

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

gemäß § 3 Absatz 1 BauGB, vom 20.06. bis 19.07.2022

Bebauungsplan 2-25a - RAW-West, Warschauer Straße/ Revaler Straße

Masterplan

Visualisierung



Visualisierung: Holzer Kobler Architekturen © Philipp Obkircher

Fachverfahren - Werkstatt Masterplan RAW 2021

Das Verfahren fand von November 2021 bis Mai 2022 statt und wurde, initiiert durch die Verfahrensgeberin (Kurth Gruppe), in Zusammenarbeit mit dem Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, als dreistufiges, konkurrierendes Werkstattverfahren (Mehrfachbeauftragung) durchgeführt. Ziel war die Festlegung der Prinzipien zur Entwicklung einer konkreten städtebaulichen Form sowie die Bestimmung der notwendigen Prozesse für die Umsetzung auf dem Areal als konkretisierende Unterstützung der Bauleitplanung. Aufbauend auf den im Rahmen einer Dialogwerkstatt 2018 erarbeiteten Grundlagen wurde durch die Verfahrensgeberin gemeinsam mit dem Bezirksamt eine Aufgabenstellung für das Verfahren erstellt. Die Bearbeitung im Werkstattverfahren sollte eine Definition der Gestaltungs-, Gliederungs-, Nutzungs- und Erschließungsqualitäten der Freiräume, der Baufelder und der Baumassen sowie die Festlegung der zur hochbaulichen und freiraumplanerischen Fortschreibung notwendigen Prozesse und Verfahren ermöglichen.

Auf dieser Basis wurden drei Werkstatttermine (Konzeptwerkstatt, Entwurfswerkstatt und Endpräsentation) als Hybridtermine (im Raum anwesende und digital beteiligte Gremiumsmitglieder, Berater und Gäste) mit Präsentationen der jeweiligen Entwurfsstände der beteiligten Büros durchgeführt. Zwischen den Terminen lagen zudem drei Öffentlichkeitsveranstaltungen, auf denen das Verfahren, die Zwischenergebnisse und das Endergebnis der Öffentlichkeit vorgestellt wurden.

Die Konzeptfindung im Verfahren erfolgte in einem Dialog von vier durch die Verfahrensgeberin und den Bezirk ausgewählten Planungsbüros mit einem Begleitgremium. Die beteiligten Büros waren ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS GmbH mit Treibhaus Landschaftsarchitektur; COBE Berlin GmbH / MVRDV Berlin mit GRIEGER HARZER (Landschaftsarchitekten); Holzer Kobler Architekturen mit Atelier Loidl (Landschaftsarchitekten); Ortnr & Ortnr Baukunst Gesellschaft von Architekten mbH Capattistaubach urbane landschaften (Landschaftsarchitekten).

Die Entscheidungen wurden unter Beratung durch freie und institutionelle Sachverständige verschiedener Disziplinen, von unterschiedlichen Bezirks- und Landesämtern sowie Vertreter*innen der Bestandsnutzer*innen des Soziokulturelles L getroffen. Eingeladene Gäste im Verfahren waren zudem Vertreter*innen aller Fraktionen der BVV, Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin. Das Verfahren wurde koordiniert und moderiert durch Marc Steinmetz, Büro a.d.s.

Im Rahmen der Entwurfswerkstatt wurde das Konzept des Büros Holzer Kobler Architekturen in Zusammenarbeit mit Atelier Loidl (Landschaftsarchitekten) durch das Begleitgremium einstimmig zur Fortführung als Masterplan RAW ausgewählt. Der Entwurf mit einer Geschossfläche von ca. 150.000 m² wurde nach übermittelten Überarbeitungshinweisen des Gremiums und der beratenden Sachverständigen überarbeitet und im April/Mai 2022 sowohl dem Gremium als auch der Öffentlichkeit vorgestellt. Er bildet eine Grundlage für das Bebauungsverfahren.

Bebauungsplan

Wesentlicher Planinhalt des Bebauungsplans 2-25a

Mit dem Bebauungsplan 2-25a sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Neuordnung des Areals zwischen Revaler Straße, Modersohnstraße, Bahnanlagen und Warschauer Straße geschaffen werden. Folgende wesentliche Zielstellungen sollen damit erreicht werden:

- Erhalt der historische Identität
- Schaffung eines besonderen Ortes durch die Verbindung von bestehenden Gebäuden und neuen Architekturen
- Aufbau eines Netzes aus lebendigen Freiräumen und Wegen
- Förderung einer produktiven Nutzungsmischung
- Verankerung des soziokulturellen Zentrums als besonderes Merkmal
- Einbindung in die Nachbarschaft
- Schaffung eines Raumes für Experimente und für Neues

Für das Gelände des ehemaligen RAW ist der Erhalt und die Weiterentwicklung der kulturellen, soziokulturellen und freizeitorientierten Nutzungen und des gewachsenen urbanen Quartiers mit einem lebendigen Nutzungsmix und einer Vielzahl neuer Nutzungen angedacht. Der Grundstückseigentümer ist hierfür bereit, einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, in dem die Flächen für das "soziokulturelle L" zu günstigen Konditionen gesichert werden. In Berlin und im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg besteht ein Bedarf an zentral gelegenen Flächen für gewerbliche Nutzungen. Aufgrund der guten Anbindung durch den öffentlichen Nahverkehr als auch der Lärmbelastungen aus dem Umfeld und den vorhandenen Nutzungen, ist dieser Bereich für die Ansiedlung von Gewerbe und großflächigem Einzelhandel sehr gut geeignet.

Es ist daher geplant, zwei Sondergebiete SO1 (Soziokulturelles Zentrum) und SO2 (Freizeit und Kultur) festzusetzen, um das bestehende sogenannte „Soziokulturelle L“ langfristig zu sichern. Vorrangiges Ziel ist es hier, die vorhandenen kulturellen und Freizeitzutzungen, ein gastronomisches Angebot sowie die denkmalgeschützten Gebäude planungsrechtlich zu sichern und die Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des ehemaligen Industriestandortes zu schaffen. Vergnügungsstätten sollen nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Für die übrigen Flächen im Geltungsbereich soll als Art der baulichen Nutzung Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt werden. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan von Berlin (FNP) als gemischte Baufläche M2 dargestellt und kann somit als Kerngebiet entwickelt werden. Das Kerngebiet soll gegliedert werden in eine Teilfläche, in der großflächiger Einzelhandel möglich sein soll (MK1 entlang der Warschauer Straße) und eine Teilfläche, in der dies ausgeschlossen werden soll (MK2). Zusätzlich sollen im Kerngebiet Tankstellen ausgeschlossen werden.

Die urbane Dichte soll aus dem Siegerentwurf des Werkstattverfahrens abgeleitet werden und sich in ihrer Traufhöhe überwiegend auf die angrenzende Bebauung gegenüber der Revaler Straße beziehen. Ergänzt werden soll diese um einen städtebaulichen Hochpunkt an der Warschauer Brücke. Die Maximalhöhe beträgt 100 m.

Die Stellung der Gebäude soll durch Baugrenzen festgesetzt werden, die sich an der geplanten städtebaulichen Entwicklung orientieren. Die zulässigen Gebäudehöhen werden den einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen zugewiesen. Im weiteren Aufstellungsverfahren werden die Baugrenzen überprüft und an sich weiterentwickelte Planungsüberlegungen angepasst.

Neben den öffentlichen Belangen, wie z.B. der Erhalt kulturell, soziokulturell und freizeitorientiert genutzter Flächen, Umwelt- und Biotopschutz, gesunde Lebensverhältnisse und der Schaffung von Freizeit- und Bildungsangeboten soll die öffentliche Zugänglichkeit des Geländes gesichert werden. Aus diesem Grund sollen Gehrechte zugunsten der Allgemein auf der privaten Grundstücksfläche planungsrechtlich gesichert werden.

Im weiteren Verfahren soll Gutachten zu den Themen Lärmschutz (Verkehrslärm), Verkehrliche Auswirkungen und Niederschlagsentwässerung bearbeitet werden.

Umweltbericht

Zur Einschätzung der Auswirkungen der geplanten Festsetzungen auf Natur und Landschaft sowie den Menschen wird eine Umweltprüfung mit integrierter naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung durchgeführt und in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung dargelegt. Für den geplanten Umweltbericht sind die Gliederung und die Arbeitsschritte gemäß Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c) des BauGB vorgesehen. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt, beschrieben und bewertet. In diesem Zusammenhang wird zur sachgerechten Prüfung möglicher Beeinträchtigungen die Bestandssituation des Plangebiets betrachtet. Entsprechende Maßnahmen werden im Umweltbericht dargelegt und sofern notwendig durch entsprechende Festsetzungen rechtsverbindlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

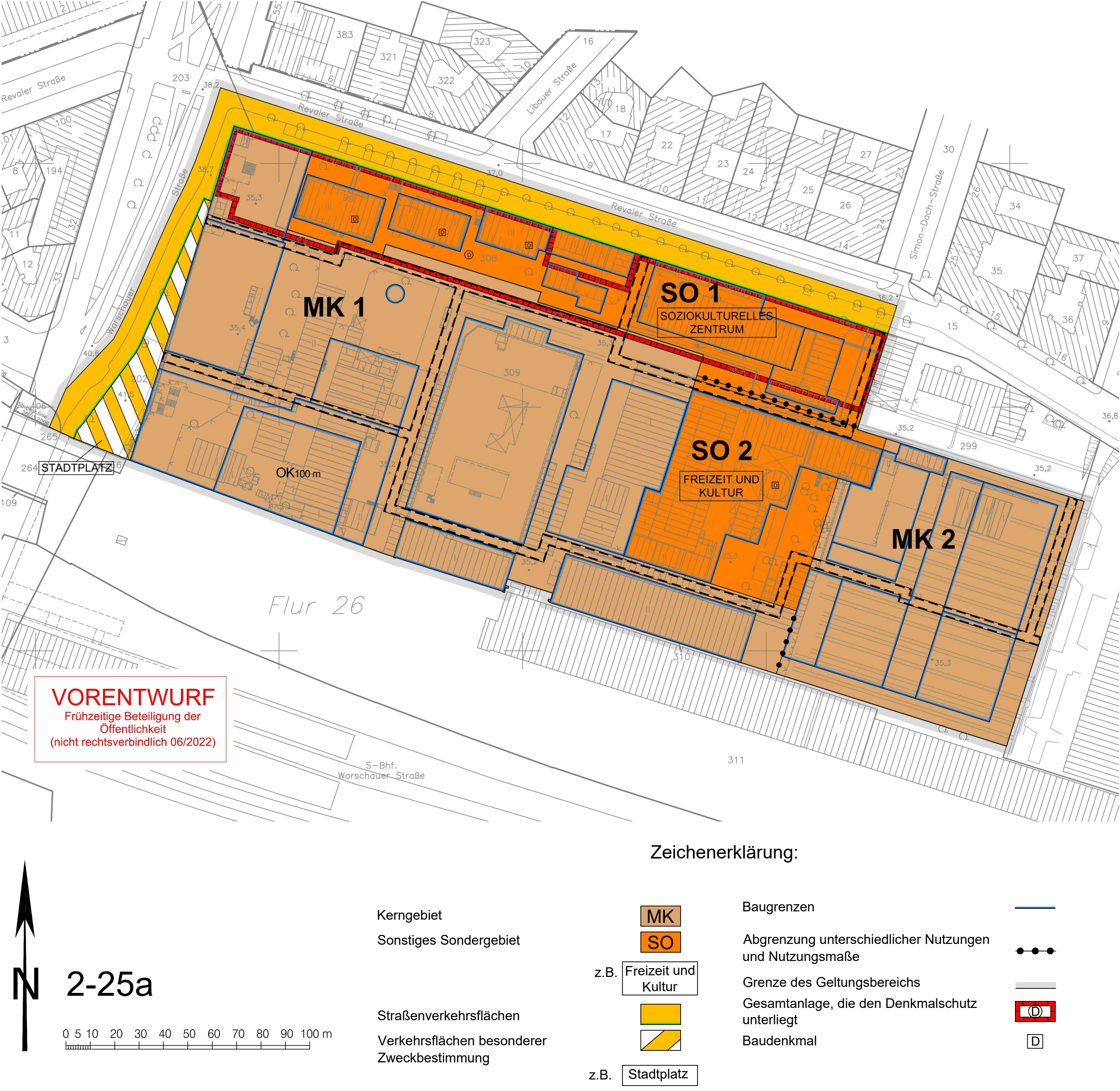
Darüber hinaus werden im Umweltbericht auch die Anforderungen der Eingriffsregelung an die Planung aufgezeigt und der notwendige Ausgleichbedarf für die planungsbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft hergeleitet.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf die in § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB genannten Untersuchungsgegenstände.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Zur Ermittlung der Auswirkungen der geplanten Nutzungen auf den Naturhaushalt werden schutzgutbezogen differenzierte Untersuchungsräume von bis zu 200 m um den Geltungsbereich definiert. Die Untersuchungsräume richten sich nach der Intensität und der Reichweite der einzelnen, durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen (Wirkfaktoren), den an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen mit ihren spezifischen Empfindlichkeiten sowie den örtlichen Gegebenheiten. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung ist zudem nicht auf die Betrachtung nachteiliger Umweltauswirkungen beschränkt, sondern bezieht auch positive Auswirkungen ein.

Bebauungsplan Entwurf vom 10.06.2020, verkleinert: Originalmaßstab 1:1.000



Anlaufstelle für informelle Bürgerbeteiligung zum RAW-Gelände

Entsprechend dem Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung (DS/1306/V) wird das Bezirksamt in Zusammenarbeit mit den am Entwicklungsprozess beteiligten Akteuren (Eigentümer und Mieter) sowie der interessierten Nachbarschaft und Zivilgesellschaft eine Anlaufstelle zur Entwicklung des gesamten RAW-Geländes einrichten. Im Fokus dieses begleitenden Beteiligungsverfahrens soll die Information und informelle Beteiligung der Nachbar*innenschaft und der interessierten Öffentlichkeit stehen. Dieses Begleitverfahren soll über den gesamten Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens laufen und von einer bürger*innenschaftlichen und unabhängigen Organisation oder Institution getragen werden. Die Einrichtung der Anlaufstelle, nach Möglichkeit als „Bauhütte“ auf dem RAW-Gelände, ist für das 2. Halbjahr 2022 geplant.