Bebauungskonzept "IPH"

Landsberger Allee/ Pyramidenring/ Alte Rhinstraße

Stand 26.02.2018

Gesellschaft für Planung
Umwelt - Stadt - Architektur
GfP

AUFGABENSTELLUNG

Das Plangebiet des städtebaulichen Konzepts umfasst wesentliche Teilflächen des Geltungsbereichs des 1994 eingeleiteten Bebauungsplans XXI-23 „IPH“ (Institut Prüffeld Hochleistungstechnik). Dieser ist Bestandteil eines Gewerbegebietes in Marzahn-Hellersdorf, welches in Verbindung mit dem benachbarten Bezirk Lichtenberg den größten zusammenhängenden Industrie- und Gewerbestandort Berlins bildet. Die Größe des Plangebiets weist eine Fläche von ca. 17,5 ha auf. Aufgrund des 2015 großflächig angelegten Denkmalstatus sowie weiteren seit 1994 veränderten Rahmenbedingungen, ergibt sich das Erfordernis, die dargestellten städtebaulichen Zielsetzungen für das Bebauungsplanverfahren XXI-23 zu überprüfen und durch die Erarbeitung von städtebaulichen Studien ggf. neu zu definieren.

Durch die Feststellung des Denkmalstatus für große Teile des Geltungsbereiches hat das Gebiet eine städtebaulich neue Relevanz erlangt. Die Flächen im Geltungsbereich sollen daher in Bezug auf verbleibende Bebauungs- und Verdichtungspotentiale untersucht werden. Unter Berücksichtigung einer wirtschaftlichen Grundstücksnutzung durch potentielle neue Eigentümer soll hierbei sowohl die grundsätzliche Bebaubarkeit innerhalb des denkmalgeschützten Areals als auch der angrenzenden Bereiche vorangetrieben sowie das Maß der baulichen Nutzung neu definiert werden.

Hinsichtlich der zulässigen Nutzungsarten sollen auf der Grundlage des 1998 beschlossenen Planungsstandes des Bebauungsplanes XXI-23 "IPH" erforderliche Nutzungsausschlüsse (z.B. großflächiger Einzelhandel) berücksichtigt werden, um die Entwicklung einer gewerblich-industriellen Nutzung im Sinne des StEP Gewerbe zu sichern und die Ziele des bezirklichen Zentrenkonzeptes zur Steuerung des Einzelhandels umzusetzen.

Die beabsichtigte Vermarktung von Teilflächen bedingt die Sicherstellung der öffentlichen und privaten Erschließung der neugebildeten Baugrundstücke. Dafür sind entsprechende Flächen mit den benötigten Dimensionierungen und Anschlüssen in der Planung vorzusehen.

Das städtebauliche Konzept soll in Varianten die gewerblichen Entwicklungspotentiale des Gesamtgebietes unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes, der gesicherten Erschließung sowie vorhandener prägender Grünstrukturen darstellen und als Entscheidungsgrundlage für die weiteren Planungsschritte der verbindlichen Bauleitplanung dienen.



Abb. 1: Darstellung Plangebiet o.M.



Abb. 2: Blick nach Norden zum Sozialgebäude



Abb. 3: Blick nach Osten zum Zentrallabor



Abb. 4: Aufteilung der Wegefläche mit Baumallee



Abb. 5: Denkmalgeschützte Garagen



Abb. 6: Erschließung in Richtung Süden



Abb. 7: Denkmalgeschütztes Pförtnerhaus

BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet liegt im Osten von Berlin innerhalb eines Gewerbegebietes im Bezirk Marzahn-Hellersdorf. Es wird durch die Straßen Pyramidenring, Alte Rhinstraße sowie die Landsberger Allee, welche eine der Hauptverkehrsachsen der Stadt darstellt, begrenzt. Westlich des Plangebietes verläuft die Grenze zum Bezirk Lichtenberg.

Das Plangebiet wird weitestgehend von Gewerbeflächen umschlossen, welche größtenteils durch Hallenbebauungen und Logistikflächen geprägt sind. Nördlich der Landsberger Allee grenzt ein kleinteiliges Siedlungsgebiet mit Einfamillien- und Reihenhäusern sowie mit Kleingartenflächen an.

Vor seiner Eingemeindung in den neuen Stadtbezirk Lichtenberg im Jahr 1920 war Marzahn eine eher ländlich und landwirtschaftlich geprägte Gemeinde. Im Zusammenhang mit der späteren Stadterweiterung und Errichtung der Großsiedlungen wurde in den 70er und 80er Jahren ein großflächiges Gebiet für Industrieansiedlungen vorbereitet und erschlossen. In der Nähe zu den Wohngebieten Marzahn, Hellersdorf und Hohenschönhausen sollten so umfangreiche Arbeitsstätten entstehen.

Die Entwicklungen auf dem vorliegenden Plangebiet begannen jedoch bereits im Jahr 1956 mit dem gegründeten Institut ,,Prüffeld für elektrische Hochleistungstechnik" (IPH), welches bis heute mit seiner denkmalgeschützten Bausubstanz das Plangebiet prägt.

Die Flächen entlang der Landsberger Allee bzw. des Pyramidenrings beherbergen darüber hinaus weitere technische Infrastruktureinrichtungen wie ein Pumpwerk der Berliner Wasserbetriebe sowie ein Umspannwerk, welches von der Firma 50 Hertz betrieben wird. Im Nordosten des Gebietes befinden sich zudem 380- und 220-kV-Anschlüsse, so dass das Plangebiet in besonderer Weise zur Ansiedlung von Betrieben mit hohem Energiebedarf geeignet ist.

Der Geltungsbereich weist aber auch Flächenanteile von naturschutzrechtlicher Relevanz auf, wie den Marzahn-Hohenschönhausener Grenzgraben (MHG), welcher im Bereich des Plangebiets teilweise verrohrt ist. Die grabenbegleitenden Flächen sowie weitere Flächen entlang des Pyramidenrings sind derzeit durch einen umfangreichen und dichten Gehölzbestand geprägt, welche in Teilen auf ihre Waldeigenschaft hin zu prüfen sind.

Altlastenverdachtsflächen oder Anhaltspunkte für den Verdacht auf Altlasten liegen aktuell nicht vor.

HISTORIE UND DENKMALSCHUTZ

Die nachfolgend aufgeführten historischen Hintergründe und Abbildungen stammen aus der Dokumentation: Institut "Prüffeld für elektrische Hochleistungstechnik" Berlin, Vertiefende Erfassung im Auftrag des Landesdenkmalamtes Berlin, Fachbereich Denkmalinventarisation und Denkmalvermittlung - 2015/16; (Jessica Hänsel M.A., M.Sc.; Potsdam; März 2016)

Am 06. Januar 1956 wurde offiziell das IPH gegründet. Die Suche nach einem Standort für ein neues Hochleistungsprüffeld entwickelte sich zu einer großen Herausforderung, da sich mehrere in Auswahl befindene Grundstücke in Ost-Berlin als ungeeignet für die besondere Bauaufgabe zeigten. Folglich fiel die Wahl auf ein großflächiges Gelände im ehemaligen Bezirk Lichtenberg, welches bis zu diesem Zeitpunkt hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt worden war.

Das Gelände lag direkt an der Landsberger Allee und an der bereits zum Ausbau als Nord-Süd-Achse geplanten Rhinstraße. Weiterhin konnte es durch den Bau eines Industriegleises an den Güteraußenring angeschlossen werden. In der näheren Umgebung war zudem bereits die Ansiedlung von Betrieben der Elektroindustrie geplant.

Das Gesamtprojekt wurde im Laufe der Vorplanungen aufgrund des hohen Investitionsaufwandes von anfangs 41 auszuführenden Gebäuden auf 32 Objekte herabgesetzt. Doch auch die verbliebenen Objekte mussten mehrmals in ihren Baukosten gemindert werden. Noch im selben Jahr wurde beschlossen, den Industriekomplex in zwei Bauabschnitten zu erbauen. Die Ausführung der ersten Ausbaustufe erstreckte sich über die Jahre 1957-1964 und die zweite, ursprünglich für die Jahre 1961-1965 geplante Ausbaustufe, setzte tatsächlich erst ab 1964 ein und wurde 1966 abgeschlossen.

Nur wenige Jahre nach Fertigstellung des zweiten Bauabschnitts wurde mit der Nachverdichtung des IPH-Betriebsgeländes begonnen. Vorläufig erfolgte der Bau provisorischer Bürobaracken in einer einfachen Fertigteilbauweise, die vereinzelt noch bis heute erhalten sind. 1980 wurde letztlich das südlich des Zentrallabors befindliche dreigeschossige Mehrzweckgebäude in Stahlleicht-bauweise erbaut. Die Errichtung einer Mehrzweckhalle folgte dann im Jahr 1981 in einer Stahlbetonskelettbauweise östlich des Wartenanbaus. 1997 wurde als erster großer Neubau der Nachwendezeit ein neues Hochspannungsprüffeld errichtet, welches aus einer Prüfhalle, einem Zwischenbau und einem Hallenbau bestand. Als bisher letzter Neubau entstand 2009 eine eingeschossige Fertigteil-Stahlleichtbauhalle.

Auch im internationalen Wettbewerb konnte sich das IPH mittels seiner speziellen, leistungsstarken technischen Ausstattung nach der deutschen Wiedervereinigung behaupten. Ein Teil des vorerst zwischenzeitlich von der Treuhandgesellschaft verwalteten Institutsgeländes wurde an das Land Berlin abgegeben. 1990 erfolgte die Umstellung des Instituts in eine GmbH und wurde sechs Jahre später von der Berliner BEWAG AG als Tochtergesellschaft übernommen.



Abb. 8: Luftbild IPH-Gelände, landwirtschaftlich genutzt



Abb. 9: Modell des IPH



Abb. 10: Durchfahrt und Pförtnerloge



Abb. 11: Westseite IPH-Gelände

Ein Großteil der Gebäude spielt im technikgeschichtlichen Bereich eine wichtige Rolle, darunter das vollständig erhaltene Funktionsensemble der zum Gleichstromprüfstand gehörenden technischen Anlagen sowie die beiden Prüfkreise des Hochspannungs-Hochleistungsprüffeldes. Dieser technische Komplex existiert weltweit nur einmal und stellt das leistungsfähigste Niederspannungsprüffeld der Welt dar. Zudem ist es seit ca. 60 Jahren und noch heute in Benutzung. Die Anlagen dienen der Prüfung elektrischer Anlagen, stromführender Komponenten und elektrotechnischer Produkte.

Bezüglich der baukünstlerischen Bedeutung sind die Gebäude des IPH so gestaltet, dass sie aus der damaligen zeitgenössischen Gebäudegestaltung hervorstechen. Statt der typischen expressionistischen Backsteinfassaden oder dem Stil des Stalinismus zeichnen sich die Gebäude durch ihre Fassadengestaltung aus. Die Fassaden sind durch sichtbare filigrane Stahlbetonstützen vertikal untergliedert, während sich die farbigen Brüstungsfelder horizontal aufgliedern. Dieses Prinzip wurde bei möglichst vielen Gebäuden umgesetzt um eine Einheitlichkeit zu erzeugen. Mit der städtebaulichen Anordnung und dem architektonischen Entwurf der Gebäude wurde der VEB Industrieentwurf beauftragt.

Die räumliche Aufteilung der Gebäude erfolgt in Verwaltungs- und Sozialbauten sowie in rein technische Gebäude. Die Grenzlinie bildet hierbei der Marzahn-Hohenschönhausener-Grenzgraben und ermöglicht mit jeweils einer Brücke im Norden und Süden des Geländes die Kommunikation.

Trotzdem lässt sich ein Vergleich der baulichen Anlagen des IPH mit anderen Gebäuden dieser Zeit finden und zwar entstand ab 1960 eine heute unter Denkmalschutz stehende Akademiewerkstatt in Berlin-Adlershof, die mit ihrer Rasterfassade ähnliche Strukturen aufweist. Weiterhin drückt der Institutskomplex des IPH eine in bestimmten Merkmalen übereinstimmende Formensprache aus, wie die ebenfalls unter Denkmalschutz stehende ehemalige Schiffbautechnische Fakultät der Universität Rostock sowie einige andere baulichen Anlagen jener Zeit.

Die Gebäude des IPH bilden einen Denkmalbereich von besonderer technikgeschichtlicher und baukünstlerischer Bedeutung, deshalb erfolgte 2015 die Eintragung des IPH-Areals in die Berliner Denkmalliste.

Das heutige Erscheinungsbild zeigt eine deutliche Teilung des IPH-Geländes. Der westliche Bereich befindet sich heute im Besitz der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIM). Dieser Teilbereich, bestehend aus Eingangsgebäude, Garagen, Betriebsleitung, Sozialgebäude und mehreren Baracken, ist überwiegend ungenutzt und durch einen Metallzaun vom IPH-Betriebsgelände abgetrennt. Die hier befindlichen Gebäude liegen weitestgehend brach und die ursprünglich für das Institut angelegten Grünanlagen werden derzeit nicht gepflegt.



Abb. 12: Ansicht Süd-Ost



Abb. 13: Westfassade des IPH-Zentrallabors

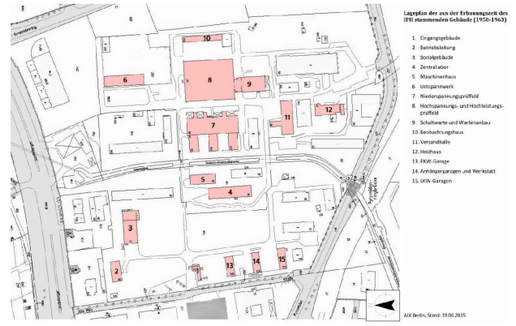


Abb. 14: Lageplan aus der Erbauungszeit des IPH stammenden Gebäude (1958-1963)



Abb. 15: Pförtnerhaus im aktuellen Zustand

Gesellschaft für Planung
Umwelt - Stadt - Architektur
GfP

VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

Die das Plangebiet umgebenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind die Alte Rhinstraße im Westen, der Pyramidenring im Süden und Osten sowie die Landsberger Allee im Norden. Die Landsberger Allee stellt eine Verbindung zwischen Stadtzentrum und dem Berliner Umland her. Der Pyramidenring stellt eine Anbindung an die Nord-Süd verlaufenden Rhinstraße mit einem Anschluss an den Bezirk Treptow-Köpenick her.

Innerhalb des Plangebietes finden sich private Erschließungsflächen, welche das Gebiet von Norden nach Süden sowie von Osten nach Westen durchqueren. Ergänzend findet sich im zentralen Bereich eine ringförmige Erschließung, welche an die jeweilige Nord-Süd- und Ost-West-Achse anschließt. Aufgrund von eigentumsrechtlichen Zuordnungen der jeweiligen privaten Verkehrsflächen mit entsprechenden Wegerechten können die jeweiligen Grundstückseigentümer nur Teile der Erschließungsflächen nutzen (siehe hierzu Plan: Eigentumsverhältnisse).

Bezüglich des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) wird das Plangebiet durch verschiedene Tramlinien erschlossen, welche sich in der Rhinstraße und der Landsberger Allee befinden. Hierüber bestehe Anschlüsse an den Regional- und S-Bahnverkehr (Ringbahn S 41/S 42, S 5 Spandau - Strausberg Nord, S 3 Ostkreuz - Erkner), der Marzahn u.a. mit dem Ostbahnhof, den Alexanderplatz und dem Bahnhof Zoologischer Garten verbindet. Östlich des Plangebiets befindet sich der S-Bahnhöf Poelchaustr. (S7).

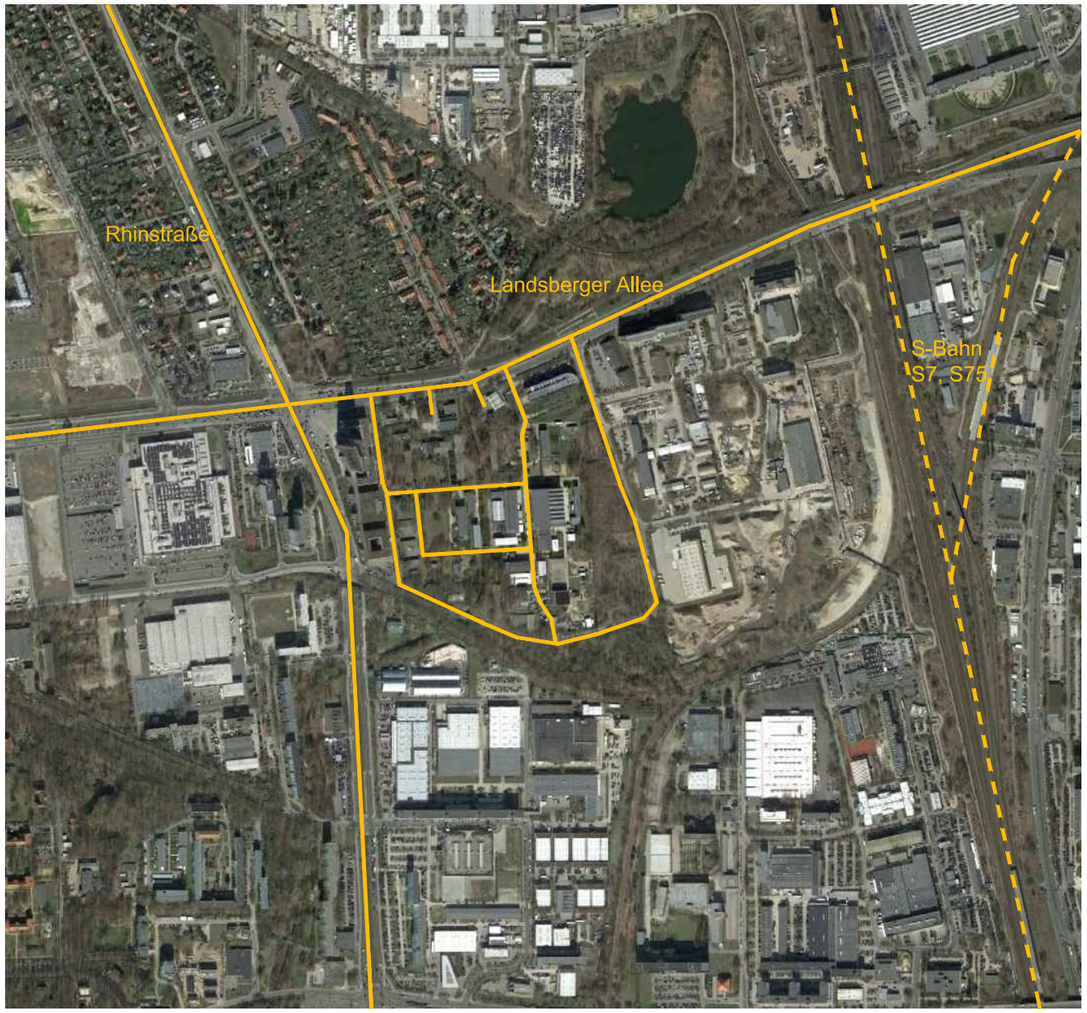


Abb. 16: Verkehrliche Erschließung o.M.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich eine gewerbliche Baufläche mit dem Symbol Standort der Energieerzeugung dar. Neben den übergeordenten Straßenverkehrsverbindungen der Landsberger Allee und der Rhinstraße wird im Bereich der Landsberger Allee die langfristig geplante U-Bahnstrecke dargestellt.

STADTENTWICKLUNGSPLAN (StEP) / EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONEPT

Der Stadtentwicklungsplan Gewerbe sowie das Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich in Berlin wurden 2011 zum Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe zusammengeführt. Mit diesem Planwerk sollen große, zusammenhängende Gewerbe- und Industrieflächen gesichert werden. Der StEP Industrie und Gewerbe stellt große Teile des Geltungsbereiches als EpB-Gebiet 35 Marzahn Süd - Pyramidenring / Alte Börse dar. Damit gelten die gekennzeichneten Areale als Flächenpotenzial für eine vorrangige Inanspruchnahme als gewerbliche Baufläche mit den Schwerpunkten verarbeitendes Gewerbe, Baubetriebe und produktionsorientierte Dienstleistungsbetriebe.

Ausgeschlossen werden sollen: Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf hat darüber hinaus das „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf von Berlin“ im September 2013 beschlossen. Die Umsetzung der Ziele des Konzeptes wird den Aufstellungsverfahren der einzelnen Bebauungspläne übertragen. Aufgrund der (vorwiegenden) Lage des Plangebietes innerhalb der Entwicklungsfläche des produktionsgeprägten Bereiches EpB soll der Ausschluss von Einzelhandel grundsätzlich geprüft werden. Das Plangebiet liegt außerhalb des 500 m - Schutzbereiches um das Ortsteilzentrum Helene-Weigel-Platz, somit könnten nach den Steuerungsgrundsätzen des Zentrenkonzeptes Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten ausnahmsweise zugelassen werden. Dies ist im weiteren Verfahren insbesondere für die Bereiche zu prüfen, in denen keine EpB-Bindung besteht.

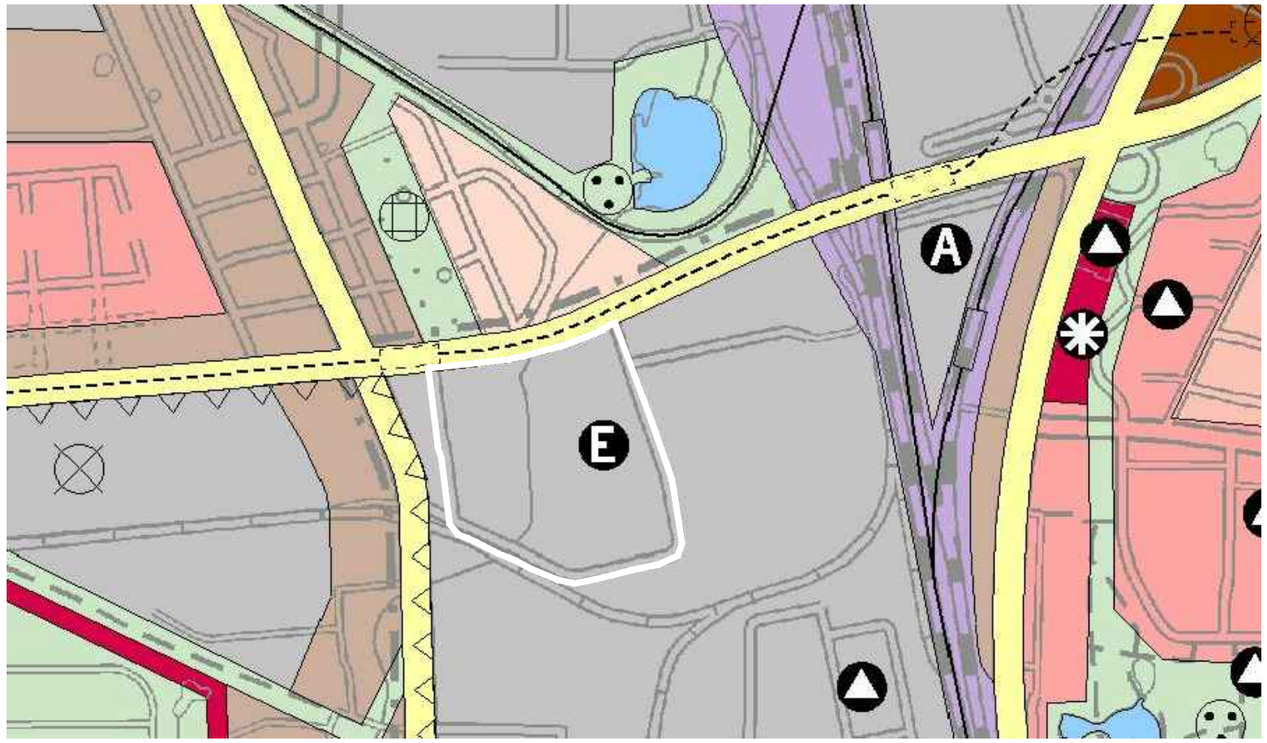


Abb. 17: Ausschnitt aus dem FNP Berlin (in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015)

Stand 26.02.2018

Gesellschaft für Planung
Umwelt - Stadt - Architektur
GfP

EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Den größten Flächenanteil des Plangebietes nimmt der Standort des IPH ein. Das Unternehmen verfügt als unabhängiges elektrisches Hochleistungsprüffeld über baulich aufwendige Sonderbauten und technisch hochspezialisierte Energieerzeugungs- und Hochleistungsprüfanlagen.

Weitere größere Flächenanteile befinden sich aktuell im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.

Flächen entlang der Landsberger Allee bzw. des Pyramidenringes beherbergen technische Infrastruktur (Pumpwerk der Berliner Wasserbetriebe und Umspannwerk) und sind im Eigentum der entsprechenden Versorgungsbetriebe.

Die Eigentumsverhältnisse sowie die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL-Rechte) stellen eine komplexe Situation innerhalb des Plangebietes dar, welche mit den nachfolgenden Darstellungen veranschaulicht wird.



Abb. 18: Darstellung der Eigentumsverhältnisse o.M.

GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE



Abb. 19: Darstellung der GFL-Rechte o.M.

Stand 26.02.2018

Gesellschaft für Planung
Umwelt - Stadt - Architektur
GfP

ANALYSE UND RESTRIKTIONEN



Abb. 20: Denkmalschutz

Denkmalschutz

Aufgrund der technikgeschichtlichen und baukünstlerischen Bedeutung des IPH-Areals, erfolgte 2015 die Eintragung in die Berliner Denkmalliste.

Laut der Denkmalliste vom 10.08.2017 wird das Areal als denkmalgeschützte Gesamtanlage *Institut "Prüffeld für elektrische Hochleistungstechnik" Berlin von 1956-1966* mit dem Kennzeichen 09040630 geführt.

Die Abbildung stellt den Umfang der denkmalgeschützten Anlage dar. Innerhalb dieser Fläche befinden sich zudem einzelne unter Denkmalschutz stehende Gebäude. Der westliche Bereich ist durch die Gebäude der Garagen, das Pförtnerhaus, die ehem. Betriebsleitung sowie das Sozialgebäude geprägt.

Der östliche Teil beherbergt Gebäude, wie das Zentrallabor, Maschinenhaus, Umspannwerk und Niederspannungsprüffeld sowie das Hochspannungs- und Hochleistungsprüffeld und einige andere Gebäude, die ebenso denkmalgeschützt sind und sich im eingezäunten Bereich des IPH befinden und somit für die Öffentlichkeit nicht zugänglich sind.



Abb. 22: Grünstrukturen

Grünstrukturen

Als das Plangebiet prägende Grünstruktur stellt sich aktuell der zentral durch das Gebiet verlaufende Marzahn-Hohenschönhausener-Grenzgraben dar. Dieser ist im Rahmen der städtebaulichen Machbarkeitsstudie weiterhin zu bewahren und soll durch einen 5 m breiten ergänzenden Pflanzstreifen sowie einem daran anschließenden 5 m breiten Wartungsweg ergänzt werden.

Das Plangebiet soll darüber hinaus um einen 5 m breiten Grünstreifen zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ergänzt werden, um eine einheitliche Vorgartenzone auszubilden.

Ein weiteres Merkmal des Areals sind die bestehenden Baumalleen an den zentralen Erschließungsflächen innerhalb des Plangebietes. Diese sind zu erhalten und zu ergänzen.

Der umfangreiche Baumbestand im Osten des Plangebietes ist auf Waldeigenschaft zu prüfen und ggf. umzuwandeln.



Abb. 21: Sichtbeziehungen

Sichtbeziehungen

Basierend auf dem Denkmalschutz lassen die denkmalgeschützten Gebäude in der Umgebung nur eine lockere und offene Neubebauung zu, um die Gestalt der campusartigen Gesamtanlage weiterhin zu unterstreichen.

Eine Neubebauung sollte so in das Konzept integriert werden, dass bestehende Sichtbeziehungen und Einblicke zwischen den Gebäuden gewahrt bleiben (siehe Abbildung).

Hervorzuheben sind hierbei die Blickbeziehungen ausgehend von den Wegeflächen zum Zentrallabor, zum Sozialgebäude als auch zur ehemaligen Betriebsleitung.

Darüber hinaus ist das Pförtnerhaus in seiner Freistellung zu belassen. Die im östlichen Bereich gelegenen Garagenbauten sollen in ihrer Struktur erkennbar bleiben, lassen aber eine bauliche Ergänzung zwischen den jeweiligen Gebäuden zu.

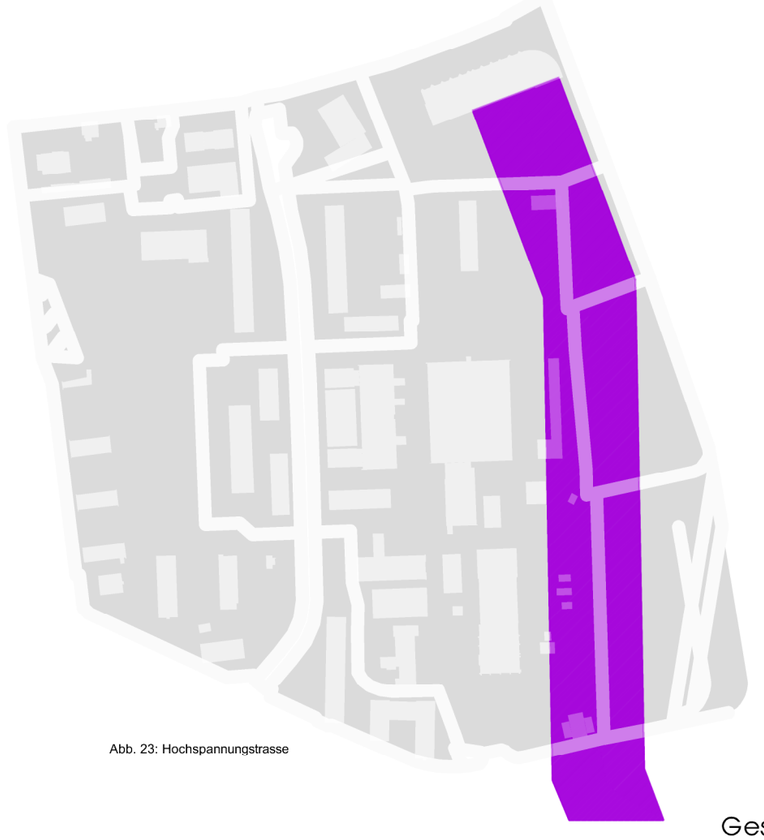


Abb. 23: Hochspannungstrasse

Hochspannungstrasse

Im östlichen Teil des Plangebietes befindet sich zwischen den unbebauten Flächen entlang des Pyramidenrings und dem IPH Gelände eine 380kV-/220kV-Hochspannungsfreileitung, welche von Norden nach Süden durch das Plangebiet verläuft.

Ausgehend von der Trassenachse besteht ein Freileitungsschutzstreifen von 30 m zu beiden Seiten. Innerhalb dieses Freileitungsschutzstreifens gelten Bau- und Nutzungsbeschränkungen, so dass dieser Bereich im Rahmen der städtebaulichen Machbarkeitsstudie von Bebauung frei gehalten wurde.

Gesellschaft für Planung
Umwelt - Stadt - Architektur
GfP

KONZEPTVARIANTEN

Bei den Plangebietsflächen handelt es sich um ein erhebliches Baulandpotenzial innerhalb eines großen Gewerbegebietes in einer qualitativ hochwertigen Lage. Das städtebaulich freiräumliche Entwicklungskonzept zeigt auf dieser Grundlage ein Leitbild, welches neben den städtebaulichen Strukturen und dem Erschließungssystem, vor allem den Denkmalschutz und die bestehenden Gewerbestrukturen berücksichtigt. In verschiedenen Varianten mit unterschiedlichen Nutzungsmaßen soll eine Annäherung an den Ort und die denkmalgeschützte Bausubstanz erfolgen. Dabei steht der Erhalt und die Ablesbarkeit der denkmalgeschützten campusartigen Bebauung des Areals im Vordergrund.

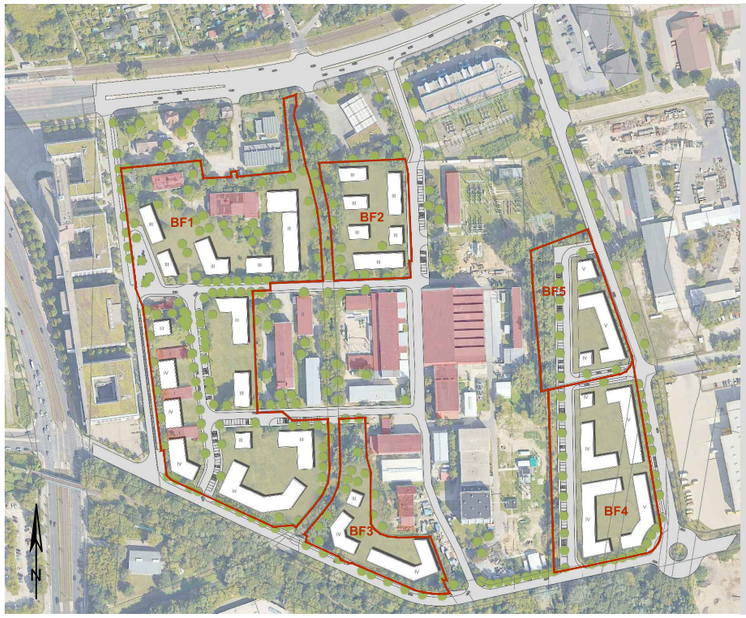


Abb. 24: 1. Variante des Entwurfs mit offener Bebauungsstruktur

Die erste Variante (Abb. 24) zeigt eine offene, lockere Bebauung mit relativ geringen Nutzungsmaßen (GRZ bis 0,28), bei der die Campusstruktur durch die verschiedenen Innenhofsituationen gut zu erkennen ist.

Im zentralen Teil des Plangebietes liegt die Geschossigkeit bei drei Vollgeschossen, so dass auch vielfältige Durchblicke gewährt werden und sich die Bebauung in den denkmalgeschützten Bestand integriert. Im östlichen Teil des Plangebeietes sowie entlang der öffentlichen Erschließungflächen erhöhen sich die Geschossigkeiten auf vier bis fünf Vollgeschosse.

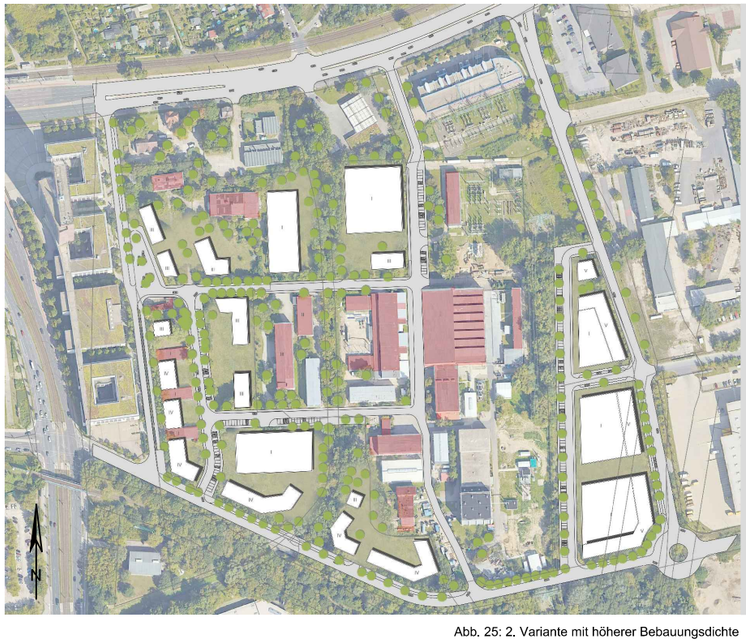


Abb. 25: 2. Variante mit höherer Bebauungsdichte

In der zweiten Variante (Abb. 25) wurde eine stärkere Verdichtung (GRZ bis 0,47) angestrebt, welche in erster Linie durch zusätzliche Hallenbauten außerhalb des Denkmalschutzbereiches erzielt wurde.

Durch die zusätzlich dargestellten Hallenbauten werden vor allem auch Ansiedlungsmöglichkeiten für produzierendes Gewerbe geschaffen.

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

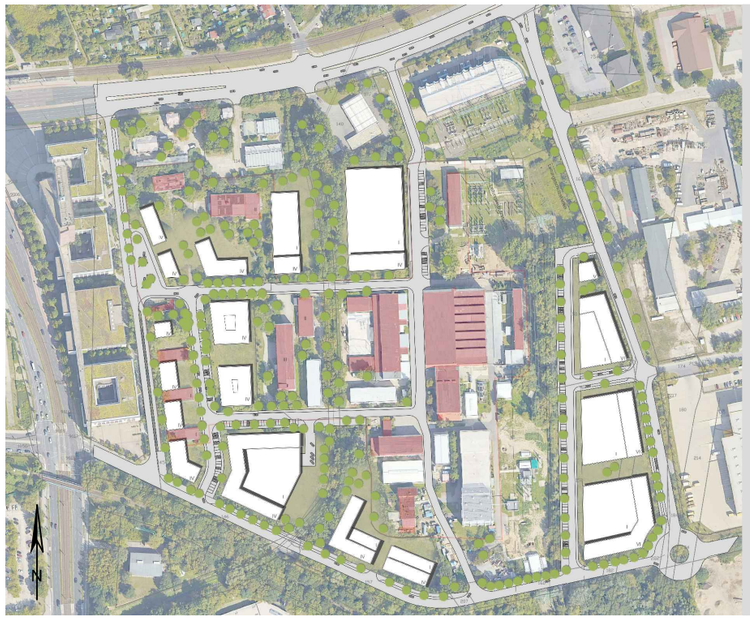


Abb. 26: 3. Variante mit maximaler Bebauungsdichte

Die dritte Variante (Abb. 26) stellt eine Maximalvariante bei der erzielbaren baulichen Dichte dar.
Die Geschossigkeit der Bebauung im zentralen Teil des Plangebietes steigt auf vier Vollgeschosse und die außerhalb des Denkmalschutzbereiches liegenden Hallenbauten werden mit zusätzlichen Bürobauten ergänzt.
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.

In allen drei Varianten finden sich die bestehenden Baumalleen östlich und südlich des Pförtnerhauses wieder. Diese werden in ihrem Verlauf ergänzt. Weiterhin wird in allen Varianten der Freileitungsschutzstreifen berücksichtigt. Lediglich private Verkehrsflächen mit Stellplätzen finden sich innerhalb des Freileitungsschutzstreifens

FLÄCHENBILANZ UND NUTZUNGSMAßE

Variante 1

BF1
Baugebiet: 39.548 m²
GR: 9.886 m² GRZ: 0,24
GF: 29.458 m² GFZ: 0,74

BF2
Baugebiet: 7.382 m²
GR: 2.049 m² GRZ: 0,27
GF: 6.147 m² GFZ: 0,83

BF3
Baugebiet: 6.949 m²
GR: 1.678 m² GRZ: 0,24
GF: 6.568 m² GFZ: 0,94

BF4
Baugebiet: 13.845 m²
GR: 3.944 m² GRZ: 0,28
GF: 17.607 m² GFZ: 1,27

BF5
Baugebiet: 8.633 m²
GR: 1.409 m² GRZ: 0,16
GF: 6.899 m² GFZ: 0,79

Variante 2

BF1
Baugebiet: 39.548 m²
GR: 11.367 m² GRZ: 0,28
GF: 24.812 m² GFZ: 0,63

BF2
Baugebiet: 7.382 m²
GR: 3.267 m² GRZ: 0,44
GF: 4.079 m² GFZ: 0,55

BF3
Baugebiet: 6.949 m²
GR: 1.678 m² GRZ: 0,24
GF: 6.568 m² GFZ: 0,94

BF4
Baugebiet: 13.845 m²
GR: 6.632 m² GRZ: 0,47
GF: 13.892 m² GFZ: 1,00

BF5
Baugebiet: 8.633 m²
GR: 2.250 m² GRZ: 0,26
GF: 6.823 m² GFZ: 0,79

Variante 3

BF1
Baugebiet: 39.548 m²
GR: 13.161 m² GRZ: 0,33
GF: 37.235 m² GFZ: 0,94

BF2
Baugebiet: 7.382 m²
GR: 4.484 m² GRZ: 0,60
GF: 6.785 m² GFZ: 0,91

BF3
Baugebiet: 6.949 m²
GR: 2.198 m² GRZ: 0,31
GF: 6.520 m² GFZ: 0,93

BF4
Baugebiet: 13.845 m²
GR: 6.628 m² GRZ: 0,47
GF: 18.143 m² GFZ: 1,31

BF5
Baugebiet: 8.633 m²
GR: 2.251 m² GRZ: 0,26
GF: 8.396 m² GFZ: 0,97

Gesellschaft für Planung
Umwelt - Stadt - Architektur
GfP

Bebauungskonzept

IPH - Campus

Variante 1

Leitungsschutzstreifen

Leitungsschutzstreifen

N

Maßstab 1:1.000 (im Original DIN A1)

Stand 01.11.2017

Gesellschaft für Planung
Umwelt - Stadt - Architektur

GfP

Bebauungskonzept

IPH - Campus

Variante 2

Leitungsschutzstreifen

Leitungsschutzstreifen

N

Maßstab 1:1.000 (im Original DIN A1)

Stand 01.11.2017

Gesellschaft für Planung
Umwelt - Stadt - Architektur

GfP

Bebauungskonzept

IPH - Campus

Variante 3

Leitungsschutzstreifen

Leitungsschutzstreifen

N

Maßstab 1:1.000 (im Original DIN A1)

Stand 07.12.2017

Gesellschaft für Planung
Umwelt - Stadt - Architektur

GfP

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. Deckblatt: Digitales farbiges Orthofoto 2017 (Fisbroker)

Abb. 1: Darstellung Umgrenzung Plangebiet auf Digitalem farbigen Orthofoto 2017 (Fisbroker)

Abb. 2: Blick nach Norden zum Sozialgebäude, eigenes Foto, Ortsbegehung vom 29.09.2017

Abb. 3: Blick nach Osten zum Zentrallabor, eigenes Foto, Ortsbegehung vom 29.09.2017

Abb. 4: Aufteilung der Wegefläche mit Baumallee, eigenes Foto, Ortsbegehung vom 29.09.2017

Abb. 5: Denkmalgeschützte Garagen, eigenes Foto, Ortsbegehung vom 29.09.2017

Abb. 6: Erschließung in Richtung Süden, eigenes Foto, Ortsbegehung vom 29.09.2017

Abb. 7: Denkmalgeschütztes Pförtnerhaus, eigenes Foto, Ortsbegehung vom 29.09.2017

Abb. 8: Luftbild IPH-Gelände, landwirtschaftlich genutzt, Quelle: Institut "Prüffeld für elektrische Hochleistungstechnik" Berlin, Vertiefende Erfassung im Auftrag des Landesdenkmalamtes Berlin, Fachbereich Denkmalinventarisation und Denkmalvermittlung - 2015/ 16, S. 17

Abb. 9: Modell des IPH, Quelle: Institut "Prüffeld für elektrische Hochleistungstechnik" Berlin, Vertiefende Erfassung im Auftrag des Landesdenkmalamtes Berlin, Fachbereich Denkmalinventarisation und Denkmalvermittlung - 2015/ 16, S. 19

Abb. 10: Durchfahrt und Pförtnerloge, Quelle: Institut "Prüffeld für elektrische Hochleistungstechnik" Berlin, Vertiefende Erfassung im Auftrag des Landesdenkmalamtes Berlin, Fachbereich Denkmalinventarisation und Denkmalvermittlung - 2015/ 16, S. 24

Abb. 11: Westseite IPH-Gelände, Quelle: Institut "Prüffeld für elektrische Hochleistungstechnik" Berlin, Vertiefende Erfassung im Auftrag des Landesdenkmalamtes Berlin, Fachbereich Denkmalinventarisation und Denkmalvermittlung - 2015/ 16, S. 84

Abb. 12: Ansicht Süd-Ost, Quelle: Institut "Prüffeld für elektrische Hochleistungstechnik" Berlin, Vertiefende Erfassung im Auftrag des Landesdenkmalamtes Berlin, Fachbereich Denkmalinventarisation und Denkmalvermittlung - 2015/ 16, S. 24

Abb. 13: Westfassade des IPH-Zentrallabors, Quelle: Institut "Prüffeld für elektrische Hochleistungstechnik" Berlin, Vertiefende Erfassung im Auftrag des Landesdenkmalamtes Berlin, Fachbereich Denkmalinventarisation und Denkmalvermittlung - 2015/ 16, S. 50

Abb. 14: Lageplan aus der Erbauungszeit der IPH stammenden Gebäude (1958-1963), Quelle: Institut "Prüffeld für elektrische Hochleistungstechnik" Berlin, Vertiefende Erfassung im Auftrag des Landesdenkmalamtes Berlin, Fachbereich Denkmalinventarisation und Denkmalvermittlung - 2015/ 16, S. 20

Abb. 15: Pförtnerhaus im aktuellen Zustand, Quelle: Institut "Prüffeld für elektrische Hochleistungstechnik" Berlin, Vertiefende Erfassung im Auftrag des Landesdenkmalamtes Berlin, Fachbereich Denkmalinventarisation und Denkmalvermittlung - 2015/ 16, S. 25

Abb. 16: Verkehrliche Erschließung, Quelle: Eigene Darstellung auf Luftbild von Google Earth 2017

Abb. 17: Ausschnitt aus dem FNP Berlin (in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015), Quelle: Fisbroker 2017

Abb. 18: Darstellung der Eigentumsverhältnisse, eigene Darstellung,

Abb. 19: Darstellung der GFL-Rechte, eigene Darstellung

Abb. 20: Denkmalschutz, eigene Darstellung

Abb. 21: Sichtachsen, eigene Darstellung

Abb. 22: Grünraum, eigene Darstellung

Abb. 23: Hochspannungsleitung, eigene Darstellung

Abb. 24: 1. Variante des Entwurfs mit offener Bebauungsstruktur,
Quelle: Eigene Darstellung auf Luftbild von Google Earth 2017

Abb. 25: 2. Variante mit höherer Bebauungsdichte,
Quelle: Eigene Darstellung auf Luftbild von Google Earth 2017

Abb. 26: 3. Variante mit maximaler Bebauungsdichte,
Quelle: Eigene Darstellung auf Luftbild von Google Earth 2017

Anhang 1: 1. Variante des Entwurfs mit offener Bebauungsstruktur,
Quelle: Eigene Darstellung auf Luftbild von Google Earth 2017

Anhang 2: 2. Variante mit höherer Bebauungsdichte,
Quelle: Eigene Darstellung auf Luftbild von Google Earth 2017

Anhang 3: 3. Variante mit maximaler Bebauungsdichte,
Quelle: Eigene Darstellung auf Luftbild von Google Earth 2017