geschossfläche auf einer bestimmten Grundfläche gebaut werden darf, desto größer ist die Verdichtung mit Wohnungen und Bewohnern.</p> <p>Die vorliegenden Planungen weisen derzeit eine Anzahl der Wohneinheiten von 1.800 WE (ADEPT) bis 1.964 WE (CKSA) aus. Das ursprüngliche "Urban Konzept" und die Präsentation der Senatsverwaltung aus dem Jahr 2017 sehen 1.700 WE vor. Dies entspricht einer GFZ von ca. 130.000 m².</p> <p>Die Planung bzw. Entwürfe gehen derzeit von einer GFZ für Wohnen von 171.00 m² (ADEPT) bis 186.279 m² (CKSA) aus. Dies entspricht 1.800 bis 1.964 Wohneinheiten.</p> <p>Der Entwurf von CKSA sieht z. B. eine Gebäudefläche für Wohnen in Höhe von 186.279 m² vor. Dies entspricht ca. 51 % von der Gesamtfläche für Wohnen, Gewerbe, Gemeinbedarf und Mobilität (186.279 m² / 365.030 m² * 100) .</p> <p>Das bedeutet auch, dass auf einer Baulandfläche von 269.570 m² eine Gebäudefläche von 365.030 m² (siehe unten Angabe Planer CKSA) entsteht. Das Verhältnis wäre hier 1,35 (135%) (GFZ, Baulandfläche zu geplanten Gebäudefläche).</p> <p>Zur Erklärung: Die Geschossflächenzahl ist ein planerischer Vergleichswert, der das Verhältnis der Flächen aller Vollgeschosse zur gesamten Grundstücksfläche errechnet. Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt somit an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Diese Kennzahl soll die Bebauungsdichte eines Gebietes regulieren.</p> <p>Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist eine Kennzahl der baulichen Nutzung eines Grundstücks.</p> <p>Studien belegen, dass es in anonymen Hochhaussiedlungen den Bewohnern schwerer fällt ihre Nachbarn kennenzulernen. Der Grundsatz lautet "Wo sich nur wenige Menschen ein Treppenhaus teilen, lernt man sich leichter und schneller kennen und es entstehen weniger nachbarschaftliche Konflikte."</p> <p>In Neubaugebieten macht es also Sinn, eine nicht zu hohe Verdichtung anzustreben.</p> <p>Um diese zu starke Verdichtung des neuen Quartiers zu begrenzen, sollten entgegen der Vorgabe von 1.800 Wohneinheiten (WE) maximal 1.600 WE mit durchschnittlicher Fläche von 76 m² (95 GF/WE) geplant werden. Das entspricht einer Geschossfläche für Wohnen von ca. 150.000 m² .</p> <p>In der Aufgabenstellung des Werkstattverfahren sind keine differenzierte GFZ für die Nutzungen Wohnen, Gewerbe und Gemeinbedarf im Quartier vorgegeben.</p> <p>Diese vorgeschlagene Reduzierung von ca. 200 Wohneinheiten hätte auch zur Folge, dass eine "aufgelockerte" Bebauung und gemeinschaftsfördernde Wohneinheiten entstehen würden.</p> <p><small>1 Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche (GF) zulässig sind. Bei einer GFZ von 0,8 gilt, dass beispielsweise die Fläche aller Vollgeschosse maximal 80 % der Grundstücksfläche ausmachen darf.</small></p>
Bezug zu Aufgabenstellung des Werkstattverfahren