

Inhaltsprotokoll

Öffentliche Sitzung

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

17. Sitzung – **Sondersitzung** –
(gem. § 25 Abs. 3 S. 2 GO Abghs)
12. Dezember 2022

Beginn: 12.06 Uhr
Schluss: 13.15 Uhr
Vorsitz: Andreas Otto (GRÜNE)

Vor Eintritt in die Tagesordnung

Siehe Beschlussprotokoll.

Punkt 1 der Tagesordnung

Vorlage – zur Beschlussfassung –
Drucksache 19/0463
**Entwurf des Bebauungsplans 9-15a vom 21. April
2021 mit Deckblättern vom 28. Januar 2022 und
vom 30. März 2022 für eine Teilfläche des
städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Berlin-
Johannisthal / Adlershof“**

[0055](#)
StadtWohn
Haupt

Andreas Otto (GRÜNE) erinnert daran, dass sich der Ausschuss am vergangenen Freitag, unter anderem zusammen mit Bezirksbürgermeister Igel, Staatssekretär Gaebler und Senator Geisel, auf dem Gelände der Müller-Erben umgeschaut habe.

Senator Andreas Geisel (SenSBW) fasst zusammen, der Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-15a befinde sich innerhalb der Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“. Das Plangebiet messe 21,4 Hektar. Ursprünglich sei es Anfang des 20. Jahrhunderts ein Produktionsgelände des jüdischen Industriellen Arthur Müller gewesen. Nach dem Zweiten Weltkrieg habe der Volkseigene Betrieb – VEB – Kühlautomat es genutzt. Seit fast 30 Jahren liege das Gelände brach. Die Reaktivierung sei der Schlussstein der Entwicklungsmaßnahme.

Berlin wolle die Grundstücke zum Wert zu Beginn der Entwicklungsmaßnahme, nicht zum heutigen Verkehrswert, ankaufen. Dies entspreche einem finanziellen Vorteil von 64 Mio. Euro und sei Voraussetzung für zukünftige Arbeitsplätze und die Erweiterung des Wirtschafts- und Wissenschaftsstandortes Adlershof. Diese Gewerbeflächen verblieben mit dauerhaften Erlösen aus der Erbbaupacht im Eigentum Berlins verbunden. 11 von 21 Hektar würden rekommunalisiert.

Denkmäler müssten zeitnah gesichert werden, um überhaupt noch Substanz zu sichern. Die Voraussetzung dafür sei es, Planungsrecht zu schaffen, um Zugriff zu erhalten.

Es sei möglich, rund 1 800 Wohnungen an dem Standort zu errichten. Berlin kaufe auch Flächen für städtischen Wohnungsbau an durch Abschöpfung der Wertzuwächse an der Entwicklungsmaßnahme über einen Ablösungsbetrag. Gemäß Abwendungsvereinbarung könnten Ausgaben refinanziert werden – Grunderwerb oder kostenintensive Altlastensanierung werde refinanziert.

Es sei geplant, umfangreiche Umweltschäden wie Bodenverunreinigungen zu beseitigen. Zudem gebe es einen nachhaltigen Umgang mit Grund und Boden durch Reaktivierung der innerstädtischen, gut erschlossenen Brache.

Sollte es nicht gelingen, den Bebauungsplan zu einer Festsetzung zu bringen, drohte die Entlassung des Gebietes aus dem Entwicklungsrecht mit einem Vermögensschaden für Berlin.

Sabrina Böttcher (SenSBW) führt aus, sie stelle den Bebauungsentwurf 9-15a vor. Es handle sich um die letzte größere unentwickelte Fläche im Entwicklungsgebiet, im Norden gelegen – siehe Folien. Das – auf der Folie gelb umrandete – Entwicklungsgebiet sei 420 Hektar groß, umgrenzt durch das Adlergestell und die S-Bahn-Trasse mit den S-Bahnhöfen Johannisthal nördlich und Adlershof südlich. Dort befinde sich die Rudower Chaussee, auf die die wichtigsten öffentlichen Nutzungen konzentriert seien. Zudem habe die HU dort Fachbereiche, und der Kernbereich des Technologie- und Wissenschaftsstandort sei ebenfalls dort situiert. Im Süden werde das Gebiet durch den Teltowkanal und die Bundesautobahn begrenzt.

Das – auf der Folie rot umrandete – Areal sei 21 Hektar groß. Es werde durch den Segelfliegerdamm und den Groß-Berliner Damm erschlossen. Im Moment sei es noch zu 100 Prozent im Privatbesitz der Bauwert Segelfliegerdamm GmbH.

Der aktuelle Bebauungsplanentwurf sehe ein gemischtes Quartier vor. Darunter liege ein Bebauungsplanentwurf, der bislang zu 100 Prozent gewerbliche Nutzung vorgesehen habe.

Das Verfahren sei abgeschlossen. Der Senatsbeschluss sei am 16. August gefasst worden, und es fehle nur noch der Beschluss des Abgeordnetenhauses.

Der Bebauungsplan werde durch einen städtebaulichen Vertrag flankiert, der im Kaufvertrag unter dem Titel Abwendungsvereinbarung laufe.



B-Plan 9-15a - Areal Müller Erben

B-Planentwurf 9-15a Lage im Entwicklungsgebiet



- Letzte größere unentwickelte Fläche im Entwicklungsgebiet (ca. 21 ha)
- Derzeit ausschließlich in Privateigentum (Bauwert Segelflieger Damm GmbH)
- Aktueller B-Planentwurf 9-15a hat das Ziel, die Voraussetzungen für ein gemischt genutztes Quartier zu schaffen
- Frühere Planungsüberlegungen hinsichtlich einer ausschließlichen gewerblichen Nutzung werden damit aufgegeben
- Stand des Verfahrens: Senatsbeschluss erfolgt
- Flankierend städtebaulicher Vertrag (Kaufvertrag und Abwendungsvereinbarung)

Seite 2 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Referat II W - Wohnungsbauprojekte - äußere Stadt Stand: 08.12.2022



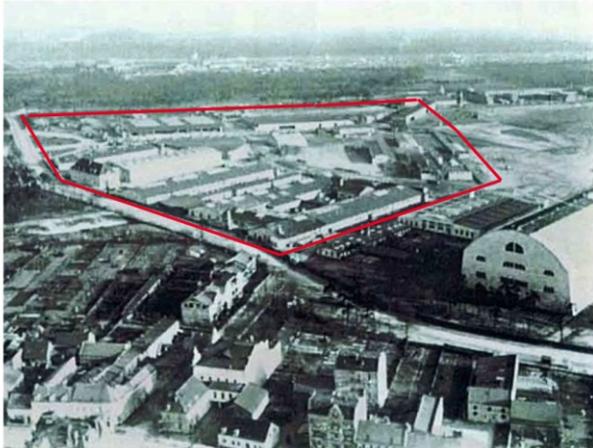
Die Historie sei eng mit der Flugzeugindustrie verbunden. Hier sei 1909 der erste Flughafen für motorisierte Flugzeuge entstanden. In diesem Zusammenhang seien auf dieser Fläche von dem jüdischen Industriellen Arthur Müller in Leichtbauweise Flugzeugproduktionshallen errichtet – siehe nächste Folie. Der Versailler Vertrag nach dem Ersten Weltkrieg habe vorgegeben, keine Flugzeugproduktion mehr betreiben zu dürfen. Die Hallen seien dann für Filmproduktionen oder Produktionsfirmen in der Automobilbranche vermietet worden.

Von den Fünfzigerjahren bis Mitte der Neunzigerjahre habe der VEB Kühlautomat die Gebäude genutzt und umgebaut, um Kühlautomaten für die Hochseefischerei herzustellen. Seit

der Betriebsaufgabe 1996 sei das Gelände überwiegend ungenutzt. Es sei an die Treuhandanstalt gefallen, die die 2003 erfolgte Rückübertragung an die ungeteilte jüdische Erbgemeinschaft in London, New York und Israel eingeleitet habe.

B-Plan 9-15a - Areal Müller Erben

Historie



- Seit Anfang des 20. Jh. Werksgelände für Flugzeugbau des jüdischen Industriellen Arthur Müller nach 1919 auch Nutzung für Filmproduktionen etc.
- Seit 1950 überwiegend VEB Kühlautomat
- 1989 Privatisierung des VEB Kühlautomat
- 1996 Betriebsaufgabe, seitdem überwiegend ungenutzt
- 2001-2003 Rückübertragung an die ungeteilte jüdische Erbgemeinschaft (englischer und amerikanischer Erbteil)

Seite 3 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Referat II W - Wohnungsbauprojekte - äußere Stadt Stand: 08.12.2022



B-Plan 9-15a - Areal Müller Erben

Planungsvorlauf



- Im Zuge der Umsteuerung 2003 gewerbliche Entwicklung angestrebt (Wohnungsbau nicht umsetzbar)
- Areal aufgrund hoher Altlasten-/ Beräumungskosten jahrelang nicht entwickelbar
- Ab 2014 steigende Wohnraumnachfrage
- Neues Entwicklungsziel: gemischt genutztes Quartier
- Abstimmung mit SenWEB zu Entlassung aus Gewerbeflächenkulisse
- Abstimmung mit Denkmalbehörden zum Umgang mit den Denkmälern in 2015
- Vorlage mit geänderten Planungszielen (Wohnen / Gewerbe) im Abgghs

Seite 4 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Referat II W - Wohnungsbauprojekte - äußere Stadt Stand: 08.12.2022



Dies sei in die Zeit gefallen, zu der in Berlin der Umsteuerungsbeschluss für die Entwicklungsmaßnahmen beschlossen worden sei. Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung seien alle größeren Neubauprojekte reduziert worden. Es sei nur ein einfaches Gewerbegebiet festgesetzt worden, das ohne weitere Bauverpflichtung schnell entlassen worden sei.

Ab 2010 sei der Wohnungsmarkt wieder angesprungen, sodass das Land Gespräche mit den Eigentümern aufgenommen habe, um Überlegungen zur Entwicklung anzustellen. Eine Besonderheit seien die hohen Vorlaufkosten für die Beräumung und die Altlastensanierung gewesen. Dies habe zu einer Abgeordnetenhausvorlage zur Planung geführt. Zuvor habe die Senatsverwaltung für Wirtschaft auf die Gewerbeflächen verzichten müssen. Diese Gespräche seien konstruktiv verlaufen. Auch die Abstimmung mit den Denkmalbehörden sei wichtig gewesen.

Dies sei in die Grundlagenvereinbarung zwischen dem Land Berlin und den Eigentümern – siehe nächste Folie – eingegangen. Die wichtigsten Faktoren seien die Nutzungsverteilung – zur Hälfte Gewerbe, zur Hälfte Wohnungsbau – und, dass die Eigentümergemeinschaft die Entwicklungsziele und das Entwicklungsrecht anerkenne und die Flächen zu diesen Konditionen veräußere, gewesen. Das Land werde die hellblauen und rosa Flächen zuzüglich der Erschließungsflächen erwerben. Den Ablösebetrag hätten die Eigentümer anerkannt.

Grundlagenvereinbarung

Anlage 1b zur Grundlagenvereinbarung
Land Berlin / Erbengemeinschaft Müller
Strukturkonzept

Stand vom: 25.01/18.02/18.04/22.06.2016

Neumann Guseburger
architekturplanerische Beratung · urbaner Baueingriff
Hardenbergstr. 10 · 10245 Berlin · Tel. 030 6894210 · Fax 030 6894208
mailto:berlin@neumannguseburger.com · www.ng-berlin.com

- Aufnahme der Verhandlungen mit der Erbengemeinschaft
- Unterzeichnung 07/2016, Einigung auf Grundzüge der Entwicklung:
 - Nutzungsverteilung Wohnen / Gewerbe
 - Anerkennung der entwicklungsrechtlichen Regularien:
 - Berlin kauft Flächen für GE und gef. Wohnungsbau zum Anfangswert
 - bei den Eigentümern verbleiben sonstige Wohnbau- und Gewerbeflächen, für Bodenwerterhöhung ist Ablösebetrag zu zahlen

Seite 5 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat I/W, Wohnungsbauprojekte - Äußere Stadt

Planungsziele seien die Reaktivierung einer innerstädtischen Brachfläche; die Beräumung und Altlastensanierung mit dem Ziel, 1 800 Wohnungen mit einem Anteil städtischen Wohnungsbaus zu schaffen; die landeseigenen Flächen zu qualifizieren, in Wert zu setzen und für den Technologiestandort bereitzustellen; und die Integration der sanierungsfähigen Denkmäler in das Konzept.

B-Plan 9-15a - Areal Müller Erben

Planungs- und Entwicklungsziele



Quelle: Bauwert AG, 05/22

Seite 6 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Referat II W - Wohnungsbauprojekte - äußere Stadt

- Reaktivierung einer innerstädtischen Brachfläche, Beräumung und Altlastensanierung
- Realisierung von rd. 1.800 Wohnungen, darunter auch städtischer Wohnungsbau
- Qualifizierung landeseigener Gewerbeflächen
- Integration der sanierungsfähigen Denkmale, u.a. für soziale Infrastruktur (Kita)
- Schaffung eines sparsamen Erschließungsnetzes
- Realisierung öffentlicher und privater Grünflächen

Stand: 08.12.2022



Das Gutachterverfahren sei zwischen dem Land Berlin und den Eigentümern ausgeschrieben worden. Aus mehreren Gründen habe das Büro Freie Planungsgruppe Berlin überzeugt – siehe nächste Folie. Sie sehe vor, eine funktionale und gestalterische Trennung zwischen Gewerbe im Norden und Wohnungsbau im Süden durch eine „Grünfuge“ herzustellen, die eine Verbindung zum Park aufnehme und eine Vernetzung zu den umliegenden Quartieren zu schaffen, die ausschließlich für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen sei.

B-Plan 9-15a - Areal Müller Erben

Städtebauliches Gutachterverfahren **Prämierter Entwurf**



Prämierter Entwurf Freie Planungsgruppe Berlin (FPB) 07/ 2017

Seite 7 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Referat II W - Wohnungsbauprojekte - äußere Stadt

- Städtebauliches Gutachterverfahren 07/2017
- Gemeinsame Ausschreibung und Auswahl der Büros
- Prämierter Entwurf des Büros FPB überzeugt durch funktionale und gestalterische Trennung zwischen Wohnen und Gewerbe, lärmrobusten Städtebau sowie lineare Ausbildung des Denkmalbereichs und Freiflächenabfolge
- Integration und Herausstellen der zu erhaltenden Denkmale wird von UD begrüßt
- Erhalt der Halle 4 wird in Abstimmung mit Denkmalbehörden nicht weiterverfolgt, Kubatur soll sich in Neubebauung widerspiegeln
- Grundlage für B-Planentwurf

Stand: 08.12.2022

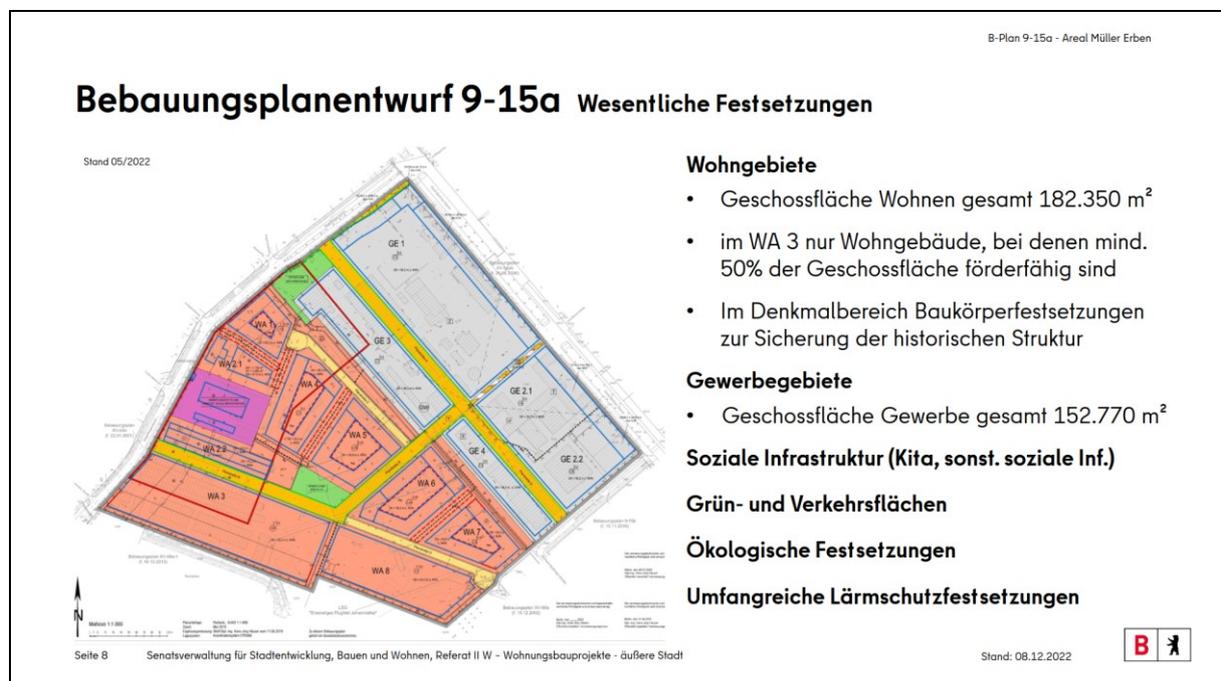


Der Entwurf löse die unmittelbare Nachbarschaft von Gewerbe und Wohnen mit sechs Wohnhöfen, die sich Richtung Süden etwas auflösten und mit Stadtvillen dem Park zuwende-

ten. Dem Entwurf sei als einziger gelungen, die fünf Denkmäler zu integrieren und ihnen einen Rahmen zu setzen. Es sei nicht mehr möglich, die Halle 4 zu erhalten, aber der Entwurf sehe einen Neubau der gleichen Kubatur mit basilikaähnlicher Form vor. Es setze die wenigen zu erhaltenden Denkmäler in Szene.

Dies sei die Grundlage für den Bebauungsplanentwurf 9-15a – siehe nächste Folie. Im Norden seien die vier Gewerbeflächen und im Süden die acht allgemeine Wohngebiete sichtbar. Kita und weitere öffentliche Nutzung würden sie später im Rahmen einer Gemeinbedarfsfläche festsetzen. Es gebe Platz für ca. 1 800 Wohnungen und mehr als 150 000 Quadratmeter Geschossfläche für Gewerbe.

Die Verkehrswege erschlossen sich gut. Die öffentlichen Erschließungsstraßen, die Gewerbestraße und die Wohnstraße würden durch zwei Privatstraßen ergänzt.



Es gebe eine Reihe ökologischer Festsetzungen und umfangreiche Lärmschutzfestsetzungen – siehe nächste Folie –, weil es drei Lärmquellen gebe: das Gewerbe der umliegenden Gewerbegebiete und des Gebiets selbst, Verkehr des Segelfliegerdamms und eine Sportstätte im Süden.

Zum aktiven Lärmschutz gehöre eine Lärmkontingentierung für Gewerbegebiete mit Richtungssektoren. Es sei eine Lärmschutzwand für die Kita zur Straße hin vorgesehen. Dort stehe bereits eine Mauer, die möglicherweise integriert werden könne. Der Außenbereich der Kita solle nutzbar werden. Zu den passiven Lärmschutzmaßnahmen gehöre die Grundrissorientierung, denn der Großteil der Aufenthaltsräume orientiere sich zur lärmabgewandten Seite. Eine Besonderheit für das WA 7 und das WA 3 sei, dass der Bereich zur Straße hin zuerst umgesetzt werde. An einigen Stellen gebe es die Notwendigkeit für geschlossene Laubengänge oder Loggien oder Maßnahmen gleicher Wirkung.

B-Plan 9-15a - Areal Müller Erben

Bebauungsplanentwurf 9-15a Festsetzungen zum Lärmschutz

Stand 05/2022



Festsetzungen zum Lärmschutz

Lärmquellen: Gewerbe, Verkehr, Sportanlagen

aktiver Lärmschutz:

- Lärmkontingentierung mit Richtungssektoren im GE 1 - 4
- Lärmschutzwand oder Maßnahme gleicher Wirkung zum Schutz des Gemeinbedarfs

passiver Lärmschutz:

- Grundrissorientierung
- lückenlose Gebäuderiegel und -mindesthöhen i.V.m. Baureihenfolge
- geschlossene Laubengänge / Loggien
- Baulinien

Seite 9 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Referat II W - Wohnungsbauprojekte - äußere Stadt Stand: 08.12.2022

Im Verfahren zur Trägerbeteiligung und in frühzeitigen und regulären Beteiligungsverfahren – siehe nächste Folien – habe es Hinweise und Anpassungen gegeben, die sie in den Bebauungsplan aufgenommen hätten. Dies habe das Thema der Lärmschutzfestsetzung betroffen. Sie hätten den Hinweis der SenUMVK aufgenommen, dass geplant sei, den Segelfliegerdamm künftig aufzuweiten. Außerdem hätten sie eine Grünfläche als Entree für die „Grünfläche“ Richtung Park aufgenommen.

B-Plan 9-15a - Areal Müller Erben

B-Planverfahren 9-15a Wesentliche Änderungen

Wesentliche Änderungen nach frühz. Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung 2018/ 19

- 1) Ergänzung Gemeinbedarfsfläche
- 2) Verbreiterung Verkehrsflächen, Änderung Straßenführung Privatstraßen
- 3) Änderung Festsetzungssystematik in den GE zugunsten Geräuschkontingentierung
- 4) Ergänzung Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrs-, Sport und Gewerbelärm,
- 5) Konkretisierung Festsetzungen zur Bebauung (Geschossigkeiten, Baulinien)



Seite 10 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Referat II W - Wohnungsbauprojekte - äußere Stadt Stand: 08.12.2022

B-Plan 9-15a - Areal Müller Erben

B-Planverfahren 9-15a Wesentliche Änderungen

Wesentliche Änderungen nach Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung 2020 - 2022

- 1) Ergänzung einer öffentlichen Grünfläche am Segelfliegerdamm zu Lasten GE
- 2) Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche zur Erweiterung des Knotenpunkts Segelfliegerdamm / Groß-Berliner Damm
- 3) Änderung/Ergänzung der Festsetzungen zur Emissionskontingentierung in den Gewerbegebieten
- 4) Anpassung der Lärmschutzfestsetzungen



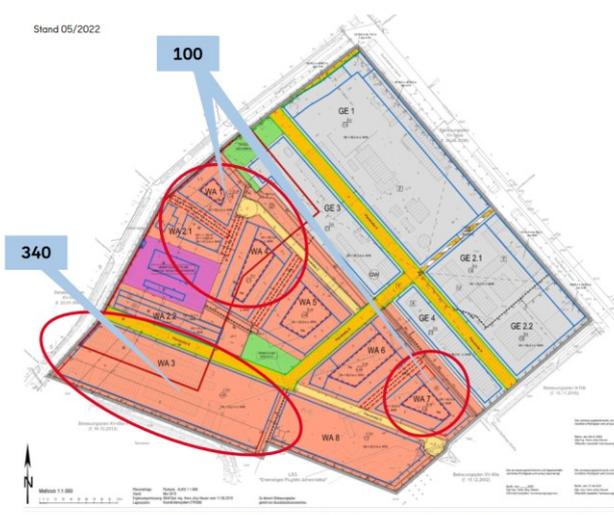
Seite 11 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Referat II W - Wohnungsbauprojekte - äußere Stadt Stand: 08.12.2022

Von den 1 800 Wohnungen, die entstanden, seien 550, 30 Prozent, im Landesbesitz. Auf dem Gelände WA 3, dass das Land kaufen und einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft übertragen werde, sei ein Anteil von 75 Prozent geförderten Wohnungsbaus vorgesehen. Der Eigentümer habe sich bereiterklärt, 100 weitere Wohnungen schlüsselfertig zu errichten, die an eine städtische Wohnungsbaugesellschaft veräußert und den geförderten zugeordnet würden, sodass der Anteil mit 440 Wohnungen bei 25 Prozent liege.

B-Plan 9-15a - Areal Müller Erben

Bebauungsplanentwurf 9-15a geförderter / städtischer Wohnungsbau

Stand 05/2022



		in %
Wohnungsbau gesamt	1.800	100,0
<i>davon künftig landeseigen</i>		
a. in WA 3 ¹⁾	450	
b. in WA 1 - 2.2, 4 oder 7 ²⁾	100	
künftig landeseigen gesamt	550	30,6
<i>davon gefördert</i>		
in WA 3 ³⁾	340	
in WA 1, 2.2, 4 oder 7 ²⁾	110	
gefördert gesamt	440	24,5

- 1) Ankaufsfläche Land Berlin
- 2) Herstellung durch EG und Ankauf von LWU
- 3) avisierte Vereinbarung mit LWU zu Quote von 75%, übrige Wohnungen durch Selbstverpflichtung der LWU gedeckelt

Seite 12 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Referat II W - Wohnungsbauprojekte - äußere Stadt Stand: 08.12.2022

Zur sozialen Infrastruktur – siehe nächste Folie – gehöre eine Kita mit 130 bis 140 Plätzen und eine kleine Kita in WA 3, die die städtische Wohnungsbaugesellschaft umsetzen werde.

B-Plan 9-15a - Areal Müller Erben

Soziale Infrastruktur



- Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude 5a,b und 6 für Kita mit 130 - 140 Plätzen und sonstigen Gemeinbedarf
- Weitere Kita im WA 3 mit 40 Plätzen
- Aus Planung ergibt sich Schulplatzbedarf von 216 Plätzen bzw. 1,5 Zügen
- B-Planverfahren 9-15b-1 zur Sicherung eines Grundschulstandorts eingeleitet
- Finanzierung soziale Infrastruktur durch Berlin
- Schulneubau ist im Investitionsprogramm Neue Holzmodulschulen verankert

Seite 13 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Referat II W - Wohnungsbauprojekte - äußere Stadt Stand: 08.12.2022

Eine Schule sei schon in Planung. Aus dem Projekt heraus ergebe sich ein Bedarf von 216 Plätzen. Eineinhalb Züge stünden in der Planung, aber es sei eine dreißigige Schule. Das Bebauungsplanverfahren könne fortgesetzt werden, wenn der Bebauungsplan zur Beschlussfassung komme. Die Finanzierung sei durch das Investitionsprogramm verankert.

Neben dem MIV, der im Gebiet versorgt werde, wollten sie ein straßenunabhängiges Fuß- und Radwegenetz schaffen – siehe nächste Folie. Es solle ein autoarmes Quartier entstehen. Die Anbindung an den ÖPNV sei ideal: Der S-Bahnhof Johannisthal sei fußläufig erreichbar, und es gebe eine Straßenbahn sowie eine Buslinie.

B-Plan 9-15a - Areal Müller Erben

Verkehr und Erschließung



- Autoarmes Quartier mit sparsamer Erschließung für den motorisierten Individualverkehr
- Straßenunabhängige Fuß- und Radwege
- Nutzung der guten öffentlichen Erschließung (Straßenbahn im GBD, neuer Zugang zu S-Bahnhof Johannisthal, Busverkehr SFD)
- Quartiersentwicklung generiert zusätzlich insgesamt 4.360 Kfz-Fahrten/ 24 h (Verträglichkeit gutachterlich nachgewiesen)
- Perspektivische Aufweitung der Kreuzung Groß-Berliner Damm/ Segelfliegerdamm im B-Plan berücksichtigt, aber B-Plan ist nicht ursächlich hierfür

Seite 14 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Referat II W - Wohnungsbauprojekte - äußere Stadt Stand: 08.12.2022

Die neue Entwicklung rufe insgesamt 4 360 Fahrten hervor. Sie hätten nachweisen können, dass das vertraglich abzuwickeln sei.

Der Regelquerschnitt der Wohnstraße – siehe nächste Folie – zeige jeweils einen Richtungsfahrtstreifen je Fahrtrichtung, wechselnd Park- und Regenwasserversickerungsflächen und Gehwege mit jeweils 3,5 Metern Breite.

B-Plan 9-15a - Areal Müller Erben

Verkehr und Erschließung

Regelquerschnitt Planstraße B (öffentliche Wohnstraße)

- Ruhender Verkehr vorwiegend in Tiefgaragen bzw. in Quartiersgarage geplant
- ≤ 78 Stellplätze im öffentlichen Straßenraum
- Regelquerschnitt sieht Wechsel Parkflächen mit Regenwasserversickerungsflächen vor
- Breite: Planstr. A: 18,0 m, Planstr. B: 17,0 m, Privatstraßen 11,0 m
- Bauliche Maßnahmen (Fahrbahneinengungen, Aufpflasterung) zur Unterbindung nicht gebietsbezogenerer Lkw-Verkehre im Wohngebiet

Seite 15 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Referat II W - Wohnungsbauprojekte - äußere Stadt Stand: 08.12.2022

B-Plan 9-15a - Areal Müller Erben

Ökologische Ziele

Fachgutachten Regenwasser Stand 10/2020

Geplante Festsetzungen

- Extensive Dachbegrünung (mind. 50% der Dachflächen)
- Fassadenbegrünung (fensterlose Fassaden > 100 m²)
- vollständige Regenwasserversickerung
- Pflanzgebote 1 Baum / 500 m² Grundstücksfläche
- Pflanzbindungsflächen in den privaten Wohnbauflächen, u.a. zur Sicherung einer Trockenrasenersatzfläche im WA 8 und zur Herstellung der zentralen „Grünfuge“

Seite 16 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Referat II W - Wohnungsbauprojekte - äußere Stadt Stand: 08.12.2022

Die ökologischen Ziele – siehe vorherige Folie – entsprechen den fast schon standardisierten Festsetzungen, die aus Adlershof bekannt seien. Die Dächer würden zu mindestens 50 Prozent begrünt. Insbesondere für die Gewerbebetriebe sei von Interesse, dass auch Fassaden begrünt würden. Das Regenwasser solle vollständig, wie in Adlershof üblich, versickern.

Auf dem Gelände sei Arten- und Biotopschutz relevant. Es gebe ein abgestimmtes Kompensationskonzept mit der unteren und oberen Naturschutzbehörde – siehe nächste Folie. Sie verlagerten die Zauneidechsen in den Landschaftspark und den Fitis in die Wuhlheide. Der Trockenrasen werde im Gebiet selbst kompensiert, ein Teil müsse zum Britzer Zweigkanal.

B-Plan 9-15a - Areal Müller Erben

Externe Kompensationsmaßnahmen

- 1. Landschaftspark Johannisthal (u.a. Zauneidechsen)**
 - Durchführung als CEF-Maßnahme vor Eingriff
 - Abfang soll zeitnah beginnen
- 2. Wuhlheide (Fitis)**
 - Durchführung als FCS-Maßnahme
- 3. Britzer Zweigkanal (Trockenrasen)**
 - 800 m² Ersatzfläche Trockenrasen (außerdem 600 m² innerhalb Plangebiet)

Seite 17 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Referat II W - Wohnungsbauprojekte - äußere Stadt
Stand: 08.12.2022

B-Plan 9-15a - Areal Müller Erben

Denkmalschutz Denkmalkarte Berlin

	Denkmalbereich Ensemble
	Denkmalbereich Gesamtanlage
	Gartendenkmal
	Baudenkmal
	Bodendenkmal

Baudenkmale	Bezeichnung gemäß Denkmalliste Berlin	Bezeichnung im B-Planverfahren
Fabrikhallen	Gebäude 1-4	Hallen 1-4
Schmiede und Wohlfahrtsgebäude	Gebäude 5	Gebäude 5a, 5b und 5c
Fabrikhalle	Gebäude 6	Halle 6
Verwaltungsgebäude mit Produktionshalle	Gebäude 7, 7A	Gebäude 16, Halle 7
Pförtnerhäuschen mit Einfriedung	ohne Nummerierung	Gebäude 17
Feuerwehr	ohne Nummerierung	Gebäude 27
Versuchshalle	Gebäude 52	Gebäude 52

Seite 18 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Referat II W - Wohnungsbauprojekte - äußere Stadt
Stand: 08.12.2022

Ein Teil stehe unter Denkmalschutz – siehe vorherige Folie – mit elf eingetragenen Einzeldenkmälern. In Abstimmungen mit Fachbehörden, der unteren und der oberen Denkmalbehörde und dem Landesdenkmalamt hätten sie evaluiert, was noch zu retten sei. Viele Gebäude hätten eine so schlechte Bausubstanz – siehe nächste Folie –, dass sie nicht erhaltenswert sei.

Denkmalschutz abgängige Gebäude



- Umfangreiche Abstimmungen mit allen zuständigen Fachbehörden (OD, LDA und UD) seit 2015
- Diverse Gutachten und Untersuchungen
- Fixierung in denkmalrechtlichem Vertrag mit EG und UD



● Abriss



Gebäude 5c
Halle 7
Halle 52
Seite 19
Gebäude 27 - Feuerwehr

Denkmalschutz abgängige Gebäude (Halle 4)



- Seitenschiffe (ausgemauertes Holzfachwerk) nicht zu erhalten
- Mittelschiff 1950 ergänzt für VEB Kühllautomat
- 2015, 2018 Zustimmung Denkmalschutzbehörden zu Abriss Hallen 1-4 bestätigt



B-Plan 9-15a - Areal Müller Erben

Fotos: SenSBW / Büro für Umweltplanung 08/2021

Seite 20 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Referat II W - Wohnungsbauprojekte - äußere Stadt

Stand: 08.12.2022

Die zu erhaltenden Gebäude – siehe nächste Folie – lägen überwiegend im Gemeinbedarfsbereich. Lediglich Gebäude 16 werde in einem Wohngebiet liegen, das ein Eigentümer nutzen

werde. Dieser wolle das Gebäude mit Arztpraxen und Dienstleistungsbereichen der Öffentlichkeit zugänglich machen.

Denkmalschutz zu erhaltende Gebäude

Gebäude 5a

Gebäude 5b

Halle 6

Gebäude 16

Gebäude 17

● Erhalt

B

Seite 21

Abgestimmter Umgang mit Denkmalschutz

B-Plan 9-15a - Areal Müller Erben

Quelle: Anlage zum denkmalrechtlichen Vertrag 2021

Seite 22 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Referat II W - Wohnungsbauprojekte - äußere Stadt Stand: 08.12.2022

Denkmalbereich (Gesamtanlage)

Baudenkmale

Gebäude 1	Fabrikhalle
Gebäude 2	Fabrikhalle
Gebäude 3	Fabrikhalle
Gebäude 4	Fabrikhalle
Gebäude 5a	Schmiede
Gebäude 5b	Wohlfahrtsgebäude
Gebäude 5c	Büro
Gebäude 6	Fabrikhalle
Gebäude 7	Produktionshalle
Gebäude 16 (7A)	Verwaltungsgebäude
Gebäude 17	Pförtnerhäuschen mit Einfriedung
Gebäude 27	Feuerwehr
Gebäude 52	Versuchshalle

Grundstück im Sinne des Denkmalrechtlichen Vertrags

Flurstück 6830
Gemarkung Kanne
Flur 2
Grundbuch 23130N

	Baudenkm., zu erhalten/sanieren
	Baudenkm., Abbruch geplant
	Denkmalbereich Vertragsgebiet A
	Denkmalbereich Vertragsgebiet B

B

Halle 4 – siehe nächste Folie – grenze an die Gemeinbedarfsfläche an. Bislang sei vorgesehen, dass sich der Neubau an der basilikaartigen Struktur orientiere. Im Bebauungsplan sei festgesetzt, den Höhengsprung zu realisieren, das Lichtband aufzunehmen und die Erinnerung durch den Neubau zu gewährleisten.

Die Diskussionen der letzten Wochen hätten Abstimmungen mit den Eigentümern zur Folge gehabt. Sie hätten im Rahmen einer Selbstverpflichtungserklärung erklärt, deutlich mehr von dem ursprünglichen Gebäude in den Neubau zu integrieren. Dazu gehörten die Krankstützen, die Industrielampen und zumindest die Idee des Lichtbandes.

B-Plan 9-15a - Areal Müller Erben

Baufeld WA 2.2 Konzeption Halle 4



Quelle: Bauwert Segelfliegerdamm GmbH

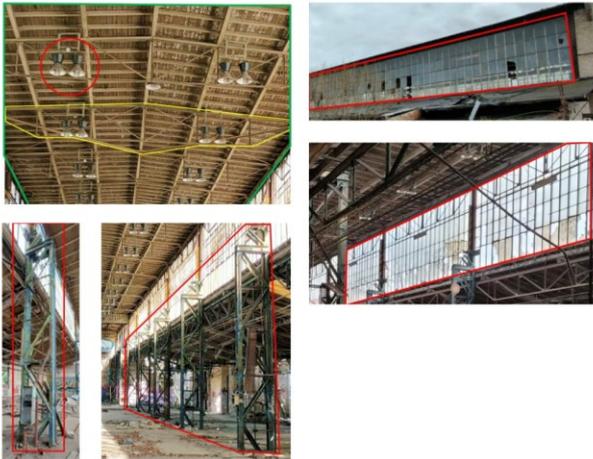
Seite 23 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Referat II W - Wohnungsbauprojekte - äußere Stadt

Stand: 08.12.2022



B-Plan 9-15a - Areal Müller Erben

Baufeld WA 2.2 Selbstverpflichtungserklärung Halle 4



- Unterzeichnung 09/ 2022
- Wahrung des industriellen Charakters durch Wiederverwendung historischer Gebäudeteile
- Offene Halle über ein Drittel des Gebäudes
- Teilverwendung der Dachuntersicht
- Abbau und Aufarbeitung der Stahlunterbinder und der Kranstützen, Wiedereinbau
- Abbau und Umrüstung der Industrielleuchten, Wiedereinbau
- Energieeffizienter Nachbau der zerstörten Lichtbänder
- Orientierung Materialwahl insgesamt an Bestandsgebäude

Quelle: Bauwert AG, 06/22

Seite 24 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Referat II W - Wohnungsbauprojekte - äußere Stadt

Stand: 08.12.2022



Am Freitag habe der Eigentümer vor Ort vorgeschlagen, Restauratoren gutachterlich an das Gebäude heranzulassen, um abzuklären, ob die Chance bestehe, deutlich mehr zu erhalten, wenn es zu einer Beschlussfassung des Bebauungsplanes komme.

Auf der nächsten Folie sei der Ablauf des Bebauungsplans zu sehen. Der Abgeordnetenhausbeschluss fehle noch.

B-Plan 9-15a - Areal Müller Erben

Bebauungsplan 9-15a Verfahrensschritte

10/ 2003	Aufstellungsbeschluss B-Plan 9-15
01/ 2011	Teilungsbeschluss
2014-16	Überprüfung der Planungsziele / GAV
2017	Wiederaufnahme B-Planverfahren mit geändertem Planungsziel
04-05/ 2018	Frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung
02-03/ 2020	Behördenbeteiligung
05-06/ 2021	Öffentliche Auslegung /erneute Beteiligung der Behörden
03-05/ 2022	Erneute eingeschränkte Beteiligungen
08/2022	Senatsbeschluss
Dez. 2022	Zustimmung Abgeordnetenhaus angestrebt

Seite 25 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Referat II W - Wohnungsbauprojekte - äußere Stadt Stand: 08.12.2022

Der Kaufvertrag und die Abwendungsvereinbarung – siehe nächste Folie –, die Folge der Grundlagenvereinbarung, seien letzte Woche im Unterausschuss Vermögensverwaltung und im Hauptausschuss zustimmend zur Kenntnis genommen worden. Allerdings seien Bebauungsplan und Vertrag ohne einander nicht gültig.

B-Plan 9-15a - Areal Müller Erben

Kaufvertrag und Abwendungsvereinbarung

- Im Nov. 2021 beurkundet, Wirksamkeit an Zustimmung Abghs zu B-Plan gebunden
- Abwendungsvereinbarung für in Privateigentum verbleibende Flächen (ca. 10 ha, hellblau), insb. Bauverpflichtung der EG
- Ankauf Berlin für öffentl. Infrastruktur, Gewerbe u. förderfähigen Wohnungsbau (ca. 11 ha, dunkelblau)
- Beräumung weitgehend durch EG
- Altlastensanierung auf Ankaufsfächen durch Wista.Plan
- Ablöse ca. 67,9 Mio. €, nach Verrechnung mit Kaufpreis Zahlbetrag EG ca. 20,1 Mio. €

Seite 26 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Referat II W - Wohnungsbauprojekte - äußere Stadt Stand: 08.12.2022

Ab Januar 2023 seien die beräumungsvorbereitenden Baumfällungen durch den Eigentümer nötig und möglich, um abschnittsweise in die Beräumung zu starten. Die Altlastensanierung, alles was unterirdisch erfolge, und der Bau der Straßen könnten ab 2024 erfolgen. Der Wohnungsbau könne 2025 beginnen und in sechs Bauabschnitten bis 2031 realisiert werden.

Areal Müller Erben Zeitschiene Planung und Umsetzung

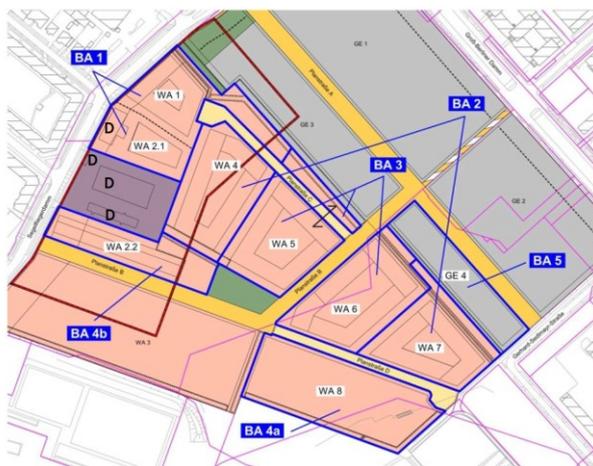
- ab Jan. 2023 *beräumungsvorbereitende Baumfällungen durch EG in Teilbereichen*
- ab Febr. 2023 *Abschnittsweise Beräumung durch EG*
- ab 2024 *Altlastensanierung Ankauffläche durch Wista.Plan*
- ab 2024 *Bau öffentliche Straßen (Realisierung)*
- ab 2025 *Realisierung 1. BA privater Wohnungsbau (Fertigstellung 2028),
Fertigstellung 6. BA 2031 geplant*



Seite 27 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat II W, Wohnungsbauprojekte - Äußere Stadt

B-Plan 9-15a - Areal Müller Erben

Umsetzung Bauverpflichtung Bauabschnitte



- Realisierung in 6 Bauabschnitten
- 1. BA: Bauantrag 20 Mon. nach Zustimmung Abghs zu B-Plan, Baubeginn 9 Mon. nach Genehmigung, Fertigstellung 3 Jahre n. Baubeginn)
- Nachfolgende Bauabschnitte jeweils 9 bzw. 6 Monate später
- Verpflichtung zur Durchführung qualitäts-sichernder Verfahren im Einvernehmen mit Berlin

Seite 28 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Referat II W - Wohnungsbauprojekte - äußere Stadt

Stand: 08.12.2022



Die positiven Effekte für Berlin, die mit der Realisierung eines solchen Projektes verbunden seien, seien auf der nächsten Folie aufgezeigt.

Vorteile des Projekts für Berlin

1. Ankauf von Gewerbeflächen zum günstigen Kaufpreis (Anfangswert) für künftige Arbeitsplätze und Erweiterung des Wissenschaftsstandorts
2. Gewerbegrundstücke bleiben im Eigentum Berlins, verbunden mit dauerhaften Erlösen aus Erbbaupacht
3. Zeitnahe Sicherung einzelner Denkmale möglich
4. Schaffung von rd. 1.800 Wohnungen bis vorauss. 2030/31 durch entsprechende Bauverpflichtung
5. Ankauf von Flächen für städtischen Wohnungsbau
6. Durch Abschöpfung der Wertzuwächse der Entwicklungsmaßnahme über Ablösebetrag erfolgt Refinanzierung von Ausgaben (z.B. o.g. Grunderwerb und kostenintensive Altlastensanierung)
7. Sicherstellung Beseitigung der umfangreichen Umweltschäden / Bodenverunreinigung
8. Nachhaltiger Umgang mit Grund und Boden durch Reaktivierung einer innerstädtischen, gut erschlossenen Brache



Katalin Gennburg (LINKE) führt aus, das Quartier habe die Größe eines großen Dorfs. Die Koalition habe sich mit dem Bebauungsplan schwergetan. Heute werde keine Beschlussfassung, sondern eine Protokollnotiz beschlossen, weil Bebauungspläne nicht zuließen, als Ausschuss eine Empfehlung abzugeben. Dies zeige, dass bei der Erstellung von Bebauungsplänen dringend ein anderes Vorgehen nötig sei, damit am Ende nicht so viele Dinge besprochen werden müssten.

Beschlüsse zu Bebauungsplänen seien ungewöhnlich und dokumentierten eine bemerkenswerte Geschichte. Zum Checkpoint Charlie hätten sie eine Beschlussfassung vorgenommen, weil der Wunsch bestanden habe, den Bebauungsplan zu modifizieren.

Die Koalition habe sich auch im Koalitionsvertrag darauf verständigt, alte Bebauungspläne auf den Prüfstand zu stellen. Der vorliegende Bebauungsplan sei nicht alt, aber Teile der Koalition hätten einige Änderungswünsche gehabt. Die wichtigsten Streitpunkte müssten sie hervorheben. Die Vorlage dokumentiere fast alle dieser Streitpunkte, doch innerhalb der Koalition seien sie nicht gut geklärt worden.

Sie begrüße den Investor, der anwesend sei, und freue sich, dass das KulturerbeNetz, das sich um den Denkmalerhalt vor Ort gekümmert habe und mit dem Linke und Grüne intensiv agiert hätten, anwesend sei.

Die Verzögerung könne verringert werden, wenn Belange in das Verfahren eingearbeitet würden. Das Parlament müsse als Gesetzgeber den Bebauungsplan am Ende beschließen.

Es sei gut, dass der Sozialwohnungsbau auf eine auskömmliche Quote erhöht worden sei.

Die Halle 4 müsse in einer Variante entstehen, die einem Denkmal gerecht werde. Sie danke ihrer Kollegin, Abgeordnete Billig, für die gemeinsame Aktivität. Sie hätten große Hoffnung,

dass die Machbarkeitsanalyse zum Denkmalerhalt und das Optionsrecht, das in der Beschlussempfehlung stehe, zum Zug komme und dass die Halle dem basilikalischen Charakter gerecht werde. Auf dem 21 Hektar großen Gelände ständen viele andere Gebäude, die zusammengefallen seien, weil die untere Denkmalbehörde nicht habe durchsetzen wollen oder können, die Denkmalhallen zu erhalten. Die Halle 4 sei wichtig, um den Flugplatz sichtbar zu behalten, denn Berlin habe nach 1945 sehr viel Stadtstruktur verloren und müsse nun so viel erhalten wie möglich.

Die Selbstverpflichtung, die mit dem Investor abgeschlossen worden sei, sei nicht in Ordnung. Die Halle müsse erkennbar bleiben und so bleiben, wie sie sei. Möglicherweise in Kooperation mit dem Technikmuseum müsse ein Ort entstehen, an dem Menschen die Historizität erfahren könnten.

Es gebe weiterhin die Zusage, die Schulplatz- und Kitaversorgung zuzusichern. Im Bebauungsplanverfahren müsse die Schulplatzversorgung nachgewiesen werden. Die vorliegenden Zahlen gäben das teilweise her, aber der Schulplatzneubau in der Holzbauschule, die als Teil des Nachweises gelte, sei in der Investitionsplanung des Landes nicht abgesichert. Wer auch immer demnächst regiere, müsse das dringend sicherstellen.

Es sei gut, dass eine bereits versiegelte Fläche, die sich noch dazu in der Stadt befinde, weiterentwickelt werde. Es sei ein schweres Ringen gewesen sei, den historischen Charakter, die wichtige Verbindung zur Industriegeschichte, eine Nahversorgung und die Schulplatzversorgung zu sichern sowie die Sozialwohnungsbauquote hochzusetzen. Das zeige, dass Stadtplanung in Zukunft anders betrieben werden müsse: miteinander, mit den Leuten, die sich vor Ort einsetzen, mit den Menschen in der Stadt.

Vorsitzender Andreas Otto weist darauf hin, dass sie nicht in der Rolle als Gesetzgeber darüber sprächen, sondern als Gemeinderat, der in seiner kommunalen Funktion Bebauungspläne beschließe.

Stefan Evers (CDU) lobt, er sehe in dem Bebauungsplan ein gelungenes Stück Quartiersentwicklung, das sich seine Fraktion früher gewünscht hätte. Mit diesem Schlussstein der Entwicklung von Johannisthal/Adlershof müsse eine Portalfunktion entstehen. Eine ganze Reihe von Schwächen in der Entwicklung Adlershofs seien hier besser gemacht worden: ein Kiez-zentrum und Urbanität. Die CDU-Fraktion wolle zustimmen. SenUMVK habe noch Herausforderungen vor sich. Die Herausforderungen mit Blick auf den Segelfliegerdamm und die großräumliche Erschließung müssten andere Ausschüsse noch behandeln.

Mathias Schulz (SPD) teilt mit, die SPD-Fraktion sei dankbar, dass es den Bebauungsplanentwurf in dieser Form gebe und sie in dieser Woche zu einem Abschluss kämen. Ursprünglich sei eine reine Gewerbequartiersentwicklung vorgesehen gewesen. Der aktuelle Entwurf bilde die Realität des Wohnraumbedarfs in Berlin ab. Den Bedarf bestätige auch die Bevölkerungsprognose.

Der Ausschuss sei in einer Reihe von Terminen, auch vor Ort und gemeinsam mit dem Bau-träger, über alle Überlegungen, Planungen und das Geschichtsbewusstsein informiert. Sie seien auf einem guten Weg, das Geschichtsbewusstsein zu erhalten. Am Freitag und in der Protokollnotiz stehe auch Halle 4 noch mal im Fokus.

Durch den naheliegenden S-Bahnhof Johannisthal gebe es gute Möglichkeiten der verkehrlichen Anbindung. Abgeordneter Evers habe aber Recht, dass noch genauer über ausreichende verkehrliche Erschließung gesprochen werden müsse, sodass die meisten Leute nicht darauf angewiesen seien, einen Pkw zu nutzen.

Es sei gut, dass der Bebauungsplan die Kitaversorgung sowie die Grün-, Nah- und Freiflächenversorgung berücksichtige. Ein Stadtplatz sei ebenfalls enthalten. So könne es ein lebhaftes Quartier werden. Seine Fraktion freue sich, dass der Entwurf mit der zugehörigen Protokollnotiz verabschiedet werden könne.

Daniela Billig (GRÜNE) bestätigte, das Projekt habe viele unterstützenswerte Elemente wie die 1 800 Wohnungen einschließlich des Drittels der landeseigenen Wohnungen. 25 Prozent geförderter Wohnraum seien gut, aber das Parlament habe dafür kämpfen müssen. Es sei noch nicht bedarfsgerecht, und sie wünsche sich in Zukunft einen Aufwuchs.

Mit Bezug auf Halle 4 sei anzumerken, dass es nicht ausreiche, nur die Kubatur zu erhalten. Ein städteplanerisch sinnvolles Nahversorgungszentrum könne auch in einem erhaltenen Gebäude realisiert werden. Die Halle 4 habe unterschiedliche Zeitschichten und sei besonders und berlintypisch. Dazu gehöre mehr, als die Form zu erhalten und Spolien zu integrieren. Das sei kein Denkmalschutz oder -erhalt. Historisch sei diese architektonische Praxis Ausdruck diktatorischer Herrschaftssysteme und von Machtüberlegenheit gewesen.

Die Machbarkeitsanalyse, die zur Debatte stehe und mit der Protokollnotiz beschlossen werden solle, sei eine Chance für die Halle 4. Als Denkmalpflegerin und Denkmalschützerin vertrete sie selbst der Meinung, dass es die Möglichkeit zur Erhaltung gebe. In den letzten Jahren habe es einen Wandel der Bewertung der Bausubstanz und von Denkmalerhalt und dessen Wichtigkeit gegeben. Es gebe viele Beispiele für Markthallen und andere Gebäude in teilweise noch schlechterem Zustand, die erhalten worden seien. Es gebe Expertinnen, die das in sehr hoher Qualität könnten.

Auch das aktive Engagement der Zivilgesellschaft ändere das Bewusstsein. Sie danke dem KulturerbeNetz, die immer wieder darauf hinwiesen, welche Gebäude in Berlin erhaltenswert, aber gefährdet seien. Zudem dürfe Graue Energie im 21. Jahrhundert nicht verschwendet werden, wenn unterschriebene Klimaschutzziele ernstgenommen würden. Es sei eine Chance für Halle 4.

Sie wolle den Dank der Abgeordneten Gennburg erwidern. Sie freue sich über den Rückhalt, wenn immer es darum gehe, eine leere Fläche oder ein Gebäude zu erhalten.

Das Verfahren habe viel Zeit und Kraft gekostet. Wenn das Parlament einen Bebauungsplan beschließen solle, wollten Parlamentarierinnen mitsprechen. Es sei ihre Aufgabe, sich einzumischen und der Zivilgesellschaft zu einer Stimme zu verhelfen. Sie wünsche sich zukünftig eine rechtzeitige Beteiligung ohne die aktuelle Hast.

Stefan Förster (FDP) unterstreicht, dass sie als Landesparlament und als Stadtrat zwei Funktionen vornähmen. Er selbst sei in diesem Jahr zweimal, einmal mit den Präsidiumsabgeordneten und einmal mit der Delegation des Bausenats, in Wien gewesen. Dort halte das Parla-

ment, das aus denselben Personen bestehe, explizit eine Sitzung als Wiener Landtag und eine als Wiener Gemeinderat, und sie hätten unterschiedliche Präsidien. Da es Leute durcheinanderbringe, könne man in Berlin mal über das Thema nachdenken. Aus dieser Perspektive sei der Bausenat heute eher der „Beigeordnete für Stadtentwicklung“.

Das Verfahren der Bebauungspläne sei nicht mehr zeitgemäß. Als langjähriger ehemaliger Bezirksverordneter in Treptow-Köpenick wisse er, dass es am Ende auf eine „Friss-oder-stirb-Variante“ hinauslaufe, mit der auch Projektentwickler oder Planer nicht immer glücklich seien. Kompromisse könnten Klagen verhindern, was Geschwindigkeitsvorteile haben könnte. Deutschland müsse insgesamt zu anderen Verfahren beim Planungsrecht kommen.

Das Flugfeld sei ein geschichtsträchtiger Ort mit bewegter Historie, aber habe auch 30 Jahre Verfall hinter sich, in den die Behörden nicht eingeschritten seien. Denkmalschutzbehörden, Land und Bezirk hätten versagt. Viele Probleme seien in den Neunziger- und Nullerjahren, vor Erwerb durch den jetzigen Eigentümer, entstanden. Man hätte unter anderem mit Ersatzvornahmen durchgreifen können, um Denkmäler zu erhalten. Der Bezirksdenkmalrat Treptow-Köpenick habe unter seiner Leitung in der letzten Wahlperiode mehrfach diskutiert, dass sie unzufrieden seien, was in den Neunziger- und Nullerjahren auf dem Gelände passiert sei. Nun müsse aber auf Basis der jetzigen Bestandteile ein modernes Stadtquartier mit eigener Charakteristik und Urbanität entstehen. Ein lebendiges Quartier müsse ermöglichen, dass Senioren und Studenten dort wohnten und sich Ärzte und Geschäfte ansiedelten. Berlin müsse daran gelegen sein, keine „Schlafstadt“, sondern ein Quartier der kurzen Wege zu schaffen, in dem Leute einkaufen, leben, sich wohl fühlen und miteinander austauschen könnten und in dem sie Gemeinschaftsflächen hätten. Dies werde es hoffentlich geben.

Eine ganze Reihe von Themen seien nicht im Rahmen des Bebauungsplans lösbar. Er prognostiziere, dass Schulen und Kitas erst fertiggestellt würden, wenn die Familien bereits dort wohnten, und wünsche sich dabei für die Zukunft schnellere Verabredungen. Das Bezirksamt Treptow-Köpenick müsse den Schulstandort entwickeln und jetzt schneller agieren.

Die Zulassungszahlen von Pkw in der Stadt seien weiter gestiegen. Somit sei ein gewünschtes autoarmes Quartier meistens nicht mit der Realität in Einklang zu bringen. Er begrüße, dass auch mit flexiblen Möglichkeiten von Quartiersgaragen gearbeitet werde. Nach den jeweiligen Bauabschnitten könne dann geschaut werden, ob ein Stellplatzfaktor von 0,7 ausreiche oder ob mehr oder weniger benötigt würden. Der Investor habe glücklicherweise zugesagt, flexibel darauf zu reagieren. Es seien bedarfsgerechte Stellmöglichkeiten notwendig, damit Leute ihre Autos am Ende nicht auf öffentlichem Straßenland der anderen Straßen abstellten oder Versickerungsmulden zuparkten, wie es auf dem WISTA-Gelände oft geschehen sei.

Mit Blick auf die Halle 4 sei im Auflagenbeschluss in der Protokollnotiz festgehalten, was Berlin erhalten könne. Wenn sie das umsetzen wollten, müsse das Land in der Pflicht sein, die Halle zu übernehmen. Es seien 4 600 Quadratmeter Geschossfläche in der Bestandskubatur und 8 100 Quadratmeter Geschossfläche im Neubau, der sich an der historischen Kubatur orientieren solle, geplant gewesen. Wenn es möglich sei, die historische Kubatur zu erhalten – er begrüße die Prüfung der Machbarkeit –, müsse das Land Berlin sagen, wo die Fläche auszugleichen sei, die nicht hinzukomme.

Die geschichtliche Bedeutung müsse sich in der Gestaltung vor Ort widerspiegeln. Das dürfe nicht nur eine Ausstellung oder Informationstafeln zum Flugplatz oder zum VEB Kühlautomat sein. Eine von vielen Möglichkeiten seien thematisch passende Spielgeräte auf Spielplätzen.

Das Vorhaben sei im Baukollegium nicht so gut aufgehoben, wenn sie hinter verschlossenen Türen redeten. In einer weiteren Sitzung müsse der Ausschuss sich über den aktuellen Stand informieren lassen, gerne auch mit den Eigentümern gemeinsam, wenn die Entwürfe vorlägen. In einer Sitzung könnten sie die Entwürfe kritisch diskutieren und ihre Meinung dazu abgeben. Die Protokollnotiz könne so beschlossen werden.

Die größere Sorge bei der Gestaltung mache er sich bei der DEGEWO, die in der Regel „quadratisch, praktisch, aber nicht gut“ baue. Es dürfe aber keinen Qualitätsabfall geben. Zudem gebe es noch Gewerbebauten. Dies sei in der Passage des Baukollegiums nicht enthalten. Gewerbe seien ebenfalls oft wenig schöne Blechhallen. Sie müssten keinen Architekturpreis gewinnen, müssten aber einen Bezug zu den angrenzenden Wohngebieten haben.

Er danke Frau Böttcher, die Bebauungspläne mit viel Langmut und detailorientiert bearbeite.

Lars Düsterhöft (SPD) begrüßt, dass es einen Kompromiss geben werde. Er danke der Verwaltung für das Erarbeiten und denjenigen, die in den letzten Jahren mitdiskutiert hätten. Über 50 Prozent des Geländes gingen in die Hand des Landes über. Er habe nicht davon gehört, dass so etwas an anderer Stelle in dieser Größenordnung passiert sei. Er wünsche sich immer mehr, aber dass Berlin es schaffe, das Gelände zu übernehmen und noch dazu 550 landeseigene Wohnungen zu bauen, sei herausragend gut. Insgesamt fänden über 3 600 Menschen ein neues, gut angeschlossenes Zuhause. Die Straßenbahn sei vor kurzem verlängert worden. Der Bahnhof Johannisthal, ehemals Betriebsbahnhof Schöneweide, habe einen provisorischen Zugang erhalten und erhalte demnächst einen ordentlichen Zugang mit Fahrstuhl. Die Buslinie 163 habe eine neue Linienführung, statt eingestellt zu werden.

Durch das Alter und Verzögerungen in den letzten Jahren könne die Stadt einige Gebäude nicht erhalten. Vor zwei Jahren habe außerdem ein Brand eine Halle beschädigt. Es sei aber erfreulich, dass Berlin die Denkmäler erhalte, die erhalten werden könnten. Der Bezirk müsse für einen würdigen Platz für Erinnerungskultur sorgen. Er könne sich gut vorstellen, dass das Rathaus Johannisthal in einer Filiale auf dem Gelände die Geschichte des Flugplatzes zeige.

Er sei dankbar für den Kompromiss zu Halle 4. Wenn mehr erhalten werden könne, sei es ein Mehrwert. Die Halle dürfe aber auch nicht leer stehen, sondern müsse dem gesamten Kiez nutzen. Der Kiez habe einen Bedarf an Nahversorgung, Restaurants oder Plätzen, an denen Leben stattfinden könne.

Er wolle sich der Abgeordneten Gennburg anschließen, dass es nicht ausreiche, nur auf eine zukünftige Schule zu verweisen. Sie müsse finanziell unterlegt werden. An den anderen Schulstandorten sei kein Platz, und sie hätten schon größtenteils Containerbauten. Die zwei geplanten Schulstandorte seien dringend nötig und dürften sich nicht verzögern. Er werde dem Gesamtpaket zustimmen.

Andreas Otto (GRÜNE) fragt, wann der Bebauungsplan veröffentlicht werde.

Senator Andreas Geisel (SenSBW) äußert, er danke der Bauwert und der DEGEWO. Die hätten in der vergangenen Legislaturperiode einen abgeschlossenen Abwendungsvertrag gehabt, in dem gestanden habe, dass das Land Berlin keine weiteren Forderungen habe. Die Veränderung des Bebauungsplans sei für sie eine Überraschung gewesen. Ihr Verständnis dafür, dass sie und das Land gemeinsam ein gutes Projekt erstellen müssten, trage dazu bei, dass sie eine Beschlussfassung vornehmen könnten.

Bei der Qualität der landeseigenen Gesellschaften gebe es Vorurteile. Ziel sei, dass den Gebäuden nicht angesehen werden könne, wer der Eigentümer sei. Um das zu sichern würden SenSBW, Bezirk und der jeweilige Bauherr ein Wettbewerbsverfahren finden.

Sabrina Böttcher (SenSBW) weist darauf hin, dass die Verträge wirksam seien, wenn das Abgeordnetenhaus den Bebauungsplan beschlossen habe. Die Rechtsprüfung der SenSBW müsse die Verträge bearbeiten, was aber gut vorbereitet sei. Im ersten Quartal 2023, voraussichtlich im Februar oder März, setzten sie den Bebauungsplan fest, und kurz danach veröffentlichten sie ihn. Die im Zeitplan abgebildeten Arbeiten könnten unabhängig von der Festsetzung Anfang 2023 starten.

Der **Ausschuss** empfiehlt dem Plenum die Annahme der Vorlage – zur Beschlussfassung – Drucksache 19/0463. Dringlichkeit wird beschlossen. Der Ausschuss beschließt weiterhin die Protokollnotiz.

Punkt 2 der Tagesordnung

Verschiedenes

Siehe Beschlussprotokoll.