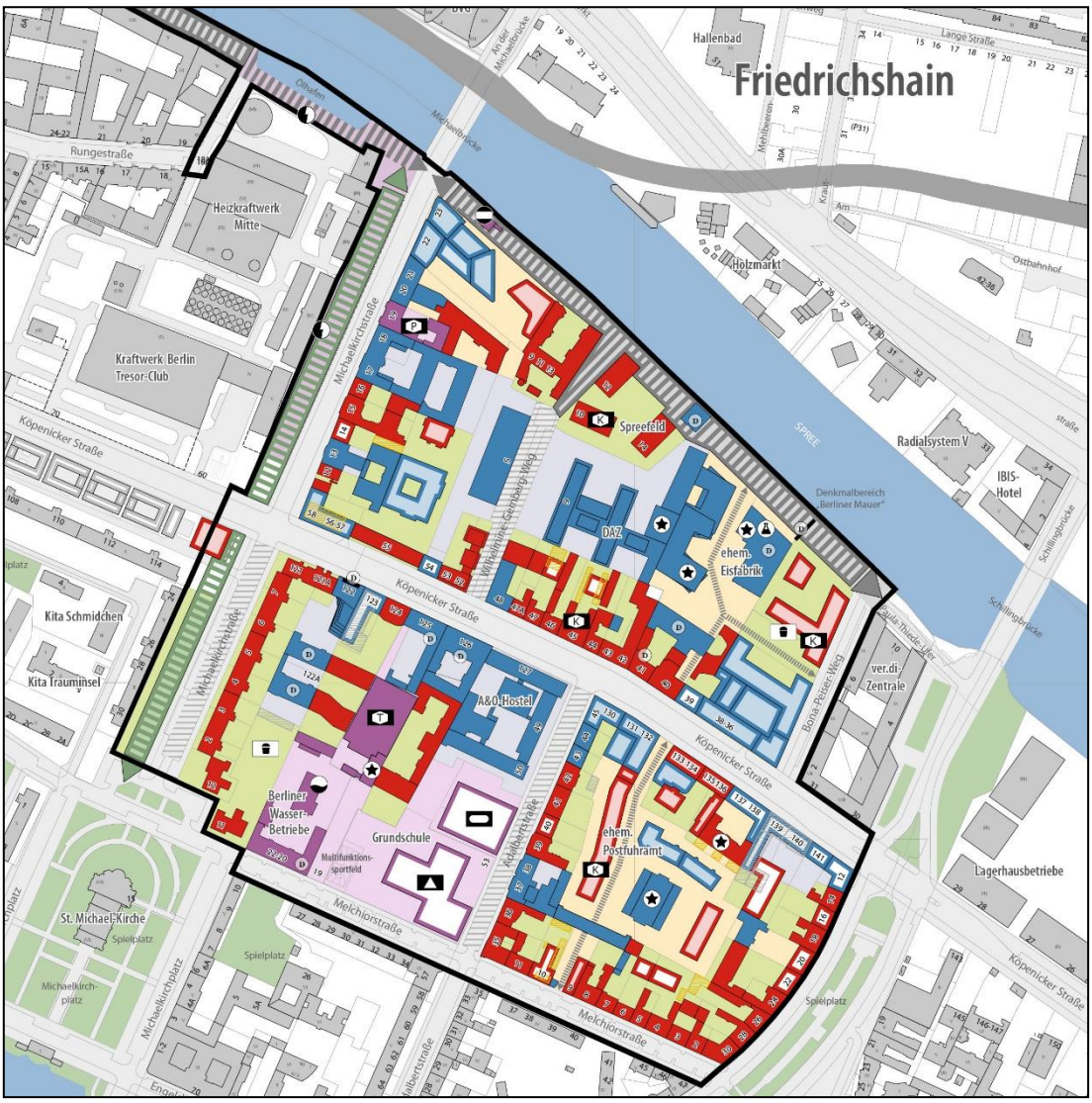
Aktualisierung des städtebaulichen Rahmenplans
für das Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt

Rahmenplan 2022



BERLIN
Bezirksamt Mitte

KoSP

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

Berlin, 1. November 2022

Aktualisierung des städtebaulichen Rahmenplans für das Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt

Rahmenplan 2022

Auftraggeber

Bezirksamt Mitte von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung und Facility Management
Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung,
Sanierungsverwaltungsstelle

Anke Ackermann

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

Auftragnehmer

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

Fehrbelliner Straße 50, 10119 Berlin
Tel.: (030) 330 28 - 30
E-Mail: luisenstadt@kosp-berlin.de

Bearbeiter*innen: Ramona Tucholski, Andreas Bachmann

Berlin, 1. November 2022

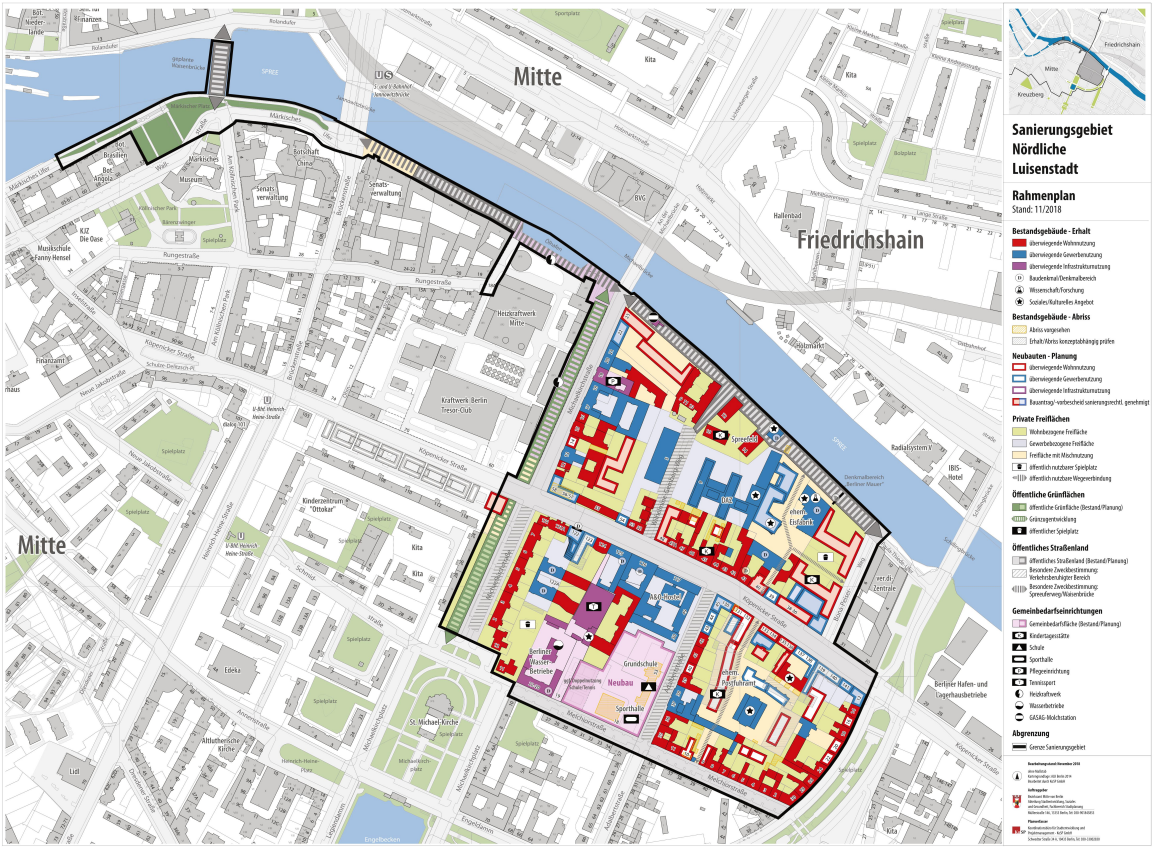
Aktualisierung des städtebaulichen Rahmenplans für das Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt in Berlin-Mitte

Rahmenplan 2022

1. Ausgangsituation

Am 15. März 2011 erließ der Senat von Berlin die 12. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten. Gemäß dieser Verordnung wurde die Nördliche Luisenstadt als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt. Als Bestandteil der 12. Verordnung wurde auch der „Maßnahmenplan“ für die Nördliche Luisenstadt beschlossen. Eine Aktualisierung und Anpassung dieses „Maßnahmenplans“ erfolgte 2018 mit der Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans für das Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt. Anlass war die seit 2011 kontinuierlich vorgenommene Fortschreibung und Konkretisierung der Sanierungsziele. Nach einem umfangreichen Beteiligungs- und Abwägungsprozess wurde der Rahmenplan 2018 am 7. Mai 2019 vom Bezirksamt Mitte (BA-Beschluss Nr. 747) und am 20. Juni 2019 von der Bezirksverordnetenversammlung Mitte (BVV-Beschluss DS-Nr. 1912/V) beschlossen.

Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt – Städtebaulicher Rahmenplan 2018



Rahmenplan 2018

2. Erforderlichkeit einer Aktualisierung

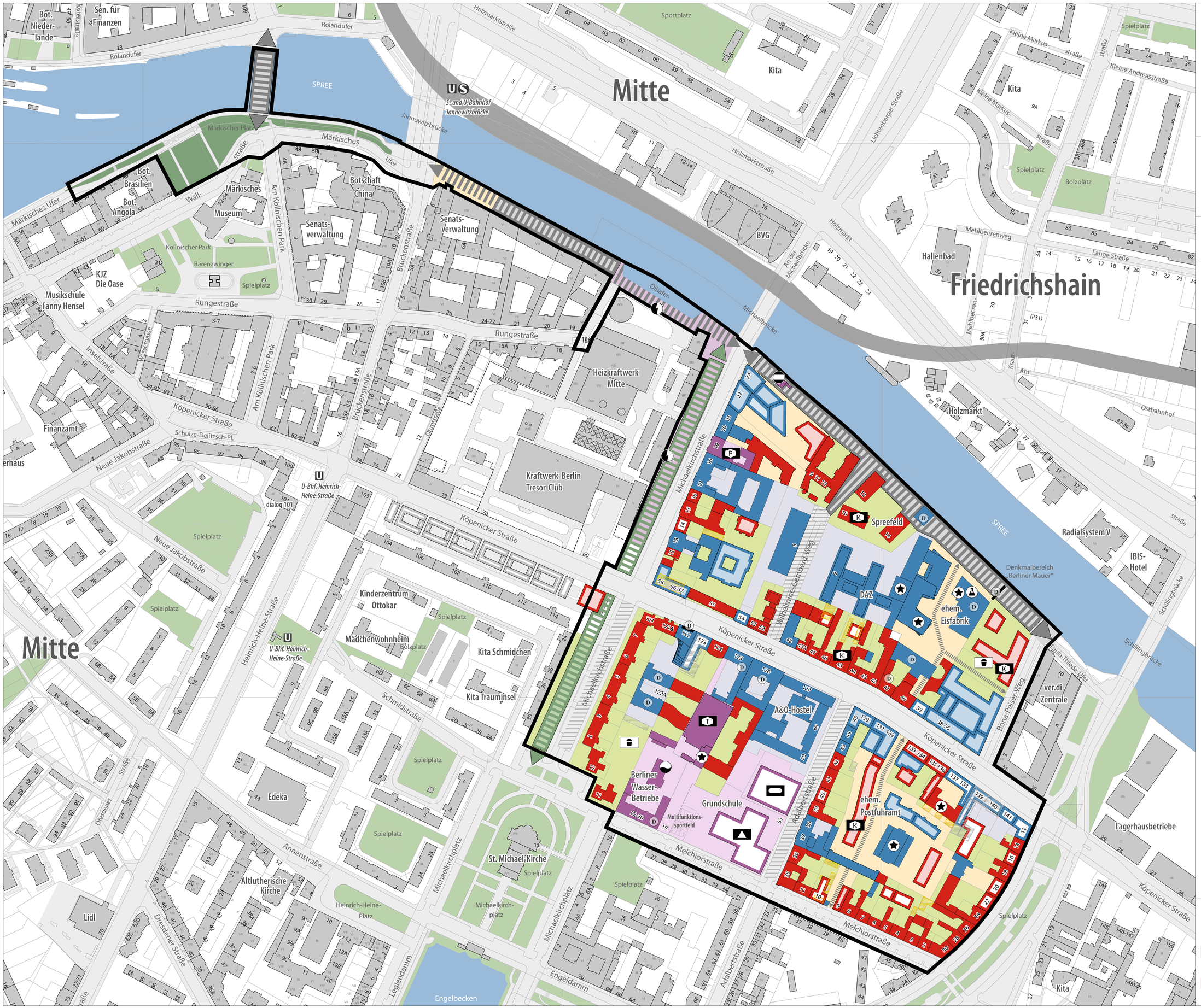
Seit dem Beschluss des Rahmenplans 2018 wurden in der Nördlichen Luisenstadt weitere (Bau-) Maßnahmen realisiert, sanierungsrechtliche Bescheide für Bauvoranfragen, Bauanträge oder Rechtsvorgänge erteilt sowie städtebauliche Verträge zwischen dem Bezirksamt Mitte und Grundeigentümern/Investoren geschlossen. Dementsprechend bildet der Rahmenplan 2018 nicht mehr für alle Grundstücke die aktuelle Bestands-, Planungs- und Genehmigungssituation ab. Eine Aktualisierung an die auf Grundstücksebene erfolgten konkretisierten städtebaulichen Ziele ist erforderlich. Mit dem Rahmenplan 2022 wird der IST- bzw. SOLL-Zustand entsprechend grundstücksscharf angepasst.

Die Aktualisierung des Rahmenplanes bedeutet keine inhaltliche Neuausrichtung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Sanierungsgebiets. Das grundlegende Erneuerungskonzepts gemäß der 12. Verordnung bleibt fortbestehen. Die übergeordneten Sanierungsziele wie die Orientierung der Luisenstadt zum Wasser, die Überwindung von städtebaulichen Brüchen und die Herstellung eines urbanen innerstädtischen Quartiers werden nach wie vor weiterverfolgt. Einzig in Ergänzung wird ein Abschnitt zu den sozialen Sanierungszielen im Hinblick auf Wohnungsbau hinzugefügt. Die Einhaltung sozialer Ziele im Wohnungsbau wird in Zeiten immer knapper werdenden Wohnraumangebots, der zugleich bezahlbar ist, immer dringender. Diese unter Nr. 4 aufgeführten sozialen Sanierungsziele sind ein Auszug aus dem ISEK, Stand 2021.

3. Städtebaulicher Rahmenplan 2022

Die aktualisierten Rahmenplanaussagen sind der nachfolgenden Planzeichnung (Städtebaulicher Rahmenplan 11/2022) und einer nach den tangierten Grundstücken sortierten Tabelle zu entnehmen. Die Tabelle ermöglicht einen Vergleich mit den Aussagen des Rahmenplans von 2018 und enthält eine zusätzliche Begründung, die den Zusammenhang für die veränderte Darstellung erläutern.

Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt – Städtebaulicher Rahmenplan 2022



Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt

Rahmenplan

Stand: 11/22

Bestandsgebäude - Erhalt

- überwiegende Wohnnutzung
- überwiegende Gewerbenutzung
- überwiegende Infrastrukturnutzung
- Baudenkmal/Denkmalbereich
- Wissenschaft/Forschung
- Soziales/Kulturelles Angebot

Bestandsgebäude - Abriss

- Abriss vorgesehen
- Erhalt/Abriss konzeptabhängig prüfen

Neubauten - Planung

- überwiegende Wohnnutzung
- überwiegende Gewerbenutzung
- überwiegende Infrastrukturnutzung
- Bauantrag/-vorbescheid sanierungsrechtl. genehmigt

Private Freiflächen

- Wohnbezogene Freifläche
- Gewerbebezogene Freifläche
- Freifläche mit Mischnutzung
- öffentlich nutzbarer Spielplatz
- öffentlich nutzbare Wegeverbindung

Öffentliche Grünflächen

- öffentliche Grünfläche (Bestand/Planung)
- Grünzugentwicklung
- öffentlicher Spielplatz

Öffentliches Straßenland

- öffentliches Straßenland (Bestand/Planung)
- Besondere Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- Besondere Zweckbestimmung: Spreeuferweg/Waisenbrücke

Gemeinbedarfseinrichtungen

- Kindertagesstätte
- Schule
- Sporthalle
- Pflegeeinrichtung
- Tennissport
- Heizkraftwerk
- Wasserbetriebe
- GASAG-Molchstation

Abgrenzung

- Grenze Sanierungsgebiet

Bearbeitungsstand: November 2022

ohne Maßstab
Kartengrundlage: ALK Berlin 2014
Bearbeitet durch KoSP GmbH

Auftraggeber

Bezirksamt Mitte von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Müllerstraße 146, 13353 Berlin, Tel: 030-9018 458 53

Planverfasser

Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und Projektmanagement - KoSP GmbH
Fehrbelliner Straße 50, 10119 Berlin, Tel: 030-33 00 28 30

Synoptische Darstellung der Veränderungen des Rahmenplans 2018 und des Rahmenplans 2022 Stand: 01.11.2022

Grundstück	Aussage Rahmenplan 2018	Aktualisierung 2022	Begründung / Rechtsgrundlage	Status
Adalbertstraße 53	- Neubau Grundschule und Sporthalle geplant - ggf. Doppelnutzung Schule/ Tennis der Sportfelder	- Neubau Grundschule und Sporthalle geplant - Kubatur und Lage der Baukörper - Multifunktionssportfeld geplant und bestätigt	- konkrete Bauplanung wurde vom Vorhabenträger mehrfach überarbeitet und konkretisiert - Bauplanung zwischen Senatsverwaltung und BA Mitte abgestimmt	Bauvorhaben in Realisierung
Adalbertstraße 43-44	- Neubau Vorderhaus geplant - Nutzung: überwiegend Gewerbe	- Vorderhaus als Bestand - Nutzung: überwiegend Gewerbe (Atelier- und Wohnhaus)	- Bauvorhaben ist 2022 fertig gestellt worden	Fertiggestellt
Köpenicker Str. 36-38	- Neubau von 2 Baukörpern geplant - Nutzung: überwiegend Wohnen im Bauteil an der Spree; überwiegend Gewerbe an der Köpenicker Straße, Kita im vorderen Bauteil - Anbau des Baukörpers an der Spree an die Alte Eisfabrik auf dem Grundstück Köpenicker Straße 40-41	- Neubau von 3 Baukörpern geplant - Nutzung: überwiegend Wohnen in 2 Bauteilen an der Spree, Gewerbe im Bauteil an der Köpenicker Straße, Kita in hinterem Bauteil - modifiziertes Nutzungs- und Bebauungskonzept (Änderungen der Nutzungsverteilung, der Erschließung und der Gebäudekonfiguration) - bauliche Freihaltung der benachbarten Alten Eisfabrik	- San. Bescheid nach §144 BauGB 2020/620 (17.07.2020) - Städtebaulicher Vertrag Oktober 2015, Änderungsvertrag Juli 2020	Realisierung Bauvorhaben ausstehend

Grundstück	Aussage Rahmenplan 2018	Aktualisierung 2022	Begründung / Rechtsgrundlage	Status
Köpenicker Str. 40-41	- Neubau Vorderhaus geplant, Nutzung: überwiegend Wohnen - Neubau Bürogebäude in Richtung Spree geplant, Nutzung: überwiegend Gewerbe	- Vorderhaus als Bestand, Nutzung: überwiegend Wohnen, - Hinterhaus als Bestand, Nutzung: überwiegend Gewerbe (Büro, Gastro, Galerie)	- Bauvorhaben ist 2021/2022 fertig gestellt worden (Neubau und Sanierung – Projekt Eiswerke)	Fertiggestellt
Köpenicker Str. 48	- Neubau Vorderhaus geplant - Nutzung: überwiegend Wohnen	- Vorderhaus als Bestand - Nutzung: überwiegend Gewerbe in Richtung Köpenicker Straße/ Wilhelmine-Gemberg-Weg, überwiegend Wohnen in Richtung Wilhelmine-Gemberg-Weg/ Nachbargrundstück DAZ	- Baugenehmigung 2020/4253 (19.07.2021) - San. Bescheid nach §144 BauGB 2020/4263 (11.03.2021) - Baubeginn Januar 2022	Bauvorhaben in Realisierung
Köpenicker Str. 55 (hinten)	- Neubau von einem Baukörper geplant - Nutzung: überwiegend Wohnen	- Neubau von 2 Baukörpern geplant und genehmigt - Nutzung: überwiegend Gewerbe (Büros) im vorderen Bauteil, überwiegend Wohnen im hinteren Bauteil Richtung Nachbargrundstück Michaelkirchstraße 17-18 - modifiziertes Nutzungs- und Bebauungskonzept (Änderungen der Nutzungsverteilung, der Erschließung und der Gebäudekonfiguration)	- Baugenehmigung 2019/5561 (08.06.2020) - San. Bescheid nach §144 BauGB 2019/5563 (27.02.2020)	Realisierung Bauvorhaben ausstehend

Grundstück	Aussage Rahmenplan 2018	Aktualisierung 2022	Begründung / Rechtsgrundlage	Status
Köpenicker Str. 56 (hinten)	- Umnutzung Bestandsgebäude für überwiegend Wohnen	- Umnutzung Bestandsgebäude für überwiegend Gewerbe	- Änderung Hauptnutzung aufgrund der Bestandstruktur des Gebäudes (ehem. Fabrikgebäude, schlechte Belichtung, Lage im Hinterhof), - Baugenehmigung 2016/6451 (15.03.2017) - San. Bescheid nach §144 BauGB 2019/428 (27.02.2019)	Realisierung Bauvorhaben ausstehend
Köpenicker Str. 122	- Neubau Vorderhaus geplant - Nutzung: überwiegend Gewerbe	- Vorderhaus als Bestand, Nutzung: überwiegend Gewerbe (Büro) - Hinterhaus für überwiegend gewerbliche Nutzung (Büro)	- Bauvorhaben ist 2021/2022 fertig gestellt worden (Neubau und Sanierung)	Fertiggestellt
Köpenicker Str. 131-132	- Neubau von 6 Gebäuden geplant, - Nutzung: Haus A-C/D/H überwiegend Wohnen inkl. Kita, Haus F-G überwiegend Gewerbe - Aufstockung und Nutzungsänderung der bestehenden Generatorenhalle (Haus D)	- Neubau von 6 Gebäuden geplant und genehmigt, - Nutzung: Haus A Richtung Köpenicker Straße überwiegend Gewerbe, Haus B/C/E/H überwiegend Wohnen, Haus D/F/G überwiegend Gewerbe (Büro, Gastro, Veranstaltungsraum in Haus F) - Aufstockung und Nutzungsänderung der bestehenden Generatorenhalle (Haus F)	- Baugenehmigung 2019/2567 (11.10.2019) - San. Bescheid nach §144 BauGB 2019/2567 (11.10.2019) - Städtebaulicher Vertrag Oktober 2019	Bauvorhaben in Realisierung

Grundstück	Aussage Rahmenplan 2018	Aktualisierung 2022	Begründung / Rechtsgrundlage	Status
Michaelkirch-straße 22/23	- Neubau 3 Baukörper geplant - Nutzung: überwiegend Wohnen entlang der Spree, überwiegend Gewerbe an der Michaelkirchstraße	- Neubau 5 Baukörper geplant - veränderte Baukörperkonfiguration entsprechend eines konkr. architektonischen + städtebaulichen Konzepts - Nutzung: überwiegend Gewerbe entlang der Michaelkirchstraße und an der Spree (Bauteil A-C), hinterstes Bauteil Wohnen (Bauteil D; angrenzend an die Alte Seifenfabrik)	- konkretisiertes Bauvorhaben zwischen Investor und BA Mitte abgestimmt - San. Bescheid nach §144 BauGB 2019/1443 (07.08.2019) - San. Bescheid nach §144 BauGB 2020/1356 (20.05.2020) - Städtebaulicher Vertrag August 2019	Bauvorhaben in Realisierung

4. Sozialgerechtes Wohnen

Im Rahmen von Genehmigungsverfahren nach §§ 144 f. BauGB bzgl. Neubauvorhaben von Wohngebäuden sind die sozialen Sanierungsziele des ISEK, Stand 2021 einzuhalten. Das betrifft insbesondere die Schaffung von bedarfsgerechtem, altersgerechtem und barrierefreiem Wohnen, die Förderung von familienfreundlichen Wohnbedingungen und Sonderwohnformen.

Es wird angestrebt, eine bedarfsgerechte Mischung unterschiedlicher Wohnungsgrößen unter Beachtung des Wohnungsschlüssels mit folgenden Zielgrößen zu erreichen:

- 30 % bis 1½-Zimmer- Wohnungen
- 20 % 2- Zimmer- Wohnungen
- 30 % 3- Zimmer- Wohnungen
- 20 % 4- und mehr Zimmer Wohnungen.

Die Neuschaffung von Wohnraum im Sanierungsgebiet soll vorrangig im mietpreisgebundenen öffentlich geförderten Wohnungsbau erfolgen. Ziel ist 60 % der Neubauwohnungen in Anwendung bzw. analog zum Fördermodell 1 der jeweils geltenden Wohnungsbauforderungsbestimmungen zu erstellen. Darüber hinaus soll der rechtlich höchstzulässige Prozentsatz an Sozialwohnungen gemäß Fördermodell 2 der jeweils geltenden Wohnungsbauforderungsbestimmungen realisiert werden.

Bei Neubauvorhaben von den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften sind ein Mindestanteil von 50 % und von privaten Bauinvestoren ein Mindestanteil von 30 % geforderten Sozialwohnungen einzufordern. Soweit die Erstellung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau nicht erreicht werden kann, wird im frei finanzierten Wohnungsbau durch geeignete vertragliche Verpflichtungen die Schaffung von mindestens 30 % leistbarem Wohnraum für Haushalte mit einer Wohnberechtigung nach § 5 des WoBindG bzw. nach § 27 WoFG angestrebt.

5. Erstellungsverfahren

Im Rahmen der Erstellung des Rahmenplans 2022 wurde auf ein formelles Abstimmungs- und Beteiligungsverfahren verzichtet, da es sich lediglich um eine Aktualisierung des fortgeschriebenen Rahmenplans 2018 handelt. Die bereits zwischen 2016 und 2018 vollumfänglich abgestimmten Zielsetzungen bleiben unberührt. Die jeweiligen Veränderungen wurden gleichwohl mit den für den Sanierungsprozess in der Nördlichen Luisenstadt verantwortlichen Fachverwaltungen des Bezirksamts Mitte und der Betroffenenvertretung Nördliche Luisenstadt im Zuge von Bauvoranfragen, Baugenehmigungsverfahren erläutert, diskutiert und abgestimmt. Eine Vorstellung der Aktualisierung des städtebaulichen Rahmenplans für das Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt erfolgte darüber hinaus im Rahmen der 102. Beiratssitzung am 21.11.2022.

6. Beschlussverfahren

Der Rahmenplan 2022 für das Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt wurde am XX.XX.XXXX durch das Bezirksamt Mitte beschlossen. Die aktualisierten Rahmenplanaussagen dienen der Sanierungsverwaltungsstelle des Bezirksamts Mitte zur Beurteilung und Steuerung von sanierungsrechtlich geneh-

migungsbedürftigen Vorhaben und Rechtsvorgängen. Bewohner*innen, Grundstückseigentümer*innen, Gewerbetreibende und lokale Akteure erhalten durch den Rahmenplan einen räumlichen und inhaltlichen Überblick über die Ziele und Zwecke Sanierung in der Nördlichen Luisenstadt.
Der Beschluss des Bezirksamts ist notwendig, um die inhaltlichen Festsetzungen des städtebaulichen Rahmenplans als Sanierungsziele zu bestätigen und rechtlich abzusichern.

8. Anhang

Beschluss-Nr. XXX des Bezirksamt Mitte von Berlin vom XX.XX.XXXX