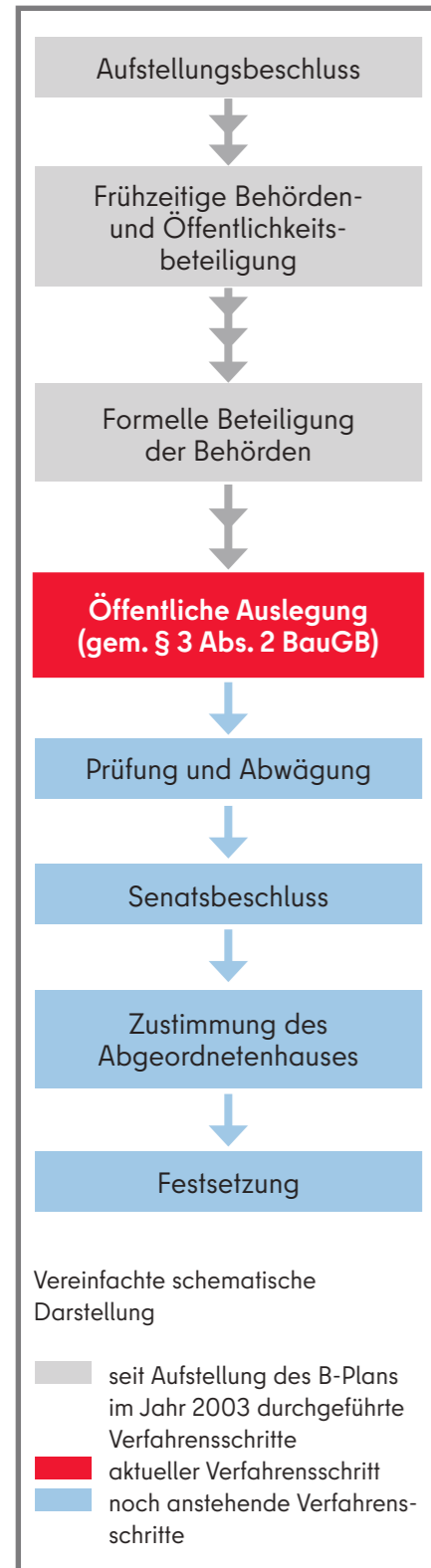


Schritte bis zur Festsetzung des Bebauungsplans



Alle Informationen finden Sie auch digital: www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/b-planverfahren



Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans (B-Plan) mit Begründung und wesentlichen Fachgutachten wird einen Monat lang öffentlich ausgelegt. In dieser Zeit haben Sie die Möglichkeit, die Planung einzusehen und zu dieser Stellung zu nehmen bzw. Hinweise und Anregungen abzugeben. Dies kann schriftlich auf vor Ort ausgelegten Formularen, per Post, per E-Mail, aber auch telefonisch vorgetragen geschehen.

Da sich nach der Durchführung der Behördenbeteiligung zum B-Plan 9-15a Änderungen ergeben haben, ist parallel zur Öffentlichen Auslegung eine eingeschränkte erneute Behördenbeteiligung vorgesehen.

Nach Abschluss der Öffentlichen Auslegung wägt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW) alle eingegangenen Anregungen gegen- und untereinander ab und bereitet für jeden inhaltlichen Aspekt einen Entscheidungsvorschlag für die politischen Beschlussgremien vor.

Der Senator für Stadtentwicklung und Wohnen legt den sich aus der Abwägung ergebenden, geprüften B-Planentwurf dem Senat zur Beschlussfassung vor.

Zustimmung des Abgeordnetenhauses

Anschließend wird der B-Planentwurf in den Ausschüssen des Abgeordnetenhauses beraten und dem Plenum zur Zustimmung vorgelegt.

Festsetzung

SenSW erlässt eine Rechtsverordnung und veröffentlicht sie im Gesetz- und Verordnungsblatt von Berlin. Damit wird der B-Plan rechtskräftig und ist verbindliche Grundlage für anstehende Bauvorhaben.

Öffentliche Auslegung Bebauungsplanentwurf 9-15a

Wann?

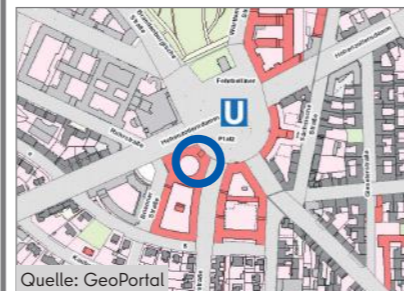
Der B-Planentwurf 9-15a inklusive Begründung und Fachgutachten wird vom **04.05. bis einschl. 04.06.2021** Mo-Do 9-17 Uhr / Fr 9-16 Uhr öffentlich ausgelegt.

Wo?

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Fehrbelliner Platz 4
10707 Berlin
Raum 0105 (EG)

Beim Betreten der Räumlichkeiten sind die geltenden Schutzmaßnahmen zur Eindämmung der Ausbreitung des Coronavirus SARS-CoV-2 zu beachten.

Um Wartezeiten zu vermeiden, vereinbaren Sie bitte vorher telefonisch oder per E-Mail einen Termin.



Wie kann ich mich äußern?

Fristgemäß bis zum 04.06.2021

1. Online
www.mein.berlin.de/projects
2. Schriftlich
Post: an o.g. Adresse
zu Hd. SoWo 24
E-Mail: 9-15a@sensw.berlin.de
3. Telefonisch
SenSW 030/90139-4210
WISTA.Plan 030/6392-3914

Redaktionsschluss: 27.04.2021

NEUES STADTQUARTIER AM SEGELFLIEGERDAMM

Informationen zur öffentlichen Auslegung
des Bebauungsplanentwurfs 9-15a

BERLIN



Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung
und Wohnen

BERLIN



NEUES STADTQUARTIER

In den nächsten 10 Jahren wird auf der Fläche des ehemaligen „VEB Kühlautomat“ zwischen Segelfliegerdamm, Groß-Berliner Damm und dem Landschaftspark Johannisthal ein neues Stadtquartier entstehen.

Die wesentlichen Themen haben wir hier für Sie zusammengefasst.



Sebastian Scheel
Senator für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin
© Ben Gross

Liebe Berlinerinnen und Berliner,

auf dem derzeit überwiegend ungenutzten Areal des ehemaligen „VEB Kühlautomat“ soll wieder Leben einkehren. An diesem Ort mit seiner einmaligen Geschichte wird ein neues Stadtquartier entstehen und damit ein weiterer Beitrag zum Bau dringend benötigter Wohnungen geleistet. Gleichzeitig sollen – in einer wachsenden Stadt in gleichem Maße notwendig – Gewerbeflächen realisiert werden.

Gemeinsam mit den Eigentümern beabsichtigen wir die Entwicklung eines Gebiets mit einer hohen städtebaulichen, architektonischen und Freiraumqualität, das sowohl den Ansprüchen der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner an zeitgemäßes Wohnen und Arbeiten Rechnung trägt, als auch neue Qualitäten für die jetzigen Anwohnenden bringen wird.

Mit dem Bebauungsplanverfahren 9-15a wird die rechtliche Grundlage für die geplante Bebauung geschaffen, die wir Ihnen hier vorstellen möchten.

Für Ihr Interesse und Ihre Mitwirkung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens danke ich Ihnen schon jetzt.

Berlin, im April 2021

Städtebauliches Konzept

Grundlage für den Bebauungsplanentwurf 9-15a ist der im Rahmen eines städtebaulichen Gutachterverfahrens prämierte Entwurf des Büros FPB (siehe Grafik), der im Zuge der Planungskonkretisierung in einigen Teilbereichen überarbeitet wurde.

Neue Nachbarschaft

Das neue Wohngebiet mit insgesamt rund 1.800 Wohnungen soll überwiegend aus fünf- bis sechsgeschossigen Gebäudeblöcken mit großen, begrünten Innenhöfen bestehen. Zum Landschaftspark hin soll die Bebauung auflockern. Auch kleinere Läden und Gastronomie sind im neuen Quartier geplant. Über Gutachterverfahren soll eine ansprechende Architektur der Gebäude sichergestellt werden.

Nachtruhe

Auch wenn ein Teil des neuen Quartiers weiterhin gewerblich geprägt sein wird, lässt die Planung keine Überschreitungen der zulässigen Lärmbelastungen zu. Dies wird durch umfangreiche Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbe-, Verkehrs- und Sportlärm gesichert. Die Nachtruhe bleibt somit gewahrt.

Neue Wegeverbindungen

Mit dem geplanten Straßen- und Wegenetz entstehen neue Verbindungen durch das bislang unzugängliche Areal. Dadurch verkür-

zen sich auch die Entfernungen zum Landschaftspark, zur fast fertiggestellten Straßenbahn am Groß-Berliner Damm und zum neuen Westausgang des S-Bahnhofs Johannisthal.

Neues Leben in alten Gebäuden

Aufgrund des sehr schlechten Zustands kann nur ein kleiner Teil der denkmalgeschützten Bebauung erhalten und umgenutzt werden. So soll eine ehemalige Produktionshalle zu einer Kindertagesstätte für etwa 140 Kinder umgebaut werden.



Schematische Darstellung der Bebauung und Grünflächen im Entwurf (Stand 2017)
© Büro FPB Freie Planungsgruppe Berlin

Verkehr

Ein Quartier in dieser Größe erzeugt zusätzlichen Auto-, Fußgänger- und Radverkehr. Es wurde jedoch gutachterlich ermittelt, dass der zusätzliche Verkehr problemlos vom bestehenden Straßennetz aufgenommen werden kann. Damit parkende Autos das neue Quartier nicht dominieren oder die Suche nach Parkplätzen auf die umliegenden Quartiere ausweichen, ermöglicht der Bebauungsplan den Bau von Tiefgaragen. Zusätzlich sind kleinere ebenerdige Stellplatzanlagen geplant.

Bäumen, zur Anlage von Pflanzflächen, zur Dach- und Fassadenbegrünung aber auch zur vollständigen Regenwasserversickerung. Eine rund 2.500 m² große öffentliche Grünfläche am Segelfliegerdamm bildet zusätzlich ein grünes Entrée in das Quartier.

Artenschutz

Auf dem Gelände hat sich zwischenzeitlich eine vielfältige Bewohnerschaft aus Brutvögeln, Insekten und auch Zauneidechsen angesiedelt. Die meisten von ihnen können in Ersatzquartiere im nahen Landschaftspark umziehen. Für acht Brutpaare des Fitis wird in der Wuhlheide ein neues Zuhause geschaffen. Für die wertvollen Sandtrockenrasenbiotope, Heim für viele Insekten, werden Ersatzflächen am Britzer Verbindungskanal angelegt.

Platz zum Spielen

Zentral im neuen Wohngebiet ist die Errichtung eines rund 2.000 m² großen öffentlichen Spielplatzes geplant. Ein weiterer Spielplatz soll in einer der angrenzenden Kammern im Landschaftspark entstehen.

Was man nicht sieht

Die industriellen Nutzungen haben ihre Spuren in Grundwasser und Boden hinterlassen. Insbesondere im nordöstlichen Teil des Areals befinden sich umfangreiche Altlastenbestände, die im Zuge der Neubebauung beseitigt werden müssen. Leider ist hiermit auch der umfangreiche Verlust von Bäumen verbunden. Dies gilt vermutlich auch für die wertvollen Bäume am historischen Eingang zum ehemaligen Flugfeld.

Eine verkleinerte Darstellung des im Rahmen der Öffentlichen Auslegung einsehbaren Bebauungsplanentwurfs 9-15a mit Erläuterung der wesentlichen Festsetzungen finden Sie auch im Einleger.

Grün

Nach langem Leerstand hat sich die Natur das ehemalige Werksgelände zurückeroberd. Viele der überwiegend wild gewachsenen Bäume und Sträucher können jedoch aufgrund notwendiger Sanierungs- und Beräumungsmaßnahmen nicht erhalten werden. Damit auch das zukünftige Stadtquartier einen grünen Charakter hat, sind umfangreiche Festsetzungen vorgesehen – etwa zur Pflanzung von mindestens 400

GESCHICHTE

Die meisten Johannisthalerinnen und Johannisthaler dürften die Fläche am Segelfliegerdamm mit dem VEB Kühlautomat verbinden. Dort wurden zwischen 1950 und 1996 neben Kühlschränken auch Kühlanlagen für Schiffe sowie Dieselmotoren für den Bahn- und Schiffsbau produziert. Doch bereits 1909 eröffnete hier der Unternehmer und Visionär Arthur Müller (1871-1935) auf ehemaligen Forstflächen den ersten Berliner zivilen Motorflugplatz. Später ließ er hier durch die 1912 gegründete Luftverkehrsgesellschaft auch Flugzeuge herstellen. Insgesamt verließen 5.640 Flugzeuge die Hallen unweit des heutigen Segelfliegerdamms.



Bruno Hanuschke mit Kollegen in seinem Eindecker auf dem Flugplatz Johannisthal
Quelle: Schmitt, Günter: Als die Oldtimer flogen [...], 2., durchges. Aufl., Berlin: Transpress, 1987

Mit dem Verbot der Flugzeugproduktion durch den Versailler Vertrag nach Ende des Ersten Weltkriegs verlagerte Arthur Müller seine unternehmerische Tätigkeit auf das Baugewerbe, den Maschinenbau, sowie den Fahrzeug- und Waggonbau. Das Flugplatzgelände verkaufte er, die Hallen wurden für andere Produktionszweige, aber auch für Filmproduktionen genutzt. Nach dem Tod Arthur Müllers 1935 wurde dessen Witwe Thekla (1873-1954) von den Nationalsozialisten gezwungen, das Familien-Firmenvermögen weit unter Wert zu verkaufen bzw. an eine staatlich eingesetzte Stelle zu übertragen. Erst dann konnte sie 1941 in die Vereinigten Staaten emigrieren. Nach Ende des Zweiten Weltkrieges und einer 5-jährigen Zwischennutzung durch die Sowjetische Militäradministration übernahm der VEB Kühlautomat den überwiegenden Teil des Werksgeländes. Weitere Teile wurden bis 1988 militärisch genutzt. Anstrengungen, den Betrieb als Kühlautomat Berlin GmbH nach der Wiedervereinigung fortzuführen, scheiterten und führten zur Schließung im Jahr 1996. Das Gelände wurde an die Gemeinschaft der Müller-Erben rückübertragen.