

7 - Johannisthal/Adlershof

Treptow-Köpenick - Johannisthal/Adlershof

Flächengröße

ca. 20 ha in Realisierung, weitere 14 ha Potentialflächen

Eigentumsverhältnisse

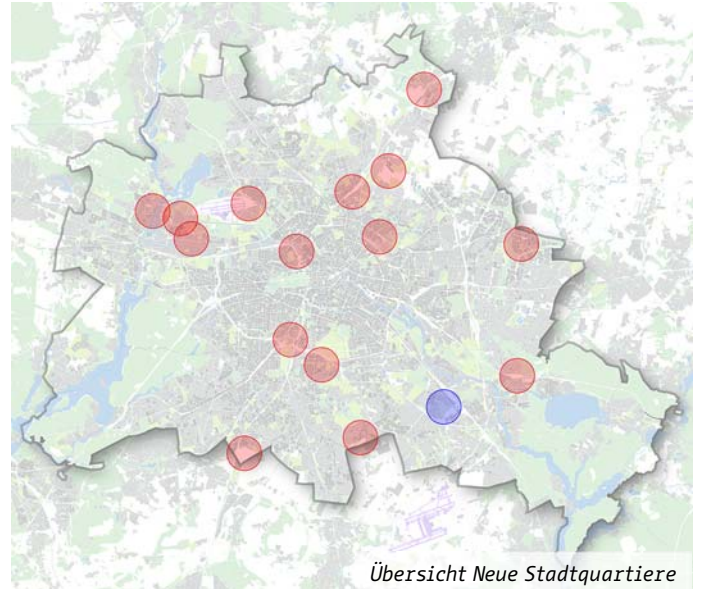
z. T. landeseigen, z.T. bereits an private bzw. städtische Wohnungsbauunternehmen veräußert, z.T. im privaten Besitz

Anzahl Wohneinheiten

ca. 2.100 WE realisiert, ca. 900 WE im Bau, ca. 2.400 WE in Planung

Baubeginn

Wohnen am Campus II ab 1. Quartal 2020; 2) Wohngebiet Straße am Flugplatz 2019; 3) Areal Müller Erben ab 2023, vorab bereits Maßnahmen Beräumung und Erschließung; 4) Neues Wohnen am Eisenhutweg ab ca. 2021



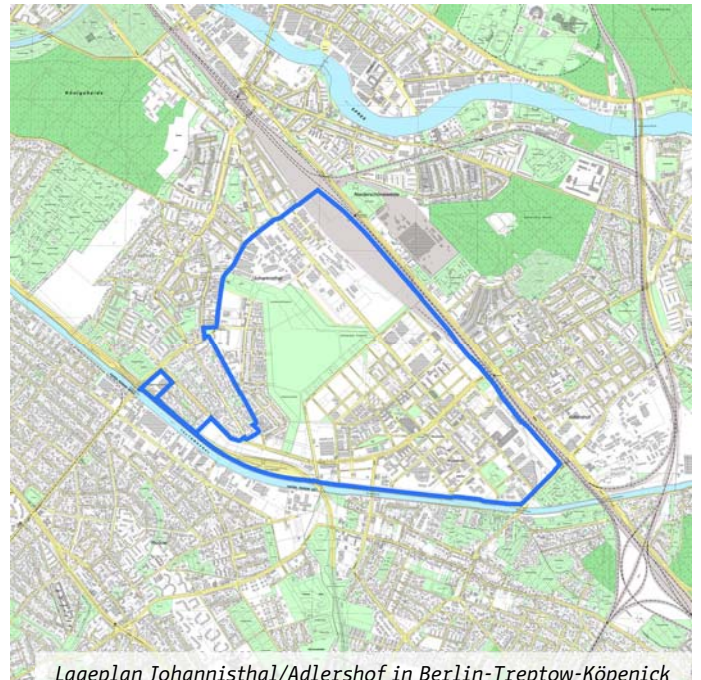
Flächennutzungsplan

Wohnflächen, Gewerbliche und gemischte Bauflächen, Grünflächen, Sondergebietsflächen

Bisher erforderliche FNP-Änderungsverfahren sind erfolgt, Prüfung für die Grundschule

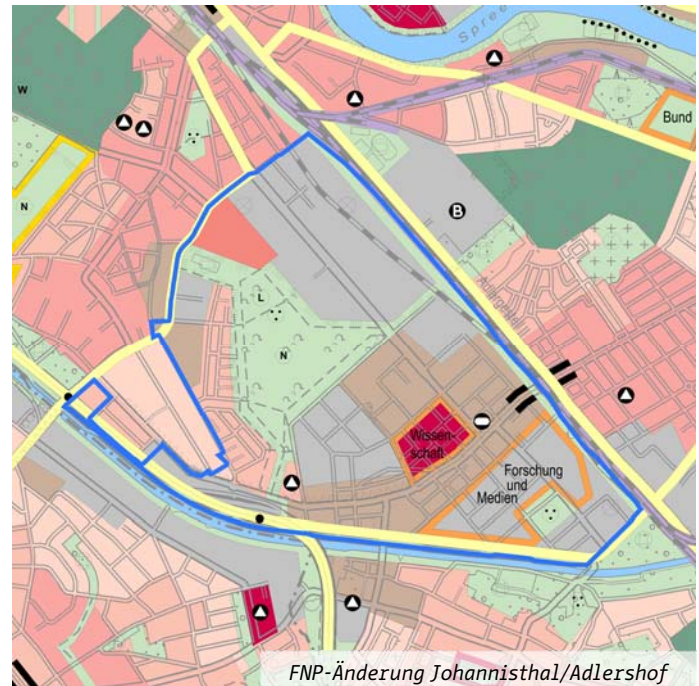
Bebauungsplanverfahren

9 Bebauungspläne im Verfahren: XV-51a-2, XV-51j-1, XV-52-1, XV-58bb-1, 9-17VE, XV-68b-1, 9-15a, 9-41, 9-15b-1 (Wohnen, Gewerbe, soziale Infrastruktur) / SenStadtWohn



1.1 Stadträumliche Einordnung

Der städtebauliche Entwicklungsbereich „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ ist ein integrierter Wissenschafts-, Wirtschafts-, Wohn- und Medienstandort, der nach einem städtebaulichen Gesamtkonzept entwickelt wird. Das 420 Hektar große Gebiet liegt im Südosten Berlins inmitten der Airport Region BER und des neuen Investitionskorridors, der sich vom Flughafen Schönefeld (zukünftig BER) bis zum Hauptbahnhof erstreckt. Mit 1.144 Unternehmen, der Humboldt Universität zu Berlin und 10 außeruniversitären Forschungseinrichtungen bietet die Wissenschaftsstadt eine deutschlandweit einzigartige Dichte innovativer Unternehmen und Einrichtungen. Auf einem Gebiet von 420 Hektar sind derzeit rund 19.400 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter tätig, hinzu kommen ca. 6.330 Studierende. Inzwischen leben hier ca. 4.000 Menschen. (Stand 31.12.2018)



1.2 Städtebauliche Zielsetzungen und Qualitäten

Im Jahr 1993 wurde der Masterplan zur Entwicklung eines Wissenschafts- und Wirtschaftsstandortes mit einem zentralen Landschaftspark auf dem Gelände des ehemaligen Flugfeldes Johannisthal erarbeitet und in den folgenden Jahren modifiziert. Der Berliner Senat legte am 7. Dezember 1994 das 420 ha große Gelände gemäß § 165 ff. BauGB als städtebaulichen Entwicklungsbereich förmlich fest. Das Konzept wurde in den Folgejahren neuen Anforderungen entsprechend fortgeschrieben und sukzessive realisiert. Voraussetzung dafür waren umfangreiche Erschließungsmaßnahmen. Das städtebauliche Ziel, die ehemals isolierte Lage des Standortes im Stadtgefüge aufzuheben und die Anbindung an die Nachbarquartiere zu verbessern, wurde durch den Umbau des S-Bahnhofs mit Brückenaufweitung, den Neubau eines übergeordneten Erschließungsnetzes mit der Hauptentwicklungsachse Rudower Chaussee, dem Groß-Berliner Damm, der Hermann-Dorner Allee, des Ernst-Ruska Ufers sowie der Straße Am Studio, der Trassenfreihaltung für die Erschließung durch die Straßenbahn, den Autobahnanschluss Adlershof an die A 113, ein engmaschiges inneres Erschließungsnetz einschließlich eines Netzes aus Fuß- und Radwege-Verbindungen auch entlang des Teltow-Kanals sowie zum und durch den Landschaftspark-Altglienicke realisiert. Die Verlängerung der Straßenbahn nach Schöneweide ist planfestgestellt und in Realisierung und eine neue Fuß- und Radwege-Brücke über die Bahn und das Adlergestell ist planerisch gesichert und in Vorbereitung. Maßnahmen der technischen und grünen Infrastruktur, wie die Herstellung von 80 ha öffentlicher Grünfläche und eines Retentionsbodenfilterbeckens, sind ebenfalls realisiert.

Das erste Wohnungsbauvorhaben „Wohnen am Landschaftspark“ wurde von 2004 bis 2006 als Einfamilienhausgebiet entwickelt. Ein weiteres Wohnungsbauvorhaben „Wohnen am Campus I“ im Geschosswohnungsbau mit Dich-

ten (GFZ) zwischen 1,2 bis 1,8 ist nahezu fertiggestellt. Darüber hinaus sind weitere Wohnungsbauvorhaben im Bau („Wohngebiet Straße am Flugplatz“, „Wohnen am Campus II“) bzw. in der Planung (Areal „Müller Erben“ und „Neues Wohnen am Eisenhutweg“). Die Wohnungsbauvorhaben liegen überwiegend am Rande des Landschaftsparks und profitieren damit von der Freiraumqualität. Die städtebauliche und architektonische Qualität wird durch konkurrierende Verfahren, vertragliche Bindung und die Bauleitplanung gesichert.

1.3 Wohnungspolitische Ziele

Innerhalb des gesamten Entwicklungsbereichs wurden bereits ca. 2.100 Wohnungen gebaut. Dabei ist ein hoher Anteil von Mietwohnungen entstanden. Bauherren waren Privatinvestorinnen und -investoren, mehrere Wohnungsgenossenschaften sowie städtische Wohnungsbaugesellschaften. Zudem sind über 500 Einheiten für studentisches Wohnen entstanden. Mittlerweile besteht Planungsrecht für etwa 900 weitere Wohnungen, die von der HOWOGE derzeit baulich realisiert werden. Für ca. 2.400 Wohnungen wird mit den Projekten „Areal Müller Erben“ und „Neues Wohnen am Eisenhutweg“ derzeit Planungsrecht geschaffen.

Ziel ist eine Schwerpunktsetzung auf familienorientiertes, studentisches Wohnen und Sonderwohnformen.

1.4 Verkehrliche Erschließung

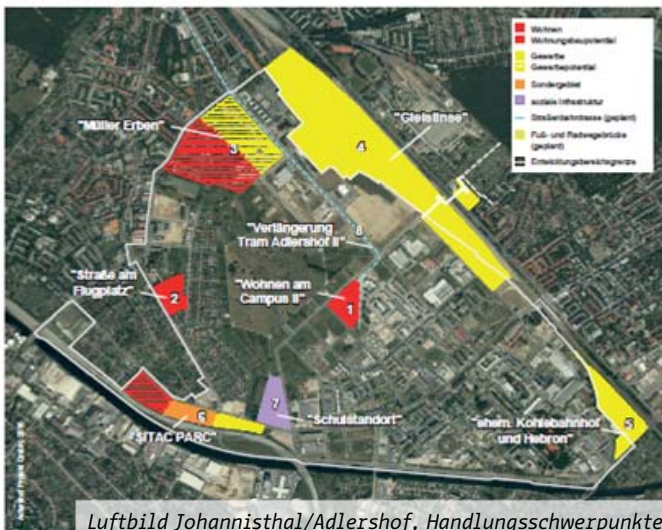
Innerhalb des Entwicklungsbereiches wurde ein umfangreiches Netz an Straßen errichtet, welches die verkehrliche Erschließung der Baufelder sichert und das Gebiet in das übergeordnete Straßen-, Wege- und Liniennetz des ÖPNV einbindet.

Für die zusätzliche Wohnbebauung liefen umfangreiche verkehrliche Untersuchungen.

Eine abgestimmte gebietskonkrete Verkehrsprognose 2030, die auch das Nebennetz erfasst, liegt vor. Diese ist Grundlage für die im Rahmen der Bauleitplanung zu erstellenden verkehrlichen Untersuchungen. Um den neuen Gegebenheiten und damit verbundenen hohen Mobilitätsanforderungen gerecht zu werden, wird für den gesamten Entwicklungsbereich „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ ein Mobilitätskonzept vorbereitet. Darin sollen konventionelle, innovative und weiche Faktoren Berücksichtigung finden, um den MIV zu reduzieren und die Verkehrsbelastung in den Spitzenstunden zu mindern. Für die Straßenbahnneubaustrecke Adlershof II nach Schöneweide wurde der Planfeststellungsbeschluss gefasst. Mit der baulichen Umsetzung soll in 2020 begonnen werden.

Zur Erschließung des neuen Gewerbeareals „Gleislinse“ und des Ortsteils Johannisthal wird der Betriebsbahnhof Schöneweide perspektivisch zum Entwicklungsbereich hin geöffnet. Eine neue Fuß- und Radwegebrücke über die Bahnanlagen und das Adlergestell wird sowohl eine Verknüpfung mit dem Fuß- und Radwegenetz der B 96 a und den nordöstlich gelegenen Wohngebieten als auch zur Köllnischen Heide und perspektivisch bis zur Spree ermöglichen.

Die Radschnellverbindung entlang der A 113 und des Teltowkanals, die Adlershof noch komfortabler mit der Innenstadt verbindet als der bereits heute abschnittsweise vorhandene Weg, ist Gegenstand einer Machbarkeitsstudie des Senats.



Luftbild Johannisthal/Adlershof, Handlungsschwerpunkte

1.5 Soziale Infrastruktur und Grünräume

Am Eisenhutweg/Hermann-Dorner-Allee wird der Bau einer Gemeinschaftsschule, die Teil der Berliner Schulbauoffensive ist, planungsrechtlich vorbereitet (3-zügige Grundstufe, 6-zügige Sekundarstufe I, 4-zügige Sekundarstufe II).

Im Februar 2020 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Änderungsbebauungsplan 9-15b-1 gefasst, der den Bau einer Grundschule an der Gerhard-Sedlmayr-Straße planungsrechtlich sichern soll.

Im Entwicklungsbereich gibt es 5 Kitastandorte mit insgesamt 445 Plätzen, die in den vergangenen Jahren errichtet bzw. erweitert worden sind. Davon befindet sich eine Kita in öffentlicher Trägerschaft. Geplant oder in Bau sind weitere 5 Kindertagesstätten bzw. Einrichtungen mit insgesamt 385 Plätzen.

An der Merlitzstraße konnte 2004 mit Mitteln aus dem Treuhandvermögen eine Dreifeldsporthalle für Schul- und Vereinssport realisiert werden. Am Eisenhutweg wurde ein privatbetriebenes Seniorenpflegestift mit 103 Plätzen errichtet.

Der 68 ha große Landschaftspark bietet ausreichende Erholungsflächen. Er ist im Kern als Naturschutzgebiet, im Umring als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Kleinere Plätze und Parks mit einer Gesamtgröße von 10 ha wie z.B. der Anger im Wohngebiet „Wohnen am Campus“ und mehrere Kinderspielplätze ergänzen die Grün- und Freiraumstruktur.

1.6 Ökologische Zielsetzungen und Qualitäten

Grundsätzlich werden für alle Bebauungspläne im Entwicklungsbereich „Berlin-Johannisthal/ Adlershof“ Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierungen erstellt. Ein Großteil des Ausgleichs bzw. der Minderung der (möglichen) Eingriffe in den Baugebieten wird durch die fast flächendeckende Festsetzung der sogenannten „Ökostandards“ gesichert. Diese sind Dachbegrünung, eine Mindestanzahl von Bäumen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die Begrenzung der GRZ, wasserdurchlässige Wegeaufbauten sowie die Versickerung des Oberflächenwassers. Hierbei sind für erforderliche Erschließungsstraßen die neuen Anforderungen der Berliner Wasserbetriebe zur Regenentwässerung zu beachten.

Die Bebauungspläne sehen in der Regel folgende umweltrelevante Festsetzungen vor:

* Beschränkung der GRZ-Überschreitung in den Baugebieten und den Flächen für Gemeinbedarf für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auf 20 %

- * Begrünung von ebenerdigen Stellplätzen (ein Baum je vier Stellplätze)
- * Extensive Begrünung von Flachdächern (mit Ausnahme von Solaranlagen, technischen Einrichtungen und Beleuchtungsflächen)
- * Pflanzbindung für Laubbäume, abhängig vom Standort und künftiger Nutzung pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche ist in der Regel mindestens ein Laubbaum zu pflanzen;
- * Versickerung von Niederschlagswasser über begrünte Versickerungssysteme, sofern nicht wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen
- * Anlage von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau
- * Für Anpflanzungen gemäß den textlichen Festsetzungen wird die Verwendung von Arten der in der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen.

1.7 Öffentlichkeitsbeteiligung / Partizipation

Zum Bebauungsplan XV-53a-2 „Straße am Flugplatz“ hat die HOWOGE eine öffentliche Erörterungsveranstaltung zur Vorstellung des Vorhabens im März 2015 und eine städtebauliche Ideenwerkstatt mit drei Planungsbüros durchgeführt. Die Zwischenergebnisse wurden den Anwohnerinnen und Anwohnern im November 2015 durch die Planungsbüros vorgestellt. Der Siegerentwurf wurde im Januar 2016 öffentlich präsentiert.

Für den Vorhaben und Erschließungsplan 9-17 VE „Neues Wohnen am Eisenhutweg“ fand im Mai 2018 ein Informationsabend mit dem Vorhabenträger vor Ort statt.

Am 30.01.2020 fand eine erste Bürgerinformationsveranstaltung zum BVG-Betriebshof Adlershof statt. Weitere sind vorgesehen.

1.8 Arbeitsstand und Zeitplan

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Berlin Johannisthal / Adlershof befindet sich nach über 25-jährigem Prozess in der letzten Entwicklungsphase. Planungsrecht ist in der Entwicklungsmaßnahme flächendeckend vorhanden, aktuelle Änderungsverfahren erfolgen zugunsten des Wohnungsbaus, einer Gemeinschaftsschule, einer Grundschule, gewerblicher Nutzungen und eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Wissenschaft. In den kommenden 3-5 Jahren stehen Arbeiten auf den folgenden Handlungsfeldern an: Realisierung der Wohnquartiere „Wohnen am Campus II“ und „Straße am Flugplatz“; Planung und Entwicklung des „Müller-Erben-Areals“ als gemischt genutztes Quartier inklusive der erforderlichen verkehrlichen Infrastruktur; die Fertigstellung der Erschließung und Beräumung im Bereich der „Gleislise“ in 2020 einschließlich Gestaltung des neuen südlichen Zugangsbe-

reichs des S-Bahnhofs Betriebsbahnhof Schöneweide und der öffentlichen Erschließungsstraßen sowie die nachfolgende Vergabe der landeseigenen Gewerbeflächen im Erbbaurecht; die planungsrechtliche Sicherung eines geplanten Straßenbahn-Betriebshofes Adlershof (über ein Planfeststellungsverfahren mit vorgelagertem B-Plan-Verfahren 9-41); die Planung eines Wohnquartieres am Eisenhutweg „Neues Wohnen am Eisenhutweg“ (560 Wohnungen); die planungsrechtliche Sicherung einer Gemeinschafts- und einer Grundschule sowie die Begleitung dieses Planungsprozesses; Realisierung der geplanten Fuß- und Radverkehrsbrücke und anderer verkehrlicher Maßnahmen im Zusammenhang mit den zuständigen Senatsverwaltungen sowie Unterstützung der Baumaßnahme der Straßenbahnverlängerung Adlershof II.

Die seit mehreren Jahren laufenden Verhandlungen mit den Eigentümern zur Entwicklung des „Müller Erben Areals“ sollen noch 2020 mit der Unterzeichnung einer Abwendungsvereinbarung und eines Kaufvertrags zum Abschluss gebracht werden.

Parallel dazu werden sukzessiv die weiteren baureifen Gewerbegrundstücke profilkonform per Erbbaurecht vermarktet.

Die Maßnahmen der Beräumung, Altlastensanierung und Erschließung sind weitestgehend abgeschlossen.

Eine wesentliche Herausforderung stellt diesbezüglich noch die Entwicklung des 20 ha großen Areals „Müller Erben“ dar. Diese Fläche ist durch die industrielle Vornutzung stark durch Schadstoffe im Boden, Grundwasser sowie in der Altgebäudesubstanz geprägt.

Voraussetzung für eine bauliche Entwicklung auf dem „Müller-Erben-Areal“ ist eine umfangreiche Altlastensanierung in Boden und Grundwasser, verbunden mit dem Rückbau der Altgebäudesubstanz zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse und zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung Berlins (WW Johannisthal). Dabei sollen auch die denkmalgeschützten Gebäude, soweit noch möglich, gesichert werden.

1.9 Klärungsbedarf

Aktuell gibt es keine Klärungsbedarfe.