

V
1.

Bezirksamtsvorlage Nr. 169
- zur Beschlussfassung -
für die Sitzung am Dienstag, dem 24.04.2012

beruloseu
24/4/12

1. Gegenstand des Antrages:

Konkretisierung städtebaulicher Sanierungsziele für die Nördliche Luisenstadt
sowie
Einbringung einer Vorlage - zur Kenntnisnahme - bei der Bezirksverordnetenversammlung

2. Berichterstatter:

Bezirksstadtrat Carsten Spallek.

3. Beschlussentwurf:

Das Bezirksamt beschließt:

- I. Das Bezirksamt nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass das Gebiet Nördliche Luisenstadt laut 12. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 15. März 2011 als Sanierungsgebiet festgelegt wurde.
- II. Das Bezirksamt erkennt die Erforderlichkeit der Konkretisierung städtebaulicher Sanierungsziele für das Gebiet Nördliche Luisenstadt.
- III. Das Bezirksamt beschließt zur Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans und zur weiteren Konkretisierung der Sanierungsziele die Erarbeitung von Blockkonzepten auf Grundlage der in diesem Beschluss formulierten Kriterien.
- IV. Bei der Bezirksverordnetenversammlung ist die beigefügte Vorlage – zur Kenntnisnahme - einzubringen.
- V. Mit der Durchführung des Beschlusses wird die Abteilung Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Ordnung beauftragt.

4. Begründung, Rechtsgrundlagen, Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

bitten wir der beigefügten Vorlage an die Bezirksverordnetenversammlung zu entnehmen.

5. Mitzeichnungen:

keine

~~Carsten Spallek~~
~~Bezirksstadtrat~~

Vorlage - zur Kenntnisnahme -

über

Konkretisierung städtebaulicher Sanierungsziele für die Nördliche Luisenstadt

Wir bitten zur Kenntnis zu nehmen:

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 24.04.2012 beschlossen:

- I. Das Bezirksamt nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass das Gebiet Nördliche Luisenstadt laut 12. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 15. März 2011 als Sanierungsgebiet festgelegt wurde.
- II. Das Bezirksamt erkennt die Erforderlichkeit der Konkretisierung städtebaulicher Sanierungsziele für das Gebiet Nördliche Luisenstadt.
- III. Das Bezirksamt beschließt zur Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans und zur weiteren Konkretisierung der Sanierungsziele die Erarbeitung von Blockkonzepten auf Grundlage der in diesem Beschluss formulierten Kriterien.

Begründung:

(I.) 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 am 31. März 2011 (Anlage 01). Gemäß dieser Verordnung wurde die Nördliche Luisenstadt als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt (Anlage 02). Die Festlegung ist erforderlich, um die Entwicklungspotenziale des Gebietes auszuschöpfen und städtebauliche Missstände und Funktionsschwächen zu beseitigen oder zu mindern. Zu den in der 12. Verordnung benannten Missständen, Funktionsschwächen und Entwicklungspotenzialen gehören:¹

- Entwicklungsblockaden aufgrund der Eigentümerstruktur und fehlender öffentlicher Erschließung im Holzufferblock,
- fehlenden Raumkanten durch Brachflächen, ungeordnete städtebauliche Strukturen und durchbrochene Blockränder,
- ungeordnete und teilweise stark aufwertungsbedürftige Bebauungsstruktur in den Blockinnenbereichen,
- fehlende funktionale, gestalterische und nutzbare Integration des Spreeabschnittes in die Stadtstruktur durch fehlende Zugänglichkeit und Lücken im Uferweg,
- Potenzial, das Gebiet als Stadtteil am Wasser zu etablieren, übergeordnete Grünverbindungen zu komplettieren und Erholungsorte für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie Beschäftigte und andere Erholungssuchende zu schaffen,

¹ vgl. 12. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 15.03.2011, Begründung, Abschnitt 3 Mitte-Nördliche Luisenstadt, S. 75

- Potenzial, das Gebiet als attraktiver und zukunftssträchtiger Wirtschaftsraum für die Gesamtstadt in funktionaler Ergänzung zum Zentrum und in Verknüpfung mit dem Kreuzberger Spreeufer zu entwickeln.

Die Festlegung als Sanierungsgebiet ist die rechtliche Voraussetzung, um Entwicklungshemmnisse zu beseitigen, privat getragene Aufwertungsprozesse anzustoßen und die angestrebte Verbesserung der Gebietssituation mit dem Instrumentarium des Besonderen Städtebaurechtes adäquat zu steuern und zu unterstützen.

(II.) Die Grundzüge der Sanierungskonzeption wurde in den Jahren 2009/2010 aus der „Städtebaulichen Rahmenplanung Luisenstadt“ entwickelt. Für den Teilbereich der Nördlichen Luisenstadt wurden die wesentlichen Inhalte der Rahmenplanung in die Sanierungskonzeption der 12. Verordnung übernommen. Die Konzeption benennt Ziele und Maßnahmen zur städtebaulichen Entwicklung der Nördlichen Luisenstadt in den nächsten 15 Jahren (vgl. Begründung der 12. Verordnung, Abschnitt 3: Mitte - Nördliche Luisenstadt).

Um die städtebauliche Entwicklung adäquat und rechtlich fundiert zu steuern, bedarf es einer Überführung der Entwicklungsziele in konkretisierte städtebauliche Sanierungsziele. Gemäß § 140 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinde (hier: das Bezirksamt Mitte von Berlin), die Ziele und Zwecke der Sanierung (näher) zu bestimmen.

In einem **ersten Schritt** ist deshalb der Beschluss **wesentlicher** städtebaulicher Sanierungsziele auf der Ebene des **gesamten Gebietes** erforderlich. Die in der Anlage 03 aufgeführten Sanierungsziele konkretisieren die gemeindlichen Zielvorstellung zur Entwicklung des Gebiets und dienen als Beurteilungsmaßstab sanierungsrechtlich genehmigungspflichtiger Vorhaben und Rechtsvorgänge nach §§ 144, 145 BauGB. Der Beschluss der konkretisierten Sanierungsziele trägt zugleich dem Umstand Rechnung, dass sich seit der Festlegung als Sanierungsgebiet eine verstärkte Entwicklungsdynamik abzeichnet, in Folge dessen zahlreiche Genehmigungsverfahren und Planungsprozesse nach abgestimmten Zielvorgaben zu bearbeiten bzw. zu steuern sind.

(III.) Der als Bestandteil der 12. Verordnung beschlossene städtebauliche Rahmenplan stellt in allen drei Blöcken des Sanierungsgebiets „Vertiefende Untersuchungsbereiche“ dar. Zu den Schwerpunkten der Vertiefung gehören:

- **Block 104 611** (Holzuferblock): Entwicklung des Spreeufers und der öffentlichen Erschließungsanlagen, Entwicklung der ehemaligen Eisfabrik Köpenicker Straße 40/41
- **Block 104 026** (westlicher Melchior-Block): Entwicklung des ehemaligen Postfuhramtes Köpenicker Straße 131/132 und der „Investruine“ Köpenicker Straße 141
- **Block 104 027** (östlicher Melchiorblock): Entwicklung des brachliegenden Schulstandorts Adalbertstraße 53

In einem **zweiten Schritt** sind die Sanierungsziele auf der **Blockebene** und – falls erforderlich – auf der Grundstücksebene weiter zu konkretisieren. Dazu sind die Erarbeitung, die Abstimmung und der Beschluss von Blockkonzepten erforderlich. Die Ergebnisse der Blockkonzepte werden in den städtebaulichen Rahmenplan eingearbeitet, der entsprechend fortzuschreiben ist. Ggf. ist eine planungsrechtliche Sicherung von Sanierungszielen in Form von Bebauungsplänen erforderlich. Die Inhalte der Blockkonzepte, des städtebaulichen Rahmenplans und der Bebauungspläne bilden in der Gesamtheit ein aufeinander abgestimmtes und inhaltlich verschränktes System konkretisierter Sanierungsziele.

Rechtsgrundlagen

§ 15 BezVG

12. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 15. März 2011, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin am 31. März 2011

Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

- a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben: Keine
- b) Personalwirtschaftliche Ausgaben: Keine

Berlin,

Dr. Christian Hanke
Bezirksbürgermeister

Carsten Spallek
Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung,
Bauen, Wirtschaft und Ordnung

Anlagen die Bestandteil dieser Vorlage sind:

Anlage 1:

Auszug aus der Veröffentlichung der 12. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin vom 31. März 2011, 67. Jahrgang, Nr. 9, S. 90

Anlage 2:

Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Nördliche Luisenstadt als Anlage der 12. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 15.03.2011

Anlage 3:

Konkretisierung städtebaulicher Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt

Rechtsgrundlagen

§ 15 BezVG

12. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 15. März 2011, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin am 31. März 2011

Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

- a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben: Keine
- b) Personalwirtschaftliche Ausgaben: Keine

Berlin,

Dr. Christian Hanke
Bezirksbürgermeister

~~Carsten Spallek~~
Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung,
Bayern, Wirtschaft und Ordnung

Anlagen die Bestandteil dieser Vorlage sind:

Anlage 1:

Auszug aus der Veröffentlichung der 12. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin vom 31. März 2011, 67. Jahrgang, Nr. 9, S. 90

Anlage 2:

Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Nördliche Luisenstadt als Anlage der 12. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 15.03.2011

Anlage 3:

Konkretisierung städtebaulicher Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt

Original und 9 Kopien an BzBm

- 2. Nach der Beschlussfassung durch das BA sind die Allgemeinen Genehmigungen gem. § 144 BauGB ortsüblich im Amtsblatt bekannt zu machen.
- 3. zdA 6090 / Sanierung Verfahren

StadtBauWiOrdL EU

gef.:

ab:

18.4.12

Li. 18/04/12
W 18.4.2012

R = 18.4.12
Wu 18.4.12 (407)

Zwölfte Verordnung
über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten
Vom 15. März 2011

Auf Grund des § 142 Absatz 3 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert worden ist, in Verbindung mit § 24 Absatz 1 Satz 1 und 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692) geändert worden ist, wird verordnet:

§ 1

(1) Folgende Gebiete werden als Sanierungsgebiete förmlich festgelegt:

1. Sanierungsgebiet Mitte – Turmstraße
2. Sanierungsgebiet Mitte – Wedding/Müllerstraße
3. Sanierungsgebiet Mitte – Nördliche Luisenstadt
4. Sanierungsgebiet Friedrichshain-Kreuzberg – Südliche Friedrichstadt
5. Sanierungsgebiet Spandau – Wilhelmstadt
6. Sanierungsgebiet Neukölln – Karl-Marx-Straße/Sonnenallee
7. Sanierungsgebiet Lichtenberg – Frankfurter Allee Nord.

(2) Ein Auszug aus der Karte 1:1 000 mit den rechtsverbindlichen flurstücksgenauen Abgrenzungen der Sanierungsgebiete ist zur kostenfreien Ansicht während der Dienststunden im Landesarchiv Berlin, Eichborndamm 115-121, 13403 Berlin, niedergelegt. Gleiches wird zur Information auf der Homepage der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung über das Geoportal bereitgestellt.

(3) Die Abgrenzung der Sanierungsgebiete ist in den Übersichtskarten der Anlagen 1 bis 7 dargestellt. Im Zweifelsfall bestimmt sich die Abgrenzung nach Absatz 2.

§ 2

(1) Die Sanierungsmaßnahmen werden in den einzelnen Sanierungsgebieten in den nachfolgenden Verfahren durchgeführt:

1. Mitte – Turmstraße:
umfassendes Verfahren
2. Mitte – Wedding/Müllerstraße:
umfassendes Verfahren, Teilgebiet vereinfachtes Verfahren
3. Mitte – Nördliche Luisenstadt:
umfassendes Verfahren
4. Friedrichshain-Kreuzberg – Südliche Friedrichstadt:
vereinfachtes Verfahren
5. Spandau – Wilhelmstadt:
umfassendes Verfahren, Teilgebiet vereinfachtes Verfahren
6. Neukölln – Karl-Marx-Straße/Sonnenallee:
umfassendes Verfahren, Teilgebiet vereinfachtes Verfahren
7. Lichtenberg – Frankfurter Allee Nord:
umfassendes Verfahren

(2) Für die Gebiete, in denen die Sanierung im umfassenden Verfahren durchgeführt wird, finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a des Baugesetzbuchs Anwendung.

(3) Für die Gebiete, in denen die Sanierung im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird, ist die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a des Baugesetzbuchs ausgeschlossen.

§ 3

Für alle Gebiete finden die Vorschriften der §§ 144 und 145 des Baugesetzbuchs über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge Anwendung.

§ 4

(1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muss

1. eine beachtliche Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften, die in § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 des Baugesetzbuchs bezeichnet sind,
2. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
3. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind,

in den Fällen der Nummern 1 und 2 innerhalb eines Jahres, in den Fällen der Nummer 3 innerhalb von zwei Jahren seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber der für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen zuständigen Senatsverwaltung schriftlich geltend machen. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen werden die in den Nummern 1 bis 3 genannten Verletzungen oder Mängel gemäß § 215 Absatz 1 des Baugesetzbuchs und gemäß § 32 Absatz 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs unbeachtlich.

(2) Die Beschränkung des Absatzes 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

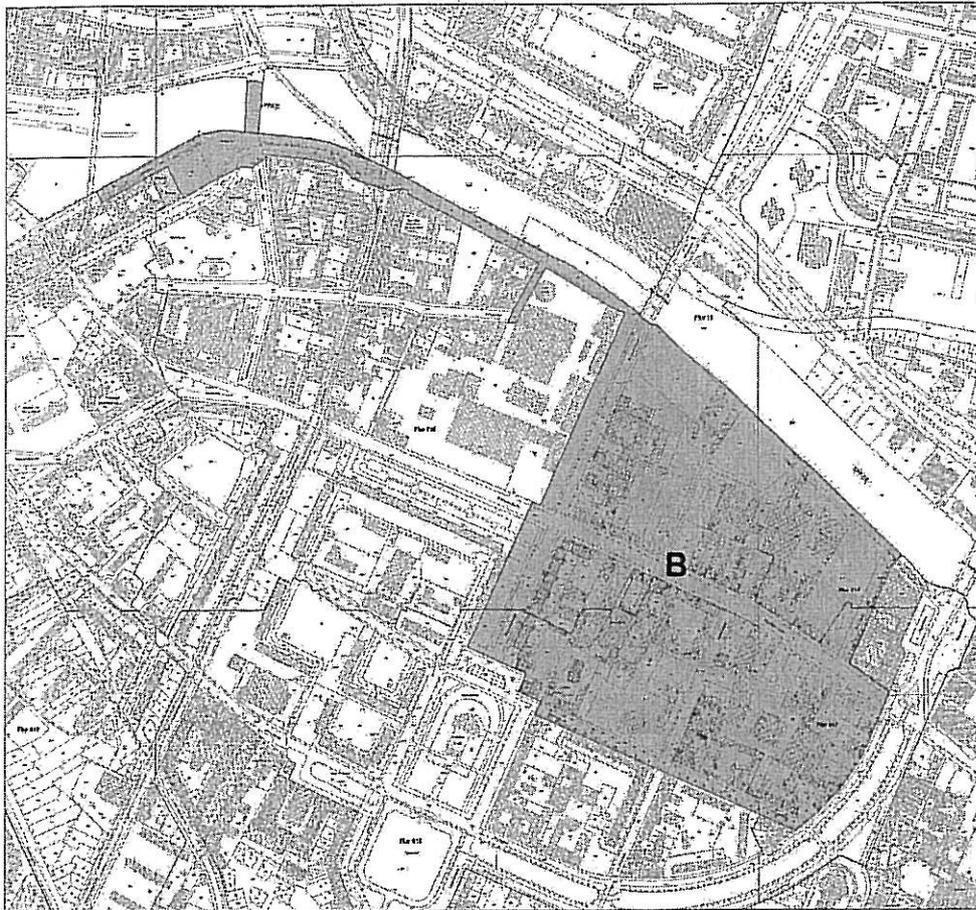
§ 5

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

Berlin, den 15. März 2011

Der Senat von Berlin

Klaus W o w e r e i t Ingeborg J u n g e - R e y e r
Regierender Bürgermeister Senatorin für Stadtentwicklung



Berlin
Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung

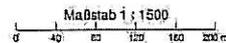
Sanierungsgebiet

Nördliche Luisenstadt

Anlage 2
zu § 1 Abs. 1 Nr. 6 der Zweiften Verordnung über die förmliche
Festlegung von Sanierungsgebieten vom 16. März 2011

- A Sanierungsgebiet
vereinfachtes Verfahren
- B Sanierungsgebiet
umfassendes Verfahren

Die Rechtsverordnung ist Grund des § 14b Absatz 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juni 2009 (BGBl. I S. 2595) in Verbindung mit § 24 Absatz 1 Satz 1 und 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 978), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. November 2005 (GVBl. S. 202) ist am 31. März 2011 im Gesetz- und Verordnungsblatt, 67. Jahrgang, Nr. 9 für Berlin auf Seite 109 verkündet worden.
Hiermit wird bekräftigt, dass der Inhalt dieser Zeichnung mit der Darstellung im Gesetz- und Verordnungsblatt übereinstimmt.
Berlin, den 1. April 2011
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
Abt. IV Wohnungswesen, Stadtneubau, Soziale Stadt



Herausgeber: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

- Konzeption: Abteilung IV - Wohnungswesen, Stadtneubau, Soziale Stadt
Referat IV C - Stadtneubau
- Datengrundlage: Daten zur förmlichen Festsetzung von Sanierungsgebieten
auf Grundlage der Gesetz- und Verordnungsblätter von Berlin
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. IV Wohnungswesen,
Stadtneubau, Soziale Stadt Referat IV C 2
- Datenerhebung und
Digitalisierung: Referat IV C
- Kartenerstellung: Abteilung III - Geoinformation
Referat II F - Informationssystem Stadt und Umwelt
- Kartengrundlage: Automatische Liegenschaftskarte Berlin (ALK)
Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Nachdruck oder sonstige
Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers.
- Ausgabe: April 2011
- Internet-Adresse: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de>

Konkretisierung städtebaulicher Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt

Die Leitbilder und die wesentlichen Ziele zur Entwicklung der Nördlichen Luisenstadt in den nächsten 15 Jahren sind in der Begründung der 12. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten benannt:¹

Reurbanisierung des innerstädtischen Gebietes

- (1) Stärkung der Nutzungsmischung
- (2) Inwertsetzung der Grundstücke
- (3) Aufwertung der Köpenicker Straße als Straßenraum mit differenzierter Aufenthaltsqualität
- (4) Entwicklung des grünen Wegenetzes
- (5) Stärkung der Spreemantelzone mit Nutzungen von übergeordneter Bedeutung

Erschließung des Spreeufers

- (1) Schaffung einer durchgängigen öffentlichen Uferpromenade
- (2) Verbesserung der Zugänglichkeit der Spree
- (3) Wiedererrichtung der Waisenbrücke

Auf Basis dieser Leitbilder und Entwicklungsziele erfolgt die Ableitung folgender konkretisierter städtebaulicher Sanierungsziele.

Stärkung der Nutzungsmischung

Zentrale Zielsetzung zur Entwicklung der Nördlichen Luisenstadt ist die Überwindung der Funktionsschwäche als zentrumsnahes Quartier und eine Belebung des Gebietes durch die Etablierung einer gemischten Nutzungsstruktur, die Ausschöpfung vorhandener Flächen- und Lagepotenziale, die Inwertsetzung von Grundstücken und die Wiedergewinnung urbaner Qualitäten.

Sanierungsziele:

- Herausbildung einer gemischten Nutzungsstruktur aus Wohnen, dienstleistungsgeprägtem Gewerbe, Gastronomie, kleinteiligem Einzelhandel, Kultur-, Freizeit- und Infrastruktureinrichtungen.
- Steuerung der Nutzungsstruktur nach den Zulässigkeitskriterien von Mischgebieten gemäß §6 BauNVO bzw. Allgemeinen Wohngebieten gem. §4 BauNVO, Verhinderung einer kerngebietstypischen Nutzungsstruktur, Ausschluss von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros sowie großflächigen Einzelhandel.
- Stärkung der Wohnfunktion insbesondere in den von der Köpenicker Straße abgelegenen Wohngebietsstraßen und Blockinnenbereichen, Sicherung attraktiver Wasserlagen für Wohnungsbau.
- Stärkung der Dienstleistungs- und Gewerbefunktion – auch mit überörtlicher Bedeutung – sowie des Einzelhandels durch Ansiedlung von Firmen und Einrichtungen vorrangig im Bereich Köpenicker Straße.
- Inwertsetzung von brachgefallenen oder minderwertig genutzten Grundstücken.
- Aufhebung störender oder konfliktbehafteter Nutzungen (z. B. Autohandel/Autohöfe, Parkplätze, Lagerplätze).
- Berücksichtigung der Achtungsabstände von SEVESO II - Betrieben bei der Erarbeitung von Nutzungskonzepten.

¹ vgl. 12. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 15.03.2011, Begründung, Abschnitt 3: Mitte-Nördliche Luisenstadt, S. 78, 79

Reparatur des Stadtraums

Das Stadtbild der Nördlichen Luisenstadt ist von brachliegenden Grundstücken, Baulücken, stark geschädigten Gebäuden, fragmentierten Blockrändern und ungeordneten Blockinnenbereichen beeinträchtigt. Durch die Sanierungstätigkeit soll eine weitere Fragmentierung des Stadtraums verhindert und ein geordnetes Stadtbild (wieder-) hergestellt werden. Dafür ist – neben der erhaltenen Bausubstanz - eine umfassende Neubautätigkeit erforderlich.

Sanierungsziele:

- Schließung von Baulücken in der Tradition der Blockrandbebauung in den historischen Straßenfluchten.
- Neubebauungen im Sanierungsgebiet sollen sich in Ihrem Maßstab, der Kubatur, der Architektur und ihrem Erscheinungsbild an den sie im umgebenen Bauten orientieren. Sie sollen den vorhandenen Stadtcharakter stärken.
- Neuordnung von Blockinnenbereichen mit dem Ziel der Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch verbesserte Erschließung, Abräumung nicht erhaltenswerter Bausubstanz und behutsame Nachverdichtung.

Maßvolle Verdichtung

Die beabsichtigte Reurbanisierung des Gebiets und die Implementierung von Neubauten in den vorhandenen Bestand bedürfen einer differenzierten Steuerung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung. Sanierungsrechtlicher Maßstab ist die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Erhalt und die Herstellung qualitativvoller Bau- und Freiraumsituationen.

Sanierungsziele:

- Schaffung einer hoher Wohnqualität auf privaten Grundstücken mit guten Belichtungs- und Belüftungsverhältnissen, ausreichenden „Sozialabständen“ sowie guter Freiflächenversorgung (Grünflächen, Spiel-, Freizeit- und Erholungsangebote).
- Neubauten dürfen im Bestand vorhandene Mangel- oder Missstandssituationen nicht weiter verschlechtern oder städtebauliche Spannungen auslösen.
- Im beplanten Bereich (B-Pläne I-32a, I-32b) stellen die Maßgaben der Bebauungsplanverfahren die konkretisierten Sanierungsziel dar. Die weiteren Ergebnisse der Blockkonzepte werden in den Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.
- Ausgehend von den Nutzungsmaßvorgaben der BauNVO werden sich die Blockkonzepte im unbeplanten Bereich hinsichtlich der maximal zulässige Neubebauungsdichte an der typischen bzw. durchschnittlichen Dichte des vorgefundenen Baubestands der näheren Umgebung und des umgebenden Baublocks orientieren.

Überschreitungen des Nutzungsmaßes können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es städtebauliche Gründe erfordern (zum Beispiel: Vorrang der Blockrandschließung, Erhalt wertvoller Bausubstanz) und eine Überschreitung städtebaulich vertretbar ist.

Substanz- und Strukturschutz

Das Sanierungsgebiet ist durch einen dezimierten und zum Teil erneuerungsbedürftigen Baubestand aus verschiedenen Bauepochen geprägt. Um die Zukunftsfähigkeit des Baubestands zu sichern, ist eine Anpassung an zeitgemäße Nutzungs-, Ausstattungs- und Energiestandards unter Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich.

Sanierungsziele:

- Grundsätzlich ist der gesamte vor 1945 errichtete Baubestand im Gebiet zu erhalten und an zeitgemäße Nutzungs-, Ausstattungs- und Energiestandards anzupassen. Ggf. ist der Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen erforderlich, um städtebauliche Missstände zu beseitigen (insbesondere bei ungenügender Belichtungs-, Besonnungs-, Belüftungs- oder Freifächensituationen, gravierenden Altlasten).
- Ein besonderes Erhaltungsinteresse gilt den historisch oder kulturell wertvollen Gebäuden im Gebiet als Zeugnisse der Quartiersgeschichte und identifikationsstiftende Landmarken. Dies betrifft sowohl denkmalgeschützte Ensembles wie die ehemalige Eisfabrik Köpenicker Straße 41, der ehemalige Poststandort Köpenicker Straße 122/122A, die ehemalige Feuerwache Luisenstadt Köpenicker Straße 125 und die Viktoriahöfe Köpenicker Straße 126 als auch nicht denkmalgeschützte aber ortsbildprägende Bauten wie die „Alte Seifenfabrik“ Köpenicker Straße 50, das ehemalige Postfuhramt Köpenicker Straße 131-132 oder das Bootshaus Köpenicker Straße 48/49 (hinten).
- Die wohn- und gewerbegenutzten Plattenbauten aus DDR-Zeiten fügen sich hinreichend in den Stadtgrundriss der Nördlichen Luisenstadt ein und eignen sich für die Implantierung zeitgemäßer Nutzungen. Die Art und Weise ihrer Einbindung in den städtebaulichen Kontext ist im Einzelfall zu prüfen.

Aufwertung des öffentlichen Raums

Der historische Stadtgrundriss der Luisenstadt mit ihren wertvollen Straßen-, Platz- und Gartenanlagen ist im Wesentlichen erhalten. Im Sanierungsgebiet bedürfen die meisten öffentlichen Straßen- und Platzräume einer baulichen Erneuerung. Sie sollen jenseits der dominierenden Inanspruchnahme vom Kfz.-Verkehr als Orte der Kommunikation mit hoher Aufenthaltsqualität entwickelt werden.

Sanierungsziele:

- Erhalt, Erneuerung und teilweise Wiederherstellung der Straßenräume in der historischen Berliner Straßenraumtypologie nach denkmalpflegerischen Kriterien.
- Bauliche Erneuerung und gestalterische Aufwertung der Köpenicker Straße als „Hauptmagistrale“ des Gebietes mit hoher Aufenthaltsqualität und urbaner Nutzungsdichte.
- Teilweise Neugestaltung der Michaelkirchstraße als repräsentative Wege- und Grünachse zwischen Spree und Michaelkirchplatz (gebietsübergreifender „Tiergartenring“ im Rahmen der „20 Grünen Hauptwege“ Berlins).
- Bauliche Erneuerung (Fahrbahnen und Gehwege) und partielle Umgestaltung der Melchiorstraße und Adalbertstraße als Wohnstraßen mit verkehrsberuhigenden Elementen.

Erschließung des Spreeufers / Öffentliche Uferpromenade

Das Spreeufer soll im Rahmen der Sanierungstätigkeit für die Öffentlichkeit erschlossen, besser zugänglich gemacht und neu gestaltet werden. Attraktive Uferzonen und „grüne Wege“ sollen die Luisenstadt besser mit den benachbarten Quartieren verknüpfen, zusätzliche Freizeit-, Spiel- und Erholungsangebote generieren und Ansiedlungsimpulse für Wohnen und Gewerbe auslösen.

Sanierungsziele:

- Öffentliche Nutzung des Spreeufers für Freizeit-, Spiel- und Erholungszwecke sowie Fußgänger- und Fahrradverkehr.
- Anlage einer durchgängigen Uferpromenade zwischen Märkischem Platz und Schillingbrücke als öffentliche Grün- bzw. Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (ohne regulären Kfz.-Verkehr, ausnahmsweise Erschließungs- und Rettungsverkehre zulässig).
- Schaffung von frei zugänglichen und nicht kommerziell genutzten Orten, Plätzen und Freiräumen am Wasser, die der Kommunikation dienen und die Erlebbarkeit der Wasserlage für Jedermann gestatten.
- Schaffung von attraktiven Bezügen zwischen Stadtgebiet und Spreeufer, Offenhaltung von Sichtbezügen zur Spree, Zugänge von privaten Grundstücken zum Spreeufer.
- Anlage einer zusätzlichen öffentlichen (Verkehrs-) Erschließungsanlage zwischen Köpenicker Straße und Spreeufer („Stichstraße“ Köpenicker Straße 50).
- Flächensicherung bzw. Ankauf **aller** erforderlichen Uferflächen sowie der Erschließungs- und Zugangsflächen durch Berlin, ausnahmsweise: Sicherung von öffentlichen Zugangsrechten über private Flächen durch Berlin (Baulasten, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, städtebauliche Verträge).
- Einbindung der Spreeuferpromenade im Sanierungsgebiet in den gebietsübergreifenden Berliner „Spreeweg“ (Bestandteil der „20 Grünen Hauptwege“ Berlins), Verknüpfung mit dem Kreuzberger Spreeuferabschnitt (kooperative Projektentwicklung).

Anpassung der sozialen Infrastruktur

Die beabsichtigte und bereits angelaufene Neuschaffung von Wohnraum im Gebiet führt zu einem deutlichen Einwohnerwachstum. Prognostiziert ist eine Verdopplung der Einwohneranzahl in den nächsten 15 Jahren. Entsprechend dem Einwohnerzuwachs ist eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit infrastrukturellen Einrichtungen sicherzustellen.

Sanierungsziele:

- Erhalt, Standortsicherung und ggf. Erneuerung **aller** bestehenden sozialen Einrichtungen und Gemeinbedarfsflächen im Sanierungsgebiet und dessen Einzugsbereich (insbesondere soziale Einrichtungen Schmidtstraße).
- Vorhaltung und bedarfsgerechte Entwicklung des ehemaligen Schulstandorts Adalbertstraße 53 für infrastrukturelle Zwecke (ggf. temporäre Zwischennutzung).
- Flächensicherung und Entwicklung mindestens eines neuen Spielplatz-Standorts im Gebiet.
- regelmäßiges Monitoring der Bevölkerungsentwicklung, Prognose des Einwohnerwachstums, Bedarfsabschätzung durch Infrastrukturanalysen.