

Ziele der Planung und wesentlicher Inhalt

Durch Reaktivierung und Ausnutzung der vorhandenen Flächenressourcen im Plangebiet und unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse, des Denkmalschutzes und gebietstypischer Vegetationsbestände soll an dem Standort ein hochwertiges Gewerbe- und Industriegebiet entwickelt werden.

Grundlage für die baulichen Erweiterungen bilden die für das Plangebiet typischen und zum Teil unter Denkmalschutz stehenden Baustrukturen mit Bürogebäuden, Hallen und Solitärebauten. Mit vergleichbaren Strukturen soll das derzeit brach liegende Baulandpotenzial in Übereinstimmung mit den Zielen des Stadtentwicklungsplans Industrie und Gewerbe sowie orientiert am bestehenden Gewerbeflächenbedarf ergänzt werden.

Ziel der Planung ist eine optimale Ausnutzung der Flächen und gleichzeitig eine möglichst geringe Versiegelung, die den Charakter des bislang stark durchgrünten Standortes unterstreicht.

Innerhalb des Denkmalensembles sollen vorwiegend Solitär- und Bürobauten errichtet werden. Um die denkmalgeschützten Gebäude optimal in die Planung zu integrieren, sollen zudem Sichtachsen durch die Neubauten freigehalten werden, so dass vielfältige Durchblicke auf die historische Bausubstanz gewährt werden. Außerhalb des Ensemblebereichs werden zusätzliche Potenzialflächen für Hallenbebauungen angeboten, um auch produzierendes Gewerbe zu ermöglichen.

In zwei Varianten werden dabei unterschiedliche Bebauungsdichten dargestellt, die es im weiteren Verfahren zu konkretisieren gilt.

Der umfangreiche ortsbildprägende Baumbestand, der im Plangebiet sowohl in Alleen als auch als Solitär- und Uferbegrünung vorzufinden ist, soll weitestgehend erhalten und punktuell ergänzt werden. Zu den umgebenden Straßenflächen sollen zusätzlich 5-10 m breite Vorgartenzonen von Bebauungen frei gehalten werden. Darüber hinaus schließt die Planung mit dem Marzahn-Hohenschönhauser-Grenzgraben an die umfangreich begrünte südlich verlaufende Bahntrasse an und gewährleistet so eine Biotopvernetzung mit dem näheren Umfeld.

Mit der vorliegenden Planung sollen der bisherige Standort des IPH sowie bislang ungenutzte Potenziale in einem innenstadtnahen und gut angebundenen Gewerbegebiet gesichert und ausgebaut werden. Damit reagiert die Planung angemessen auf die wachsende Berliner Wirtschaft und den dringenden Bedarf an hochwertigen Gewerbe- und Industrieflächen.

Die erste Variante weist eine durchschnittlich niedrigere Verdichtung auf. Innerhalb des Denkmalensembles werden vereinzelte Bürogebäude sehr locker positioniert. Zusätzliche Hallenbauten werden außerhalb des Denkmalschutzbereiches angeboten. Im östlichen Bereich werden die straßenseitigen Bürogebäude durch Hallen unterbaut.

Die Geschossigkeit bewegt sich im zentralen Bereich bei maximal drei Vollgeschossen und in den Randbereichen bei vier bis fünf Vollgeschossen.

Die zweite Variante stellt eine Maximalvariante bei der erzielbaren baulichen Dichte dar. Die Geschossigkeit der Bebauung im zentralen Teil des Plangebietes steigt auf maximal vier Vollgeschosse. Alle außerhalb des Denkmalschutzbereiches liegenden Hallenbauten werden mit zusätzlichen Bürobauten ergänzt und überbaut. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze am Pyramidenring werden Bürogebäude mit bis zu sechs Vollgeschossen angeboten.

Die Ausschöpfung der vollen Variabilität sowie der Nutzungsmaße dieser Variante erfordert jedoch auch im folgenden Verfahren eine enge Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden.