



Begründung

zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-35a VE

für das Grundstück
Köpenicker Straße 14

im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

September 2022

Inhaltsverzeichnis

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen	1
1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	1
2 Beschreibung des Plangebietes	1
2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung	1
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	2
2.3 Städtebauliche Situation und Bestand	2
2.4 Geltendes Planungsrecht	2
2.5 Verkehrserschließung	3
2.5.1 Individualverkehr	3
2.5.2 Fuß – und Radverkehr	3
2.5.3 Öffentlicher Personennahverkehr	4
2.6 Technische Infrastruktur	4
2.6.1 Trinkwasser	4
2.6.2 Mischwasser, Regenwasser	4
2.6.3 Elektrizität	5
2.6.4 Gas	5
2.6.5 Telekommunikationslinien	5
2.6.6 Fernwärme	5
2.7 Denkmalschutz	5
2.8 Altlasten/Bodenschutz	5
3 Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung	6
3.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007)	6
3.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)	7
3.1.3 Flächennutzungsplan in seiner Funktion als Raumordnungsplan	7
3.2 Flächennutzungsplan	8
3.3 Baunutzungsplan	8
3.4 Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne	8
3.4.1 Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz	9
3.4.2 Programmplan Biotop- und Artenschutz	9
3.4.3 Programmplan Landschaftsbild	9
3.4.4 Programmplan Erholung und Freiraumnutzung	10
3.4.5 Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption	10
3.4.6 Landschaftsplanung	10
3.5 Stadtentwicklungsplanungen	11
3.5.1 Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2030	11
3.5.2 Stadtentwicklungsplan (StEP) Wirtschaft 2030	11
3.5.3 Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima / StEP Klima KONKRET	11
3.5.4 Stadtentwicklungsplan (StEP) Verkehr 2025	12
3.5.5 Stadtentwicklungsplan Zentren 2030	12
3.6 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	13
3.6.1 Stadtumbau (West)	13
3.6.2 Planwerk Innere Stadt	14
3.6.3 Wasserlagenentwicklungsplan (WEP)	14
3.6.4 Lärminderungsplanung/Lärmaktionsplan 2019-2023	14
3.6.5 Luftreinhalteplanung	15

3.7	Bereichsentwicklungsplanung (BEP)	15
3.8	Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen	16
3.8.1	Leitbild Spreeraum Friedrichshain-Kreuzberg	16
3.8.2	Planungsleitlinien für das Kreuzberger Spreeufer zwischen Schillingbrücke und Köpenicker Straße 10a	16
3.8.3	Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin	17
3.9	Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	17
4	Entwicklung der Planungsüberlegungen	18
5	Städtebauliches Konzept/Vorhabenbeschreibung	19
II.	Planinhalt und Abwägung	21
1	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	21
2	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	21
3	Begründung der Festsetzungen	22
3.1	Art der baulichen Nutzung	22
3.1.1	Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude	22
3.2	Maß der Nutzung	23
3.2.1	Grundfläche/Grundflächenzahl	23
3.2.2	Geschossfläche/Geschossflächenzahl	24
3.2.3	Überschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO	25
3.2.4	Höhe baulicher Anlagen, Traufhöhe (TH) und Oberkante (OK)	26
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	28
3.4	Weitere Arten der Nutzung	29
3.4.1	Mindestanteil an förderungsfähigen Wohnungen	29
3.4.2	Tiefgaragen/Garagen	30
3.4.3	Beschränkung von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO	31
3.5	Immissionsschutz/Klimaschutz	31
3.5.1	Schallimmissionen	31
3.5.2	Luftreinhaltung	45
3.6	Grünfestsetzungen	46
3.6.1	Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Ufergrünzug mit Spielplätzen	46
3.6.2	Spreefenster	48
3.6.3	Anpflanzgebote	48
3.6.4	Niederschlagswasserentwässerung	49
3.7	Sonstige Festsetzungen	49
3.7.1	Verkehrsflächen	49
3.7.2	Geh- und Radfahrrecht	51
3.7.3	Außerkrafttreten verbindlicher Festsetzungen	51
3.8	Durchführungsvertrag	51
4	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	54
4.1	Abwägung öffentlicher Belange untereinander	55
4.2	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander	57
4.2.1	Belange des Vorhabenträgers	57
4.2.2	Belange der Nachbarn	58
4.3	Abwägung der privaten Belange untereinander	61
III.	Auswirkungen der Planung	63
1	Auswirkungen auf die Umwelt	63

1.1	Bestandserfassung und -bewertung	63
1.2	Prognose der Umweltauswirkungen	65
1.2.1	Zusammenfassung	67
1.3	Vermeidungsmaßnahmen	67
1.4	Eingriffsbewertung	68
1.5	Baumschutzverordnung	68
1.6	Bewertung der Fläche hinsichtlich des Vorkommens geschützter Tier- und Pflanzenarten	69
1.6.1	Prüfung der Verbotstatbestände	70
1.6.2	Zusammenfassung	72
2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	72
3	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	72
4	Auswirkungen auf die Soziale und grüne Infrastruktur	73
5	Auswirkungen auf das Gender Mainstreaming	74
6	Auswirkungen auf die Verkehrssituation	75
IV.	Verfahren	76
1	Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 2-35	76
2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	76
3	Teilungsbeschluss des Bebauungsplanes 2-35 in 2-35a und 2-35b und Umstellung auf 2-35a VE	77
3.1	Überleitungsvorschrift des § 245c BauGB	78
4	Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	78
4.2	Beschränkte Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	90
5	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	91
6	Beschluss des Entwurfs zur Rechtsverordnung	92
7	Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB	93
8	Information der Vorhabenträgerin	99
9	Erneute beschränkte Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	99
10	Beschluss zur Abwägung und dem Ergebnis der erneuten eingeschränkten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB und zum geänderten Entwurf der Rechtsverordnung	101
11	Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB	101
12	Beschluss der Rechtsverordnung	101
V.	Rechtsgrundlagen	102
VI.	Anhang	104
	Textliche Festsetzungen	104
2.	Übersicht zu den Fachgutachten	107

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2-35a VE ist die beabsichtigte Neuordnung des Grundstücks Köpenicker Straße 14 im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Aufgrund der Bereitschaft der Zapf Umzüge AG, die vollgewerbliche Nutzung dort aufzugeben und zu verlagern, besteht die Chance, die Flächen an der Spree in eine Gesamtentwicklung des Spreeraums einzubeziehen.

Der Geltungsbereich ist zusammen mit dem benachbarten Grundstück Köpenicker Straße 11/12 Bestandteil des Bebauungsplans 2-35 für den das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg den Aufstellungsbeschluss am 07.08.2012 gefasst hat.

Für die Grundstücke wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt, das eine Kammstruktur vorsieht, die an der Köpenicker Straße eine geschlossene Blockrandbebauung und zur Spree geöffnete, großzügige Wohnhöfe bilden. Entlang der Spree soll eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Ufergrünzug mit Spielplätzen entstehen. Der Ufergrünzug wird durch ein sogenanntes Spreefenster mit den umliegenden Quartieren vernetzt. Das Spreefenster (zwischen den Grundstücken Köpenicker Straße 14 und 11/12) stellt eine unbebaute Sichtachse zur Spree dar, durch die die öffentliche Zugänglichkeit zum Ufergrünzug hergestellt wird. Auf den Grundstücken soll sich, entsprechend der 2009 vom Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg beschlossenen Leitlinien für das Kreuzberger Spreeufer im Abschnitt zwischen Schillingbrücke und Köpenicker Straße 10 a, ein attraktives Wohngebiet entwickeln und auch insgesamt eine gemischte Nutzungsstruktur gefördert werden. Auf Grundlage der städtebaulichen Konzeption wurde die Öffentlichkeit frühzeitig über die Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 Abs. Nr. 1 BauGB informiert.

Die Eigentümerin des Grundstücks Köpenicker Straße 14 hat das städtebauliche Konzept für ihr Grundstück zwischenzeitlich weiterentwickelt und mit Schreiben vom 20.11.2013 einen Antrag auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 2 BauGB gestellt. Für das Grundstück Köpenicker Straße 11/12 soll eine Neuordnung gesondert nach Abstimmung eines Vorhabens zeitversetzt erfolgen. Aus diesem Grund hat das Bezirksamt in seiner Sitzung vom 17.06.2014 beschlossen, den Geltungsbereich 2-35 zu teilen (2-35a und 2-35b) und gleichzeitig das Bebauungsplanverfahren 2-35a für das Grundstück Köpenicker Straße 14 auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-35a VE umzustellen. Die Vorhabenträgerin ist die Zapf K14 Grundstücksgesellschaft mbH. Die Verfahren werden getrennt weitergeführt. In dem derzeit für das Gebiet gültigen Baunutzungsplan, veröffentlicht 1961 in Verbindung mit dem Bebauungsplan VI-A als übergeleiteter Bauleitplan sind die Grundstücke als reines Arbeitsgebiet (was in etwa einem Industriegebiet entspricht) festgesetzt. Die angestrebte Entwicklung stellt eine Nutzungsänderung dar und ist nach geltendem Planungsrecht ohne Bebauungsplan nicht zulässig. Darüber hinaus ist eine höhere bauliche Ausnutzung der exponiert gelegenen Grundstücke vorgesehen, so dass gem. § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Sicherstellung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 2-35a VE soll aufgrund seiner Lage und der Größe des Geltungsbereichs als Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchgeführt werden.

2 Beschreibung des Plangebietes

2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung

Das Plangebiet 2-35a VE liegt ca. 5,4 km östlich des Berliner Zentrums am Alexanderplatz im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg im Ortsteil Kreuzberg. Innerhalb des Ortsteils Kreuzberg befindet sich der Geltungsbereich am nordöstlichen Rand Kreuzbergs, angrenzend zur Spree. Die Spree bildet an dieser Stelle die natürliche Grenze zwischen den Ortsteilen Kreuzberg und Friedrichshain. Der Geltungsbereich wird aktuell durch eine Möbelspedition / Umzugsunternehmen genutzt.

Das Plangebiet grenzt im Norden direkt an die Spree, im Süden an die Köpenicker Straße und im Westen an die Brommystraße. Auf dem östlich liegenden Grundstück Köpenicker Straße 11-12 befand sich eine befristete Zwischennutzung durch einen provisorischen Discounter mit Stellplatzanlage, nachdem das Bestandsgebäude Anfang 2014 nach einem Brand abgerissen

wurde. Die Nutzungsfrist für das Provisorium ist 2017 abgelaufen. Das Grundstück liegt derzeit brach, bzw. wird als Stellplatz genutzt. Daran grenzt eine Wohnbebauung an, die zum Denkmalensemble Köpenicker Straße 7A-10A, 183A und 184 gehört. An der Köpenicker Straße gegenüber dem Plangebiet bestehen Wohngebäude aus der Gründerzeit und Gebäude in gewerblicher Nutzung sowie eine Kindertagesstätte. Auf dem westlich des Plangebietes angrenzenden Grundstück der Köpenicker Straße 16-17 befindet sich die denkmalgeschützte Gesamtanlage der Bäckerei der Garde du Corps (Heeresbäckerei) mit dem Victoriaspeicher II der BEHALA, heute als Lager- und Eventflächen genutzt. Auf dem Areal befindet sich zudem eine (nicht denkmalgeschützte) Leichtbauhalle und der Club mit Restaurant „Spindler & Klatt“. Die angrenzende Umgebung des Plangebietes ist somit nutzungs- und baustrukturell sehr heterogen geprägt. Auf diesen Grundstücken (Areale BEHALA und Heeresbäckerei) sind ebenfalls Neuordnungen und Umnutzungen zu gemischten genutzten Wohnquartieren geplant.

Auf der gegenüberliegenden Spreeseite befindet sich die East-Side Gallery. Rund um die Mercedes-Benz Arena am Ostbahnhof entstanden in jüngster Zeit die Mercedes-Benz-Vertriebszentrale und das sich direkt gegenüber dem Geltungsbereich befindliche Wohngebäude „Living Levels“.

Seit Beginn des 19. Jahrhunderts wurden das Plangebiet und seine direkte Umgebung durch militärische Nutzungen geprägt. Im Plangebiet befand sich eine Kaserne, darüber hinaus wurde eine Flussbadeanstalt bis in die 1920er Jahre betrieben. Durch die Verlängerung der Brommystraße über die Spree bestand bis zum Ende des zweiten Weltkriegs auch eine Verbindung auf die Friedrichshainer Spreeseite.

Die militärischen Nutzungen wurden mit Ende des zweiten Weltkriegs endgültig aufgegeben. Seitdem wurde das Plangebiet in erster Linie gewerblich genutzt. Aufgrund der Teilung wurde die kriegszerstörte Brommybrücke nicht wieder aufgebaut und das Gebiet geriet im geteilten Berlin in eine periphere Lage. Nach der Wiedervereinigung hat sich dies grundlegend geändert. Durch die zentrale Lage und Veränderungsprozesse in der Umgebung, insbesondere entlang des Spreeufers, sind die Grundstücke an der Spree einem Entwicklungsdruck ausgesetzt. Das Gebiet liegt innerhalb einer gesamtstädtisch bedeutenden Wasserlage.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich 2-35a VE besteht aus dem Grundstück Köpenicker Straße 14 (Flurstücke 144, und 178 der Flur 193) sowie der angrenzenden Straßenverkehrsflächen und hat eine Größe von ca. 1,5 ha. Die Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum.

Die zusätzlich einbezogenen Straßenverkehrsflächen (Flurstücke 169 und 121 der Flur 193) sind im Eigentum des Landes Berlin.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Das Grundstück Köpenicker Straße 14 ist mit einem großen 1 und 2-geschossigen Gebäude und mehreren kleineren 1-geschossigen Gebäuden bebaut. Freiflächen werden zur Abstellung von Kraftfahrzeugen und Containern genutzt. Die Zapf Umzüge AG betreibt hier Betriebseinrichtungen, Werkstätten und Büros seines Umzugsunternehmens.

Das Spreeufer ist zum überwiegenden Teil (rund 100 m) mit Beton befestigt, nur ein kleiner Teil (rund 40 m) ist unverbaut. In diesem Bereich befinden sich teilweise durch die Baumschutzverordnung geschützte Baumbestände.

2.4 Geltendes Planungsrecht

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich richten sich zurzeit nach dem Baunutzungsplan vom 28.12.1960 (ABl. 1961 S. 742) in Verbindung mit der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (BO 58, GVBl. S. 1087, 1104). Der Baunutzungsplan wurde durch Bebauungsplan VI-A vom 9. Juli 1971 (GVBl. S. 1231) geändert. Er trifft in Verbindung mit dem Bebauungsplan VI-A als übergeleiteter Bauleitplan und den förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinie in der Brommystraße verbindliche Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung. Die Flächen sind im Baunutzungsplan als reines Arbeitsgebiet, Baustufe V/3 dargestellt. Dies entspricht heute einem Industriegebiet.

In einem reinen Arbeitsgebiet sind zulässig:

- Gewerbliche und industrielle Betriebe aller Art mit Ausnahme solcher Betriebe, die wegen ihrer besonders nachteiligen Wirkung auf die Umgebung innerhalb der Baugebiete überhaupt nicht errichtet werden dürfen;
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal.

Das Maß der Nutzung beträgt:

- Bebaubare Fläche: 0,5
- Baumassenzahl: 6,0;
7,2 wenn nur Gebäude errichtet werden, die Wohnungen nicht enthalten; Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal bleiben außer Betracht. In besonderen Fällen kann unter den gleichen Voraussetzungen eine bauliche Nutzung bis zur Baumassenzahl von 8,0 zugelassen werden.
- Bebauungstiefe: keine
- Es gilt die geschlossene Bauweise.

2.5 Verkehrserschließung

2.5.1 Individualverkehr

Das Plangebiet ist direkt an die angrenzende Köpenicker Straße und Brommystraße angebunden. Somit ist das Gebiet durch öffentliche Straßen erschlossen.

Es wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. (LK Argus Oktober 2014 / Aktualisierung November 2017 / ergänzende Stellungnahme April 2020). Die Köpenicker Straße ist mit zwei einspurigen Richtungsfahrbahnen ausgestattet. Auf der gesamten Länge der Köpenicker Straße ist 50 km/h als Höchstgeschwindigkeit vorgeschrieben.

Im Stadtentwicklungsplan (StEP) Verkehr Berlin (siehe auch Kap. I. 3.5.4) wird die Köpenicker Straße mit der Stufe III, d.h. als örtliche Verbindungsstraße, eingestuft. Im Planungsnetz für das Jahr 2025 wird diese Einstufung beibehalten. Auf der dem Vorhabengrundstück gegenüberliegenden Spreeseite verlaufende Mühlenstraße wird von einer großräumigen Straßenverbindung (Stufe I) zu einer örtlichen Straßenverbindung rückgestuft.

Die Brommystraße endet zurzeit in einer Sackgasse am Spreeufer. Die Straße dient lediglich zur Erschließung des Speditionsbetriebes und der öffentlichen Stellplätze am Fahrbahnrand. Der gegenüberliegende Gewerbehof hat zur Brommystraße keine Zufahrt, sondern ist durch eine Mauer abgegrenzt.

Die durchschnittliche werktägliche Verkehrsmenge (DTV_w) der Köpenicker Straße auf Höhe der Köpenicker Straße 14 beläuft nach der aktuellen Verkehrsstärkenkarte auf etwa 18.000 Kfz/24 h. Der Schwerverkehrsanteil liegt 2014 bei 3,7 %. Für das Jahr 2009 wird eine DTV_w von rund 17.200 Kfz/24 h angegeben. Dies entspräche damit einer Erhöhung von 4,7 % der Verkehrsmenge von 2009 bis 2014.

Im Oktober 2012 wurde im Auftrag der Verkehrslenkung Berlin eine Querschnittserhebung auf der Köpenicker Straße durchgeführt. Die Zählstelle lag dabei zwischen der Einmündung der Pücklerstraße und der Eisenbahnstraße. Innerhalb von 24 Stunden wurden 18.969 Kfz erfasst. Aufgrund der direkten Nähe zum Planungsgebiet K 14 wurden die Verkehrsmengen in der Verkehrsuntersuchung als Referenzmengen für die Verkehrsbelastung auf Höhe des Köpenicker Str. 14 genutzt.

Da diese Verkehrsmengen nicht nur höher als die Angaben der Verkehrsmengenkarte für 2009, sondern auch höher als die Werte für 2014 sind, stellen die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung und der Leistungsfähigkeitsberechnungen, (siehe Kap. II. 3.7.1) einen Worst-Case-Fall (höhere Werte) dar.

2.5.2 Fuß – und Radverkehr

Der Fußgängerverkehr in der Köpenicker Straße verteilt sich in etwa gleichwertig auf beide Seitenräume. Der Zustand des Gehweges wird teilweise als schlecht eingeschätzt, (Verkehrsuntersuchung LK Argus, Oktober 2014 / Aktualisierung November 2017 / Stellungnahme April 2020). Während am Knotenpunkt Köpenicker Straße/Brommystraße die Querung der Köpenicker Straße durch eine Lichtsignalanlage (LSA) ermöglicht wird, ist am östlichen Rand des

Planungsgebietes (Köpenicker Straße/Zeughofstraße) ein Fußgängerüberweg mit zusätzlicher Mittelinsel eingerichtet. Weitere Quermöglichkeiten existieren auf dem Straßenabschnitt nicht.

Derzeit befinden sich in der Köpenicker Straße Radfahrstreifen (ehemals Angebotsstreifen für den Radverkehr) auf der Fahrbahn. Im übergeordneten Fahrradrouthenetz der Stadt Berlin kommt der Köpenicker Straße keine Bedeutung zu, als örtliche Fahrradverbindung zwischen den Stadtteilen Kreuzberg und Treptow bzw. Mitte spielt sie keine Rolle und ist nicht Bestandteil des Fahrradhauptrouthenetzes.

Die Brommystraße ist als Ergänzungsnetz Bestandteil des übergeordneten Fahrradrouthenetzes Berlin. Dabei ist die Anbindung des Friedrichshainer Stadtteiles über eine langfristig geplante Fuß- und Radverkehrsbrücke (Brommybrücke) weiterhin Ziel des Landes Berlins.

2.5.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Direkt am Knotenpunkt Köpenicker Straße / Brommystraße befindet sich eine Bushaltestelle („Eisenbahnstraße“). Diese wird tagsüber in 10-minütigem Takt von zwei Buslinien (Linie 165 und 265) bedient. Nachts verkehrt teilweise alle 15 Minuten ein Nachtbus (Linie N 65). Im direkten fußläufigen Umfeld des K 14 liegt außerdem die Haltestelle „Manteuffelstraße / Köpenicker Straße“. Diese wird zusätzlich noch von der Buslinie 140 bedient.

In etwas weiterer Entfernung befinden sich unter anderem die Bahnhöfe „Schlesisches Tor“ (ca. 550 m) und „Görlitzer Bahnhof“ (ca. 800 m) der U-Bahnlinien 1 und 3. Am Görlitzer Bahnhof verkehrt außerdem noch der Metro-Bus M 29 und ein Nachtbus (Linie N 1). Der Ostbahnhof befindet sich – auf der gegenüberliegenden Seite des Spreeufers – in einer Entfernung von etwa einem Kilometer. Dieser wird neben den S-Bahnlinien S3, S5, S7, S75 und S9 auch vom Regional- und Fernverkehr bedient.

Im Vergleich zur Darstellung der ÖPNV-Erschließung in der Verkehrsuntersuchung (LK Argus, Oktober 2014 / Aktualisierung November 2017), in der die ÖPNV-Anbindung nur als befriedigend bezeichnet wurde, ist unter anderem hinsichtlich der Taktzeiten im Busverkehr eine Verbesserung zu erkennen. Bei einer Realisierung der geplanten Brücke im Zuge der Brommystraße wird sich die ÖPNV-Erreichbarkeit des Plangebietes weiter verbessern, da dann die in der Mühlenstraße verkehrende Buslinien 248 und 300 ebenfalls fußläufig erreichbar sein wird. Weiterhin verkürzt sich der Weg zum Ostbahnhof. Die bessere ÖPNV-Erschließung kann sich positiv auf die Verkehrsmittelwahl auswirken und das ermittelte Kfz-Verkehrsaufkommen weiter reduzieren, (LK Argus ergänzende Stellungnahme zur Verkehrsuntersuchung zum Vorhaben Köpenicker Straße 14, April 2020).

2.6 Technische Infrastruktur

Das Gebiet ist über die, in den angrenzenden Straßen verlaufenden Leitungen mit allen Medien der Stadttechnik versorgt. Konkrete Auskünfte über die Leistungsfähigkeit und Kapazitäten für die geplante Entwicklung wurden von den Leitungsträgern im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erteilt.

Laut StEP Ver- und Entsorgung verlaufen nachfolgend beschriebene übergeordnete Leitungen durch das Gebiet. Zukünftige Planungen werden aktuell für den Geltungsbereich nicht dargestellt.

2.6.1 Trinkwasser

Der Geltungsbereich ist an das Wasserversorgungsnetz angeschlossen. Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist nach Stellungnahme der BWB im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gesichert. Die innere Erschließung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden.

Löschwasser kann im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

2.6.2 Mischwasser, Regenwasser

Der Geltungsbereich befindet sich im Einzugsbereich der Mischwasserkanalisation. Es liegen folgende übergeordnete Leitungen vor: In der Köpenicker Straße befinden sich ein Mischwasserkanal in den Dimensionen 1200/1600 sowie ein Regenüberlaufkanal der Dimension 450/500. Das Mischwasser wird in südliche Richtung zum Landwehrkanal, das Regenwasser

in die Spree abgeführt. Von den Kreuzungen Köpenicker Straße/Eisenbahnstraße sowie Köpenicker Straße/Zeughofstraße verlaufen weitere Mischwasserkanäle (DN 1000 bzw. 1000/1200), die ebenfalls in südliche Richtung über ein Regenüberlaufbecken zum Landwehrkanal entwässern.

Nach Auskunft der BWB im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB stehen die vorhandenen Mischwasserkanäle aufgrund ihrer begrenzten Leistungsfähigkeit vorrangig für die Schmutzwasserableitung und für die Entwässerung der öffentlichen Straßen und Plätze zur Verfügung. Von neu an die Mischwasserkanalisation anzuschließenden Grundstücken kann das Regenwasser nur eingeschränkt eingeleitet werden.

2.6.3 Elektrizität

Der Geltungsbereich ist an das Elektrizitätsnetz angeschlossen.

2.6.4 Gas

Der Geltungsbereich liegt in einem mit Niederdruck-Gas versorgtem Gebiet. Eine Gasversorgung ist somit gewährleistet.

Darüber hinaus verläuft nach dem StEP Ver- und Entsorgung in bzw. unter der nördlich an das Planungsgebiet angrenzenden Spree eine übergeordnete Gas-Versorgungsleitung in der Dimension 600.

2.6.5 Telekommunikationslinien

Der Geltungsbereich ist durch Telekommunikationsinfrastruktur erschlossen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden wurden potentielle Betreiber von Richtfunkstrecken vom Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Fachbereich Stadtplanung mit Schreiben vom 27.04.2015 zu dem Vorhaben informiert.

Die Belange der Bundeswehr, hier der Luftverteidigungsradaranlage Tempelhof werden zwar berührt, es werden jedoch keine Einwände erhoben, da die geplante Gebäudehöhe von 26 m über Grund unterhalb des Erfassungsbereiches der Anlage bleibt.

2.6.6 Fernwärme

Der Geltungsbereich liegt zurzeit nicht in einem Fernwärme-Versorgungsgebiet. Eine übergeordnete Fernwärmeleitung liegt in der Köpenicker Straße.

2.7 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich keine in die Denkmalliste Berlin, Stand 10.12.2019 eingetragene Bau-, Garten- oder Bodendenkmäler. In direkter Umgebung befinden sich mehrere Denkmalbereiche sowie Baudenkmäler. Westlich angrenzend in der Köpenicker Straße 16 und 17 befindet sich die Gesamtanlage „Bäckerei der Garde du Corps“ (Heeresbäckerei) inklusive Beamtenwohnhäuser und Wirtschaftsgebäude (1890-1893) sowie der Victoriaspeicher II der BEHALA (1938-1939/alle unter Denkmalnummer 09031093,T). Dieser Gesamtanlage schließt sich in der Köpenicker Straße 20 ein Denkmalensemble aus einer Fabrik einschließlich Verwaltungsbau und Produktionsgebäude an (Denkmalnummer 09031175,T).

Südlich des Geltungsbereiches ist in der Köpenicker Straße 174 ein Treppenhaus (1901) als Baudenkmal in die Denkmalliste Berlin eingetragen (Denkmalnummer 09031179).

Östlich des Geltungsbereiches befindet sich in der Köpenicker Straße 7A-10A sowie 183A und 184 ein Denkmalensemble aus Mietshaus, Fabrik und Gewerbehof (ehemalige Singer-Nähmaschinen- und Marmeladenfabrik/Denkmalnummer 09030692). Die jeweiligen Gebäude sind darüber hinaus auch als Einzeldenkmale in die Denkmalliste Berlin eingetragen (Nrn. 09030693-09030696).

Auf der sich im Norden angrenzenden, gegenüberliegenden Spreeseite befindet sich parallel zwischen Spreeufer und Mühlenstraße ein Teilabschnitt der Berliner Mauer (1961) als denkmalgeschützte Gesamtanlage (Denkmalnummer 09040271,T).

2.8 Altlasten/Bodenschutz

Der Geltungsbereich gilt nicht als Altlastenverdachtsfläche. Für das Grundstück Köpenicker Straße 14 wurde im Jahr 2008 eine Altlastenuntersuchung vorgenommen (Horn & Müller, Feb-

ruar 2008). Diese verweist auf eine vorangegangene Untersuchung aus dem Jahr 2001. Das Gutachten von 2001 untersucht die Fläche durch 9 Kleinrammbohrungen bis zu einer Tiefe von 3 m unter Geländeoberkante (GOK). Es wird festgestellt, dass

- keine Grundwassergefährdung im Wirkungspfad Boden-Grundwasser vorliegt,
- Bauschuttauuffüllungen vorhanden sind, die Schadstoffkonzentrationen bis zur LAGA-Schadensklasse Z1.1 aufweisen¹,
- keine repräsentativ höheren Schadstoffgehalte auftreten,
- das Spektrum der Schadstoffe typisch für innerstädtisch liegende Grundstücke in Berlin ist, die darüber hinaus auch eine gewerbliche Nutzungsgeschichte haben.

Der Wirkungspfad Boden-Mensch wurde in dem Gutachten von 2001 nicht untersucht.

Im Jahr 2008 wurde eine weitere Erkundung der Altlastensituation im Boden vorgenommen. Hierbei wurden weitere 10 Kleinrammbohrungen bis zu einer Tiefe von 3 m unter GOK durchgeführt. Ziel war neben der Feststellung der Auswirkungen von möglichen Verunreinigungen auf dem Wirkungspfad Boden-Mensch die Untersuchung, ob durch einen ehemaligen Tankstellenbetrieb auf dem Grundstück Verunreinigungen vorliegen.

Im Rahmen der Untersuchung wurden diverse Auffüllungen mit Bauschuttgemischen im Boden festgestellt. An sechs Probepunkten lagen dabei Bodenverunreinigungen bis zu einer LAGA-Schadensklasse Z.2 vor. An vier Probepunkten wurden die Z.0-Zuordnungswerte der LAGA eingehalten. Aus den festgestellten Verunreinigungen lässt sich allerdings weder für den Wirkungspfad Boden-Mensch noch für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser ein Handlungsbedarf ableiten. Insofern werden die Ergebnisse des Gutachtens von 2001 bestätigt. Im Gutachten wird darauf hingewiesen, dass bei der Lokalisierung der ehemaligen Tankstellen geringe Unsicherheiten bestehen. So sei es durchaus möglich, dass in Bereichen, die weder im Gutachten von 2001 noch in dem Gutachten von 2008 untersucht wurden, Bodenverunreinigungen vorliegen. Diese Fläche wird jedoch im Worst-Case-Fall auf eine maximale Größe von 75 m² begrenzt, die im Zuge der Baumaßnahmen beprobt und bei etwaigen Belastungen der belastete Boden fachgerecht entsorgt werden muss.

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007)

Das Landesentwicklungsprogramm (LEPro) 2007 legt die Grundsätze der Raumordnung fest und bildet als übergeordneter Rahmen der gemeinsamen Landesplanung die Grundlagen für alle nachfolgenden Planungsebenen. Für die Beurteilung der anvisierten Nutzungen sind folgende Grundsätze relevant:

- § 5 Abs. 1 LEPro: Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden.
- § 5 Abs. 2 LEPro: Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungsentwicklungstätigkeit Priorität haben.
- § 5 Abs. 3 LEPro: Bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienegebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren.
- § 5 Abs.4 LEPro: Der innerstädtische Einzelhandel soll gestärkt und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Grundversorgung) gesichert werden.

¹

LAGA (Landesarbeitsgemeinschaft Abfall) - Je nach Belastungsgrad mit verschiedenen Metallen wird das Material in Einbauklassen eingestuft, die die Möglichkeit der weiteren Verwendung des Materials regeln. Die Spanne reicht von Z0 (uneingeschränktem Einbau) bis Z5 (Deponieklasse III). Die Zuordnung Z1 (Z1.1 und Z1.2) stellt die Obergrenze für den offenen Einbau unter Berücksichtigung bestimmter Nutzungseinschränkungen dar. Maßgebend für die Festlegung der Werte ist in der Regel das Schutzgut Grundwasser.

- § 6 Abs. 3 LEPro: Die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, sollen erhalten oder hergestellt werden. Siedlungsbezogene Freiräume sollen für die Erholung gesichert und entwickelt werden.

Der Bebauungsplan 2-35a VE ermöglicht die Nutzung einer Fläche als Wohngebiet, welches bisher vorrangig gewerblich genutzt wurde und eine gut erschlossene innerstädtische Lage aufweist. Aus diesen Gründen steht er im Einklang mit den o.g. Grundsätzen des LEPro 2007.

3.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist am 1. Juli 2019 in Kraft getreten und hat den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst.

Der LEP HR konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Er trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen. Er wurde als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet erlassen.

Die Hauptkarte des LEP HR stellt das Plangebiet als Teil des Gestaltungsraum Siedlung, Ziel 5.6 Absatz 1, dar. Das Ziel trifft Aussagen zu Schwerpunkten der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. In den Schwerpunkten für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über den örtlichen Bedarf hinaus möglich. Die Entwicklung von einem Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entspricht diesem Ziel.

Darüber hinaus sind folgende Ziele und Grundsätze zu berücksichtigen:

Z 3.4 Metropole

- (1) Metropole ist die Landeshauptstadt Berlin.
- (2) In der Metropole sind die höchstwertigen metropolitenen Funktionen zu sichern und zu qualifizieren. Die Metropole Berlin hat zentralörtliche Bedeutung. Im europäischen Maßstab ist sie als Wirtschafts-, Wissenschafts-, Bildungs-, Sport-, Handels-, Messe- und politisches Zentrum zu stärken.

G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung

- (1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.
- (2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

G 6.1 Freiraumentwicklung

- (1) Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht den Zielen und Grundsätzen des LEP HR.

3.1.3 Flächennutzungsplan in seiner Funktion als Raumordnungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 2. September 2021 (ABl. S. 3809), hat durch den Status Berlins als Stadtstaat gleichzeitig die Funktion eines Regionalplans. Nach der textlichen Darstellung Nr. 1 des FNP sind die Festlegungen zu städtischen Zentren, Autobahnen und übergeordneten Hauptverkehrsstraßen sowie zu Bahnflächen und Häfen als Ziele der Raumordnung zu beachten.

Der FNP enthält für das Plangebiet keine regionalplanerische Festlegung im Sinne der textlichen Darstellung Nr. 1.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von Berlin (FNP Berlin) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31) zuletzt geändert am 2. September 2021 (ABl. S. 3809), stellt für den Geltungsbereich eine gemischte Baufläche M2 (GFZ 1,5-2,0) sowie eine uferbegleitende Grünfläche angrenzend zur Wasserfläche der Spree dar. (Zur Entwickelbarkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aus dem FNP siehe Kap. II. 2).

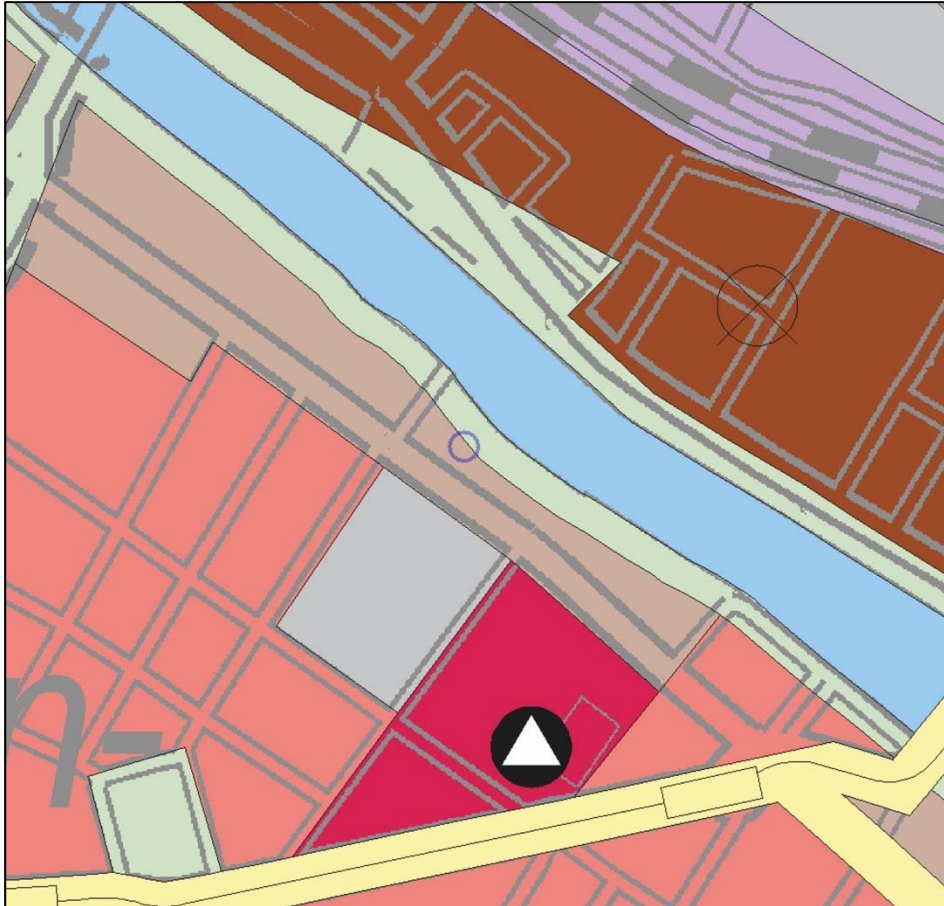


Abb.1 Ausschnitt aus dem FNP, aktuelle Arbeitskarte Stand 2020

3.3 Baunutzungsplan

Es gilt der Baunutzungsplan vom 28.12.1960 (ABl. 1961 S. 742) in Verbindung mit der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (BO 58, GVBl. S. 1087, 1104). Der Baunutzungsplan wurde durch Bebauungsplan VI-A vom 9. Juli 1971 (GVBl. S. 1231) geändert. Als übergeleiteter verbindlicher Bauleitplan, trifft er in Verbindung mit den förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien vom 28.06.1900 entlang der Brommystraße Festsetzungen entsprechend § 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Danach ist das Grundstück als reines Arbeitsgebiet mit Baustufe V/3 dargestellt. Danach sind eine bebaubare Fläche von 0,5 und eine BMZ von 6,0 zulässig. (siehe dazu Kap. I. 2.4)

3.4 Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne

Das Landschaftsprogramm Berlin (LaPro, einschließlich Artenschutzprogramm) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (ABl. S. 1314) stellt übergeordnet die Belange von Natur und Landschaft dar. Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm sind jeweils eigenständige Planungen. Eine Integration der Inhalte des Landschaftsprogramms in den behördenverbindlichen Flächennutzungsplan wurde nur bedingt vorgenommen. Es wurde jedoch ein Bezug zwischen den Plänen hergestellt. Die Entwicklungsziele bzw. Maßnahmen des Landschaftsprogramms basieren im Wesentlichen auf der vorhandenen Nutzung. Dort, wo der

Flächennutzungsplan neue Nutzungen vorsieht, benennt das Landschaftsprogramm die auf die neuen Nutzungen bezogenen Entwicklungsziele bzw. Maßnahmen. Eine ergänzende Fußnote im LaPro besagt dazu: „Bei Nutzungsänderungen gemäß Flächennutzungsplan gelten die Maßnahmen für die neue Nutzung. Die Notwendigkeit von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktion ist zu prüfen.“

Das LaPro stellt Entwicklungsziele und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgrund der inhaltlichen Regelungen des Berliner Naturschutzgesetzes in vier aufeinander abgestimmten Teilplänen dar. Für das Planungsgebiet erfolgen folgende Aussagen:

3.4.1 Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz

Der Geltungsbereich wird im Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz als Industrie- und Gewerbefläche mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel dargestellt. Ziele sind:

- *Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen,*
- *Förderung flächensparender Bauweise,*
- *Förderung emissionsarmer Technologien,*
- *Boden- und Grundwasserschutz,*
- *Dach- und Wandbegrünung,*
- *Erhalt/Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege sowie*
- *Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung.*

3.4.2 Programmplan Biotop- und Artenschutz

Der Programmplan Biotop- und Artenschutz zeigt Entwicklungsziele zur Verbesserung der Lebensbedingungen der wildlebenden Pflanzen- und Tierwelt auf. Er umfasst die programmatischen, räumlich darstellbaren Inhalte des Artenschutzprogramms.

Das Plangebiet ist dem Städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen zugeordnet. Folgende grundsätzliche Entwicklungsziele sind für das Plangebiet festgelegt:

- *Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt,*
- *Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen in Grünanlagen, Kleingärten und Industriegebieten,*
- *Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelungen, Dach- und Wandbegrünung,*
- *Extensivierung der Pflege in Teilen von Grün- und Parkanlagen*
- *Entwicklung des gebietstypischen Baumbestands,*
- *Verbesserung der Biotopqualität in Großsiedlungen sowie*
- *Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen.*

3.4.3 Programmplan Landschaftsbild

Das Gebiet wird im Teilplan Landschaftsbild als Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen dargestellt. Für diese Einstufung gelten u.a. folgende Ziele:

- *Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung,*
- *Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge,*
- *Quartiersbildung durch Entwicklung raumbildender Strukturen und Leitbaumarten in den Großsiedlungen,*
- *Erhalt des Volkspark-, Kleingarten- und Friedhofringes als Element Stadtstruktur und Ergänzung durch neue Parkanlagen,*

- *Entwicklung des Grünanteils in den Gewerbegebieten und auf Infrastrukturflächen,*
- *Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen,*
- *Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente; Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung.*
- *Verbesserung und Neuanlage eines Grünzuges*

Der Uferbereich wird als Maßnahmenswerpunkt ausgewiesen mit dem Ziel der Wiederherstellung und Aufwertung linearer Landschaftselemente.

3.4.4 Programmplan Erholung und Freiraumnutzung

Der Teilplan Erholung und Freiraumnutzung stellt den südlichen Teil des Geltungsbereiches an der Köpenicker Straße sowie Brommystraße als sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren dar. Folgende grundsätzliche Entwicklungsziele gelten:

- *Erschließung von Freiflächen und Erholungspotentialen,*
- *Entwicklung von Konzepten für die Erholungsnutzung,*
- *Entwicklung und Qualifizierung kleiner, quartiersbezogener Grün- und Freiflächen*
- *Entwicklung von Wegeverbindungen,*
- *Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung*
- *Dach- und Fassadenbegrünung an öffentlichen Gebäuden sowie*
- *Baumpflanzungen auf geeigneten Flächen.*

Den nördlichen Teil des Geltungsbereiches entlang des Spreeufers stellt der Teilplan Erholung und Freiraumnutzung als Grünfläche/Parkanlage dar. Ziele sind damit:

- *Entwicklung, Qualifizierung und Neuanlage mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten unter Einbindung aller Altersgruppen; Berücksichtigung barrierefreier Gestaltung,*
- *Auslagerung störender und beeinträchtigender Nutzungen; Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Nutzungsvielfalt,*
- *Ausbau von Kooperationen in der Nutzung und Pflege durch Förderung bürgerschaftlichen Engagements sowie*
- *Berücksichtigung der biologischen Vielfalt entsprechend der Zweckbestimmung, Gestaltung, Nutzung sowie historischen und kulturellen Bedeutung der Grünflächen.*

3.4.5 Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption

Das Landschafts-/Artenschutzprogramm wurde im Jahr 2004 um die gesamtstädtische Ausgleichskonzeption ergänzt. Im Rahmen der Konzeption wurden Suchräume und Flächen ermittelt, für die aus gesamtstädtischer Sicht ein besonderes Handlungserfordernis besteht. Die Priorität dieser Flächen resultiert daraus, inwieweit sie in der Lage sind, das Natur- und Freiraumsystem der Stadt zu stützen bzw. zu ergänzen. Bei der Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffe in der verbindlichen Bauleitplanung sind für die Maßnahmen des Ausgleichs die prioritären Räume und Flächen der Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption des LaPro grundsätzlich vorrangig zu berücksichtigen.

Die Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption stellt die Grundelemente des Berliner Freiraumsystems dar. Hierzu gehört neben dem „grünen Achsenkreuz“ auch der „innere“ und „äußere“ Parkring.

Der Uferstreifen wird als prioritäre Fläche/Maßnahme mit Ausgleichspotenzial eingestuft. Der übrige Vorhabenbereich wird als Ausgleichssuchraum mit der Bedeutung einer Freiraumachse bewertet.

3.4.6 Landschaftsplanung

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans.

Südöstlich des Geltungsbereiches befindet sich das am 28.08.1984 eingeleitete und im Verfahren befindliche Landschaftsplanverfahren VI-L-2 „SO 36“.

3.5 Stadtentwicklungsplanungen

Rechtlich sind Stadtentwicklungspläne Konzepte im Sinne des § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB. Stadtentwicklungspläne sind Grundlagen für alle weiteren Planungen (§ 4 Abs. 1 AGBauGB). In Berlin sind folgende Stadtentwicklungspläne zu berücksichtigen:

- StEP Wohnen 2030
- StEP Wirtschaft 2030
- StEP Klima
- StEP Verkehr 2025
- StEP Zentren 2030

3.5.1 Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2030

Berlin wächst und steht vor der Herausforderung, der steigenden Wohnungsnachfrage durch zusätzliche Wohnungsangebote zu begegnen und die Mieten sozialverträglich zu halten. Seit dem Beschluss des StEP Wohnen 2025 im Jahr 2014 hat sich das Wachstum weiter beschleunigt. Der StEP Wohnen 2030 vom 20. August 2019 berücksichtigt die Dynamik der Entwicklung und benennt Schwerpunkträume für den Wohnungsneubau in der Stadt.

Für den Zeithorizont des StEP Wohnen bis 2030 werden ausgehend von der Bevölkerungsprognose zusätzlich zu den vorhandenen und aktivierbaren Wohnungsleerstandspotenzialen rund 194.000 Wohnungen (WE) erforderlich um den erwarteten Zusatzbedarf an Wohnraum zu befriedigen. Der StEP Wohnen 2030 weist Potenzialflächen für rund 200.000 Wohnungen nach, welche sich neben der Weiterentwicklung bestehender Siedlungen und kleinerer Wohnungsneubaustandorte schwerpunktmäßig auf 14 neue Stadtquartiere verteilen.

Der StEP Wohnen 2030 ist mit anderen Stadtentwicklungsplänen, wie insbesondere dem StEP Wirtschaft 2030 und dem StEP Zentren 2030 abgestimmt.

Die Wohnungsbauentwicklung in Berlin ist in ein strukturelles Leitbild eingebettet, welches der Karte „Räumliche Schwerpunkte“ (StEP Zentren 2030 Abb. 3) zu entnehmen ist. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2-35a VE ist der Kategorie „Wohnungsneubaustandort ab 200 Wohneinheiten“ zugeordnet, welches mittelfristig (realisierbar binnen sieben Jahren) zu entwickeln ist.

Den Zielsetzungen des StEP Wohnen 2030 trägt der Bebauungsplan 2-35a VE mit einem Potential für ca. 240 Wohnungen (bei 100 m² brutto pro Wohneinheit) Rechnung.

3.5.2 Stadtentwicklungsplan (StEP) Wirtschaft 2030

Der Senat von Berlin hat am 30.04.2019 den Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 beschlossen, der auf dem bisherigen StEP Industrie und Gewerbe aus dem Jahr 2011 aufbaut und diesen fortschreibt. Ziel des StEP Wirtschaft ist die Sicherung von Flächen für produzierende Unternehmen. Dabei bildet er den Rahmen, um potenzielle Standorte systematisch zu betrachten und langfristig zu sichern sowie neue Flächenpotenziale zu aktivieren.

Im „Räumlichen Leitbild“ des StEP Wirtschaft, welches die künftigen Schwerpunkte der gewerblichen Entwicklung in Berlin festlegt und die raumbezogenen Ziele des StEP Wirtschaft beinhaltet, liegt das Plangebiet innerhalb der ausgewiesenen Kategorie „Eignungsraum für Büronutzung in gemischten / urbanen Lagen“. Innerhalb dieser Räume sollen Potenziale für Büro- und sonstige Dienstleistungsnutzungen gefördert werden. Übergeordnete Ziel ist es, die Büronutzung künftig im Sinne der lebendigen, durchmischten urbanen Stadt neben anderen Nutzungen zu integrieren.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 2-35a VE steht den Inhalten des StEP Wirtschaft 2030 nicht entgegen.

3.5.3 Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima / StEP Klima KONKRET

Das Land Berlin hat am 31. Mai 2011 den Stadtentwicklungsplan Klima beschlossen. Ziel des Stadtentwicklungsplans ist es, die Stadt auf den Klimawandel vorzubereiten. Der Klimawandel trifft die Städte auf besondere Weise, er wirkt sich auf das Bioklima und damit auf die Ge-

sundheit und das Wohlbefinden der Menschen aus. Der Stadtentwicklungsplan Klima widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Aspekten des Klimas in Berlin.

Das Planungsgebiet ist Bereichen zugeordnet, die bereits im Bestand bioklimatisch belastet sind. Für das Jahr 2050 ist mit einer nächtlichen Zunahme der bioklimatischen Belastung auszugehen. Das Planungsgebiet selbst zählt dabei zu den Bereichen mit überwiegender Arbeitsplatznutzung. Es herrscht ein aktuell prioritärer Handlungsbedarf sowohl in Bezug auf Bioklima als auch hinsichtlich der Grün- und Freiflächenversorgung vor.

Als Maßnahmen kommt u.a. die Ausschöpfung von Entsiegelungspotentialen in Frage.

Des Weiteren ist das Plangebiet (wie der gesamte Innenstadtbereich) durch die Lage im Einzugsbereich der Mischwasserkanalisation auch in besonderem Fokus. Zur Verhinderung des Überlaufens der Mischwasserkanalisation sieht der StEP Klima als Maßnahme vor, den Stauraum in der Mischkanalisation zu erweitern und optimal zu bewirtschaften.

Der StEP Klima KONKRET aus dem Jahre 2016 vertieft und profiliert die Inhalte des StEP Klimas insbesondere bezüglich der Maßnahmen zur Anpassung der Stadt Berlin an die Folgen des Klimawandels. Zu den im StEP Klima KONKRET vorgeschlagenen Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel mit Bezug zur verbindlichen Bauleitplanung gehört unter anderem:

- Klimaangepasste Dachausprägungen (blaugrüne Dächer, Dachbegrünung),
- Planung schattiger Freiflächen,
- Pflanzung großkroniger Bäume insbesondere vor südexponierten Fassaden,
- Erhöhung der Albedo durch die Verwendung von hellen und glatten Baumaterialien,
- Schaffung luftdurchlässiger Bebauungsstruktur in Richtung klimatisch entlastender Grünflächen im Umfeld von 200 bis 300 Metern,
- überstaufähige Gestaltung von Erschließungs- und Freiflächen sowie deren Anschlüsse an Gebäude,
- Entkoppelung der Niederschlagsentwässerung von der Regenwasserkanalisation.

Den Zielen wird durch Festsetzungen der Entsiegelung, Schaffung einer Grünfläche, Dachbegrünung, Anpflanzgeboten und Niederschlagsentwässerung entsprochen.

3.5.4 Stadtentwicklungsplan (StEP) Verkehr 2025

Im Stadtentwicklungsplan (StEP) Verkehr 2025 vom 29. März 2011 werden die verschiedenen Verkehrsarten hinsichtlich ihrer Bestandsituation und Haupttrassen verortet und ihr zukünftiger Ausbau dargestellt.

Für den Bereich des öffentlichen Nahverkehrsnetzes sind die bereits genannten Schienenverkehrsträger U-Bahn und S-Bahn dargestellt. Im Planungshorizont bis 2025 ist keine Veränderung geplant.

Im Bereich der Parkraumbewirtschaftung ist der Geltungsbereich nicht dargestellt.

Im Teilplan übergeordnetes Straßennetz wird die direkt an den Geltungsbereich angrenzende Köpenicker Straße im Bestand als örtliche Straßenverbindung der Stufe III dargestellt. Im Planungshorizont für 2025 soll die Köpenicker Straße als örtliche Straßenverbindung der Stufe III beibehalten werden.

Der StEP Verkehr wird aktualisiert und wird unter dem Titel „Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe)“ erarbeitet. Er befindet sich derzeit in der Abstimmung

3.5.5 Stadtentwicklungsplan Zentren 2030

Der Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (StEP Zentren) wurde am 12. März 2019 vom Senat beschlossen und ist das gesamtstädtische Einzelhandelskonzept Berlins.

Nach dem Plan „Zentrenhierarchie“ liegt das Plangebiet außerhalb der Zentren. Damit sind die Möglichkeiten zur Ausweisung von Einzelhandelsflächen im Plangebiet begrenzt.

Die zum Plangebiet räumlich am nächsten gelegenen Zentren sind:

- das Ortsteilzentrum Ostbahnhof im Norden und

- das Stadtteilzentrum Kottbusser Tor im Südwesten des Plangebiets.

Darüber hinaus benennt der StEP Zentren 2030 Fachmarkttagglomerationen und Kriterien für Fachmarktstandorte, die sich für eine Ansiedlung eignen. Nach dem Plan „Fachmarkttagglomerationen und -standorte“ liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans 2-35a VE außerhalb der verorteten Standorte des Stadtentwicklungsplans Zentren 2030.

Die Umsetzung des StEP Zentren 2030 erfolgt in erster Linie im Rahmen bezirklicher Planverfahren und durch die Fortschreibung der bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepte.

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2-35a VE stehen nicht im Widerspruch zu den Inhalten des StEP Zentren 2030.

3.6 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

3.6.1 Stadtumbau (West)

Im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Stadtumbau West“ wurden vom Senat sechs städtische Gebiete ausgewählt, die aufgrund ihrer besonderen Lage stadtpolitische Bedeutung haben und deren Entwicklung in den Folgejahren forciert werden soll.

Durch den Einsatz von Städtebaufördermitteln sollen nachteiligen Folgen des wirtschaftlichen und demografischen Wandels entgegengewirkt und die Infrastruktur verbessert werden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Stadtumbau West-Gebietes „Kreuzberger Spreeufer“, das am 29.11.2005 festgesetzt wurde. Unter dem Leitmotiv „Kreuzberg an die Spree – Stadt an die Spree“ ist es vorrangiges Ziel, das Kreuzberger Spreeufer zu urbanisieren. Dies soll durch die Herausstellung des Potenzials der Wasserlage und die Öffnung des Stadtteils zur Spree für Anwohner, Gewerbetreibende und Besucher erreicht werden. Verfolgt wird weiterhin, die im Gebiet vorhandenen Brüche aus Wohngebäuden, Gewerbebauten, Lager- und Logistikflächen, und das dadurch z.T. unpassierbare Ufer, zu reduzieren sowie den gewachsenen Kiez mit seinem besonderen Milieu aus Wohnen und Arbeiten weiterzuentwickeln.

Folgende Programmziele und -projekte nehmen Einfluss auf das Plangebiet und seine angrenzende Umgebung:

Zur Urbanisierung des Kreuzberger Spreeufers ist vorgesehen, größere Betriebe mit hohem Flächenverbrauch an andere Standorte zu verlagern und die frei werdenden Flächen zwischen Spreeufer und Köpenicker/Schlesische Straße für eine städtische Nutzungsvielfalt zu entwickeln. Die unmittelbaren Wasserlagen werden zudem auch für qualitätsvolles Wohnen bewertet.

Da die Oberbaumbrücke heute die einzige Verbindung zwischen den Ortsteilen Kreuzberg und Friedrichshain darstellt, wird der Bau einer Brücke an historischer Stelle in Verlängerung der westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Brommystraße zur besseren Vernetzung beider Uferseiten diskutiert. Die Bezirksverordnetenversammlung von Friedrichshain-Kreuzberg hat sich im September 2007 für den Bau einer neuen Brückenverbindung in Lage der historischen Brommybrücke ausgesprochen, jedoch soll diese für Fußgänger, Radfahrer und zusätzlich für Busse, aber nicht generell für den Autoverkehr, genutzt werden.

Seit September 2007 befindet sich am Ende der Brommystraße der sogenannte Spreebalkon, welcher symbolstiftend für den Brückenschlag nach Friedrichshain als auch für die Öffnung des Kreuzberger Spreeufers gilt. Zur Erschließung des Ufers ist unter Einbeziehung bereits vorhandener und neu zu schaffender Wege eine durchgängige Uferpromenade mit landseitigen Uferwegen und wasserseitigen Stegen geplant.

Die Schaffung von Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen soll zur Entwicklung der Köpenicker Straße als Boulevard beitragen, um auch die trennende Wirkung der Hauptverkehrsstraße von Wohngebiet und Uferseite aufzuheben.

Im Jahr 2017 wurden die Programme „Stadtumbau West“ und „Stadtumbau Ost“ zusammengeführt.

3.6.2 Planwerk Innere Stadt

Das Planwerk Innere Stadt ist auf Basis des Planwerks Innenstadt von 1999 im Weiterentwicklungsprozess. Das Planwerk Innere Stadt von 2010 sieht für das Grundstück Köpenicker Straße 14 eine Bebauung vor. Entlang der Uferzone ist ein öffentlicher Grünflächenstreifen geplant. Zwischen den Gebäudekörpern sind Öffnungen zum Spreeufer vorgesehen.

Des Weiteren wird die Neugestaltung einer Brücke in Verlängerung der Brommystraße zwischen Kreuzberger und Friedrichshainer Uferseite dargestellt.

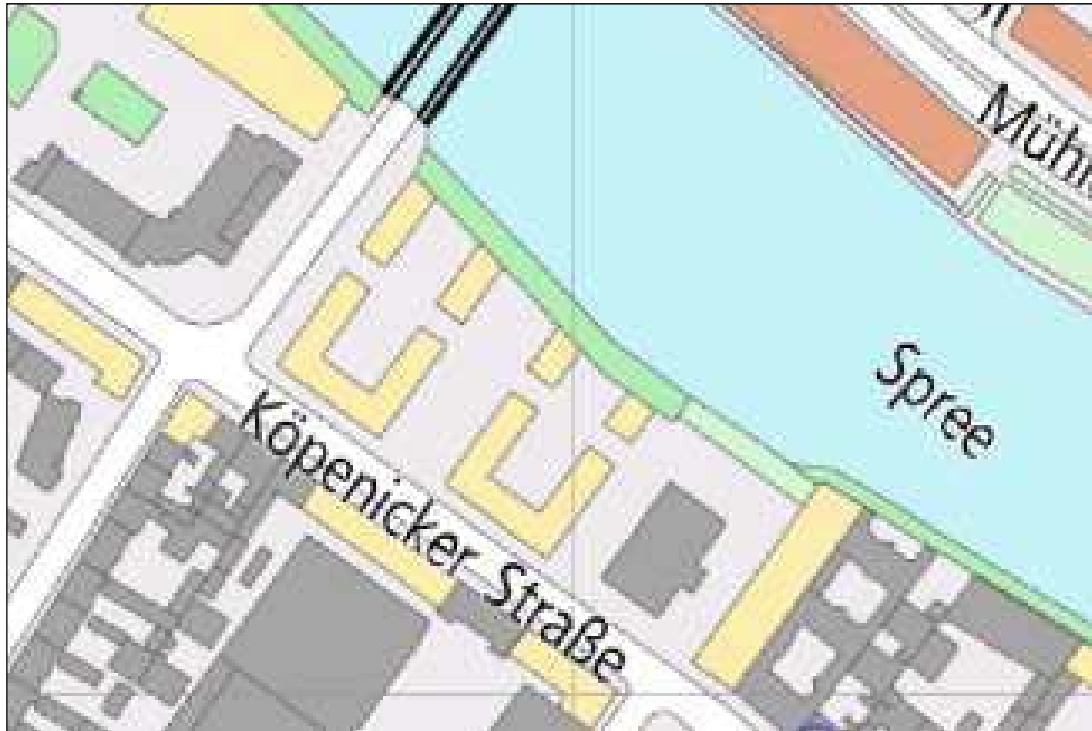


Abb. 2 Ausschnitt aus dem Planwerk Innere Stadt, Stand 2010

3.6.3 Wasserlagenentwicklungsplan (WEP)

Der Berliner Wasserlagenentwicklungsplan (WEP) (Planungsstand von 2002) beruht auf der Beteiligung Berlins am EU-Programm Interreg II C - Baltic Sea Region - Waterfront Urban Development. Als gesamtstädtisches Planwerk betrachtet er das Thema Stadtentwicklung am Wasser integriert. Der WEP ist dem Leitbild "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" und den Handlungsempfehlungen der Lokalen Agenda 21 verpflichtet.

Das Kreuzberger und Friedrichshainer Spreeufer ist dabei einer der prioritären Umstrukturierungsräume, der vor dem Hintergrund vielfältiger Entwicklungen diskutiert wird: der Transformation eines Gewerbe- bzw. Hafenquartiers, eines wasserorientierten Städtebaus unter Berücksichtigung experimenteller und innovativer Lösungsansätze, der Überwindung von Grenzen und Barrieren (der ehemalige Mauerstreifen, die Spree, die Hauptverkehrsstraßen), das Zusammenleben in einer multikulturellen Gesellschaft und das Neben- und Miteinander traditioneller und moderner Lebens- und Arbeitsformen.

Maßnahmen und Ziele sind: Aufwertung öffentlicher Räume, Straßen und Plätze sowie Zugänge zum Wasser, Uferwege öffnen, Querungsmöglichkeiten der Spree zwischen beiden Ufern schaffen, größere Betriebe verlagern, Altlastenbeseitigung.

3.6.4 Lärminderungsplanung/Lärmaktionsplan 2019-2023

Mit dem Senatsbeschluss vom 23.06.2020 ist der Lärmaktionsplan 2019-2023 in Kraft getreten. Der Lärmaktionsplan identifiziert Handlungsfelder und Maßnahmen, die in den kommenden Jahren bearbeitet und umgesetzt werden. Dazu zählen die zukünftige Mobilität in neuen Stadtquartieren, ein Tempo 30 Konzept, Ruhige Gebiete und städtische Ruhe- und Erholungsräume oder auch das Verhalten im Straßenverkehr.

Der Lärmaktionsplan führt die in den vergangenen Jahren entwickelten und in den vorherigen Lärmaktionsplänen beschriebenen Strategiekonzepte zur Lärminderung fort. Dazu gehören die weitere Verbreitung von lärmarmen Fahrbahnoberflächen, konkrete Planungen zu stadtverträglichen Geschwindigkeiten und zur Straßenraumgestaltung sowie zahlreiche weitere Ansätze für unterschiedliche Lärmarten.

Im vorherigen Lärmaktionsplan 2012-2018 lag der Geltungsbereich nicht in einem Maßnahmengebiet des Lärminderungsplans (Dezember 2014). Die an das Plangebiet angrenzende Köpenicker Straße war aber Bestandteil des Untersuchungsnetzes des Lärmaktionsplans.

Nach den strategischen Lärmkarten (im Umweltatlas) gehen von der Köpenicker Straße erhebliche Verkehrslärmbelastungen für die angrenzenden Grundstücke aus. Der L_{DEN} (Tag-Abend-Nacht-Index) für Straßenverkehr 2017 liegt für den Geltungsbereich an der Köpenicker Straße bei 65 -70 dB(A) und im Weiteren überwiegenden Teil des Grundstückes bei 60-65 dB(A), der L_N (Nacht-Index) bei 60-65 und 55-60 d(B)A.

Auf der Grundlage des Berliner Leitfadens „Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017“ ist zur Bewältigung des Schallschutzes in Bebauungsplänen bei der Planung von Wohnungen in schallbelasteten Bereichen eine Rangfolge bei den zu treffenden Schallschutzmaßnahmen zu beachten:

- Im Vordergrund stehen die Entwicklung lärmrobuster städtebaulicher Strukturen und die Schaffung von ruhigen Fassadenseiten, Außenwohnbereichen und privaten Freiräumen.
- In lärmbelasteten Bereichen müssen darüber hinaus die Grundrisse von Wohnungen so gestaltet sein, dass mindestens ein Aufenthaltsraum an einer ruhigen Fassadenseite liegt. Bei größeren Wohnungen sind entsprechend mehr Aufenthaltsräume zu den ruhigen Bereichen auszurichten.
- Andere Maßnahmen zum baulichen Schallschutz, wie z.B. doppelte Fassaden oder Wintergärten, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen etc. sind nur in Bereichen zulässig, bei denen auf Grund der baulichen Situation keine Aufenthaltsräume zur schallabgewandten Seite realisierbar sind, z.B. in Gebäudeecken.

Die Planung sieht eine lärmrobuste Struktur vor. Es wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Akustik Labor Berlin, Oktober 2015, fortgeschrieben 2017). Daraus resultieren ergänzende Festsetzungen zu baulichen sowie technischen Maßnahmen, (siehe dazu Kap. II. 3.5.1.4).

3.6.5 Luftreinhalteplanung

Der Geltungsbereich liegt laut Flächennutzungsplan Berlin innerhalb des Vorrangbereiches Luftreinhalteplanung.

Mit der zweiten Fortschreibung des Luftreinhalteplans für Berlin vom 23. Juli 2019 wird der bisherige Luftreinhalteplan 2011-2017 an aktuelle Anforderungen angepasst. Aufbauend auf umfangreichen Analysen der Ursachen der hohen Luftbelastungen enthält der Luftreinhalteplan Maßnahmen, mit deren Umsetzung eine nachhaltige Luftverbesserung in Berlin und eine schnelle Einhaltung der Luftqualitätsgrenzwerte erreicht werden kann. Ziel ist der Schutz der menschlichen Gesundheit und der Umwelt. Zur Erreichung dieses Ziels hat die Europäische Gemeinschaft Grenzwerte für Luftschadstoffe festgelegt.

Es wurde eine Untersuchung zu den Luftschadstoffen durchgeführt, (siehe Kap. II. 3.5.2) Die Planung berücksichtigt die Maßgaben des Luftreinhalteplans durch die Begrenzung des Schadstoffausstoßes von Brennstoffen.

3.7 Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Für das Plangebiet liegt der Bereichsentwicklungsplan (BEP) Friedrichshain-Kreuzberg vom 07.11.2005 vor. Das Grundstück ist als Mischgebiet und Grünfläche – Parkanlage dargestellt. Weiterhin ist eine Grünverbindung entlang der Spree sowie ein wichtiger Fuß- und Radweg außerhalb des Straßenraumes dargestellt (Spreeuferweg mit Anbindung an die Köpenicker Straße).

Die Planung berücksichtigt und konkretisiert die Ziele des Bereichsentwicklungsplanes. Eine Parkanlage wird durch die öffentliche Grünfläche gesichert. Gegenüber der abstrahierenden

schematischen Darstellung der BEP liegt das räumliche Hauptgewicht der Grünfläche im Bereich des Ufers. Über das Spreefenster wird die Fläche an die umgebende Wohnbebauung angebunden.

3.8 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen

3.8.1 Leitbild Spreeraum Friedrichshain-Kreuzberg

Das Plangebiet ist Teil der vertiefenden Teilraumfortschreibung „Leitbilder und Konzepte Spreeraum Friedrichshain-Kreuzberg“ von Dezember 2001. Leitlinien und Ziele dieser Leitbildentwicklung sind die Erschließung der entscheidenden Entwicklungspotenziale des Spreerraums, Überwindung von Barrieren, räumliche und funktionale Verknüpfungen der Stadträume, Neudefinition des Flussraumes als öffentlicher Raum, Ansiedlung überbezirklich bedeutender Nutzungen, Stärkung des Wohnens und Förderung von gemischten Nutzungsstrukturen, neue Grünflächen und Grünnetzungen, Aufwertung der Bahnhofsumfelder, Stärkung der stadträumlichen Ordnung und die Weiterentwicklung des Planungs- und Entwicklungsmanagements.

3.8.2 Planungsleitlinien für das Kreuzberger Spreeufer zwischen Schillingbrücke und Köpenicker Straße 10a

Der Geltungsbereich gehört zu der Flächenkulisse der „Planungsleitlinien für das Kreuzberger Spreeufer zwischen Schillingbrücke und der Köpenicker Straße 10a“ (BVV-Kennntnisnahme 09/2009), an denen sich das Bezirksamt bei der weiteren städtebaulichen Entwicklung und der verbindlichen Bauleitplanung orientiert und im Folgenden zusammengefasst wiedergegeben ist.

Räumliche und funktionale Verknüpfung des Stadtraums

Im Mittelpunkt steht die Vernetzung des (bislang nicht öffentlichen) Spreeufers mit den sich südlich der Köpenicker Straße befindlichen Quartieren. Stadtgestalterisch bietet sich dafür die Festlegung von (unbebauten) „Spreefenstern“ an, die als Sichtachsen vorhandene Straßenräume im Sinne von öffentlichen Räumen fortsetzen oder neue visuelle Brücken zwischen den Bestandsquartieren und der Spree bilden. Damit diese räumlichen Wirkungen erreicht werden, sollten die „Spreefenster“ ca. 20 m breit sein.

Um die räumliche und funktionale Verknüpfung zum vorhandenen Stadtraum zu stärken, wird keine vollständig geschlossene Bebauung entlang der Köpenicker Straße angestrebt. Grundstücksabhängig ist dabei zur Vermeidung einer Barrierewirkung zwischen sinnvoller städtebaulicher Fassung des Straßenraums und Spreeanbindung abzuwägen.

Aus Gründen des Lärmschutzes, aber auch um eine nutzungsstrukturelle Anbindung an die vorhandene teilgewerbliche Bestandssituation auf der südlichen Seite der Köpenicker Straße zu finden, sollen auch gewerbliche Nutzungen in den zukünftigen nördlichen Baustrukturen entlang der Köpenicker Straße verortet werden.

Da der umgebende Stadtraum typologisch durch eine Gebäudehöhe bis zu 22 m geprägt wird, soll diese Höhe auch maßstabsprägend für eine zukünftige Neubebauung entlang der Spree sein.

Aufgrund der politischen Meinungsbildung im Bezirk und dem Ergebnis des erfolgreichen Bürgerentscheids geht das Bezirksamt planerisch von einer Spreeüberquerung (ausschließlich für Fußgänger- und Fahrradverkehr) in der Verlängerung der Brommystraße aus.

Neudefinition des Spreerraums als öffentlicher Raum

Mit der funktionellen und stadträumlichen Stärkung der Uferbereiche erhält der Spreeraum eine neue Identität. Zugleich sind die Spreeufer Ausgangspunkte für Entwicklungen in die Tiefe der angrenzenden Stadtquartiere. Damit entsteht die Chance, die neuen Stadtquartiere zum Wasser hin zu orientieren.

In der planerischen Umsetzung strebt deshalb das Bezirksamt einen 30 m breiten unbebauten Uferstreifen an, von dem mindestens 20 m öffentlich zugänglich sind. Der dadurch entstehende öffentliche Uferraum lässt sich dann mit den geplanten „Spreefenstern“ zur räumlichen und funktionalen Vernetzung mit dem umgebenden Stadtraum nutzen.

Überall dort, wo durch vorhandene Bestandsgebäude im Uferbereich oder gegenwärtige Nutzungen diese Abmessungen eines öffentlichen Uferbereichs nicht möglich sind, wird dennoch, entsprechend den bisherigen Planungsgrundsätzen, eine grundstücksübergreifende, öffentlich zugängliche Uferschließung hergestellt.

Stärkung des Wohnens und Förderung von gemischten Nutzungsstrukturen

Der Abschnitt des Kreuzberger Spreeufers zwischen Schillingbrücke und Köpenicker Straße 10A soll sich auch als attraktives Wohngebiet entwickeln. Angestrebt wird eine Wohnungstypologie, die familienfreundliches und seniorengerechtes Wohnen ermöglicht. Insoweit ist abzusehen, dass sich das Wohnen schwerpunktmäßig im Innenbereich der Blöcke befinden wird.

Die begrenzende Köpenicker Straße mit ihren Verkehrsemissionen, die teils gewerbliche Nutzungen auf der südlichen Seite dieser Straße und vorhandene gewerblich genutzte Gebäude im Uferbereich bedingen gleichzeitig, dass auch gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden sollen.

Nach den Planungsleitlinien ist die planerische Zielsetzung deshalb die Ausweisung von „Mischgebieten“ gemäß § 6 BauNVO, in denen grundstücksbezogen die jeweils realistischen Anteile von Wohnen und Gewerbe anhand der möglichen Baukörperstrukturen zu bestimmen sind.

Die Planungsleitlinien stellen eine Orientierung dar, deren Umsetzung jedoch von der jeweiligen Grundstückssituation und der städtebaulichen Konkretisierung abhängig ist.

Die Planung für das Grundstück orientiert sich im Wesentlichen an den Planungsleitlinien. Es ist die Entwicklung eines Wohnquartiers mit gewerblichen Nutzungen, wie Dienstleistungen und kleinflächigem Einzelhandel geplant. Die Wohnungstypologie ist flexibel gestaltbar und kann der künftig erwarteten Wohnraumnachfrage an diesem Standort gerecht werden. Das Konzept sieht einen Freiraum am Spreeufer vor, der sich aufgrund der Kammstruktur über das Mindestmaß öffnet. Durch die großen Wohnhöfe wird der Uferbereich aufgeweitet.

Es soll eine öffentliche Grünfläche gesichert werden. Diese ist über ein Gehrecht innerhalb eines Spreefensters zwischen den Grundstücken Köpenicker Straße 14 und 11/12 erreichbar.

3.8.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 Bezirk Friedrichshain- Kreuzberg von Berlin

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Friedrichshain-Kreuzberg 2012 wurde fortgeschrieben und am 08. November 2017 durch die Bezirksverordnetenversammlung beschlossen. Es dient als wichtige Grundlage für die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung und den Schutz der zentralen Versorgungsbereiche. Das bezirkliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept entwickelt die Ziele des bis 2019 gültigen Stadtentwicklungsplans Zentren 3 (Vorgänger des StEP Zentren 2030) weiter und konkretisiert diese.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Friedrichshain-Kreuzberg stellt den Geltungsbereich nicht als Zentrenbereich dar. Für eine Einzelhandelsansiedlung formuliert das Einzelhandels- und Zentrenkonzept über die berlinweiten Maßgaben hinausgehende ergänzende Steuerungsregeln. Für Bereiche außerhalb bestehender Zentren- und Sonderbereiche sind lediglich Betriebe mit einer Verkaufsfläche von 250 m² unabhängig vom Sortiment generell zulässig. Grundlage dieser Regelung ist die Feststellung, dass 94,5 % aller Läden außerhalb der Zentrenbereiche eine Verkaufsfläche von 250 m² nicht überschreiten. Einzelhandelsnutzungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten können außerhalb der Zentrenbereiche bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m² entwickelt werden.

Im Geltungsbereich 2-35a VE sollen nur Läden mit einer Verkaufsfläche von jeweils max. 250 m² zugelassen werden.

3.9 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

In der Umgebung des Geltungsbereiches sind mehrere Bebauungspläne festgesetzt bzw. befinden sich in Aufstellung.

Westlich des Geltungsbereiches liegt der Bebauungsplan 2-7 für das Grundstück Köpenicker Straße 16-17, der am 23.03.2002 festgesetzt wurde. Der Plan setzt ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 2,0 fest und stellt die Abgrenzung der Gesamtanlage „Bäcke-

rei der Garde du Corps“ (Heeresbäckerei) und „Victoriaspeicher II der BEHALA“, die dem Denkmalschutz unterliegt, dar.

Östlich des Geltungsbereiches befindet sich für das Grundstück Köpenicker Straße 11-12 das Bebauungsplanverfahren 2-35b in Aufstellung. Dieser ist der verbliebene Teil des ehemaligen Bebauungsplans 2-35, der in den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-35a VE sowie den Bebauungsplan 2-35b geteilt wurde.

An den Geltungsbereich des Bebauungsplans 2-35b angrenzend liegt das Plangebiet des am 03.05.2005 festgesetzten Bebauungsplans VI-146 für das Gelände zwischen Spree, Pfuelstraße, Köpenicker Straße bis einschließlich des Grundstücks Köpenicker Straße 10a. Der Plan setzt ein Mischgebiet fest und stellt die Abgrenzung eines Denkmalensembles aus Mietshaus, Fabrik und Gewerbehof dar.

Westlich des Plangebiets befindet sich der Geltungsbereich des am 14.08.1961 festgesetzten Bebauungsplans VI-18. Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete in erweiterter Baukörperfestsetzung mit bis zu 8 Vollgeschossen, eine Gemeinbedarfseinrichtung (Kita, damals als Fläche für besondere öffentliche und private Zwecke), Garagen, Stellplätze, private Frei- und Grünflächen sowie Kinderspielflächen fest.

Ferner gilt der Baunutzungsplan, veröffentlicht 1961 in Verbindung mit dem Bebauungsplan VI-A als übergeleiteter Bauleitplan und der förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinie in der Brommystraße (siehe dazu Kap. I. 3.3 Baunutzungsplan).

4 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Nach dem Mauerfall wurde 1992 durch die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung der „Städtebauliche Ideenwettbewerb Hauptbahnhof Berlin/Spreeufer“ ausgelobt. Dies war der erste Versuch nach der Wende, die städtebaulichen, strukturellen und funktionalen Zusammenhänge zwischen dem Friedrichshainer und Kreuzberger Ufer wiederherzustellen. Das Ergebnis des Wettbewerbes, der Entwurf des Architekturbüros Hemprich/Tophoff floss 1993/94 in einen Rahmenplan ein. Dieser Rahmenplan prägte in der Folgezeit alle weiteren städtebaulichen Planungen auf der Friedrichshainer Spreeuferseite.

Im Gegensatz dazu war die stadtentwicklungspolitische Debatte zum Spreeufer in den 1990er Jahren im damaligen Bezirk Kreuzberg weniger durch den Rahmenplan beeinflusst, sondern vielmehr durch die Auseinandersetzung mit dem „Industrieflächensicherungsprogramm“ des Senats, womit die gewerblichen Nutzungen an der Spree geschützt und weiterentwickelt werden sollten.

Durch den Senatsbeschluss zum Planwerk Innenstadt im Jahr 1999 wurden die Zielsetzungen des Rahmenplans für das Teilgebiet der Spree zwischen Michaelbrücke und Oberbaumbrücke übergeordnete Planungsvorgabe.

Mit der Fusion der Bezirke Friedrichshain und Kreuzberg im Jahr 2001 wurde deutlich, dass die bislang eher parallel verlaufenden Uferplanungen eine aktualisierende Gesamtbetrachtung des Spreeraums zwischen Michaelbrücke und Eisenbrücke erforderlich machen. Folglich wurde das stadtentwicklungspolitische Teilraumkonzept „Leitbild Spreeraum Friedrichshain-Kreuzberg“ (Dezember 2001) erarbeitet (siehe Kap. I. 3.8.1). Die konzeptionellen Grundgedanken bilden aus Sicht des Bezirksamtes auch heute noch diskussionsfähige Kategorien für die weitere städtebauliche Entwicklung des Spreeraums. Allerdings hat sich die Sicht auf die konkrete Ausgestaltung und planerische Untersetzung dieser Grundgedanken seit 2001 durch aktuelle Meinungsbildungsprozesse, wie u.a. dem Bürgerentscheid vom 13. Juli 2008, in vielen Aspekten deutlich verändert und ergibt deshalb auch einen Aktualisierungsbedarf für das bisherige städtebauliche Leitbild.

Auf Grundlage des Bürgerentscheids und dem Aktualisierungsbedarf wurden 2009 Planungsleitlinien des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg zum Kreuzberger Spreeufer zwischen Schillingbrücke und Köpenicker Straße 10a (siehe Kap. I 3.8.2) erarbeitet.

Im Zuge des Bürgerentscheides „Spreeufer für alle“ wurde 2010/2011 durch den „Initiativkreis Mediaspree versenken! AG Spreeufer“ ein offener Ideenauftrag organisiert. Dabei wurden unterschiedlichste Nutzungsideen der Spreegrundstücke entwickelt. Eine Gemeinsamkeit besteht in der öffentlichen Zugänglichkeit des Wassers.

Am 20.01.2011 hat der Eigentümer des Grundstücks Köpenicker Straße 14 eine städtebauliche Idee über die Nachnutzung des Grundstücks in einer Diskussionsveranstaltung der Öff-

fentlichkeit vorgestellt. Der vorgestellte Entwurf enthielt vier asymmetrisch angeordnete Baukörper, die Offenheit, Sichtbeziehungen zur Spree und eine Vielfalt schaffen sollten. Die geplanten Gebäude näherten sich dem Spreeufer abschnittsweise bis auf 10 m, dafür öffnete sich der Uferstreifen zum östlich benachbarten Grundstück (Köpenicker Straße 11/12) zu einer wesentlich tieferen parkähnlichen Tasche. Der vorgestellte Entwurf diene als erste Diskussionsgrundlage für eine weitere Entwicklung von Seiten des Eigentümers. Im weiteren Verfahren der Bauleitplanung sollte diese Konzeption bzw. alternative Varianten vertieft und konkretisiert werden. In Folge dessen wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 2-35 gefasst und ein städtebauliches Konzept entwickelt. Die Eigentümerin des Grundstücks Köpenicker Straße 14 hat 2013 nach Vorauswahl aus den strategischen Ansätzen von 10 Planerteams drei Stadtplanungsbüros parallel beauftragt, eine städtebauliche Konzeption in einem diskursiven Verfahren zu entwickeln, wobei das Konzept der Freien Planungsgruppe Berlin und Faber & Faber Architekten weiter vertieft und konkretisiert wurde und nun die Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes 2-35a VE bildet.

5 Städtebauliches Konzept/Vorhabenbeschreibung

Bei der im o. g. diskursiven Verfahren entwickelten Konzeption der Freien Planungsgruppe Berlin und Faber & Faber Architekten wurde zunächst eine mögliche Fortführung des städtebaulichen Konzeptes für das Grundstück Köpenicker Straße 11,12 (ehemaliger Nettomarkt) berücksichtigt. Der Entwurf für beide Grundstücke diene als Grundlage für die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan 2-35 gemäß § 3 Abs.1 BauGB. Die vorgeschlagene städtebauliche Figur lässt sich unabhängig von der nicht absehbaren Entwicklung des Nachbargrundstücks für das Grundstück Köpenicker Straße 14 umsetzen.

Nach der Analyse der Rahmenbedingungen, Restriktionen und Potentiale sowie der derzeitigen Diskussion der Planungen auf den Nachbargrundstücken und Ideen, die bereits für die Grundstücke entwickelt wurden, insbesondere aus der Vorarbeit wurden Leitlinien und Ziele für die Konzeption formuliert, aus denen das vorliegende städtebauliche Konzept abgeleitet wurde.

- Möglichkeit der Realisierung in Bauabschnitten/getrennte unabhängige Realisierung Köpenicker Straße 14 und 11/12
- geschlossener Blockrand/Schallschutz (lärmrobuste Baustruktur)
- Spreefenster als Sichtbezug und öffentliche Zugänglichkeit
- öffentlich zugänglicher Spreeuferweg/barrierefreie Zugänglichkeit
- Schutz und Berücksichtigung der naturbelassenen Uferzone und des wertvollen Baumbestandes an der Spree
- optische Aufweitung des Uferstreifens, formulierte Übergänge zwischen öffentlichen und privaten Freiflächen/ruhige Wohnhöfe
- möglichst zweiseitige Ausrichtung der Wohnungen, möglichst alle Wohnungen mit Spreeblick

Im Erläuterungsbericht zum ausgewählten städtebaulichen Konzept heißt es:

„Die Umgebung ist sowohl nutzungs- als auch baustrukturell sehr heterogen geprägt. Es wird daher eine Baustruktur angestrebt, die zur Stabilität und Klarheit des Gebietes beiträgt und die vorhandenen Strukturen der Blockrandbebauung aufnimmt und diese neu interpretiert. Die Grundstücke selbst reihen sich am Spreeufer ein, wie Glieder einer wertvollen Kette. Das Besondere ist nicht das Spektakuläre, sondern der solide Verbund und die Verzahnung mit den Nachbarn. Durch die Qualität der Architektur durch die Weiterentwicklung der Fassaden, die Verwendung von Material und Farben und ökologischen Ansätze entstehen wertvolle solide Kettenglieder.

Die zur Spree geöffneten Blöcke sind so konzipiert, dass an der stark befahrenen, lauten Köpenicker Straße eine geschlossene Blockkante entsteht, die die Bauflucht der Köpenicker Straße aufnimmt. Durch die straßenseitige Bebauung wird der Verkehrslärm abgeschirmt und es entstehen ruhige Wohnhöfe. Die gesunden Wohnverhältnisse werden durch eine zweiseitige Orientierung der Wohnungen gesichert. Blocköffnungen, wie das große Spreefenster werden räumlich gefasst, so dass hier z.B. durch die Verwendung einer schallabsorbierenden Fassade nur geringer Lärm bis zum Uferweg vordringt. [...]

Der Uferstreifen an der Spree wird durch die Gebäudeköpfe gefasst. Die Wirkung des Bauvolumens ist durch eine geringere Traufhöhe und die Staffelung der oberen Geschosse gemildert. Die Gebäude nehmen zur Straße die berlintypische Traufhöhe von max. 22 m auf und haben ein weiteres zurückgestaffeltes Geschoss.

[...] Entlang der Spree entsteht ein öffentlich zugänglicher Uferstreifen. Durch die Wohnhöfe wird der Uferbereich aufgeweitet. Das Spreeufer im östlichen Bereich (der ehemaligen Badeanstalt) ist naturbelassen und geprägt durch einen wertvollen Baumbestand. Dieser soll im Rahmen der Freiflächenplanung erhalten und in einen Ufergrünzug integriert werden. Im westlichen Bereich steigt das Gelände zur Brommystraße an. Über eine Rampe soll hier die barrierefreie Zugänglichkeit sichergestellt werden.

Über das große Spreefenster auf dem Grundstück werden Sichtbeziehungen zur Spree ermöglicht und die südlich der Köpenicker Straße gelegenen Gebiete über einen „Wohnweg“ an die Spree angebunden. Die Lage wurde so gewählt, dass die Zuführung auf einen besonderen attraktiven Bereich (direkter ebenerdiger Anschluss ans Wasser) erfolgt. [...] Auch bei abschließlicher Realisierung von K 14 ist die Durchwegung herstellbar und das Fenster durch die bestehende Baulücke breit genug.

Für die Grundstücke gibt es kein „Vorne“ und „Hinten“. Beide Seiten sind Vorderseiten und öffentlich. Um Intimität und Privatsphäre für die Bewohner zu gewährleisten, wird durch die Niveauunterschiede ein Übergang zwischen den öffentlich zugänglichen Flächen und den privaten begrünten Wohnhöfen hergestellt. [...]

Es können vorzugsweise in den unteren Geschossen und in den Eck- und Gelenkgebäuden an der Köpenicker Straße gewerbliche Nutzungen, Büros und kleinteiliger Einzelhandel (im EG) entstehen. Je nach Grundrissorganisation und Wohnungsgröße sind 240 - 330 Wohneinheiten möglich. Das Plangebiet ist über die Köpenicker Straße und die Brommystraße erschlossen. Für den ruhenden Verkehr sind Tiefgaragen/Garagengeschosse vorgesehen. Die Zu- und Ausfahrten erfolgen über die Köpenicker Straße 14 und die Brommystraße.

II. Planinhalt und Abwägung

1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 2-35a VE soll die Grundlage für die städtebauliche Neuordnung und nachhaltige Entwicklung des Grundstücks Köpenicker Straße 14 bilden.

Dabei soll ein attraktives Wohnquartier mit wohnverträglicher gewerblicher Nutzung im Sinne der Kreuzberger Mischung entstehen. Dementsprechend ist beabsichtigt, die Nutzung für die Vorhabenfläche mit der Zweckbestimmung Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude festzusetzen. Diese soll vor allem dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störendem Gewerbe dienen.

Neben den Nutzungen Wohnen und Dienstleistungen, Büro- und Verwaltungsnutzung werden im einzelnen Einzelhandelsbetriebe, die jeweils eine Verkaufsfläche von 250 m² nicht überschreiten, Gastronomie, Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbe und Handwerksbetriebe und Räume für freie Berufe zugelassen.

Das Vorhaben soll durch die erweiterte Baukörperfestsetzung gesichert werden, durch die auch gleichzeitig zeichnerisch die Grundfläche (oberirdisch bebaubare Fläche) bestimmt wird. Als weiteres Maß der Nutzung ist beabsichtigt, die Höhe der Gebäude als Traufhöhe (TH) von maximal 22 m (mit ansteigender Geländeoberkante 56,8 m ü. NHN, 57,2 m ü. NHN und 58,7 m ü. NHN), die Oberkante von maximal 26 m (60,8 m ü. NHN, 61,2 m ü. NHN und 62,7 m ü. NHN) und die Geschossfläche festzusetzen.

Entlang des Spreeufers soll ein öffentlich zugänglicher Uferstreifen gesichert werden. Die Fläche wird als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Ufergrünzug mit Spielplätzen festgesetzt. Durch weitere Grünfestsetzungen wie Dach- und Hofbegrünung sowie Anpflanzgebote werden Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima gemindert.

Über ein zusammen mit dem Nachbargrundstück zu bildendes sogenanntes Spreefenster als unbebaute Sichtachse und öffentliche Durchwegung zur Spree wird eine Verbindung und Vernetzung zwischen dem südlich der Köpenicker Straße gelegenen Quartier und der Spree hergestellt. Das Spreefenster liegt jeweils zur Hälfte auf den Grundstücken Köpenicker Straße 14 und 11/12. Die öffentliche Zugänglichkeit wird durch ein Geh- und Radfahrrecht auf dem Grundstück Köpenicker Straße 14 auch ohne die Entwicklung Köpenicker Straße 11/12 gesichert. Eine weitere Sichtbeziehung wird durch die Öffnung (Luftgeschoss) im westlichen Block hergestellt.

Das Plangebiet ist über die Köpenicker Straße und die Brommystraße erschlossen. Für den ruhenden Verkehr ist ein 1-geschossiges Garagengeschoss auf Erdgeschossniveau mit einem darunterliegenden Tiefgaragengeschoss geplant. Die Zu- und Ausfahrten erfolgen über die Köpenicker Straße 14 und die Brommystraße.

Um in den Gebäuden und für die Außenwohnbereiche an der stark durch Verkehrslärm vorbelasteten Köpenicker Straße gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, werden Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen.

2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von Berlin (FNP Berlin) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 2. September 2021 (ABl. S. 3809), stellt den Geltungsbereich als gemischte Baufläche M2 (GFZ größer 1,5) sowie als uferbegleitende Grünfläche entlang der Spree dar.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll durch die Festsetzung „Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude“, ein gemischt genutztes Quartier mit Wohnen, gewerblichen Nutzungen, kleinteiligem Einzelhandel und Dienstleistungsbetrieben entstehen. Das Vorhaben sieht Wohngebäude und gewerbliche Nutzungen in den unteren Geschossen sowie in den Eck- und Gelenkgebäuden an der Köpenicker Straße vor. Die zulässigen Nutzungen sind aus einer gemischten Baufläche M2 entwickelbar.

Durch die Planintention, die Uferzone als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Ufergrünzug mit Spielplätzen zu entwickeln, wird auch dem zweiten Planungsziel des FNP entsprochen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht somit dem Entwicklungsgrundsatz und ist aus dem FNP entwickelbar.

3 Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung wird gemäß § 12 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch die zulässigen Nutzungen für die einzelnen Gebäudeflächen durch textliche Festsetzung bestimmt.

3.1.1 Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude

Nach den Planungsleitlinien des Bezirks soll sich der Abschnitt des Kreuzberger Spreeufers zwischen Schillingbrücke und Köpenicker Str. 10A auch als attraktives Quartier mit Wohnen, gewerblichen Nutzungen, kleinteiligen Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungsbetrieben entwickeln. Die begrenzende Köpenicker Straße mit ihren Verkehrsemissionen, die teils gewerbliche Nutzungen auf der südlichen Seite dieser Straße und vorhandene gewerblich genutzte Gebäude im Uferbereich bedingen gleichzeitig, dass auch gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden sollen. Durch die Zulässigkeit der gewerblichen Nutzungen sollen belebende Impulse für die zentrale, urbane Lage ausgehen. Durch einen entsprechenden Wohnanteil soll der hohen Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum Rechnung getragen werden. Im Sinne der Kreuzberger Mischung soll eine verträgliche Mischung von verschiedenen Nutzungen realisiert werden.

Das konkrete Vorhaben sieht Wohnungen und verschiedene gewerbliche Nutzungen in den unteren Geschossen sowie in den Eck- und Gelenkgebäuden vor. Entsprechend ist beabsichtigt, die Bauflächen mit der Zweckbestimmung Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude festzusetzen. Neben den Nutzungen Wohnen und Dienstleistungen, Büro- und Verwaltungsnutzungen werden im einzelnen Einzelhandelsbetriebe, die jeweils eine Verkaufsfläche von 250 m² nicht überschreiten, Gastronomie, Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbe und Handwerksbetriebe und Räume für freie Berufe zugelassen.

Darüber hinaus wird klargestellt, dass Garagen und Tiefgaragen sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinn von § 14 BauNVO auch zulässig sind.

Am Spreeufer wird eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Ufergrünzug mit Spielplätzen festgesetzt, (siehe dazu Kap. II. 3.6.1).

Die textliche Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan lassen gemäß § 12 Abs. 3a BauGB gegenüber dem Nutzungskonzept eine größere Bandbreite an möglichen Nutzungen zu, um ggf. Spielräume für entwicklungsbedingte, notwendige Anpassungen einräumen zu können. Im Hinblick auf eine Rechtssicherheit wird unter Anwendung von § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass in der Vorhabenfläche im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag (im Projektplan als Anlage) verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 1

Die Vorhabenfläche mit der Zweckbestimmung „Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude“ dient vor allem dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störendem Gewerbe. Es sind zulässig:

- *Wohnungen*
- *Dienstleistungen*
- *Büro- und Verwaltungsnutzungen*
- *Einzelhandelsbetriebe, die jeweils eine Verkaufsfläche von 250 m² nicht überschreiten*
- *Gastronomie*
- *Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*

- das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe
- Räume für freie Berufe
- Garagen und Tiefgaragen
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs.1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Die Festsetzungen der zulässigen Nutzungen ermöglichen die Entwicklung eines urbanen, lebendigen Quartiers. Durch die Ausweisungen werden Wohnungen und Arbeitsplätze geschaffen.

3.2 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den in der Umgebung vorzufindenden Dichten und wird künftig durch die Grundfläche (GR) gemäß § 19 BauNVO, die zeichnerisch durch die erweiterte Baukörperfestsetzung begrenzt ist, durch die maximale Geschossfläche sowie die Gebäudehöhe insgesamt, durch Festsetzung der Oberkante, bestimmt. Zusätzlich wird die Traufhöhe bis zur Staffelung der Baukörper festgesetzt und damit die von der Straße wahrnehmbare Kubatur bestimmt.

Im Bebauungsplan bezieht sich das Maß der Nutzung auf die reine Baufläche. Das heißt auf die Flächen ohne die öffentliche Grünfläche und die mit einem Geh- und Radfahrrecht belastete Fläche b (179 m²).

Durch die Öffnung der Höfe und die Orientierung der Wohngebäude zur Spree entsteht eine großzügige Bebauung bei gleichzeitig hoher Dichte (siehe folg. Kap. 3.2.2 und 3.2.3).

Folgende Maße werden durch die geplanten Festsetzungen erzielt bzw. festgesetzt:

	Grundstück	Grundfläche	Geschossfläche	GRZ	GFZ	GR gemäß § 19 (4) BauNVO	GRZ gemäß § 19 (4) BauNVO
Baufläche	9.447 m ²	4.939 m ²	34.900 m ²	0,52	3,69	7.558 m ²	0,80

3.2.1 Grundfläche/Grundflächenzahl

Die zulässige Grundfläche (GR) gemäß § 19 BauNVO ist der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Die gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO festzusetzende zulässige Grundfläche erfolgt zeichnerisch durch Festsetzung von Baugrenzen (hier erweiterte Baukörperausweisung). Die durch die jeweils von Baugrenzen umschlossene Fläche ist somit die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 1 bzw. 2 BauNVO. Die Grundfläche beträgt ca. 4.939 m². Bezogen auf das reine Baugebiet (9.447 m²) ohne die Fläche b ergibt sich eine Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,52. Bezogen auf die Baufläche mit Fläche b (9.626 m²) beträgt die GRZ ca. 0,51. Somit liegen die Werte unterhalb der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,6 GRZ, die für Mischgebiete angegeben sind.

Die erweiterte Baukörperausweisung, die die Größe der Grundfläche bestimmt, lässt dabei gestalterische Spielräume für den Hochbau zu und ist größer bemessen als das geplante Vorhaben.

Textliche Festsetzung Nr. 2

Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Rechtsgrundlage: Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 Nr. 1 und § 23 Abs. 3 BauNVO

3.2.1.1 Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 4 BauNVO

Die zulässige o. g. Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Aus dieser Erkenntnis heraus ergibt sich ein Anhaltspunkt für den Versiegelungsgrad.

Um die Grundstücksflächen frei von Kfz-Verkehr und oberirdischen Stellplätzen zu halten und somit eine hohe Aufenthalts- und Freiraumqualität innerhalb des Quartiers zu schaffen, sollen die Stellplätze in Tiefgaragen/überdeckten Garagengeschossen untergebracht werden. Dies führt zu einer Unterbauung außerhalb der Grundflächen der Gebäude und zu einem höheren Versiegelungsgrad für die Baufläche. Dieser liegt bei 80 % der reinen Baufläche (ohne die Fläche b) und beträgt 7.558 m². Ausgleichend für die höhere Überschreitungsmöglichkeit im Baugebiet wirkt sich, die Freihaltung und Entsiegelung in großen Teilen des Uferstreifens (Ufergrünzug mit Spielplatz) aus. Insgesamt ergibt sich eine positive Bilanz durch die Planung gegenüber dem Ist-Zustand (vor Umsetzung der Planung). Betrachtet man das Gesamtgebiet ergibt sich durch die Planung eine GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,61. Im Bestand ist das Grundstück zu 83% versiegelt.

Darüber hinaus werden die Dachflächen der Garagen / Tiefgaragen mit einer Erdschicht bedeckt und begrünt, was sich ebenfalls ausgleichend auswirkt.

Textliche Festsetzung Nr. 3

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Baugrundstücke lediglich unterbaut werden, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO

3.2.2 Geschossfläche/Geschossflächenzahl

Die Geschossfläche (GF) beschreibt die bebaubare Fläche mal der Anzahl der Geschosse. Die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Es sind insgesamt ca. 34.900 m² Geschossfläche angestrebt. Bezogen auf die reine Baufläche - ohne die Fläche b -, ergibt sich eine durchschnittliche Geschossflächenzahl (GFZ) von ca. 3,69. Bezogen auf die Baufläche - inkl. Fläche b - beträgt die GFZ ca. 3,62.

Gegenüber dem Entwurfsstand zur Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde die Geschossfläche von 32.800 m² (GFZ 3,47) um 2.100 m² erhöht. Diese bezog sich nur auf die Vollgeschosse. Da nun im Sinne der Eindeutigkeit bezogen auf die Geschossflächenermittlung für Wohnen im Rahmen der Anwendung des „Berliner Modells“ festgesetzt werden soll, dass Aufenthaltsräume einschließlich der dazugehörigen Treppenhäuser und einschließlich ihrer Umfassungswände in Nichtvollgeschossen angerechnet werden ist der Einbezug der Flächen in die maximale Geschossfläche und eine Erhöhung gegenüber dem Stand zur Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erforderlich. Vorher waren Erdgeschossflächen in Verbindung mit der Garage als Nichtvollgeschoss bewertet und die bündig verlaufenden Treppenhäuser beim oberen zurückgestaffelten Geschoss nicht berücksichtigt worden.

Das Vorhaben und die Kubatur haben sich durch die Erhöhung der Geschossfläche nicht geändert. Eine größere Kubatur als bisher angedacht, ist dadurch nicht zu befürchten. Die Höhe der Gebäude ist durch die Oberkanten beschränkt. Die erweiterte Baukörperfestsetzung lässt nur geringe Spielräume. Die Projektplanung ist Anlage zum Durchführungsvertrag.

Textliche Festsetzung Nr. 4

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenhäuser und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Garagen, sofern Sie sich in Vollgeschossen befinden gemäß § 21a Abs. 4 Nr. 1 BauGB nicht anzurechnen, wenn unter Einrechnung dieser Flächen eine Geschossfläche von 37.300 m² nicht überschritten wird. Vorhabenbedingt sind 2.400 m² als Garagengeschoss geplant. Daraus ergibt sich die Geschossflächenbegrenzung (34.900 m² + 2.400 m²). Die Festsetzung dient der Klarstellung.

Textliche Festsetzung Nr. 5.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Garagen und zugehörigen Nebeneinrichtungen in Vollgeschossen unberücksichtigt, wenn unter Einrechnung dieser Flächen eine Geschossfläche von 37.300 m² nicht überschritten wird.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO

3.2.3 Überschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO

Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB sind vorhabenbezogene Bebauungspläne im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht an die BauNVO und damit nicht an die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO) gebunden. Da diesen Obergrenzen insbesondere zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse eine Orientierungsfunktion zukommt, sollen diese analog angewendet werden.

Das geplante Baugebiet entspricht aufgrund der geplanten Nutzungen gemäß § 6 BauNVO einem Mischgebiet. Als Obergrenze für Mischgebiete ist in § 17 Abs. 1 BauNVO eine GRZ von max. 0,6 und eine GFZ von max. 1,2 festgelegt. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden eine GRZ von 0,52 und eine GFZ von 3,69 ermöglicht und damit die GRZ unterschritten aber die GFZ überschritten.

Überschreitungen der zulässigen GFZ sind gemäß § 17 Abs. 2 Satz 1 BauNVO aus städtebaulichen Gründen zulässig, wenn die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt weitgehend vermieden werden.

Städtebauliche Gründe

Die angestrebte Dichte ergibt sich aus dem Vorhaben und ist städtebaulich begründet. Die Umgebung ist sowohl nutzungs- als auch baustrukturell sehr heterogen geprägt. Durch das städtebauliche Konzept wird daher eine Baustruktur angestrebt, die zur Stabilität und Klarheit des Gebietes beiträgt und die vorhandenen Strukturen der Blockrandbebauung aufnimmt und diese neu interpretiert.

Die zur Spree geöffneten Blöcke sind so konzipiert, dass an der stark befahrenen, lauten Köpenicker Straße eine geschlossene Blockkante entsteht, die die Bauflucht der Köpenicker Straße aufnimmt. Möglichst alle Wohnungen sind zur lärmabgewandten Seite orientiert und sollen Spreeblick haben. Die geplante Gebäudehöhe von 60,8 m ü. NHN für den an die Köpenicker Straße 11/12 angrenzenden Bereich entspricht dabei in etwa der Höhe der Gebäude auf dem Nachbargrundstück Köpenicker Straße 10 A. Dieses weist unterschiedliche Höhen auf. Bei einer einheitlichen Orientierung an der Oberkante (OK) des Gehwegs auf Höhe der Köpenicker Straße 10 A von 34,68 m ü. NHN ergibt sich für den vorderen, zur Köpenicker Straße orientierten Gebäudeteil eine Firsthöhe- bzw. eine Oberkante der Attika von 25,75 m und 60,43 m ü. NHN und für den hinteren Teil des Gebäudes von 26,82 m und 27,32 m bzw. 61,5 und 62,00 m ü. NHN.

Betrachtet man die Dichtewerte der Umgebung blockbezogen (FIS Broker, SenStadtWohn) so liegen die GFZ-Werte in der östlichen und südlichen Nachbarschaft bei knapp 2,3. Dies liegt allerdings in der heterogenen Baustruktur begründet. So wechseln sich weniger dicht bebaute Grundstücke mit sehr dicht bebauten Grundstücken ab. Auf den östlich des Geltungsbereichs gelegenen Grundstücken werden GFZ-Werte von bis zu 4,0 angetroffen. Auch entlang der Eisenbahnstraße südlich des Geltungsbereiches werden GFZ-Werte von weit über 3,5 erreicht. Dementsprechend liegt die bauliche Dichte innerhalb des Geltungsbereiches im Rahmen der umgebenden Baudichte.

Eine hohe bauliche Dichte ist erforderlich, um dem dringenden Bedarf an Wohnungen in allen Teilen der Stadt gerecht zu werden. Darüber hinaus soll die Lagegunst an der Spree möglichst vielen Bewohnern zu Gute kommen.

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass ein wesentlicher Anteil des privaten Grundstücks durch Festsetzung der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Ufergrünzug mit Spielplätzen der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt wird. Bezogen auf die Gesamtfläche - inkl. Fläche b und der künftigen öffentlichen Grünfläche (12.335 m²) – würde die GFZ ca. 2,83 betragen.

Mit der Novelle der Baunutzungsverordnung 2017 und der Änderung des § 17 Abs. 2 BauNVO wurde die Umsetzung des Leitbildes Innenentwicklung und Nachverdichtung vor Außenentwicklung gestärkt. Mit der hohen aber städtebaulich verträglichen Dichte kommt das Vorhaben dem Leitbild nach.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch folgende Umstände und Maßnahmen hergestellt:

Der Geltungsbereich liegt in einem stark durch Verkehrslärm belasteten Gebiet. Es wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese ergab, dass durch die gewählte straßenseitige geschlossene Bebauung der Verkehrslärm weitgehend abgeschirmt wird. Es entstehen überwiegend ruhigere große Wohnhöfe, die zur Spree orientiert sind. Zum Schutz vor Lärm werden weitere Maßnahmen getroffen, die sicherstellen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden (siehe Kap. II. 3.5.1).

Durch die Konzentration der Bebauung auf eine geringere Fläche kann ein von der Bebauung freigehaltener begrünter öffentlich nutzbarer Uferstreifen freigehalten werden. Es entstehen dort attraktive Freiflächen an der Spree, die als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Ufergrünzug mit Spielplätzen gesichert werden. Das Spreeufer wird erstmalig öffentlich nutzbar gemacht und die Zugänglichkeit und Bezüge durch das Spreefenster optimiert, so dass insgesamt eine hohe Freiraum- und Aufenthaltsqualität sowohl für Bewohner als auch für Anwohner entsteht.

Nachteilige Auswirkung auf die Umwelt werden durch die Entsiegelung des Grundstücks, den durch die konzeptionelle Grün- und Freiflächenplanung (FPB GmbH, Stand Juli 2016/Überarbeitung Juli 2018) als Anlage im Durchführungsvertrag gesicherten Erhalt der Vegetationsbestände am Ufer und damit des naturbelassenen Charakters der Uferzone sowie die Begrünung des Uferstreifen selbst, von Hofflächen, Gebäude- und Tief-/Garagendächern vermieden bzw. durch die Entsiegelung von Flächen eine positive Wirkung erzielt. (siehe Kap III. 1)

3.2.4 Höhe baulicher Anlagen, Traufhöhe (TH) und Oberkante (OK)

Als weiteres Maß der Nutzung ist beabsichtigt, die Höhe der Gebäude gemäß § 18 BauNVO als Traufhöhe (TH) und Oberkante (OK) festzusetzen. Die Höhenfestsetzung erfolgen in m ü. NHN bezogen auf die in den jeweiligen Teilbereichen des Geltungsbereichs maximalen Geländehöhen von 34,5 m ü. NHN über 34,8 m ü. NHN bis 36,7 m ü. NHN.

Für die Traufhöhe ist die sichtbare Unterkante am Dach maßgeblich. Nach Außen zum öffentlichen Straßenraum und zur öffentlichen Durchwegung (Spreefenster) soll die Einhaltung einer berlintypischen Traufhöhe von ca. 22 m über Gelände gesichert werden. Durch ein weiteres zurückgestaffeltes und damit optisch zurücktretendes Geschoss ergibt sich eine Gesamthöhe des Gebäudes von ca. 26 m über Gelände.

Das Konzept orientiert sich damit bezogen auf die Gesamthöhe an den östlich gelegenen 7-geschossigen Gebäuden der Köpenicker Straße 10/10 A. Dabei wird davon ausgegangen, dass sich die städtebauliche Konzeption künftig auch auf den Grundstücken Köpenicker Straße 11/12 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2-35b fortsetzt. Das Gebäude 10 A weist unterschiedliche Höhen auf. Bei einer einheitlichen Orientierung an der Oberkante (OK) des Gehwegs auf Höhe der Köpenicker Straße 10 A von 34,68 m ü. NHN ergibt sich für den vorderen, zur Köpenicker Straße orientierten Gebäudeteil eine Firsthöhe- bzw. eine Oberkante der Attika von 25,75 m und 60,43 m ü. NHN und für den hinteren Teil des Gebäudes von 26,82 m und 27,32 m bzw. 61,5 und 62,00 m ü. NHN. (Dies entspricht im Wesentlichen der Messung der Giebelwand (Zech und Ruth) im Rahmen der Vorhabenplanung für die Köpenickerstraße 11/12 im August 2015).

Im Anschluss an und in Bezugnahme auf die Köpenicker Straße 10 und 11/12 werden für die Neubebauung eine Traufhöhe von maximal 56,8 m ü. NHN und eine Oberkante von maximal 60,8 m ü. NHN ermöglicht. Bei einer in dem betreffenden Bereich maximalen Geländeoberkante von 34,5 m ü. NHN wird somit eine Traufhöhe von 22,3 m und eine Oberkante von 26,3 m zugelassen, um eine bündige Gebäudehöhe mit der Nachbarbebauung zu erzielen.

Im nordwestlichen Vorhabenbereich steigt das Gelände von 34,8 auf 36,7 m ü. NHN (im Bereich der Brommybrücke) an. Die vom Niveau der Köpenicker Straße zur ehemaligen Brommybrücke ansteigende Topografie wird bei der Festlegung der Traufhöhen berücksichtigt. Es werden Traufhöhen von maximal 57,2 und 58,7 m ü. NHN festgesetzt. Das Vorhaben reagiert damit auf das Ansteigen des Geländes Richtung Brommystraße und zur Spree. Damit sich das Gebäude nicht eingräbt und das Erdgeschoss nutzbar bleibt, darf es sich mit dem Gelände bei gleichbleibender Gebäudehöhe treppen. Die Oberkanten steigen entsprechend auf 61,2 und 62,7 m ü. NHN. Durch die maximal ermöglichten Gebäudehöhen werden die Abstandsflächen gemäß § 6 BauO Bln eingehalten.

Da die Geschosshöhen im Neubau deutlich niedriger sind als die Geschosse im Altbau, wird oberhalb der Traufhöhe (mit 7 möglichen Geschossen) ein weiteres zum öffentlichen Straßenraum optisch zurücktretendes Geschoss für verträglich erachtet. Die Zulässigkeit von zurückgestaffelten Geschossen ermöglicht die Erschließung der attraktiven Dachflächen und die optimale Ausnutzung der innerstädtischen Flächen im Sinne des flächensparenden Bauens.

Die Staffelung (das Zurückspringen des obersten zulässigen Geschosses von der Außenfassade des darunter liegenden Geschosses) muss mindestens 1,60 m betragen. Dieses Maß ergibt sich aus den Abstandsflächen gemäß § 6 BauO Bln von 0,4 H (Höhe) bei 4 m Geschosshöhe unter Berücksichtigung der Ausbildung einer Attika.

Köpenicker / Ecke Eisenbahnstraße befinden sich 5-geschossige Altbauten zum Teil mit hohen Dächern und einer Höhe von 24 m (Köpenicker Str. 173). Der jüngst entstandene Neubau Köpenicker Straße 172 hat 7 Geschosse und eine Gebäudehöhe bis zu 24,8 m und ist damit nur etwas niedriger als die geplanten Neubauten.

Der gesamte Spreebereich bis zur Schillingbrücke mit dem Gelände des Viktoriaspeichers und dem Gelände der Heeresbäckerei befinden sich im Umbruch. Für das Gelände der Heeresbäckerei bestand bis zum 15.11.2019 ein Vorbescheid aus dem Jahr 2013 für zwei Neubauten an der Spree mit 5 Geschossen plus Staffelgeschoss und einer Höhe von 23,20 m entlang der Spree. Ein Gebäude davon schloss direkt neben der Heeresbäckerei an die Brommystraße an. Eine Verlängerung des Vorbescheides wurde nicht beantragt.

Bezüglich der Heeresbäckerei gab es keine Hinweise von der Denkmalpflege. Die untere Denkmalschutzbehörde hat im Rahmen der Trägerbeteiligung mit Schreiben vom 10.03.2015 mitgeteilt, dass sich aus der Prüfung des Bebauungsplanentwurfs 2-35a VE keine Einwände aus denkmalfachlicher Sicht ergeben haben. Auch Seitens des Landesdenkmalamtes (LDA) bestehen nach Schreiben vom 10.03.2015 keine Bedenken gegen die Aufstellung des B-Planes.

3.2.4.1 Beschränkte Zulässigkeit von technischen Aufbauten

Oberhalb der Oberkante des zurückgestaffelten bzw. obersten Geschosses sind ausnahmsweise technische Aufbauten bis maximal 25 % der darunterliegenden Grundfläche zugelassen.

Zur Beruhigung der Dachlandschaft sollen diese entsprechend ihrer Höhe von maximal 2,5 m um mindestens 2,5 m zurückgesetzt sein. Dies entspricht einem Winkel von 45 ° und tritt somit optisch deutlich zurück.

Textliche Festsetzung Nr. 6

Oberhalb der Oberkanten der zugelassenen obersten Geschosse sind ausnahmsweise technische Dachaufbauten bis zu einer Grundfläche von 25 vom Hundert der darunterliegenden Grundfläche der baulichen Anlage und bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig. Sie müssen mindestens 2,5 m hinter den Außenkanten des obersten Geschosses zurückgesetzt sein.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO

3.2.4.2 Beschränkte Zulässigkeit von Solaranlagen

Um dem ökologischen Anspruch nach Klimaschutz durch ressourcenschonenden Umgang und Energieeffizienz gerecht zu werden, sind auch Solaranlagen ausnahmsweise auf den Dächern oberhalb der Oberkante zulässig. Zur Beruhigung der Dachlandschaft sollen diese entsprechend ihrer maximalen Höhe von 1,5 m mindestens um 1,5 m zurückgesetzt sein. Durch den dadurch erreichten Winkel von 45 ° treten die Aufbauten optisch deutlich zurück.

Textliche Festsetzung Nr. 7

Oberhalb der Oberkanten der zugelassenen obersten Geschosse sind ausnahmsweise Solaranlagen bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig. Sie müssen mindestens 1,5 m hinter den Außenkanten des obersten Geschosses zurückgesetzt sein.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO

Durch die Festsetzungen Nr. 5 und Nr. 6 wird die Zulässigkeit von Aufbauten oberhalb der Oberkante beschränkt. Weitere Dachaufbauten, wie z.B. Terrassen mit Absturzsicherung sind nicht zulässig, soweit sie die maximal zulässige Oberkante überschreiten.

Bei der Umsetzung der Festsetzung ist die Verpflichtung zur Dachbegrünung zu berücksichtigen.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die überbaubaren Flächen durch eine differenzierte Baukörperausweisung bestimmt, die durch Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 1 BauNVO definiert werden.

Die erweiterte Baukörperausweisung ist erforderlich, um das städtebauliche Konzept zu sichern und gleichzeitig nachzuweisen, dass trotz der angestrebten hohen urbanen Dichte gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind.

Die zur Spree geöffneten Blöcke sind so konzipiert, dass an der stark befahrenen, lauten Köpenicker Straße eine geschlossene Blockkante entsteht, die die Bauflucht der Köpenicker Straße aufnimmt. Durch die straßenseitige Bebauung wird der Verkehrslärm abgeschirmt und es entstehen ruhigere große Wohnhöfe, die zur Spree orientiert sind.

Die überwiegend geschlossene Bebauung zur Köpenicker Straße bildet zusammen mit der künftig geplanten Bebauung Köpenicker Straße 11/12 ein sogenanntes Spreefenster aus und soll die Verbindung und Vernetzung zwischen dem südlich der Köpenicker Straße gelegenen Quartier und der Spree herstellen.

Die Baugrenzen erlauben zu den Höfen einen Spielraum für den Hochbau. Wenn im Bebauungsplan, wie hier, nichts anderes geregelt ist, können Überschreitungen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO für die in den Abstandsflächen privilegierten Vorbauten gemäß § 6 Abs. 6 Nr. 2 BauO Bln (die nicht mehr als 1,50 m vor die Außenwand vortreten und nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Außenwand einnehmen) zugelassen werden, sofern die zeichnerische GRZ nicht überschritten wird. Dies gilt auch zu den Straßen. Unter Vorbauten sind Balkone, Loggien und nicht beheizbare Wintergärten zu verstehen.

Durch die Baukörperausweisung soll grundsätzlich keine Abstandsflächenunterschreitung ermöglicht werden. Durch die Baugrenzen werden die Abstandsflächen gemäß § 6 BauO Bln überall eingehalten. Dies gilt auch für die mit dem Gelände ansteigende Bebauung entlang der Brommystraße.

Die Projektplanung (Anlage 6 zum Durchführungsvertrag) sieht zur Absetzung der Kopfbauten im mittleren und östlichen Gebäudeflügel beidseitig ca. 3,9 m lange und ca. 1,2 m tiefe Einschnitte in den Fassaden vor, die zu Abstandsflächenunterschreitungen zwischen den jeweiligen Schmalseiten der Einschnitte führen. Die Genehmigungsfähigkeit dieser Einschnitte im Baugenehmigungsverfahren setzt voraus, dass sich in den jeweiligen Schmalseiten keine Fenster gegenüberliegen, um den Schutzgütern des Abstandsflächenrechts, insbesondere der Besonnung und Belichtung, dem Sozialabstand und dem Brandüberschlag gerecht zu werden. Diese sind dort aber auch aufgrund der Grundrisse nicht notwendig oder vorgesehen.

3.4 Weitere Arten der Nutzung

3.4.1 Mindestanteil an förderungsfähigen Wohnungen

Die Entwicklung des Planungsgebiets wird nach den Leitlinien des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ („Berliner Modell“) durchgeführt. Neben der Kostenbeteiligung für soziale Infrastruktur ist zusätzlich auch ein Anteil mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums mit dem Projektträger im Durchführungsvertrag vereinbart worden. Damit wird angesichts der angespannten Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt ein Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen geleistet, die aufgrund ihrer Einkommenssituation Wohnraumversorgungsprobleme haben. Zudem wird sichergestellt, dass die für Berlin typische sozial gemischte Bevölkerungsstruktur im Stadtteil erhalten bleibt. Das dient auch dem in § 1 Abs. 5 S. 1 BauGB formulierten allgemeinen Planungsziel, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Ergänzend zu den vertraglichen Vereinbarungen wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Anzahl an Wohnungen (Rundschreiben Nr. 5/ 2017 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 26. Juli 2017) festgesetzt, die entsprechend dem geforderten Anteil an Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

Textliche Festsetzung Nr. 8

Im Geltungsbereich dürfen nur Gebäude errichtet werden, die mindestens je angefangener 400 m² wohnbezogener Geschossfläche eine Wohnung enthalten, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Wohngebäude im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zusätzlich erbracht wird.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB

Da die Vorhabenträgerin am 26.01.2017 die Grundzustimmung unterzeichnet hat und der Durchführungsvertrag am 13.07.2018 abgeschlossen wurde, gilt für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-35a VE noch die Übergangsregelung. Bei diesen Projekten ist weiterhin die bisherige Quote mit 25 Prozent der Wohneinheiten als förderfähiger Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen zu vereinbaren. Die Übergangsfristen gelten für Projekte, für die bis zum 31.01.2017 eine abgestimmte unterzeichnete Grundzustimmung vorliegt und der Abschluss von städtebaulichen Verträgen bis zum 31.07.2018 erfolgt ist. Ansonsten ist ab dem 01.02.2017 grundsätzlich ein Anteil von 30 Prozent der Geschossfläche für Wohnnutzung als förderfähiger Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen zu vereinbaren.

Bei einer vorhabenbedingten wohnungsbezogenen Geschossfläche von 23.645 m² ergeben sich durch die Festsetzung 59 Wohnungen. Diese entsprechen 25% der ermittelten 236 Wohneinheiten (bei 100 m²/WE) und sind gebündelt im östlichen Gebäudeflügel vorgesehen.

Die Festsetzung ist wie folgt begründet: Maßgeblich für die Versorgungssituation auf dem Berliner Wohnungsmarkt ist die Entwicklung von Angebot und Nachfrage. In den Jahren 2012 bis 2014 hat sich die Zahl der Einwohner in Berlin um ca. 135.000 Personen erhöht. Ein Ende dieses Bevölkerungswachstums ist nicht abzusehen. Aktuell wird bis 2030 ein Einwohnerzuwachs von ca. 266.000 Menschen (mittlere Variante) prognostiziert (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2015-2030, 2016). Analog nimmt auch die Zahl der Haushalte zu und wird im Zeitraum zwischen 2011 und 2025 um 7 % auf ca. 2,14 Millionen ansteigen (siehe StEP Wohnen 2025, S. 50). Laut Prognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sind, allein um den akuten Bedarf zu decken, in den nächsten Jahren jeweils 20.000 neue Wohnungen notwendig.

Die aufgrund des angespannten Wohnungsmarkts hohen Angebotsmieten hatten innerhalb weniger Jahre einen spürbaren Anstieg des gesamten Mietniveaus zur Folge. Diese Entwicklung gefährdet die Möglichkeiten einkommensschwacher Haushalte, sich adäquat mit Wohnraum zu versorgen.

Ein wichtiger Faktor ist dabei auch das Auslaufen bestehender Mietpreis- und Belegungsbindungen: Gab es im Jahr 2015 noch 122.000 Sozialwohnungen, so wird ihre Zahl bis 2025 um ca. 35 % auf rund 80.000 sinken. Demgegenüber liegt nach eigenen Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung der Anteil der Berliner Haushalte, die aufgrund ihres Einkommens zum Bezug einer Sozialwohnung berechtigt wären, weiterhin bei mehr als 50 %. Daraus wird ersichtlich, dass die Zahl der entsprechend gebundenen Wohnungen bei weitem

nicht ausreicht, den aktuell bestehenden Bedarf zu decken. Tatsächlich lag die Versorgungsquote für WBS-Inhaber im Jahr 2014 bei lediglich 8,0 % (WBS-Inhaber mit besonderem Wohnbedarf: 9,9 %). Dies geht aus einer Statistik zu erteilten Wohnberechtigungsscheinen durch die bezirklichen Wohnungsämter und eigenen Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hervor.

Dass sich die Versorgungssituation auf dem Berliner Wohnungsmarkt generell verschlechtert hat, zeigt u.a. die Mietversorgungsquote, die das Verhältnis von marktrelevanten Mietwohnungen je 100 marktrelevanten Mieterhaushalten ausdrückt: Lag die Mietversorgungsquote im Jahr 2012 noch bei 98,7 %, ist nach eigenen Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung diese Kennziffer im Jahr 2015 auf einen Wert von 95,5 % gefallen. Nach allgemein anerkannten Grundsätzen ist für einen funktionierenden Wohnungsmarkt eine Fluktuationsreserve von 3 % notwendig, woraus sich im Idealfall eine Mietversorgungsquote von 103 % ergibt. Aufgrund der viel geringeren Quote ist der Berliner Wohnungsmarkt daher als nur eingeschränkt funktionsfähig zu betrachten. Auch das Landgericht Berlin hat in einem Urteil über die Kappungsgrenzen-Verordnung vom 03.07.2014 (67 S 121/14) eine „nicht unerhebliche Unterversorgung mit Mietwohnungen“ bestätigt.

Um die Versorgungslage auf dem Berliner Wohnungsmarkt zu verbessern, hat der Senat die Rechtsverordnungen zur Kappungsgrenze für Mietsteigerungen bei bestehenden Mietverhältnissen (Kappungsgrenzen-Verordnung vom 07. Mai 2013, GVBl., S. 128) und über das Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Verordnung vom 4. März 2014, GVBl., S. 73) erlassen. Zusätzlich hat der Senat am 28. April 2015 die Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gem. § 556d Abs. 2 BGB erlassen. Mit der Verordnung wird das Land Berlin zum Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt mit der Folge, dass die sog. Mietpreisbremse im Zeitraum vom 01. Juni 2015 bis einschließlich 31. Mai 2020 in ganz Berlin zur Anwendung kommt. Damit darf die Miete in allen ab dem 01. Juli 2015 abgeschlossenen Mietverträgen die ortsübliche Vergleichsmiete um höchstens 10 % übersteigen, sofern keine Ausnahmetatbestände vorliegen.

Neben diesen im Bestand wirksamen Maßnahmen besteht in Berlin insgesamt Anlass, auch im Neubau dafür Sorge zu tragen, dass Wohnraum zu angemessenen Preisen zur Verfügung steht. Das gilt umso mehr, als die Angebotsmieten für neue Wohnungen besonders hoch sind. Aus diesem Grund ist die Zahl der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohneinheiten zu erhalten und nach Möglichkeit zu erhöhen. Es stellt sich die dringende städtebauliche Herausforderung, den spezifischen Bedarf von Bevölkerungsgruppen mit niedrigem Einkommen bei der Entwicklung von Flächen für den Wohnungsneubau zu berücksichtigen. Diesen gesamtstädtischen Erfordernissen ist berlinweit Rechnung zu tragen. Vor diesem Hintergrund ist das "Berliner Modell" in allen Bebauungsplanverfahren, die den Wohnungsneubau zum Gegenstand haben, anzuwenden und durch vertragliche Vereinbarung mit den Projektträgern sicherzustellen, dass ein Anteil von mindestens 25 % (bei künftigen Verfahren 30 %, siehe oben) der zu errichtenden Wohnungen mit Mitteln der Wohnraumförderung des Landes als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum realisiert wird.

Städtebauliche Gründe, die ein Zurückstellen des Ziels der Schaffung von öffentlich gefördertem mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum im konkreten Einzelfall rechtfertigen können, sind nicht ersichtlich. Die planungsrechtliche Sicherung von förderungsfähigem Wohnraum ist daher angesichts der Bedeutung des Erfordernisses der Schaffung von Bauland für den öffentlich geförderten Wohnungsbau notwendig und gerechtfertigt.

Aus diesen Gründen wird ergänzend zu den vertraglichen Vereinbarungen im Bebauungsplan festgesetzt, dass Gebäude je angefangener 400 m² wohnbezogener Geschossfläche eine Wohnung enthalten, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB) des Landes Berlin 2018 gefördert werden könnte.

3.4.2 Tiefgaragen/Garagen

Um die Grundstücksflächen frei von Kfz-Verkehr und oberirdischen Stellplätzen zu halten und somit eine hohe Aufenthalts- und Freiraumqualität innerhalb des Quartiers zu schaffen, sollen die Stellplätze in Tiefgaragen/Garagen untergebracht werden. Das städtebauliche Konzept sieht ein überdecktes Garagengeschoss auf Erdgeschoss-Niveau und darunter ein Tiefgaragengeschoss vor. So können ca. 193 Stellplätze geschaffen werden. Es wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt (LK Argus, Oktober 2014 / Aktualisierung November 2017 / ergänzende Stellungnahme April 2020), die u.a. den Stellplatzbedarf ermittelt und die Erschließung der Tiefgarage geprüft hat. Mit 193 Stellplätzen kann danach der Stellplatzbedarf für die ange-

strebten Nutzungen (kleinteiliger Einzelhandel, Gastronomie, Büro und Dienstleistungen und Wohnen) auch in der Spitzenstunde von 10 bis 11 Uhr nahezu über die Garage/Tiefgarage abgewickelt werden, lediglich 3 Fahrzeuge müssten im öffentlichen Straßenraum parken.

Bei der Hälfte der Stellplätze (nur in einem Garagengeschoss) müsste ein Teil der zu erwartenden Fahrzeuge im öffentlichen Straßenland parken, da die Stellplätze in der Spitzenstunde lediglich den Bewohnern, Besuchern/Kunden, nicht aber von den Beschäftigten genutzt werden können. Dabei ist für die Wohnungen bereits von einem, auf den geringen Motorisierungsgrad von Friedrichshain-Kreuzberg zugeschnittenen Stellplatzschlüssel von 0,4 Stellplätzen pro Wohneinheit ausgegangen worden. Bei der deutlich reduzierten Stellplatzzahl würde zusätzlicher Parksuchverkehr induziert werden und sich der hohe Parkdruck im Gebiet um die Köpenicker Straße weiter erhöhen.

Der westliche Teil der Garage/Tiefgarage wird über die Brommystraße erschlossen, der östliche Teil über die Köpenicker Straße. Die Auswirkungen auf den Verkehr wurde grundsätzlich untersucht und die Leistungsfähigkeitsberechnungen für die Ein- und Ausfahrten durchgeführt. (siehe dazu Kap. II. 3.7.1)

3.4.3 Beschränkung von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Durch das sog. Spreefenster soll eine Sichtbeziehung zur Spree hergestellt werden. Durch die Beschränkung von Nebenanlagen auf wenige Ausnahmen, wird diese Sichtachse von störenden baulichen Anlagen freigehalten werden. Da das Spreefenster gleichzeitig auch der Erschließung der Wohnungen in dem östlichen Gebäudeflügel dient, sind ausnahmsweise nicht überdachte Fahrradstellplätze in Wohnungsnähe zulässig. Ggf. sind unterirdische Flächen für die Niederschlagsentwässerung erforderlich, die ebenfalls ausnahmsweise ermöglicht werden sollen und grundsätzlich keine optische Wirkung haben.

Die Fläche b im Spreefenster ist bereits mit einem Geh- und Radfahrrecht belastet (siehe textliche Festsetzung Nr. 19). Dies schließt eine Bebauung dort bereits grundsätzlich aus. Aus diesem Grund bezieht sich die Festsetzung Nr. 9 nur auf die Fläche a, zwischen dem Geh- und Radfahrrecht und der Baugrenze.

Textliche Festsetzung Nr. 9

In der Fläche a sind Nebenanlagen nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie dem nicht überdachten Abstellen von Fahrrädern oder der unterirdischen Niederschlagsentwässerung dienen.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit 23 Abs. 5 und § 14 Abs.1 Satz 3 BauNVO

3.5 Immissionsschutz/Klimaschutz

3.5.1 Schallimmissionen

Das Plangebiet ist relativ hoch durch Straßenverkehrsgeräuschemissionen der Köpenicker Straße und der Mühlenstraße vorbelastet. Weiterhin wirken von Norden Geräuschemissionen des Schiffsverkehrs auf der Spree ein. Vernachlässigbar sind dagegen die auf die geplanten schutzwürdigen Nutzungen einwirkenden gewerblichen Geräuschemissionen.

3.5.1.1 Verkehr

Die Schalltechnische Untersuchung (Akustik Labor Berlin (ALB), Oktober 2015) basiert auf der Verkehrsuntersuchung und den Eingangsdaten von LK Argus (September/Oktober 2014) und wurde nach der Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung (November 2017) geprüft, (Akustik Labor Berlin (ALB), Stellungnahme zu den Auswirkungen geänderter verkehrlicher Ausgangswerte und geänderte Rahmenbedingungen auf die Inhalte der schalltechnischen Untersuchung vom Oktober 2015, Januar 2018).

Für den Prognoseplanfall wurde ausschließlich die Neubebauung des Grundstücks Köpenicker Straße 14 mit ca. 193 Stellplätzen (Variante 1, Planfall 3 der Verkehrsuntersuchung) betrachtet, d.h. ohne Neubebauung des Grundstücks Köpenicker Straße 11/12.

Der Vergleich der im Januar 2018 mit den 2015 ermittelten Emissionspegeln lassen folgende Schlussfolgerungen zu (Akustik Labor Berlin (ALB), Januar 2018; Betrachtet wurde vor allem die kritische Nachtzeit):

- Die Vorbelastung im Planungsnullfall (PNF) steigt nur nachts marginal.
- Im Saldo erhöhen sich die Emissionspegel der Köpenicker Straße im Prognoseplanfall nachts um maximal 0,4 dB(A). Qualitativ sind demnach keine anderen als die in der schalltechnischen Untersuchung 2015 ermittelten Ergebnisse zu erwarten.
- Die Emissionspegelerhöhung für die Mühlenstraße nachts ist unkritisch, da deren Einfluss auf das Plangebiet aufgrund der Entfernung und vorhandener Abschirmung gering ist.

Der Schiffsverkehr wurde berücksichtigt. Es wird das Ergebnis einer Zählung vom Büro Akustik Labor Berlin (ALB) im Juni/Juli 2014 im Rahmen eines anderen Projektes in unmittelbarer Nähe an der Spree zurückgegriffen und auf mittlere Verkehrsstärken hochgerechnet, da beim Wasser- und Schifffahrtsamt Berlin keine Bestands- oder Prognosedaten für diesen Untersuchungsabschnitt vorliegen.

Im Rahmen der Abwägung der Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB im Jahr 2019 eingegangenen lärmrelevanten Stellungnahmen wurde eine ergänzende Schalltechnische Untersuchung zum Zu- und Abgang von Besuchern der Veranstaltungsstätte Spindler & Klatt (Zugang über Brommystraße und Köpenicker Straße) durchgeführt. Außerdem erfolgte eine Klarstellung zum Einhalt des schalltechnischen Orientierungswertes (SOW) von 55 dB(A) tags für Parkanlagen, (ALB, Stand Februar 2020).

Aktuell ist die Straßenverkehrszählung (SVZ) 2014 zu berücksichtigen, die eine höhere Zahl der Kfz/24 h ausweist als die SVZ 2009. Diese höheren Verkehrszahlen wirken sich aus folgendem Grund nur marginal aus: In der schalltechnischen Untersuchung von 2015 wurde die Wahl der Verkehrswerte beschrieben und begründet. Danach war die Verkehrsbelastung der Köpenicker Straße laut SVZ 2009 (die SVZ 2014 lag zum damaligen Zeitpunkt noch nicht vor) höher als die der Gesamtverkehrsprognose 2025. Daher wurde der höhere Wert den Berechnungen zugrunde gelegt. Bei einem Vergleich der SVZ 2009 mit der SVZ 2014 sind die DTV-Werte (durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung) für die Köpenicker Straße um 700 bis 900 Kfz/24 h (je nach Straßenabschnitt, östlich oder westlich der Eisenbahnstraße) 2014 höher als 2009. Rechnerisch ist diese Erhöhung unter Berücksichtigung der angesetzten absoluten DTV-Werte von knapp 18.000 Kfz/24 h marginal und würde zu Pegeländerungen von $\leq 0,2$ dB(A) führen.

Für die Mühlenstraße (für die der planinduzierte Verkehr ohne Auswirkungen ist) dagegen wurden die Werte der Gesamtverkehrsprognose 2025 ohne den 17. BA der Verlängerung der BAB A 100 gewählt, da dieser höher war als der Wert der SVZ 2009.

Für beide Straßen wurden demnach (eher) Worst-Case-Ansätze getroffen. Da nunmehr das Prognosejahr 2025 (mit den niedrigeren Werten in der Köpenicker Straße) näher herangerückt ist, als dies im Jahr 2009 (und auch zum Jahr 2015) der Fall war, gilt die o.g. Worst-Case-Aussage umso mehr.

3.5.1.2 Auswirkung des Vorhabens außerhalb des Plangebiets

Für den Prognosenullfall (ohne Bebauung Köpenicker Straße 14) liegen die Beurteilungspegel in der Köpenicker Straße 171–175 und 178–179 maximal bereits bei 67 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts. Das bedeutet, dass nachts die Schwelle der Gesundheitsgefährdung bereits im Bestand überschritten wird.

Bei Vorhabenrealisierung ergibt sich durch das vorhabeninduzierte höhere Verkehrsaufkommen eine Zunahme um bis zu 0,3 dB(A). Unter Berücksichtigung der zusätzlichen Reflexionen im Prognoseplanfall ergibt sich eine rechnerische Pegelerhöhung von maximal 1,3 dB(A) (Köpenicker Straße 174 und 175, jeweils 4. OG). Für die unteren Geschosse und die nicht unmittelbar dem Vorhaben gegenüberliegenden Gebäude an der Köpenicker Straße sind die Pegelerhöhungen kleiner als 1 dB(A). Relevant sind diese (geringfügigen) Pegelerhöhungen deshalb, weil nachts die Geräuschimmissionen vor den betrachteten Gebäuden bereits im Prognosenullfall über dem Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) liegen.

Aufgrund der Erhöhungen der Emissionspegel im Prognosenullfall (Akustik Labor Berlin (ALB), Januar 2018) und des Saldos von 0,3 bzw. 0,4 dB(A) im Prognoseplanfall wären dem gegenüber bei einer Neuberechnung Pegelerhöhungen nachts von maximal 1,7 dB(A) zu erwarten.

Berücksichtigt werden muss, dass bezüglich der außerhalb des Plangebietes vorhandenen Bebauung in den Berechnungen für die im Plangebiet vorgesehene Bebauung vom Worst

Case in Bezug auf zusätzliche Reflexionen (d. h. hoch) ausgegangen wurde. Für alle Gebäude wurde vom geringstmöglichen Reflexionsverlust von 1 dB für "glatte" Gebäudefassaden gemäß der RLS-90 ausgegangen, obgleich insbesondere auch für das Vorhaben gegliederte Fassaden vorgesehen sind, die auch einen Berechnungsansatz für den Reflexionsverlust von 2 dB rechtfertigen würden.

Die aktiven Lärmschutzmaßnahmen, wie eine lärmgeminderte Fahrbahnoberfläche, Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h oder schallabsorbierenden Fassaden wurden geprüft und abgewogen (siehe Kap. 3.5.1.4).

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde von Seiten der ehemaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (jetzt Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz) darauf hingewiesen, dass zur Verbesserung der Schalldämmung der straßenseitigen Fenster der Bestandsbebauung keine rechtliche Grundlage bestehe, jedoch hat der Senat von Berlin seit Anfang 2014 ein freiwilliges Schallschutzfensterprogramm aufgelegt. Eine Vorprüfung hat ergeben, dass die Eigentümer von Wohngebäuden an der Köpenicker Straße antragsberechtigt sind, wenn die Baugenehmigung vor dem 1. April 1974 erteilt wurde. Förderprojekte bezüglich der Köpenicker Straße existieren bereits, auch im unmittelbaren Umfeld. Informationen sind unter

<http://www.berlin.de/senuvk/umwelt/laerm/laermminderungsplanung/de/schallschutzfenster/> oder bei der zuständigen Stelle, Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz I C vorhanden.

Das Schallschutzfenster-Programm wurde bis Ende 2021 verlängert.

3.5.1.3 Immissionssituation innerhalb des Planungsgebiets

Im Prognoseplanfall werden an den Fassaden entlang der Köpenicker Straße maximal 68 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts erreicht. In den Gebäuden sind Nutzungen zulässig, die einem Mischgebiet entsprechen und somit eine geringere Empfindlichkeit gegenüber Lärm aufweisen. In den offenen Höfen und zur Spree entstehen durch die Abschirmung der Gebäude ruhige Bereiche.

Für das Vorhaben werden die im Folgenden dargestellten Schlussfolgerungen abgeleitet:

- Die schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) für Mischgebiete und Verkehrslärm gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18 005-1 von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) als "Schwellenwerte für das Vorliegen gesunder Wohnverhältnisse" werden vor den der Köpenicker Straße zugewandten Fassaden tags um maximal 8 dB(A) und nachts um maximal 12 dB(A) überschritten.
- Der Orientierungswert tags wird vor den der Brommystraße zugewandten Fassaden tags bis zu einer Entfernung von ca. 25 m zur südwestlichen Kante des Vorhabens um maximal 4 dB(A) überschritten. Nachts wird der o. g. SOW um maximal 8 dB(A) überschritten und zwar mit wenigen Ausnahmen über die gesamte Länge.
- Vor den dem Grundstück Köpenicker Straße 11/12 zugewandten Fassaden wird der o. g. SOW tags bis zu einer Entfernung von ca. 15 m zur südöstlichen Kante des Vorhabens um maximal 3 dB(A) überschritten. Nachts wird der SOW um maximal 8 dB(A) überschritten.
- Die Orientierungswerte werden tags und nachts vor allem in den offenen Höfen und vor den der Spree zugewandten Fassaden eingehalten mit Ausnahme eines 16 m langen Bereiches (Fassaden zwischen den Punkten O und P) nordöstlich des Luftgeschosses, wo zumindest in den unteren Geschossen der SOW nachts um maximal 5 dB(A) überschritten wird (im Nahbereich des Luftgeschosses in einem Geschoss des Vorhabens auch der SOW tags um 1 dB(A)).
- Tagsüber wird der Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung von 70 dB (A) vor allen Fassaden des Vorhabens eingehalten.
- Nachts wird der Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) mit Ausnahme der der Köpenicker Straße zugewandten Fassaden bis zur Traufhöhe ebenfalls eingehalten. Vor den der Köpenicker Straße zugewandten Fassaden sind Beurteilungspegel zu erwarten, die den o. g. Schwellenwert nachts um bis zu 2 dB(A) überschreiten.

- Vor den der Köpenicker Straße zugewandten Fassaden des Staffelgeschosses (oberhalb der Traufhöhe, 7. OG) wird der Schwellenwert nachts eingehalten.
- Der kritische Wert von 65 dB(A) für baulich verbundene Außenwohnbereiche tags wird über allen Außenwohnbereichen eingehalten, die entweder der Spree oder den offenen Höfen zugewandt sind, die zur Brommystraße zugewandt sind und einen Mindestabstand von 35 m zur südwestlichen Ecke des Baufeldes haben oder die dem Grundstück Köpenicker Straße 11/12 zugewandt sind und einen Mindestabstand von 30 m zur südöstlichen Ecke des Baufeldes haben.
- Für die, mit den Gebäuden baulich verbundenen Außenwohnbereiche, die der Köpenicker Straße und der Brommystraße innerhalb von 35 m Abstand zur südwestlichen Ecke des Baufeldes zugewandt sind (Linie CDEFG) ist zu erwarten, dass der kritische Wert von 65 dB(A) für Außenwohnbereiche tags überschritten wird.
- Sofern auf dem Nachbargrundstück Köpenicker Straße 11/12 ebenfalls eine Bebauung errichtet wird, ergeben sich für die diesem Grundstück zugewandten Fassaden geringere Pegel. Die Berechnungen gehen allerdings von dem ungünstigeren Fall eines noch unbebauten Nachbargrundstücks aus, da der notwendige Lärmschutz schutzwürdiger Nutzungen im Plangebiet bereits zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gesichert sein muss. Nicht berücksichtigt sind zukünftig zu erwartende Verringerungen der Kfz-Emissionen infolge schärferer Lärmgrenzwerte (z. B. leisere Reifen), auch wenn diese wahrscheinlich erst zu einem späteren Zeitpunkt greifen werden.
- Die schalltechnischen Orientierungswert (SOW) von 55 dB(A) tags für Parkanlagen gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 werden nur am äußersten westlichen und östlichen Rand der entlang der Spree geplanten Grünfläche überschritten. Dies ist aus Sicht des Lärmschutzes unkritisch.

Als **Fazit** der schalltechnischen Untersuchungen sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet ohne zusätzliche Festsetzungen zum Lärmschutz nicht für alle Bereiche gegeben.

Unter Berücksichtigung der Änderungen der Emissionspegel (Akustik Labor Berlin (ALB), Januar 2018) sind allenfalls punktuell und allenfalls marginale Änderungen der Beurteilungspegel zu erwarten. Die 2015 getroffenen Schlussfolgerungen und Empfehlungen für Maßnahmen zum Lärmschutz können weiterhin als Grundlage für die textlichen Festsetzungen zum Lärmschutz dienen.

3.5.1.4 Prüfung aktiver Lärmschutzmaßnahmen

Da die Berechnungen für die der Spree und den offenen Hofbereichen zugewandten Fassaden ausreichend niedrige Beurteilungspegel ergaben, werden Maßnahmen zum Schutz vor dem Verkehrslärm der Mühlenstraße nicht betrachtet. Die Geräuschimmissionen des Schiffsverkehrs sind untergeordnet.

- Prinzipiell wäre es möglich, für die Köpenicker Straße eine sog. lärmgeminderte Fahrbahnoberfläche zu realisieren. Die rechnerische Berücksichtigung eines entsprechenden (negativen) Korrekturwertes für die Fahrbahnoberfläche D_{Stro} gemäß RLS-90 wäre allerdings beschränkt auf Außerortsstraßen mit zulässigen Höchstgeschwindigkeiten von $v_{\text{zul}} > 60$ km/h. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt derzeit 50 km/h.
- Eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h würde allerdings für die der Köpenicker Straße zugewandten Fassaden des Vorhabens eine Pegelminderung um mindestens 2 dB(A) bewirken. Rechnerisch wäre damit auch für die der Köpenicker Straße zugewandten Fassaden eine Einhaltung des Schwellenwertes der Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) nachts zu erwarten. Zudem würden die für die außerhalb des Plangebietes vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen ermittelten Pegelerhöhungen im Prognoseplanfall im Vergleich zum Prognosenullfall um maximal 1,3 dB(A) kompensiert werden.
- Lärmschutz auf dem Ausbreitungsweg (z. B. Lärmschutzwände entlang der Köpenicker Straße) kommen aus verschiedenen Gründen (u. a. städtebaulicher Art, Höhe der zu schützenden baulichen Anlagen im Plangebiet, Unterbrechungen der Lärmschutzeinrichtungen durch Zufahrten) nicht in Betracht.

- Untersucht wurde eine schallabsorbierende Ausführung der Fassaden und der Decke des Luftgeschosses des Vorhabens. Sollte diese Maßnahme realisiert werden, würde sich für den westlich gelegenen offenen Hof eine Pegelminderung um ca. 1 dB(A) ergeben.
- Eine theoretisch mögliche Festsetzung von schallabsorbierenden Fassaden für das Vorhaben entlang der Köpenicker Straße zur Minderung des Einflusses von zusätzlichen Reflexionen wird als nicht anwendbar bei der Planung der Bebauung angesehen, da es zu solchen Fassaden bisher keine hergestellten Beispiele und Erfahrungen mit derartigen Bauformen gibt. Zur Belichtung der Aufenthaltsräume notwendige, schallharte Fenster widersprechen zudem einer Festsetzung einer schallabsorbierenden Fassade, da Glas Schall weitgehend reflektiert. Gemäß Architektenplanung ist eine gegliederte Fassade vorgesehen, die den Einfluss zusätzlicher Reflexionen für die an der Köpenicker Straße gegenüberliegenden Gebäude bereits minimiert.

Abwägung

Das Gebiet ist stark vorbelastet, wobei die Köpenicker Straße die Hauptlärmquelle darstellt. Nachts liegen die Lärmpegel über dem gesundheitsgefährdenden Schwellenwert, tags über der 2. Stufe der Lärminderungsplanung, die mit 65 dB (A) einen gesundheitsrelevanten Schwellenwert darstellt.

Außerhalb des Plangebiets wirkt sich das Vorhaben vor allem durch die Reflexion auf die gegenüberliegende Bebauung aus. Diese Erhöhung ist zwar absolut gesehen gering und liegt in einem Bereich (zwischen 1 und 2 dB(A)), dessen Wahrnehmung umstritten ist. Pegelerhöhungen in der Größenordnung von bis zu 1 dB(A) sind nach vorherrschender wissenschaftlicher Meinung nicht wahrnehmbar. Die subjektive Wahrnehmung von Pegelerhöhungen im Bereich zwischen 1 und 3 dB(A) ist umstritten. Pegelerhöhungen von mehr als 3 dB(A) gelten subjektiv gemeinhin als wahrnehmbar. Sie ist jedoch aufgrund der hohen Ausgangssituation vor allem dann relevant, wenn die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung, wie in diesem Fall nachts, bereits überschritten sind.

Da mit dem Vorhaben keine baulichen Maßnahmen an Straßen (erheblicher baulicher Eingriff im Sinne der Verkehrslärmschutzrichtlinien 1997) verbunden sind, fällt das Vorhaben nicht in den Anwendungsbereich der 16. BImSchV. Ein rechtlicher Anspruch auf passive Schallschutzmaßnahmen für Bestandsgebäude besteht somit nicht. Berücksichtigt werden muss auch, dass in den Berechnungen in Bezug auf die zusätzlichen Reflexionen vom Worst Case (d. h. möglichst hoch) ausgegangen wurde. Für alle Gebäude wurde vom geringstmöglichen Reflexionsverlust von 1 dB für "glatte" Gebäudefassaden gemäß der RLS-90 ausgegangen, obgleich insbesondere auch für das Vorhaben gegliederte Fassaden vorgesehen sind, die auch einen Berechnungsansatz für den Reflexionsverlust von 2 dB rechtfertigen würden.

Hinsichtlich lärmabsorbierenden Asphalts gibt es bisher nur wenig Erfahrung. Einen belastbaren rechnerischen Nachweis im Vorab zu führen ist problematisch, da belastbare Messwerte nicht im erforderlichen Umfang vorliegen. Die lärmabsorbierende Wirkung hängt von zu vielen verschiedenen Faktoren ab. Bei geringen Geschwindigkeiten, etwa zwischen 30 und 50 km/h, reduziert sich zudem die absorbierende Wirkung. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass der Belag bei langfristigem Erhalt seiner Lärminderung voraussichtlich wartungs- und damit langfristig sehr kostenintensiv ist. Unsicherheit besteht zudem darüber, ob durch die Maßnahme weitere Kosten für die Sanierung der Straße entstehen könnten. Dies ist heute nicht abzusehen, so dass die Kosten unkalkulierbar und ggf. unverhältnismäßig sein können. Aus diesen Gründen wird die Vorhabenträgerin nicht dazu verpflichtet.

Die sicherste und effektivste Maßnahme ist die Geschwindigkeitsreduzierung auf Tempo 30 nachts, deren Umsetzung in der Straße der Stufe III – örtliche Verbindungsstraße im weiteren Verfahren geprüft werden sollte, da davon sowohl die Bestandsbebauung als auch die Neubebauung profitieren würde. Allerdings hat die Vorhabenträgerin hierauf keinen Einfluss und gemäß der Stellungnahme von (ehemals) SenStadtUm VII B vom 31.03.2015 im Rahmen der Behördenbeteiligung ist eine Temporeduzierung auch nicht vorgesehen.

Trotz des sich weiter verschärfenden Lärmkonfliktes wird an der Planungsabsicht aus folgenden städtebaulichen Gründen festgehalten.

- Durch das gemischt genutzte Vorhaben werden gesamtstädtische Planungsziele, wie die Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Stadt der kurzen Wege und vor Allem die Schaffung von innerstädtischem Wohnraum umgesetzt. Darüber hinaus wird das Spreeufer für die Öffentlichkeit nutzbar gemacht.

- Dem öffentlichen Belang der Schaffung von Wohnraum wird durch die optimale Ausnutzung des Baugrundstücks Rechnung getragen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für 236 Wohneinheiten und leistet somit einen wichtigen Beitrag zur Deckung des Bedarfs an dringend benötigten Wohnraum.
- Die Umgebung ist sowohl nutzungs- als auch baustrukturell sehr heterogen geprägt. Durch das städtebauliche Konzept wird daher eine Baustruktur angestrebt, die zur Stabilität und Klarheit des Gebietes beiträgt und die vorhandenen Strukturen der Blockrandbebauung aufnimmt und diese neu interpretiert. Die Bauflucht der Köpenicker Straße soll daher aufgenommen und fortgeführt werden.
- Die geschlossene Bebauung entlang der Köpenicker Straße, die zu der Reflexion führt, ist aus Gründen des Lärmschutzes für den geplanten Neubau erforderlich. Es entstehen so lärmabgewandte Seiten, ruhige private und öffentliche Freiflächen.
- Durch ein Abrücken der Bebauung von der Köpenicker Straße würde die Straße auch künftig keine Fassung erhalten. Es entstünden Flächen zur Straße, die aufgrund der Lärmbelastung nicht nutzbar sind. Gleichzeitig würde dies entweder zu einem Verlust an Geschossfläche oder an der ruhigen nutzbaren Hoffläche und der öffentlichen Grünfläche führen.
- Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich zurzeit nach dem Baunutzungsplan veröffentlicht 1961 und dem Überleitungsbebauungsplan VI-A richtet. Die Flächen sind im Baunutzungsplan als reines Arbeitsgebiet, Baustufe V/3 dargestellt. Dies entspricht heute einem Industriegebiet. Danach wäre hier eine 5-geschossige, geschlossene Bebauung mit gewerblicher Nutzung (5 mal 4 m Geschosshöhe) plus Sockel und Dachgeschoss entlang der Köpenicker Straßen zulässig, was der angestrebten Kubatur entspräche und die gleiche Auswirkung hätte.
- Ausgleichend für die Anwohner südlich der Köpenicker Straße wirken sich die künftige Zugänglichkeit und die Nutzbarkeit des Ufergrünzugs mit Spielplatz aus. Die vom Verkehrslärm abgeschirmten Flächen erhöhen die Aufenthaltsqualität und dienen der Erholung.

Vor diesem Hintergrund wird den öffentlichen Belangen, der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum und Frei- und Erholungsflächen der Vorrang gegenüber dem Belang des Lärmschutzes der gegenüberliegenden Gebäude gegeben, zumal durch Inanspruchnahmen des Schallschutzfenster-Programms der Senatsverwaltung ausreichend niedrige Innenpegel für die straßenseitigen Aufenthaltsräume bei geschlossenen Fenstern erreichbar sind.

Die geschlossene Blockrandbebauung stellt eine lärmrobuste Baustruktur dar. Es wird eine gute Abschirmung gegenüber der Hauptlärmquelle erreicht. So entstehen überwiegend ruhigere lärmabgewandte Fassaden zu den Höfen und zur Spree. Dort werden die Orientierungswerte der DIN 18 005-1 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) als "Schwellenwerte für das Vorliegen gesunder Wohnverhältnisse" eingehalten. Einzige Ausnahme ist der Bereich des Durchgangs zur Köpenicker Straße. Dort und für die Wohnungen und Büroräume, die nach „Außen“ orientiert sind, sind Maßnahmen erforderlich, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

Die konkrete Vorhabenplanung wurde zwischenzeitlich hinsichtlich der Grundrisse überarbeitet (Stand Mai 2017) und sieht nun im Erdgeschoss und in den Gebäudeecken und -gelenken die Gewerbeeinheiten vor. Die Wohnungen sind nun überwiegend durchgesteckt bzw. zur ruhigen Seite orientiert. Somit ist für eine bestimmte Anzahl von Aufenthaltsräumen einer Wohnung die Möglichkeit ausreichender Frischluftzufuhr über Fenster in einer "leisen" Fassade gewährleistet. Allerdings ergeben sich bei der gewünschten Umsetzung Wohnungen, die einer lärmoptimierten Grundrissgestaltung nicht in dem Maße entsprechen, d.h. ein geringerer Anteil der Aufenthaltsräume zur ruhigen Seite orientiert ist. Aus diesem Grund wird für den überwiegenden Teil der Wohnungen eine Grundrissausrichtung festgesetzt. Mindestens ein Aufenthaltsraum muss zur ruhigen Seite orientiert sein. So ist sichergestellt, dass die Wohnungen durchgesteckt sind.

Um bei Wohnungen mit mehr als zwei Räumen jeweils die Hälfte der Aufenthaltsräume auf der lärmabgewandten Seite anordnen zu können, würden große Wohnungen oder ungünstige Zuschnitte der Wohnungen mit einem hohen Erschließungsanteil entstehen. Große Wohnungen entsprechen aus folgenden Gründen nicht dem derzeitigen Bedarf:

- Gemäß IBB Wohnungsmarktbericht 2016 waren im Jahr 2015 55 % der Berliner Haushalte Einpersonenhaushalte und 28 % Haushalte mit 2 Personen. Die

Nachfrage nach (kleinen) 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen im Stadtgebiet ist deshalb nach wie vor sehr hoch.

- Wohnungen mit geringerer Wohnfläche nehmen weniger Geschossfläche in Anspruch, so dass deren Anzahl bei Ausnutzung der zulässigen Nutzungsmaße deutlich größer ausfallen wird und mehr Haushalte von dem Bauvorhaben profitieren.
- Im Plangebiet sollen 25 % der Wohnungen als mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen auf den Markt kommen. Diese Wohnungen müssen den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2018 (WFB 2018) entsprechen, sonst sind sie nicht förderungsfähig. Dies bedeutet insbesondere, dass die Wohnungen eher kleinflächig ausfallen, gemäß WFB können z.B. 2-Zimmerwohnungen nur bis zu einer Wohnungsgröße von 54 m² gefördert werden. Auch soll der Anteil von 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen mindestens ein Drittel der geförderten Wohneinheiten betragen.

Die Mietpreise sind in ganz Berlin, vor allem aber in den innenstädtischen und nachgefragten Stadtteilen zum Teil rasant angestiegen. Friedrichshain-Kreuzberg ist von dieser Entwicklung besonders betroffen. Preisgünstiger Wohnraum soll auch in innerstädtischen Bereichen erhalten bzw. hergestellt werden. Dies geschieht einerseits durch den im „Berliner Modell“ festgelegten Anteil an mietpreisgebundenem Wohnraum in Bebauungsplangebiet, andererseits über die Größe einer Wohnung. Eine kleine Wohnung ist eher bezahlbar als eine große Wohnung. Bei einer größeren Anzahl von kleineren Wohnungen können mehr Haushalte von dem Bauvorhaben profitieren.

Aus diesen Gründen wird für die Wohnungen, die zu den Linien OP (im EG bis einschließlich 3. OG) oder ABCDEFG oder IJKLM orientiert sind, eine geringere Anzahl an Aufenthaltsräumen zur lärmabgewandten Seite gefordert. Die oberen Wohnungen entlang der Linie OP sind einschließlich dem 4. OG durch die Überbauung des Luftgeschosses vom Lärm abgeschirmt.

Die Wohnungen an Blockecken zur Köpenicker Straße und auch die überwiegend kleineren mietpreisgebundenen Wohnungen im Ostflügel sind aus folgenden Gründen von der Festsetzung der Grundrissausrichtung ausgenommen.

Gebäudeecken können i.d.R. mit mindestens zwei Außenwänden nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet werden. In der aktuellen Vorhabenplanung sind Wohnungen in den Gebäudeecken zwar nur untergeordnet vorgesehen, aber auch nicht ausgeschlossen. Aus diesem Grund wird auch für diesen Fall Vorsorge getragen und Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, die ein ruhiges ungestörtes Schlafen bei teilgeöffnetem Fenster in einer ausreichenden Zahl der Aufenthaltsräume ermöglichen.

Im Ostflügel ist die Lärmbelastung entlang der Linien GH (im EG bis einschließlich 6. OG) oder MN (im 7. OG) vorübergehend und der hier geplante mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungsbau bedingt insbesondere überwiegend kleine Wohnungen. Die Umsetzung von durchgesteckten Wohnungen würde zu mehr größeren Wohnungen oder schlecht geschnittenen schmalen und tiefen Grundrissen führen. Der Verzicht auf die Grundrissausrichtung für den Ostflügel wird als verträglich erachtet, da absehbar eine schallabschirmende Bebauung auf dem östlich benachbarten Grundstück errichtet wird.

Zum Nachbarbebauungsplanverfahren 2-35b hat die dortige Eigentümerin am 23.04.2018 einen Antrag auf Wiederaufnahme des ruhenden Antrags vom 19.06.2017 auf Umstellung auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gestellt. Der Antrag beruht auf einem, mit dem Stadtentwicklungsamt abgestimmten Vorhaben, das unter Berücksichtigung des Spreefensers ein geschlossenes u-förmiges Gebäude vorsieht. Im Erdgeschoss soll Einzelhandel entstehen, in den oberen Geschossen Wohnungen

Diese Bebauung würde zu einer erheblichen Verringerung der (im vorliegenden Fall ohne diese Bebauung berechneten) Beurteilungspegel vor der Ostfassade des Ostflügels führen. Die ausschließlich lärmzugewandt ausgerichteten Wohnungen würden dann ebenfalls „ausreichend ruhige“ Fassaden aufweisen. Aufgrund der überwiegend kleinen Wohnungen im geförderten Wohnungsbau ist nicht zu befürchten, dass viele große Wohnungen, die durchgesteckt werden könnten, ausschließlich zur lärmzugewandten Seite orientiert werden. Diese Festsetzung zielt daher vorrangig auf die kleinen Wohnungen ab, die nicht zweiseitig ausgerichtet werden können.

Für alle Wohnungen werden deshalb folgende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt: Für mindestens einen Aufenthaltsraum bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen und für mindestens die Hälfte bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen sind zusätzliche

Maßnahmen in Form von besonderen Fensterkonstruktionen und/oder baulich geschlossenen, belüfteten Außenwohnbereichen (gekoppelte Maßnahmen, z. B. baulich geschlossene Loggia) erforderlich. Durch die Maßnahmen muss gewährleistet sein, dass während der Nachtzeit bei besonderen Fensterkonstruktionen im betreffenden Aufenthaltsraum oder Räumen auch bei jeweils mindestens einem teilgeöffneten Fenster oder bei Gewährleistung einer Möglichkeit einer freien Lüftung bei gekoppelten Maßnahmen ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird.

Aufenthaltsräume, die mit mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, sind entsprechend anzurechnen. Das heißt in allen Wohnungen wird erreicht, dass in einer ausreichenden Zahl der Aufenthaltsräume ein ruhiges ungestörtes Schlafen bei teilgeöffnetem Fenster möglich ist, und zwar entweder durch Räume die zur ruhigen Seite orientiert sind oder durch besondere Maßnahmen. Die besonderen Maßnahmen sind für Wohnungen entlang der Linien OP (im EG bis einschließlich 3. OG) oder ABCDEFG oder IJKLM dann erforderlich, wenn nicht die Hälfte der Räume lärmabgewandt sind oder insbesondere an den Blockecken zur Köpenicker Straße sowie und auch für die mietpreisgebundenen Wohnungen in Ostflügel (entlang den Linien GH und MN), bei denen ein Durchstecken der Wohnungsgrundrisse nicht möglich.

Umsetzung in der Projektplanung

Im Ostflügel, der für den mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau vorgesehen ist, befinden sich nach Projektplanung im EG keine Wohnungen. Im Regelgeschoss sind vom 1. bis einschließlich 6. OG neun Wohnungen pro Etage geplant, d.h. insgesamt 54 Wohnungen, von denen die überwiegende Zahl der kleinen Wohnungen (5 Wohnungen pro Etage im 1. bis 6. OG 30 Wohnungen) ausschließlich nach Südosten zur derzeit noch lärmzugewandten Seite orientiert sind und demgegenüber nur zwei der kleinen Wohnungen (insg. 12 Wohnungen) ausschließlich nach Nordwesten zum ruhigen Hof. (Zwei größere Wohnungen pro Etage sind jeweils durchgesteckt). Im 7. OG des Ostflügels sind zwei von sechs Wohnungen ausschließlich nach Südosten orientiert. Es handelt sich ausnahmsweise um zwei größere Wohnungen. Bei einer Gesamtzahl von 60 Wohnungen und von 32, die ausschließlich nach Südosten ausgerichtet sind, spielen sie nur eine untergeordnete Rolle.

Es wurde geprüft, ob eine Spiegelung des Gebäudegrundrisses möglich ist, um vor allem die Mehrzahl der kleinen Wohnungen im 1. OG bis einschließlich 6. OG zur ruhigen Seite orientieren zu können.

Die dafür erforderliche Verlagerung der Erschließungskerne würde im Erdgeschoss allerdings zu einer deutlich schlechteren Belichtung einer dort vorgesehenen Kindertagespflegestelle führen, da über die Hälfte der Einrichtung mit dem Garagengeschoss verbaut wäre. Die Kindertagespflegestelle lassen sich aufgrund des erforderlichen direkten Freiflächenzugangs auch nicht verschieben. Vor diesem Hintergrund des Zusammenspiels der Anordnung der Wohnungen mit den Anforderungen an das Erdgeschoss kann keine Spiegelung erfolgen.

Die Grundrissorganisation des Ostflügels mit mehr einseitigen kleinen Wohnungen zur lärmbelasteten Seite, wird aus den Gründen, dass die Lärmbelastung nur vorübergehend ist, als zumutbar erachtet, (siehe oben) zumal Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden. Ausgleichend für diese Wohnungen wirkt sich in der Übergangszeit aus, dass die Wohnungen einen noch "unverbauten" Blick zur Spree haben und durch die Südostausrichtung sehr gut belichtet sind.

Diese ausgleichenden Vorteile bleiben für die beiden großen einseitig ausgerichteten Wohnungen im 7. OG auch nach der Bebauung des Nachbargrundstücks Köpenicker Straße 11-12 bestehen. Daher ist diese Ausnahmesituation (der zwei großen einseitig ausgerichtete Wohnungen) vertretbar.

Fazit: Vor dem Hintergrund, dass sich durch eine andere Grundrissorganisation Konflikte im Erdgeschoss mit einer der Kindertagespflegereinrichtungen abzeichnen, es sich bei der Erforderlichkeit der Lärmschutzmaßnahmen um eine „Übergangslösung“ handelt und sich die Lärmsituation langfristig verbessert und es ausgleichende Umstände für die „Übergangszeit“ gibt, wird dem Belang des Schallschutzes, trotz Ausnahme von der Grundrissregelung für den Ostflügel, durch die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen für die überwiegend kleinen Wohnungen und für die zwei größeren Wohnungen, die ausschließlich zum Grundstück Köpenicker Straße 11/12 ausgerichtet sind, Rechnung getragen.

Textliche Festsetzung Nr. 10

Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Wohnungen, die zu den Linien OP (EG bis 3. OG), ABCDEFG oder IJKLM orientiert sind, mindestens ein Aufenthaltsraum mit mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite orientiert sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen an Blockecken zur Köpenicker Straße, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.

Außerdem müssen zum Schutz vor Verkehrslärm in Wohnungen entlang der Linien OP (EG bis 3. OG), ABCDEFGH oder IJKLMN

- *in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen in mindestens einem Aufenthaltsraum,*
- *in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume*

durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei jeweils mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird. Keine besonderen Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung sind erforderlich in Aufenthaltsräumen, die mit mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind; diese Räume sind entsprechend anzurechnen.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Bei von der Grundrissausrichtung ausgenommen Wohnungen mit einer ungeraden Anzahl von Aufenthaltsräumen wird die Mindestanzahl der Aufenthaltsräume, bei denen die Festsetzung Nr. 10 angewendet werden soll, aufgerundet. Das bedeutet beispielsweise, dass bei einer Wohnung mit drei Aufenthaltsräumen mindestens bei zwei Aufenthaltsräumen durch besondere Fensterkonstruktionen Schallpegeldifferenzen erreicht werden müssen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in den betreffenden Aufenthaltsräumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Es wird darüber hinaus eine Festsetzung zum baulichen Schallschutz getroffen, die sicherstellt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei geschlossenen Außenbauteilen gewahrt sind.

Erforderlich wird die textliche Festsetzung, wenn die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005-1 überschritten werden und der erforderliche Schallschutz nicht bereits durch andere rechtliche Vorschriften (z. B. aufgrund der Anforderungen der Energieeinsparverordnung) erreicht wird. Davon ist auszugehen, wenn für Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten u. ä. der Beurteilungspegel $L_{r,Tag} \geq 58$ dB(A) und/oder $L_{r,Nacht} \geq 53$ dB(A) und für Büroräume u. ä., der Beurteilungspegel $L_{r,Tag} \geq 63$ dB(A) ist.

Diese Festsetzung soll folgende Ziele erfüllen:

- Die Festsetzung muss sicherstellen, dass die Anforderungen an den baulichen Schallschutz für bestimmte Raumarten tags und nachts erfüllt sind.
- Die Zielwerte sollten feste, raumartabhängige und verkehrswegunabhängige Beurteilungspegel innen sein.
- Die Festsetzung soll unnötig komplizierte raumartabhängige Regelungen zur Höhe des baulichen Schallschutzes, die oft die Folge der Anwendung der DIN 4109-1:2016-07 (jetzt 4109-1:2018-01) sind, vermeiden.
- Bei der Ermittlung der konkreten Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile soll der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung vorgefundene Bebauungszustand berücksichtigt werden können. Die Höhe der konkret erforderlichen Schalldämmung ergibt sich danach erst zum Zeitpunkt der Bauantragstellung.

Bei der Dimensionierung des baulichen Schallschutzes der geschlossenen Außenbauteile zielt dieses Berechnungsverfahren nach 24. BImSchV auf die Einhaltung bestimmter raumartabhängiger Beurteilungspegel innen ab und berücksichtigt die Abhängigkeit der Schalldämmung vor allem von Fenstern von der Art der einzelnen Verkehrswege. Zudem kann der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung tatsächlich vorgefundene Bebauungszustand im Untersuchungsgebiet berücksichtigt werden.

Textliche Festsetzung Nr. 11

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, die entlang der Linien BCDEFGH oder IJKLM orientiert sind, resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von

- 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen
- 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen
- 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen

nicht überschritten wird.

Die Bestimmung der erf. $R'_{w,res}$ erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 04. Februar 1997, zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. September 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von der Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel für den Tag $L_{r,T}$ und für die Nacht $L_{r,N}$ sind für Straßen gemäß § 3 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 zuletzt geändert durch Verordnung vom 18. Dezember 2014 (16. BImSchV) zu berechnen.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Durch den letzten Absatz der textlichen Festsetzung wird das Berechnungsverfahren vorgegeben. Prinzipiell wird dabei das Rechenverfahren der 24. BImSchV angewendet, allerdings mit anderen Korrektursummanden, die mit dieser Regelung vorgegeben werden.

Abweichend von der 24. BImSchV werden für die tags genutzten Räume Schalldämmmaße festgesetzt, die um 5 dB niedrigere Innenpegel in diesen Räumen zur Folge haben, da entgegen der 24. BImSchV, die in Verbindung mit der 16. BImSchV unmittelbar nur beim Bau oder der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen anzuwenden ist und nur ein Mindestmaß an Schallschutz sicherstellt, in der Planung aber ein höheres Schallschutzniveau gewährleistet werden soll.

Dass für die Neuplanung schutzbedürftiger Nutzungen im Rahmen der Bauleitplanung ein höheres Schutzniveau angestrebt wird, als bei der Neuplanung von Verkehrswegen vorgeschrieben ist, ergibt sich auch daraus, dass die für die Bauleitplanung relevanten Orientierungswerte der DIN 18005-1 unter den Grenzwerten der 16. BImSchV liegen. Die Regelung berücksichtigt die Anforderungen für tags und nachts.

Vor den der Spree und den offenen Höfen zugewandten Fassaden des Vorhabens werden die Orientierungswerte tags und nachts weitestgehend eingehalten. Nur im Nahbereich des Durchgangs unterhalb des Luftgeschosses werden die Orientierungswerte nachts überschritten. Zur Minimierung der Schallausbreitung sollen die Wände und die Decke des Luftgeschosses schallabsorbierend errichtet werden.

Textliche Festsetzung Nr. 12

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind die Wände und die Decke des Luftgeschosses, Fläche c, schallabsorbierend auszuführen.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

(Schallabsorbierend bedeutet: Gruppe A 2 gemäß Nr. 2.2 der ZTV-Lsw 06 (zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen) mit einer Absorption von $4 \text{ dB} \leq D_{La} \leq 7 \text{ dB}$ ZTV-Lsw 06 mit AV zu § 7 BerlStrG im März 2012 in Berlin straßenbauaufsichtlich eingeführt)

Für mit den Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche, wie Balkone, Loggien und Terrassen wird der Beurteilungspegel für die Tagzeit von 65 dB(A) zugrunde gelegt. (2015 wurden eine um 3 dB(A) geringerer Schwellenwert zugrunde gelegt, so dass eine Erhöhung der Emissionspegel (Akustik Labor Berlin (ALB), Januar 2018) zu keiner Änderung der Aussagen von 2015 führt).

Davon sind die gesamten Fassaden zur Köpenicker Straße und die jeweils südlichen Teile der an der Brommystraße liegenden Fassaden und zur Köpenicker Straße 11/12 ausgerichteten Fassaden betroffen.

Für diese Fassaden werden bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. verglaste Loggien, Wintergärten oder vergleichbare Maßnahmen) zum Schutz der Außenwohnbereiche festgesetzt. Sie stellen zugleich einen Schutz für die dahinterliegenden Aufenthaltsräume dar und ermöglichen eine Frischluftzufuhr für beide Nutzungen. Bei Wohnungen mit mehreren Außenwohnbereichen entlang der o. g. Linien ist mindestens einer davon baulich geschlossen auszuführen.

Textliche Festsetzung Nr. 13

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang der Linie CDEFG mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem weiteren Außenwohnbereich entlang anderer Bereiche als der Linie CDEFG ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren Außenwohnbereichen entlang der o. g. Linie CDEFG ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Von bedingten Festsetzungen wurde vor dem Hintergrund, dass es sich um ein einheitliches zusammenhängendes Vorhaben und um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Bindung zur zeitnahen Umsetzung handelt, abgesehen.

Die Festsetzungen dienen dem Schutz vor Lärm und der Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen in einem, trotz hoher Verkehrsbelastung sehr attraktiven innerstädtischen Quartier an der Spree. Das Gebiet um die Köpenicker Straße befindet sich funktional im Umbruch und wird sich von einer bisher gewerblichen/industriellen Nutzung des Spreerraums in ein gemischt genutztes urbanes Quartier entwickeln. Im Rahmen der Entwicklung wird das Spreeufer als Frei- und Erholungsraum für Bewohner und Anwohner erschlossen. Zur Spree entstehen ruhigere private und öffentlich zugängliche Bereiche, die eine hohe Aufenthaltsqualität haben und ausgleichend wirken.

3.5.1.5 Gewerbliche Nutzungen im Plangebiet

Zum jetzigen Zeitpunkt können keine fundierten Aussagen und daher auch keine Berechnungen zu den planungsrechtlich möglichen gewerblichen Anlagen gemacht werden, da dazu die vorliegende Tiefe der Vorhabenplanung nicht ausreichend ist (Akustik Labor Berlin (ALB), Oktober 2015). Prinzipiell ist jedoch zu beachten, dass innerhalb des Plangebiets ohnehin nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören (Mischgebietsverträglichkeit). Daher ist an dieser Stelle eine Abschiebung der Lösung ggf. auftretender Lärmprobleme auf die Ebene des Baugenehmigungsverfahrens möglich.

Für die vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen ist davon auszugehen, dass für geplante gewerbliche Anlagen und Betriebe im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen der TA Lärm nachgewiesen werden kann.

Geräuschemissionen und –immissionen der Garage-/ Tiefgarage

Die dem Gewerbelärm zuzurechnenden Geräuschemissionen und –immissionen der Tiefgarage (Mischnutzung Wohnen und Gewerbe) wurden in der schalltechnischen Untersuchung nicht berücksichtigt. Sie wären nur dann für die Abwägung von Bedeutung, wenn die gewerblich genutzten Garagen-/Tiefgaragen-Stellplätze zwischen 22.00 und 06.00 Uhr genutzt werden. Maßgeblich sind nur die während der Fahrt zwischen Garage-/ Tiefgarageneinfahrt und Bordsteinkante der nächstgelegenen Straße erzeugten kurzzeitigen Geräuschspitzen in der Nachtzeit zwischen 22.00 und 06.00 Uhr. Eine Nachtnutzung der gewerblich genutzten Stellplätze soll im Baugenehmigungsverfahren ausgeschlossen werden. Daher kann ohne konkrete Berechnungen von einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm ausgegangen werden.

Bei einem Ansatz der Höhe des Schallleistungs-Maximalpegels gemäß Bayerischer Parkplatzlärmstudie beträgt der Mindestabstand zwischen Schallquelle und Immissionsort zur Einhaltung des IRW nachts 10 m. Bei einer Nachtnutzung wären damit rechnerisch formal IRW-Überschreitungen vor den im 1. OG und 2. OG den TGa-Zufahrten nächst gelegenen Fenstern von Wohnungen zu erwarten.

Es kann jedoch aus folgenden Gründen ausgeschlossen werden, dass die Benutzung der Garage / Tiefgarage zu erheblichen Belästigungen führt:

In Kapitel IX.3.2 des Berliner Lärmleitfadens "Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017" heißt es:

"Die Ansätze der Parkplatzlärmstudie für die Schallleistungs-Maximalpegel für die beschleunigte Ab- bzw. Vorbeifahrt von Pkw führt für nächtliche Gehwegüberfahrten vor Tiefgaragen häufig zu Immissionsrichtwert-Überschreitungen an nahe gelegenen Immissionsorten. Die Ansätze sollten hier unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse kritisch hinterfragt werden."

Allein aus Verkehrssicherheitsgründen erscheint der gemäß Bayerischer Parkplatzlärmstudie gewählte Ansatz für den Schallleistungs-Maximalpegel für die im Freien berücksichtigte Garagen-/Tiefgaragenzufahrt (Gehweg-Überfahung) zu hoch. Die o. g. IRW-Überschreitungen sind daher real nicht zu erwarten.

Zudem sind die Geräusche der Fahrwege von denen der Fahrten auf öffentlichen Verkehrsflächen nicht unterscheidbar. Anwendbar erscheinen hier daher auch die Regelungen von Nr. 3.2.1 Abs. 5 der TA Lärm, wonach die Anlage (Garage/Tiefgarage) auch genehmigungsfähig ist, wenn infolge ständig vorherrschender Fremdgeräusche (hier Verkehrslärm von Straßen und Schienen) keine zusätzlichen schädlichen Umweltweirwirkungen durch die zu beurteilende Anlage zu befürchten sind. Für die Schallquelle Garage-/Tiefgaragenzufahrt sind weder Zuschläge für Ton- oder Impulshaltigkeit zu vergeben noch gehen von ihr schädliche tieffrequente Geräusche aus. Mit Sicherheit ist jedoch davon auszugehen, dass der Schalldruckpegel LAF(t) der Fremdgeräusche in mehr als 95 % der Betriebszeit der Anlage in der jeweiligen Beurteilungszeit nach Nummer 6.4 höher als der Mittelungspegel LAeq der Anlage ist.

Die rechnerisch ggf. (bei Nachtnutzung der gewerblich genutzten Stellplätze) zu erwartenden IRW-Überschreitungen führen daher nicht zu erheblichen Belastungen. Die durch Bewohner genutzten Stellplätze dienen der Versorgung des Vorhabens. Deren Geräuschimmissionen sind als sozialadäquat hinzunehmen.

Im Vergleich zu dem auf der Köpenicker Straße vorhandenen Kfz-Verkehrsaufkommen erzeugt das Vorhaben selbst Kfz-Verkehre in einer absolut untergeordneten Größenordnung. Die kumulative Erfüllung der in Nummer 7.4 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) aufgeführten drei Kriterien (insbesondere eine vorhabenbedingte Erhöhung des Beurteilungspegels der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht um mindestens 3 dB(A)) ist damit nicht erfüllt. Maßnahmen organisatorischer Art zur Minderung der Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

Im Durchführungsvertrag wird aber sichergestellt, dass die nächtliche Nutzung der gewerblichen Stellplätze in der Garage ausgeschlossen wird oder der fachlich fundierte Nachweis, dass keine Störung durch die nächtliche gewerbliche Nutzung der Garage ausgeht, im Bauantragsverfahren zu führen ist.

3.5.1.6 Gewerbliche Nutzungen in der Nachbarschaft

Westlich und östlich des Plangebietes sind innerhalb der in den festgesetzten Bebauungsplänen VI-146 und 2-7 ausgewiesenen Mischgebiete nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.

Ehemaliger Nettomarkt

Für das Grundstück Köpenicker Straße 11/12 wurde 2014 eine Baugenehmigung für einen Lebensmitteldiscounter in einer Leichtbauhalle für die Dauer von 2 Jahren erteilt. Die Nutzungsfrist für das Provisorium ist 2017 abgelaufen. Das Grundstück liegt derzeit brach.

Auch wenn derzeit das Grundstück Köpenicker Straße 11/12 planungsrechtlich wie ein Industriegebiet einzustufen ist (reines Arbeitsgebiet gemäß Baunutzungsplan Berlin), wäre auch die Auslastung des Grundstücks im Hinblick auf die möglichen Geräuschimmissionen nicht einem Industriegebiet gleichstellbar, da sich unmittelbar östlich angrenzend Wohnnutzungen befinden. Diese Einschränkung für das Grundstück Köpenicker Straße 11/12 ergibt sich aus der Ausweisung der Köpenicker Straße 10 als Mischgebiet.

Außerdem liegt eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen der Vorhabenträgerin und dem Eigentümer des betreffenden Nachbargrundstücks vor, die nicht von einer Grenzbebauung ausgeht.

Im Fall einer Planung von wesentlich störendem Gewerbe auf dem Grundstück Köpenicker Straße 11/12 könnte auf Basis des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan 2-35b eine Veränderungssperre verhängt werden.

Die Eigentümerin des Grundstücks hat am 23.04.2018 einen Antrag auf Wiederaufnahme des ruhenden Antrags vom 19.06.2017 auf Umstellung des B-Plans 2-35b auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gestellt. Der Antrag beruht auf einem mit dem Stadtentwicklungsamt abgestimmten Vorhaben, das im Erdgeschoss (nicht großflächiger) Einzelhandel und in den oberen Wohnungen vorsieht. Vor diesem Hintergrund ist die Ansiedlung von wesentlich störendem Gewerbe auf dem Grundstück nicht zu befürchten.

Gewerbebetriebe (B-Plan 2-7)

Die bestehenden Betriebe im B-Plan 2-7, der Getränke- und Lebensmittelgroßhandel sowie die Gaststätte Spindler & Klatt, wurden in der schalltechnischen Untersuchung (Akustik Labor Berlin (ALB), Oktober 2015) bewertet.

Es wurde zusammenfassend festgestellt, dass die Vorhabenplanung nicht zu einer Verschärfung der Betriebsbedingungen für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2-7 ansässigen Unternehmen führt. Diese sind aufgrund der bestehenden örtlichen Situation (vorhandene Wohnnutzungen im Gebiet selbst mit dem Schutzanspruch eines Mischgebiets, vorhandene Wohnnutzungen südlich der Köpenicker Straße mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets und nördlich der Spree gelegene Wohnnutzungen mit dem Schutzanspruch eines Kerngebiets) ohnehin beschränkt.

In einer ergänzend durchgeführten Untersuchung (ALB, Februar 2020) im Rahmen der Abwägung zur beschränkten Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde der Nachweis geführt, dass der Zu- und Abgang von Besuchern der Veranstaltungsstätte Spindler & Klatt (Zugang über Brommystraße und Köpenicker Straße) mit der heranrückenden Wohnnutzung verträglich ist:

Die Ergebnisse der Berechnungen zum Gewerbelärm zeigen, dass die für Misch- bzw. Kerngebiete nachts zulässigen Immissionsrichtwerte (IRW) von 45 dB(A) für den Beurteilungspegel und 65 dB(A) für den Maximalpegel vor den Fassaden des mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-35a geplanten Vorhabens, aber auch an den berücksichtigten Immissionsorten vor den Fassaden des Wohngebäudes Mühlenstraße 60 nördlich der Spree, eingehalten werden.

Für die Immissionsorte an den Fassaden des Vorhabens ergaben sich Beurteilungspegel von höchstens 42 dB(A) und Maximalpegel von höchstens 60 dB(A). Die o. g. IRW werden damit beim Beurteilungspegel um mindestens 3 dB(A) und beim Maximalpegel um mindestens 5 dB(A) unterschritten.

Die Emissionsansätze für die Berechnungen zum Gewerbelärm stellen dabei aus Gutachter-sicht Worst Case-Annahmen dar.

Außerhalb des Plangebietes wären zwar auch südlich der Köpenicker Straße im beschränkten Arbeitsgebiet gemäß Baunutzungsplan, veröffentlicht 1961 und dem Überleitungsbebauungsplan VI-A (was in etwa einem Gewerbegebiet entspräche) Betriebe und Anlagen allgemein zulässig, jedoch schränken insbesondere die bestehenden Wohnnutzungen innerhalb des im Baunutzungsplan östlich der Eisenbahnstraße / südlich der Köpenicker Straße festgesetzten Mischgebietes die bestehenden und möglichen Betriebe und Anlagen aus Lärmschutzsicht ein. Fenster von Aufenthaltsräumen bestehender Wohnnutzungen im vorgenannten Bereich sind in jedem Fall näher zu den derzeit bestehenden Betrieben und Anlagen gelegen, als die Fenster der mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-35a VE ermöglichten Wohnnutzungen

Weitere Einschränkungen für die südlich der Köpenicker Straße bestehenden und möglichen Betriebe und Anlagen ergeben sich aufgrund des nördlich der Köpenicker Straße im Bebauungsplan VI-146 festgesetzten Mischgebietes und durch das Wohngebäude Köpenicker Straße 178-179 direkt innerhalb des beschränkten Arbeitsgebietes mit Fenstern, die direkt zu dem Gewerbegrundstück orientiert sind. Da im Plangebiet nur ein, einem Mischgebiet vergleichbares, Bau- und Zweckbestimmung "Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude" festgesetzt werden soll (d.h. der Schutzanspruch entspricht demjenigen der o. g. Wohnnutzungen), können aus den vorgenannten Gründen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für das Plangebiet 2-35a VE ausgeschlossen werden.

3.5.1.7 Verhaltensbedingter Lärm

Öffentliche Grünflächen

Verhaltensbedingter Lärm auf öffentlichen Verkehrsflächen ist grundsätzlich ein ordnungsrechtliches und kein immissionsschutzrechtliches Problem. Die uferbegleitende Grünfläche wird zukünftig als öffentliche Grünfläche gewidmet und als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Ufergrünzug mit Spielplätzen festgesetzt. Somit kann bezüglich der Lärmimmissionen für das Plangebiet als auch für die umgebenden Grünflächen das Grünanlagengesetz zugrunde gelegt werden.

Der § 6 des Grünanlagengesetzes bietet die rechtliche Grundlage zum Umgang mit verhaltensbedingtem Lärm auf Grünflächen wie folgt:

- § 6 Abs. 1 "Insbesondere ist verboten: 1. Lärm zu verursachen, der andere Anlagenbesucher unzumutbar stört".
- § 6 Abs. 2 "Die Bezirke sind verpflichtet, Flächen für entsprechende Nutzungen in angemessenem Umfang auszuweisen, soweit dies unter Berücksichtigung stadträumlicher und stadtgestalterischer Belange, unter Abwägung der unterschiedlichen Benutzungsansprüche sowie unter Einbeziehung des Gesundheits- und Umweltschutzes möglich ist."
- § 6 Abs. 4 "Die Bezirksverwaltung kann für Anlagen oder Anlagenteile Beschränkungen auf bestimmte Benutzungsarten und Öffnungszeiten festlegen und die Benutzung durch Gebote oder Verbote regeln."

Schiffsverkehr

Für eine Berücksichtigung des weitgehend verhaltensbedingten Lärms auf Fahrgastschiffen während der Vorbeifahrten am Plangebiet im Rahmen der Auslegung des passiven Schallschutzes (Höhe der erforderlichen Schalldämmung von Außenbauteilen) fehlen Rechts- und Berechnungsgrundlagen. Belastbare Datengrundlagen zum Schiffsverkehr sind die Verkehrswerte betreffend im Allgemeinen sowie die Art und Weise der Vorbeifahrt des Fahrgastschiffs (ohne oder mit Musikbeschallung, Entfernung, mögliche Haltedauer) betreffend nicht verfügbar. Seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (jetzt Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz) wird der fahrende Schiffsverkehr (einschließlich der damit ursächlich verbundenen Geräusche wie beim An- und Ablegen im Bereich der Anlegestellen) grundsätzlich dem Verkehrslärm zugerechnet, ruhender Schiffsverkehr dem Gewerbelärm. Aus gutachterlicher Sicht ist allerdings durch den während der Vorbeifahrt einwirkenden verhaltensbedingten Schiffsverkehrslärm keine relevante Erhöhung der Verkehrslärmbeurteilungspegel zu erwarten, da die Beurteilungspegel für die Tagzeit (16 Stunden Beurteilungszeit) und die Nachtzeit (8 Stunden Beurteilungszeit) berechnet werden müssen.

Die relativ wenigen Ereignisse von Schiffsvorbeifahrten mit höheren Schalleistungspegeln und relativ kurzen Einwirkzeiten im Plangebiet würden sich dabei heraus mitteln. Ein am 07.10.2015 geführtes Telefonat mit dem Wasser- und Schifffahrtsamt Berlin ergab darüber hinaus folgende zusätzliche Informationen: Da es sich um senkrechte Uferbereiche in diesem Abschnitt handelt, ist die Wasserfläche generell von Ufer zu Ufer befahrbar. Zu berücksichtigen ist die Binnenschifffahrtsstraßen-Ordnung (BinSchStrO). Hier werden Maximal-Abmessungen angegeben. Folglich können auch kleinere Schiffe den Bereich durchqueren. Aufgrund des Pfeilers der ehemaligen Brommybrücke fahren die Schiffe nach Aussage des Wasser- und Schifffahrtsamt Berlin vermutlich im breiteren Wasserstück, das sich durch die Teilung durch den Pfeiler ergibt (d. h. nördlich am Pfeiler vorbei). Im schmaleren Wasserstück (südlich des Pfeilers) können theoretisch (motorisierte) Sportboote, Paddelboote, Floße etc. fahren. Das breitere Wasserstück nutzen insbesondere die Fahrgastschiffe der Linienfahrten sämtlicher Reedereien und der Berufsschifffahrt, also potenziell lärmintensivere Schiffe. Das bedeutet, dass der Abstand der Fahrgastschiffe/Berufsschifffahrt zu den nächst gelegenen Fassaden des Vorhabens mindestens 60 m beträgt. Damit würde sich der Anteil der ohnehin nur kurzzeitigen (während der Vorbeifahrt) das Vorhaben betreffenden Geräuschemission am Gesamtlärmbeurteilungspegel nochmals verringern. Die Geräusche der ggf. zwischen dem Ufer und dem Brückenpfeiler fahrenden anderen Schiffstypen sind vernachlässigbar. Überdies wurden die Geräuschemissionen des Schiffsverkehrs mit aus Sicht des Gutachters Emissionsansätzen zur sicheren Seite hin berücksichtigt.

3.5.2 Luftreinhaltung

Das Plangebiet liegt vollständig in der Umweltzone Berlins als Maßnahme des Luftreinhaltungs- und Aktionsplans für Berlin 2005 – 2010. Ob weitere Maßnahmen zur Luftreinhaltung erforderlich sind, wurde in einem Luftschadstoffgutachten (Akustik Labor Berlin (ALB), Dezember 2014) untersucht.

Die Luftschadstoffuntersuchung (Akustik Labor Berlin (ALB), Dezember 2014) basiert auf der Verkehrsuntersuchung und den Eingangsdaten von LK Argus (September/Okttober 2014) und wurde nach der Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung (November 2017) geprüft, (Akustik Labor Berlin (ALB), Stellungnahme zu den Auswirkungen geänderter verkehrlicher Ausgangswerte und geänderte Rahmenbedingungen auf die Inhalte der Luftschadstoffuntersuchung vom Dezember 2014, Januar 2018).

Die durch den Kraftfahrzeugverkehr bedingten Luftschadstoffimmissionen durch Stickoxide (NO_x) und Feinstaub (PM_{10} , $\text{PM}_{2,5}$) werden im Untersuchungsgebiet als durchschnittlich bewertet. Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV liegen nicht vor.

Durch die bauliche Verdichtung und das, durch das Bauvorhaben induzierte, zusätzliche Verkehrsaufkommen erhöhen sich an der Köpenicker Straße und an der Brommystraße im unmittelbaren Umfeld des Vorhabens die Luftschadstoffimmissionen. Mit den in der Luftschadstoffuntersuchung dargestellten Ergebnissen 2014 wird aufgezeigt, dass bei Realisierung des Bauvorhabens jedoch nicht mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV für die Jahresmittelwerte der Immissionen von NO_2 , PM_{10} und $\text{PM}_{2,5}$ und des Tagesgrenzwertes für PM_{10} an schutzwürdigen Orten zu rechnen ist.

Bei der Überprüfung durch die Veränderungen der Verkehrszahlen wurden die aktuelle Version des "Handbuchs für Emissionsfaktoren des Straßenverkehrs" kurz HBEFA 3.3 genannt berücksichtigt. Diese stellt ein "Quick-Update" dar, das die Erkenntnisse des 2015 bekannt gewordenen sogenannten "Diesel-Skandals" berücksichtigt. Im Ergebnis haben sich im HBEFA 3.3 gegenüber Version 3.2 insbesondere die NO_x -Basisemissionsfaktoren für Diesel-Pkw erhöht.

Bei den Stickstoffoxiden NO_x ergibt sich aufgrund der neuen Emissionsfaktoren eine Zunahme der längenbezogenen NO_x -Emissionen um rund 40 %.

Auch bei PM_{10} und $\text{PM}_{2,5}$ ist mit deutlich höheren Auspuffemissionen zu rechnen. Da bei Feinstaub jedoch der überwiegende Anteil durch die Aufwirbelungs- und Abriebemissionen (AWAR) – d. h. durch Reifen-, Brems-, Kupplungs-, Straßenabrieb sowie Staubaufwirbelung – mit unveränderten Emissionsfaktoren verursacht wird, ist die Zunahme der Gesamtemissionen bei PM_{10} und $\text{PM}_{2,5}$ geringer.

Zusammenfassend lassen sich aus den Ergebnissen der aktuellen Immissionsberechnungen 2018 auch mit den dargestellten Änderungen die folgenden Schlussfolgerungen ziehen:

- Die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV für die Jahresmittelwerte werden für die Luftschadstoffe Stickstoffdioxid (NO_2), Feinstaub PM_{10} und Feinstaub $\text{PM}_{2,5}$ im Aufenthaltsbereich der Menschen (Gehweg, in der Nähe schutzwürdiger Bebauung) sicher unterschritten.
- Auch der Tagesgrenzwert für PM_{10} – 35 zulässige Tage der Überschreitung eines Tagesmittelwertes von $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ pro Jahr, der durch das sogenannte Tagesgrenzwertäquivalent (PM_{10} -Jahresmittelwert von $30 \mu\text{g}/\text{m}^3$) repräsentiert ist – wird in schutzbedürftigen Bereichen sicher eingehalten.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Vorranggebiet der Luftreinhaltung liegt, ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Andere Brennstoffe sind zur Wahrung der Belange der Luftreinhaltung im Sinne des BImSchG nur zulässig, wenn die Emissionswerte geringer oder höchstens gleichwertig zu denen von Heizöl EL sind. Die Beschränkung dient der Verringerung der Luftschadstoffemission und damit dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Vorranggebiet der Luftreinhaltung.

Textliche Festsetzung Nr. 14

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoff-

foxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

3.6 Grünfestsetzungen

3.6.1 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Ufergrünzug mit Spielplätzen

Der Geltungsbereich gehört zur Flächenkulisse der „Planungsleitlinien für das Kreuzberger Spreeufer zwischen Schillingbrücke und der Köpenicker Straße 10a“ (BVV-Kenntnisnahme 09/2009). Danach strebt das Bezirksamt bei der planerischen Umsetzung einen 30 m breiten unbebauten Uferstreifen an, von dem mindestens 20 m öffentlich nutzbar sind. Er soll in einer Breite von 20 m öffentlich begehbar sein. Die Erschließung der Spree wird dabei als Potenzial für die Anwohner als auch für die allgemeine Öffentlichkeit verstanden.

Bei den Planungsleitlinien handelt es sich um einen Orientierungsrahmen. Die Konzeption für einzelne Grundstücke hängt jedoch von der Grundstückssituation und den städtebaulichen Zielen ab. Statt einer möglichen überwiegend geschlossenen baulichen Kante in einer Entfernung von 30 m vom Spreeufer, sieht das Vorhaben einen Freiraum am Spreeufer vor, der sich aufgrund der Kammstruktur über das Mindestmaß öffnet. Durch die großen jeweils ca. 40 m breiten Wohnhöfe wird der Uferbereich aufgeweitet. Die Kopfbauten sind in ihrer Länge differenziert, so dass unterschiedliche Räume und Situationen entstehen können. Die Kopfbauten ragen vereinzelt in den Uferstreifen hinein, dies wird durch die Öffnungen der Wohnhöfe kompensiert. Die Breite des Freiraums zwischen der Rückseite von den entlang der Köpenicker Straße geplanten Gebäuden und der Uferkante beträgt ungefähr 63-77 m. Dieser Freiraum gliedert sich in einen privaten und einen öffentlichen Bereich. Der private Bereich beschreibt die Freianlagen oberhalb der Garagengeschosse in den beiden Wohnhöfen sowie die tiefergelegenen privaten Freiflächen in Richtung Ufer. Der öffentliche Freiraumbereich wird durch die öffentliche Grünanlage mit Spielplatzflächen gebildet. Der auf dem Höhenniveau des öffentlichen Uferwegs erlebbare Freiraum ist zwischen Kante der Garagengeschosse und der Uferkante ungefähr 35-45 m breit.

Die Vorhabenträgerin und der Bezirk haben sich dazu verständigt, dass der bisher private Uferbereich als öffentliche Grünfläche gewidmet wird. Der Bezirk beabsichtigt, diese auf Grundlage der konzeptionellen Grün- und Freiflächenplanung (FPB GmbH, Stand Juli 2016 / Überarbeitung Juli 2018) herzustellen. Die auf dem Grundstück entstehende öffentliche Grünfläche hat eine Größe von rund 2.700 m². Die Fläche bleibt im privaten Eigentum und der Vorhabenträgerin zahlt für den aus dem Vorhaben resultierenden Bedarf eine Ablösesumme zur Herstellung der öffentlichen Grünfläche und der Spielplätze. Die Fläche wird entsprechend als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Ufergrünzug mit Spielplätzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Die Tiefe der öffentlichen Grünfläche beträgt an den Gebäudeköpfen an der engsten Stelle an der Brommybrücke 10,4 m bis 14,2 m, ansonsten 17,2 bis 20,2 m. Zwischen den Gebäudeköpfen beträgt die Tiefe durchgängig 20 m. Die Uferlinie ist dem Grundstück zum Teil noch vorgelagert. In diesen Bereichen nimmt die Breite des wahrnehmbaren Freiraums zu, wobei sich die Uferzone außerhalb des Grundstücks befindet und nicht beplant wird.

Durch die Baumaßnahmen bestehen keine direkten Auswirkungen auf die naturbelassene Uferzone. Zur Vermeidung von ggf. indirekten Auswirkungen durch die öffentliche Nutzung des Ufergrünstreifens werden Maßnahmen im Rahmen der Freiraumplanung entwickelt und abgestimmt. Folgende Regelung wird im Durchführungsvertrag getroffen: Bei nachhaltigen Störungen der Wohnruhe des Vorhabens, die von der Benutzung der öffentlichen Grünanlage ausgehen, werden sich der Bezirk und die Vorhabenträgerin einvernehmlich auf Maßnahmen verständigen, um die Wohnruhe zu sichern. Beispielsweise könnte eine Maßnahme sein, dass Berlin die Vorhabenträgerin ermächtigt, auf deren Kosten die öffentliche Grünanlage in der Zeit zwischen 22:00 Uhr abends und 6:00 Uhr morgens abzuschließen.

Die dem Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan 2-35a VE anliegende konzeptionelle Grün- und Freiflächenplanung setzt sich mit den konträren Ansprüchen, mit der Verträglichkeit der Entwicklung und dem Schutz der naturbelassenen Uferzone einerseits und einer öffentlichen Nutzbarkeit andererseits, auseinander. Die öffentliche Grünfläche soll hinsichtlich der unterschiedlichen Nutzungsansprüche und -intensitäten zoniert werden. Am unmittelbaren Spreeufer soll eine Zone entstehen, in der thematisch „Ruhe und Schutz“ im Vordergrund ste-

hen. Hier ist das Spreeufer, insbesondere im östlichen Bereich des Grundstücks, naturbelassen und geprägt durch einen wertvollen Baumbestand. Dieser soll in einem Ufergrünzug berücksichtigt werden. Damit soll eine naturnahe Entwicklung, frei von Störungen ermöglicht werden. Der westliche Bereich ist durch eine Uferwand baulich gesichert. In diesem Bereich steigt das Gelände zur Brommystraße an. Durch zwei bewusst gesetzte Zugänge (siehe nachfolgender Abschnitt 3.6.2) kann die Spree erlebt werden. Die Planung bezieht sich dabei ausschließlich auf das Grundstück und den Geltungsbereich. Für die vorgelagerte Uferzone ist das Wasser- und Schifffahrtsamt zuständig.

3.6.1.1 Beschränkung des privaten Eigentums durch die Widmung als öffentliche Grünfläche

Die Widmung des weiterhin im privaten Eigentum befindlichen Uferbereichs als öffentliche Grünfläche schränkt die Nutzung des privaten Eigentums ein und stellt somit einen Eingriff in das private Eigentum dar, der einer gesonderten Abwägung bedarf.

Der Eingriff ist erforderlich, da es keine vorzugswürdige Planungsalternative dazu gibt. Die öffentliche Grünfläche sichert die öffentliche Zugänglichkeit und die Vernetzung des (bisher nicht öffentlichen) Spreeufers mit den sich südlich der Köpenicker Straße befindlichen Quartieren (Planungsleitlinien für das Kreuzberger Spreeufer zwischen Schillingbrücke und Köpenicker Straße 10 a, siehe oben und Kap. I. 3.8.2). Darüber hinaus werden die neu entstehenden Bedarfe an wohnungsnahen Grünflächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gedeckt und belasten nicht die schlecht bis mittelmäßig mit Frei- und Grünflächen versorgten dichtbesiedelten umliegenden Quartiere zusätzlich.

Das Vorhaben liegt im Planungsraum 02030302, in dem gemäß Umweltatlas (FIS Broker, Stand Februar 2018) ausweislich der Karte 3 „Kernindikator Grünversorgung“ die Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen als mittel ausgewiesen wird. Bei einer blockweisen Betrachtung wird deutlich, dass das Vorhaben zwischen Brommystraße und Landwehrkanal in einem Band von Blöcken liegt, in dem der Versorgungsgrad an wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen bei $< 0,1 \text{ m}^2$ pro Einwohner liegt, d.h. diese Blöcke sind nicht versorgt. Ausweislich der Karte „Spielplatzversorgung – öffentlich“ (FIS Broker, Stand Mai 2018) liegt das Vorhaben im Planungsraum 302A, der mit der Versorgungsstufe 4 (0,4 bis unter $0,6 \text{ m}^2$ / Einwohner) unterversorgt ist.

Aus dem Neubau entsteht ein zusätzlicher Bedarf von 2.832 m^2 wohnungsnaher öffentlicher Grünflächen und 472 m^2 öffentlichen Spielplätzen. Die geplante öffentliche Grünfläche einschließlich Spielplatzflächen mit einer Größe von ca. 2.700 m^2 orientiert sich an diesen Werten und versorgt somit den zusätzlichen Bedarf in unmittelbarer Wohnungsnähe.

Das Gebiet an der Köpenicker Straße befindet sich im Umbruch und entwickelt sich von einer gewerblichen Nutzung stärker in ein gemischtes Quartier in dem der Wohnanteil weiterwächst. Die zusätzlichen Bedarfe der neuen Wohnbevölkerung können nicht alternativ auf öffentlichen Flächen gedeckt werden. Wohnungsnah stehen keine verfügbaren öffentlichen Flächen als Alternative zur Verfügung. Zudem ist es ein strategisches Ziel des Bezirks, explizit die Flächen entlang der Spree öffentlich zugänglich zu machen.

Eine weitere Alternative wäre, die Flächen als private Grünfläche festzusetzen und mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belasten. Damit wäre die Vorhabenträgerin aber ebenfalls in ihrer Nutzung beschränkt und er hätte zusätzlich die Verkehrssicherungspflicht und die Pflege zu übernehmen. Nach einer Widmung als öffentliche Grünanlage erfolgt die Verkehrssicherungspflicht Berlins nach § 5 Grünanlagengesetz und auch die Pflege wird vom Bezirk übernommen. Dies sind Vorteile für die Eigentümerin, die als milderndes Mittel für den Eingriff in das Eigentum zu werten ist.

Auf eine Übertragung der Fläche auf den Bezirk wurde in gegenseitigem Einvernehmen verzichtet. Zum einen verbleibt die Sicherung des Uferbereichs einschließlich der Spundwand bei der Vorhabenträgerin, zum anderen hat die Vorhabenträgerin weiterhin Einfluss auf die Nutzung der Fläche, falls es zu nächtlichen Ruhestörungen kommen sollte. (siehe Kap. II. 3.6.1 und 3.8)

Die Vorhabenträgerin und der Bezirk haben sich gegenseitig in einem Durchführungsvertrag zu dem Vorgehen verpflichtet. Somit stellt die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Ufergrünzug mit Spielplätzen auf privatem Eigentum das mildere Mittel verschiedener Planungsalternativen dar.

3.6.2 Spreefenster

Über ein 18 m breites Spreefenster, das zur Hälfte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2-35a VE und zur anderen Hälfte im Bebauungsplan 2-35b liegt, werden Sichtbeziehungen zur Spree ermöglicht und die südlich der Köpenicker Straße gelegenen Gebiete über einen „Wohnweg“ an die Spree angebunden.

Das Spreefenster als Durchwegungsmöglichkeit wurde so gewählt, dass beide Grundstücke - Köpenicker Straße 14 und Köpenicker Straße 11/ 12 - einen gleich großen Anteil daran haben. Es dient gleichzeitig der Erschließung der Gebäudeflügel. Durch die Lage wird sichergestellt, dass auch bei einer ausschließlichen Realisierung des Vorhabens im B-Plan 2-35a VE eine öffentliche Zugänglichkeit durch eine mit einem Geh- und Radfahrrecht belastete Fläche b (textliche Festsetzung Nr. 19) gesichert ist.

Zum Bebauungsplanverfahren 2-35b hat die dortige Eigentümerin am 23.04.2018 einen Antrag auf Wiederaufnahme des ruhenden Antrags vom 19.06.2017 auf Umstellung auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gestellt. Der Antrag beruht auf einem mit dem Stadtentwicklungsamt abgestimmten Vorhaben, dass ebenfalls das Spreefenster berücksichtigt und 9 m von der Bebauung freihält. Es dient auch gleichzeitig der Erschließung des geplanten Gebäudeflügels. Es ist ebenfalls beabsichtigt eine mit einem Geh- und Radfahrrecht belastete Fläche zu sichern.

Bei dem geplanten Spreefenster handelt es sich nicht um eine freie Schneise zum Wasser, es dient vielmehr dazu, die ansonsten geschlossene Gebäudestruktur in angemessener Weise zu öffnen. An der Stelle in Verlängerung des Spreefensters befindet sich heute die einzige Stelle mit direktem Bezug zum Ufer, der auch weiterhin Bestand haben soll. Die Breite von 18 m stellt das, sich aus dem notwendigen Abstandsflächen ergebende Mindestmaß dar. Eine breitere Öffnung steht dem Schallschutz entgegen.

Eine weitere Sichtbeziehung wird durch die Öffnung (Luftgeschoss) im westlichen Block hergestellt.

3.6.3 Anpflanzgebote

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die durch eine Tiefgarage unterbaut sind, sind zu begrünen. Die Erdschicht über der Garage/Tiefgarage muss mindestens 0,80 m betragen. Das Anpflanzgebot gilt nicht für Wege und Zufahrten für Rettungsfahrzeuge, Terrassen und notwendige Spielplätze gemäß § 8 Abs. 2 der Bauordnung Berlin.

Die Festsetzung dient der Minderung von erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Pflanzen und Tiere. Die Fläche a stellt zwar eine „Vorgartenzone“ dar, für diese ist aber aufgrund der Erschließung der Gebäude und der ausnahmsweise zulässigen Nebenanlagen (Fahrradabstellflächen und Niederschlagsentwässerung) kein zwingendes Anpflanzgebot festgesetzt.

Von den 16 im Plangebiet kartierten Bäumen (Biotoptypenkartierung/Baumerfassung, FPB 2014) fallen 12 Bäume unter die Baumschutzverordnung. 8 der durch die Baumschutzverordnung geschützten Bäume müssen voraussichtlich für die Bebauung gefällt werden. Die Bäume sollen soweit möglich im Bebauungsplangebiet ersetzt werden. Vor diesem Hintergrund sollen im Plangebiet mindestens 19 gebietstypische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm gepflanzt werden.

Die konzeptionelle Grün- und Freiflächenplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-35a VE (FPB GmbH, Stand Juli 2016/ Überarbeitung Juli 2018), die Anlage zum Durchführungsvertrag ist, verortet die Ersatzpflanzungen anhand folgender Kriterien:

- Abstand zu den Gebäuden und der vorgelagerten Vorgartenzone
- Nähe zu den Spielplatzflächen, um im Sommer verschattete Spielplatzbereiche zu ermöglichen
- Freihaltung der oberirdischen Bereiche über den Rigolen

Die Freiflächen im Plangebiet sind insbesondere durch die notwendigen Spielplatzflächen belegt. Zudem nehmen die Erschließungsflächen, auch die für die Feuerwehr freizuhaltenen, Flächen in Anspruch, die nicht für Pflanzungen genutzt werden können. Daher wird davon ausgegangen, dass 6 Bäume im Baugebiet selber und die restlichen Bäume im Uferbereich, der zur öffentlichen Grünanlage gehört, untergebracht werden können.

Für die öffentliche Grünanlage können im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen werden. Zur Sicherung der Pflanzungen im Baugebiet wird auf Grundlage der konzeptionellen Grün- und Freiflächenplanung festgesetzt, dass im Baugebiet mit der Zweckbestimmung „Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude“ mindestens 6 Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen sind. Die restlichen Bäume, die nicht im Baugebiet gepflanzt werden können, sollen nach der konzeptionellen Grün- und Freiflächenplanung in der öffentlichen Grünfläche gepflanzt, erhalten und bei Abgang nachgepflanzt werden. Sollten mehr vorhandene Bäume erhalten bleiben, können diese in Abhängigkeit von dem tatsächlichen Fällbedarf bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

Das Anpflanzgebot dient der Minderung von erheblichen Auswirkungen durch den Verlust der bestehenden Bäume, hat eine ausgleichende Wirkung für das hohe Nutzungsmaß der Gebäude, dient der Verbesserung des örtlichen Kleinklimas und stellt somit einen ökologischen Mindeststandard dar. Darüber hinaus dient die Ausweisung der Gliederung und Strukturierung der Freiflächen.

Im Plangebiet sind mindestens 50 % der Dachflächen des obersten Geschosses extensiv zu begrünen. Bei dem Anteil sind die ausnahmsweise in beschränktem Ausmaß zulässigen technischen Dachaufbauten und die Möglichkeit von Solaranlagen berücksichtigt.

Durch die Sicherung der Dachbegrünung und einer Mindestgrünfläche wird die Nachhaltigkeit der städtebaulichen Entwicklung durch Anwendung von ökologischen Mindeststandards unterstützt. Sie trägt vor allem zur Verringerung und Minderung nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Klima bei. Durch die Rückhaltung von Niederschlagswasser und einer damit erhöhten möglichen Versickerung der Niederschläge im Plangebiet trägt die Festsetzung zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas und damit zur Entwicklung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei.

Textliche Festsetzung Nr. 15

Die Hofflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt auch für Flächen über den Garagen/Tiefgaragengeschossen. Die Erdschicht über der Garage/Tiefgarage muss mindestens 0,80 m betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Das Anpflanzgebot gilt nicht für Wege und Zufahrten für Rettungsfahrzeuge, Terrassen und notwendige Spielplätze gemäß § 8 Abs. 2 der Bauordnung Berlin.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, § 12 Abs. 6 sowie § 14 Abs. 1 Satz 3 i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO

Textliche Festsetzung Nr. 16

Auf der Vorhabenfläche mit der Zweckbestimmung „Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude“ sind mindestens 6 Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Textliche Festsetzung Nr. 17

Mindestens 50 vom Hundert der Dachflächen des obersten Geschosses sind zu begrünen.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

3.6.4 Niederschlagswasserentwässerung

Für das Plangebiet wurde eine Machbarkeitsstudie zur Niederschlagswasserentwässerung erstellt, (FPB Juli 2014). Danach kann das im Untersuchungsgebiet aufkommende Niederschlagswasser im Gebiet vollständig versickert oder alternativ direkt in die Spree eingeleitet werden. Ein Anschluss an die vorhandene Mischwasserkanalisation ist auszuschließen.

3.7 Sonstige Festsetzungen

3.7.1 Verkehrsflächen

Das Grundstück ist bereits im Bestand durch die direkt angrenzenden öffentlichen Straßen Köpenicker Straße und Brommystraße erschlossen. Die bereits öffentlich gewidmeten Ver-

kehrflächen werden bis zur Straßenmitte im Bestand übernommen und festgesetzt. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Textliche Festsetzung Nr. 18

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Rechtgrundlage: § 12 Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Für den ruhenden Verkehr sind Tiefgaragen/Garagengeschosse mit 193 Plätzen vorgesehen. Die Zu- und Ausfahrten erfolgen über die Köpenicker Straße 14 und die Brommystraße. Die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens wurden untersucht (LK Argus, Oktober 2014 / Aktualisierung November 2017 und Stellungnahme zur Verkehrsuntersuchung April 2020). Maßgeblich für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die Berücksichtigung der Bebauung des Grundstücks Köpenicker Straße 14, wobei eine Entwicklung der Köpenicker Straße 11/12 zwar mit untersucht wurde, hier (in Variante 1, Planfall 3 der Verkehrsuntersuchung) aber nicht berücksichtigt wird. Die zukünftige Verkehrsbelastung mit dem Zeithorizont 2025 auf der Köpenicker Straße nimmt gegenüber den Zählraten der Straßenverkehrszählung 2012 ab. Für die Leistungsfähigkeitsberechnung wird allerdings der Worst Case-Fall, die höheren Zählraten der Straßenverkehrszählung von 2012 mit 18.969 Kfz/24 h zu Grunde gelegt, um auf der sicheren Seite zu sein.

Inzwischen liegt die Verkehrsprognose 2030 vor. Nach Auskunft der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, IV B, Abt. Verkehr sind im Modellstand II / 2018 der Verkehrsprognose 2030 des Landes Berlin keine höheren Verkehrsbelegungen zu erwarten als in der Verkehrsmengenkarte 2014. Da auch dieser Wert unter denen der Verkehrserhebung 2012 liegt, ist eine Anpassung der Leistungsfähigkeitsberechnungen nicht erforderlich.

Das Vorhabengebiet löst mit fast 500 Einwohnern und entsprechender gewerblicher Nutzung ein Verkehrsaufkommen von etwa 2.460 Kfz/Tag mit einem hohen Anteil an Kunden-/ Besucherverkehr aus. Für den Verkehrsfluss auf der Köpenicker Straße stellt die erhöhte Verkehrsbelastung dabei kein Kapazitätsproblem dar.

Die der Leistungsfähigkeitsberechnung nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) unterzogenen Ein- und Ausfahrten der Garagen/Tiefgaragen an der Köpenicker Straße und Brommystraße erreichen bei der hier betrachteten Variante 1 (Planfall 3) die Qualitätsstufe C (zulässige mittlere Wartezeit < gleich 30 Sekunden), wobei die mittleren Wartezeiten zwischen 27 und 28 Sekunden liegen. Mit hohen Wartezeiten verbunden ist dabei das Linkseinbiegen auf die Köpenicker Straße. Der fließende Verkehr in der Köpenicker Straße bleibt unbeeinflusst.

Im Rahmen einer erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurden Hinweise von der BVG und Senatsverwaltung für Verkehr Umwelt und Klimaschutz (SenUVK) zur Verkehrsuntersuchung (Stand: 17. November 2017) gegeben. Die BVG bemängelt in ihrer Stellungnahme vom 31.05.2019, dass schon heute insbesondere zu den Hauptverkehrszeiten Überlastungen zu verzeichnen sind, die sich bei einer Kfz- Verkehrszunahme aufgrund des Planungsgebietes noch erhöhen werden und die Aussage, dass der Verkehr auf der Köpenicker Straße unbeeinflusst bleibt, sei daher im Verkehrsgutachten nicht nachvollziehbar dargelegt. SenUVK hat in Ihrer Stellungnahme vom 24.06.2019 gefordert, für den in der Köpenicker Straße stadtauswärts fahrenden Kfz-Verkehr den Nachweis zu führen, dass links in die TG-Zufahrt abbiegende Pkw keine maßgeblichen Auswirkungen auf den Verkehrsablauf in der Köpenicker Straße haben. Dies gehe aus der verkehrlichen Untersuchung nicht eindeutig hervor. Dazu und zur Stellungnahme der BVG gab es ein Abstimmungsgespräch des Fachgutachterbüros mit SenUVK am 16.01.2020, mit dem Ergebnis, dass die Linksabbiegesituation, die den Geradeausstrom auf der Köpenicker Straße in Richtung Schlesi-sches Tor stärker beeinflussen können, in einer Leistungsfähigkeitsbetrachtung ergänzt werden soll.

Zur Bewertung der Leistungsfähigkeit wird der Verkehrsablauf in Qualitätsstufen eingeteilt. Die Qualitätsstufen werden für jede mögliche Fahrbeziehung gesondert berechnet, die Qualitätsstufe des gesamten Knotenpunktes entspricht dann der der schlechtesten Fahrbeziehung. In der Verkehrsuntersuchung (Stand November 2017) wurden dementsprechend nur die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsberechnungen für die schlechtesten Fahrbeziehungen dokumentiert.

Im Ergebnis der ergänzten Leistungsfähigkeitsbetrachtung für die Linksabbieger (Stellungnahme zur Verkehrsuntersuchung zum Vorhaben Köpenicker Straße 14, LK Argus, Stand 23.04.2020) zeigen die Berechnungen, dass die mittleren Wartezeiten mit rund 6 Sekunden in allen Planfällen sehr gering sind. Relevante Störungen des Verkehrsflusses auf der Köpenicker Straße durch die Linksabbieger zur Tiefgarageneinfahrt sind somit nicht zu erwarten.

Es handelt sich hinsichtlich des Verkehrs um ein kleineres Vorhaben, das zwar bezogen auf die Köpenicker Straße (Bestand Verkehrszählung 2012) eine Erhöhung von ca. 11 % darstellt, aber bezogen auf den weiträumigen Verkehr, wie am Kreuzungspunkt Köpenicker Straße/Schlesische Straße/Warschauer Straße, der z.B. laut Verkehrsmengenkarte 2014 eine Gesamtverkehrsmenge von 42.450 Kfz/24 h aufweist, eine Zunahme von unter 5% ausmacht. Durch das Vorhaben können daher nicht die übergeordneten Verkehrsprobleme gelöst werden. Hier wurden nur die unmittelbaren Auswirkungen betrachtet.

Eine Garage-/Tiefgarage mit einer Anzahl von ca. 193 Stellplätzen kann den Stellplatzbedarf auch in der Spitzenstunde für den Stellplatzbedarf von 10 bis 11 Uhr nahezu vollständig decken und ist deshalb sinnvoll, da Fahrzeuge, die das Gebiet als Ziel haben und im öffentlichen Straßenraum parken müssen, immer auch zusätzlichen Verkehr induzieren (Parksuchverkehr), vor allem aufgrund des hohen Parkdrucks im Gebiet um die Köpenicker Straße. (siehe Kap. II. 3.4.2)

3.7.2 Geh- und Radfahrrecht

Ein Teil der Fläche des sog. Spreefensters (Fläche b) im Vorhabengebiet mit einem 3 m breiten Geh- und Radfahrrecht soll für die Allgemeinheit belastet werden, um die Verbindung und Vernetzung zwischen dem südlich der Köpenicker Straße gelegenen Quartier und der Spree herzustellen und die öffentliche Zugänglichkeit der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Ufergrünzug mit Spielplatz an das Spreeufer zu sichern. Es ist beabsichtigt, weitere 3 m auf dem Grundstück Köpenicker Straße 11/12 zu sichern, so dass künftig insgesamt ein 6 m breites Geh- und Radfahrrecht eingeräumt werden kann. (siehe dazu Kap. II. 3.6.2).

Dem Straßen- und Grünflächenamt wird zur Pflege der öffentlichen Grünfläche ebenfalls ein Fahrrecht eingeräumt. Dies sichert die Erreichbarkeit der künftigen öffentlichen Grünfläche mit Pflegefahrzeugen zusätzlich von der Köpenicker Straße. Die Brommystraße hat im Bereich der Brommybrücke mit 36,7 m ü. NHN ein deutlich höheres Niveau als der Ufergrünzug mit unterschiedlichen Höhen bis max. 34,7 m ü. NHN. Der dort anvisierte barrierefreie Zugang muss dann nicht zwingend für Pflegefahrzeuge ausgelegt sein.

Textliche Festsetzung Nr. 19

Die Fläche b ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht für das Straßen- und Grünflächenamt zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

3.7.3 Außerkrafttreten verbindlicher Festsetzungen

Die im Gebiet vorhandene förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinie entlang der Brommystraße und durch den Bebauungsplan VI-A übergeleiteten Festsetzungen des Baunutzungsplans, veröffentlicht 1961 werden durch den vorhabenbezogenen B-Plan aufgehoben.

Textliche Festsetzung Nr. 20

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs.1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

3.8 Durchführungsvertrag

Es wurde am 13.07.2018 ein Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und dem Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg geschlossen. In diesem verpflichtet sich die Vorhabenträgerin dazu, das Vorhaben innerhalb einer mit dem Bezirk festgelegten Frist durchzuführen. Es ist eine Frist von 24 Monaten nach Inkrafttreten der Verordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-35a VE bis zur Einreichung der Bauanträge vereinbart. Darüber hinaus verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke

im Plangebiet erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen durchzuführen sowie deren Kosten und die Planungskosten, einschl. Gutachten zu übernehmen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Das Vorhaben wird beschrieben durch das, dem Vertrag als Anlage beigefügten Projekt, bestehend aus dem städtebaulichen Konzept, dem Nutzungskonzept, einer Studie zur Fassadengestaltung und der konzeptionellen Grün- und Freiflächenplanung. Diese wird Anlage des Durchführungsvertrags.

Der Durchführungsvertrag enthält folgende für den B-Planinhalt relevante Regelungen:

- Sicherung der Zuwegung zur öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Ufergrünzug mit Spielplätzen durch Bewilligung einer Baulast für die mit einem Geh- und Radfahrrecht zu belastende Fläche b.
- Zustimmung der Vorhabenträgerin zur Widmung des Ufergrünzugs mit Spielplätzen als öffentliche Grünanlage durch das Land Berlin
- Das Land Berlin verpflichtet sich die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Ufergrünzug mit Spielplätzen selber auf Grundlage des konzeptionelle Grün- und Freiflächenplanung (FPB GmbH, Stand Juli 2016 / Überarbeitung Juli 2018) herzustellen und übernimmt die Sicherungspflicht. Die Fläche bleibt im privaten Eigentum und die Vorhabenträgerin zahlt für den aus dem Vorhaben resultierenden Bedarf eine Ablösesumme zur Herstellung der öffentlichen Grünfläche und der Spielplätze. Bei nachhaltigen Störungen der Wohnruhe des Vorhabens, die von der Benutzung der öffentlichen Grünanlage ausgehen, werden sich der Bezirk und die Vorhabenträgerin einvernehmlich auf Maßnahmen verständigen, um die Wohnruhe zu sichern. Beispielsweise könnte eine Maßnahme sein, dass Berlin die Vorhabenträgerin ermächtigt, auf dessen Kosten die öffentliche Grünanlage in der Zeit zwischen 22:00 Uhr abends und 6:00 Uhr morgens abzuschließen.
- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Sanierung und Instandhaltung der Spundwand zur Spree sowie der Befestigung des Uferbereichs und zur Schaffung eines Geländers zu Absturzsicherung.
- Die Vorhabenträgerin wird den naturnahen Uferbereich (auf ihrem Grundstück) an der östlichen Grundstücksgrenze auf einer Länge von ca. 20 m mit einem Ausstieg für aquatische Säugetiere (Biber und Fischotter) versehen. Die Gestaltung erfolgt in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt. Die Vorhabenträgerin wird die etwa erforderlichen Genehmigungen des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes einholen und die Anforderungen und Vorgaben des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes einhalten.
- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, im Vertragsgebiet 16 Ersatzniststätten für den Haussperrling und vier Ersatzniststätten für den Hausrotschwanz herzurichten.
- Die Geschossfläche für Wohnen wird entsprechend dem Entwurf auf maximal 23.645 m² beschränkt. Daraus ergibt sich ein Bedarf von 22 Kindertagesstättenplätze.
- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, den Bedarf an den Kindertagesstättenplätzen dadurch zu decken, dass er im Erdgeschoss zwei getrennte Einheiten mit jeweils rund 100 m² Nutzfläche an eine Tagespflegeeinrichtung vermietet, die zur Aufnahme von jeweils 10 Kindern in der Lage ist. Den Einrichtungen sind Spielfreiflächen mit einer Mindestgröße von jeweils 100 m² (brutto) zuzuordnen.
- Die verbleibenden 2 Kindertagesstättenplätze wird die Vorhabenträgerin durch Zahlung eines Betrages in Höhe von jeweils 27.100 € ablösen. Dies entspricht dem Ansatz des „Berliner Modells“ in Höhe von 25.000 € pro Platz unter Berücksichtigung des Baupreisindex zum Zeitpunkt des Abschlusses des Durchführungsvertrages. Die verbleibenden Plätze sollen in dem geplanten Kinderbetreuungsangebot auf dem Grundstück Köpenicker Straße 11-12 (B-Plan 2-35b) geschaffen werden, sollte dies innerhalb einer bestimmten Frist nicht möglich sein, müssen die Plätze an einem anderen Ort innerhalb der Bezirksregion 020303 hergestellt werden.
- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, innerhalb des Vorhabens mindestens 59 Wohnungen, d.h. 25% der Wohnungen in einem Standard und so kostengünstig zu errichten, dass sie nach den Wohnungsbauförderbestimmungen des Landes Berlin 2018 (ABl. 2017, S. 5651) förderfähig wären und diese in Übereinstimmung mit den Wohnungsbauförderbe-

stimmungen zu vermieten. Die Mietpreis- und Belegungsbindung beträgt 30 Jahre ab dem Erstbezug der Wohnungen.

Im Rahmen des Anzeigeverfahrens gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB (siehe Kap.IV. 7) wurde ein Nachtrag zum Durchführungsvertrag geschlossen und die Projektplanung als Anlage 6 zum Durchführungsvertrag sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 2) geändert und ausgetauscht. Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein Deckblatt erstellt und die Anlage zum Durchführungsvertrag (Anlage 3) durch den Entwurf der Abzeichnung ersetzt. Darüber hinaus wurde das Angemessenheitstool bzw. Berechnungstool (Anlage 4) geändert. Die Änderungen sind im Folgenden dargestellt und bereits in die o.g. relevanten Regelungen eingeflossen.

Der Nachtrag zum Durchführungsvertrag beinhaltet folgende Änderungen:

- Die Anzahl der Kitaplätze, die die Vorhabenträgerin finanziert, wurde um einen Platz, auf 22 Kindertagesstättenplätze erhöht. Das Angemessenheitstool bzw. Berechnungstool, das Anlage 4 des Durchführungsvertrages ist, wurde entsprechend geändert.
- Die Bindungsfrist für die Nutzung der Tagesspflagestellen von 20 Jahren wurde ersatzlos gestrichen.
- Die Öffnungsklausel für die verbleibenden 2 Kindertagesstättenplätze, die in einer Einrichtung auf dem Grundstück Köpenicker Straße 11/12 hergestellt werden sollen, wurde in § 16 präzisiert. Falls die Kindertagesstättenplätze innerhalb einer bestimmten Frist nicht umgesetzt werden können, müssen die Plätze an einem anderen Ort innerhalb der Bezirksregion 020303 hergestellt werden.
- In § 8 Abs. 1 wurde der 3. Absatz ersatzlos gestrichen. Die Höhenlagen der Brommystraße Schnitte B-B und D-D (Anlage 6 zum Durchführungsvertrag) wurden korrigiert und ein weiterer Schnitt E-E entlang der Brommystraße ergänzt und die Projektplanung ausgetauscht, (siehe Projektplanung).
- In § 8 Abs. 2 wurde klargestellt, dass sich die Vorhabenträger nur zur Realisierung der Maßnahmen gemäß dem Grün- und Freiflächenplan auf der Vorhabenfläche mit der Zweckbestimmung „Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude“ sowie zur Errichtung der Feuerwehrumfahrung auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ufergrünzug mit Spielplätzen“ verpflichtet und dass das Bezirksamt die öffentliche Grünanlage herstellt.

Projektplanung (Anlage 6 zum Durchführungsvertrag)

Die Projektplanung wurde mit folgenden Änderungen und Ergänzungen ausgetauscht:

- Die gewerblichen Nutzungen in den oberen Geschossen wurden konkretisiert und die Legenden in diesem Zusammenhang angepasst.
- Die Höhenlagen der Brommystraße Schnitte B-B und D-D wurden korrigiert und ein weiterer Schnitt E-E entlang der Brommystraße zur Darstellung des Umgangs mit dem zur Spree ansteigenden Straßenniveaus wurde ergänzt.
- Die Schnitte B-B und D-D wurden an die Grundrisse (kein Staffelgeschoss im mittleren Gebäudeflügel) angepasst.
- Die Grundrisse entlang der Linie OP im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-35a VE wurden vor dem Hintergrund des Schallschutzes im EG und im 1. OG bis einschließlich 3. OG dahingehend geändert, dass keine Wohnung ausschließlich zur lauten Fassade orientiert ist. Ein Ausgleich der an dieser Stelle reduzierten Geschossfläche Wohnen erfolgte im 6. und 7. OG.
- Die Tabelle „Ermittlung der Geschossfläche (GF) Wohnen im Berliner Modell“ wurde korrigiert. Es lag ein Summenfehler vor, ein Treppenhaus war versehentlich nicht einbezogen worden. Nach der Fehlerkorrektur ergibt sich die dem Bebauungsplan und dem Berliner Modell zugrundeliegende Geschossfläche von 23.645 m² GF Wohnen.

Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 2) und vorhabenbezogener Bebauungsplan (Anlage 3)

Darüber hinaus wurden der Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 2) und der vorhabenbezogene Bebauungsplan (Anlage 3) als Anlagen zum Durchführungsvertrag durch die geänderten Fassungen (Anlage 3 als Entwurf der Abzeichnung) ersetzt.

Im Rahmen des erneuten Anzeigeverfahrens wurde darauf hingewiesen, dass in Abstimmung mit SenUVK I C 18 eine Nachnutzung der gewerblich genutzten Stellplätze ausgeschlossen werden sollte. Andernfalls müsste der im Nachtzeitraum gewerblich verursachte Verkehr aus der Tiefgarage betrachtet und die Ergebnisse in der Begründung ergänzt werden. Vor diesem Hintergrund erfolgte ein 2. Nachtrag des Durchführungsvertrages, der folgende Ergänzung beinhaltet:

- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die nächtliche Nutzung (von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) der gewerblichen Stellplätze in der Parkgarage auszuschließen oder den fachlich fundierten Nachweis im Bauantragsverfahren zu führen, dass durch die nächtliche Nutzung gewerblicher Stellplätze in der Parkgarage die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

4 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die abwägungsrelevanten Belange wurden nach Kenntnis der Anregungen, Bedenken und Einwendungen, die bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB vorgebracht wurden, weiter ergänzt.

Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt. Er soll dazu beitragen, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern.

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden insbesondere folgende Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB berücksichtigt:

Öffentliche Belange

- Schaffung und Erhalt von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen durch fachgutachterliche Prüfung der Auswirkungen der Planung und Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen und Ausschluss von bestimmten Brennstoffen
- Schaffung dringend benötigten Wohnraums, Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und Bevölkerungsentwicklung durch Sicherung von Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäuden sowie der Verpflichtung zur Schaffung von förderungsfähigem Wohnraum
- Befriedigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse durch Sicherung einer gemischten Struktur, in der Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sind
- Versorgung mit Wohnfolgeeinrichtungen durch Verpflichtung zur Erstellung von Tagespflegeeinrichtungen
- Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und zentraler Versorgungsgebiete durch Sicherung einer kleinteiligen Einzelhandelsstruktur mittels einer Größenbeschränkung der zulässigen Einzelhandelseinrichtungen auf 250 m²
- Belange des Denkmalschutzes gegenüber der benachbarten Heeresbäckerei durch eine Baukörperausweisung und Gebäudehöhen, die einen gebührenden Abstand gegenüber dem Baudenkmal einhält und es nicht überformt
- Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege durch Prüfung der umweltrelevanten Belange und mindernde Maßnahmen, wie die Festsetzungen einer öffentlichen Grünanlage, Dachbegrünung, gärtnerische Anlage der Dachflächen oberhalb der Tiefgaragen/Garagen und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Schallschutzmaßnahmen und Beschränkung der Brennstoffe sowie durch Regelungen im Durchführungsvertrag zu Ersatzniststätten, zur Herstellung eines Biberausstiegs, der auch für Fischotter geeignet ist und zur Anpflanzung von Bäumen
- Umsetzung der Planungsleitlinien für das Kreuzberger Spreeufer zwischen Schillingbrücke und der Köpenicker Straße 10a“ (BVV-Kennntnisnahme 09/2009), als städtebauliches Entwicklungskonzept oder eine von ihr beschlossene sonstige städtebauliche Planung durch Sicherung des Uferbereichs in adäquater Tiefe als öffentliche

4.1 Abwägung öffentlicher Belange untereinander

Aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (siehe Kap. IV. 4) wurden zu den oben genannten öffentlichen Belangen folgende wesentliche Konfliktpunkte bzw. konträre Anforderungen formuliert. Diese wurden ergänzt durch weitere Belange aus der beschränkten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB. (siehe Kap. IV .4.2)

Verträglichkeit der Entwicklung und Schutz der naturbelassenen Uferzone einerseits und einer öffentlichen Zugänglichkeit andererseits

Es wurde eine konzeptionelle Grün- und Freiflächenplanung (FPB GmbH, Juli 2016 / Überarbeitung Juli 2018) erarbeitet, die sich mit der Verträglichkeit von Entwicklung und Schutz der naturbelassenen Uferzone einerseits und einer öffentlichen Zugänglichkeit andererseits auseinandersetzt. Die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Ufergrünzug mit Spielplätzen soll hinsichtlich der unterschiedlichen Nutzungsansprüche zoniert werden. Am unmittelbaren Spreeufer soll eine Zone entstehen, in der thematisch „Ruhe und Schutz“ im Vordergrund stehen. Vorwiegend ist dort der Schutz der naturbelassenen bzw. die Schaffung naturnaher Bereiche vorgesehen. Durch zwei bewusst gesetzte Zugänge kann die Spree erlebt werden. Einen davon stellt der Zugang in Verlängerung des Spreefensters dar. Dort befindet sich heute die einzige Stelle mit direktem Bezug zum Ufer, der auch weiterhin Bestand haben soll. Die verschiedenen Anforderungen können durch die Planung vereint werden. Die konzeptionelle Grün- und Freiflächenplanung ist Anlage des Durchführungsvertrags.

Die Planung bezieht sich dabei ausschließlich auf das Grundstück und den Geltungsbereich. Für die vorgelagerte Uferzone ist das Wasser- und Schifffahrtsamt zuständig.

Berücksichtigung des verhaltensbedingten Lärms auf öffentlichen Grünflächen und durch den Schiffsverkehr

Es wird befürchtet, dass es zu Störungen des Wohnens und zu Einschränkungen der öffentlichen Nutzung des Uferbereichs kommen könnte. Die Belastung durch akustische Anlagen der Fahrgastschiffe (nächtlichen Veranstaltungs- und Partybooten) müssen berücksichtigt werden.

Bezüglich der Lärmimmissionen für das Plangebiet als auch für die umgebenden Grünflächen ist das Grünanlagengesetz zugrunde zu legen, dass zum Verhalten der Anlagennutzer, zur Rücksichtnahme und zu den Maßnahmen Aussagen trifft.

Die öffentliche Grünfläche wird als solche gewidmet, sie bleibt aber im Eigentum der Vorhabenträgerin. Im Durchführungsvertrag wird vereinbart, dass bei nachhaltigen Störungen der Wohnruhe des Vorhabens, die von der Benutzung der öffentlichen Grünanlage ausgehen, der Bezirk und die Vorhabenträgerin sich einvernehmlich auf Maßnahmen verständigen werden, um die Wohnruhe zu sichern. Beispielsweise könnte eine Maßnahme sein, dass Berlin die Vorhabenträgerin ermächtigt, auf dessen Kosten die öffentliche Grünanlage in der Zeit zwischen 22:00 Uhr abends und 6:00 Uhr morgens abzuschließen.

Für eine Berücksichtigung des weitgehend verhaltensbedingten Lärms auf Fahrgastschiffen während der Vorbeifahrten am Plangebiet im Rahmen der Auslegung des passiven Schallschutzes (Höhe der erforderlichen Schalldämmung von Außenbauteilen) fehlen Rechts- und Berechnungsgrundlagen, (siehe Kap. II. 3.5.1.7). Aus gutachterlicher Sicht ist allerdings durch den während der Vorbeifahrt einwirkenden verhaltensbedingten Schiffsverkehrslärm keine relevante Erhöhung der Verkehrslärmbeurteilungspegel zu erwarten, da die Beurteilungspegel für die Tagzeit (16 Stunden Beurteilungszeit) und die Nachtzeit (8 Stunden Beurteilungszeit) berechnet werden müssen. Die relativ wenigen Ereignisse von Schiffsvorbeifahrten mit höheren Schalleistungspegeln und relativ kurzen Einwirkzeiten im Plangebiet würden sich dabei heraus mitteln.

Aufgrund des Pfeilers der ehemaligen Brommybrücke fahren die Schiffe nach Aussage des Wasser- und Schifffahrtsamt Berlin vermutlich im breiteren Wasserstück, das sich durch die Teilung durch den Pfeiler ergibt (d. h. nördlich am Pfeiler vorbei). Im schmaleren Wasserstück (südlich des Pfeilers) können theoretisch (motorisierte) Sportboote, Paddelboote, Floße etc. fahren. Das breitere Wasserstück nutzen insbesondere die Fahrgastschiffe der Linienfahrten sämtlicher Reedereien und der Berufsschifffahrt, also potenziell lärmintensivere Schiffe. Das bedeutet, dass der Abstand der Fahrgastschiffe/Berufsschifffahrt zu den nächst gelegenen

Fassaden des Vorhabens mindestens 60 m beträgt. Damit würde sich der Anteil der ohnehin nur kurzzeitigen (während der Vorbeifahrt) das Vorhaben betreffenden Geräuschimmission am Gesamtlärmbeurteilungspegel nochmals verringern. Die Geräusche der ggf. zwischen dem Ufer und dem Brückenpfeiler fahrenden anderen Schiffstypen sind vernachlässigbar.

Pegelzunahme des Verkehrslärms an der Bestandsbebauung

Die Pegelzunahme an der Bestandsbebauung durch die Reflexion ist deshalb erheblich, weil dort bereits heute in der Nacht die Grenze zur Gesundheitsgefährdung durch Verkehrslärm überschritten ist. Trotz des sich weiter verschärfenden Lärmkonfliktes wird an der Planungsabsicht aus städtebaulichen Gründen (siehe II 3.5.1.4 Abwägung) festgehalten.

Dem öffentlichen Belangen, der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum und Frei- und Erholungsflächen wird der Vorrang gegenüber dem Belang des Lärmschutzes der gegenüberliegenden Gebäude gegeben, zumal durch Inanspruchnahmen des Schallschutzfenster-Programms der Senatsverwaltung ausreichend niedrige Innenpegel für die straßenseitigen Aufenthaltsräume bei geschlossenen Fenstern erreichbar sind.

Sanierung der Ufermauer als Voraussetzung für eine Sicherung der öffentlichen Nutzung

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Sanierung und Instandhaltung der Spundwand zur Spree sowie der Befestigung des Uferbereichs und zur Schaffung eines Geländers zur Absturzsicherung. Die Instandhaltungsverpflichtung des Eigentümers wird durch Beantragung und Bewilligung einer beschränkten persönlichen Reallast gesichert.

Berücksichtigung des umliegenden Gewerbelärms

Es wird befürchtet, dass gewerbliche Nutzungen in der Nachbarschaft Bebauungsplans 2-7 und Köpenickerstraße 11/12 eingeschränkt werden könnten.

Die schalltechnische Untersuchung und die Begründung wurden ergänzt. Auch wenn derzeit das Grundstück Köpenicker Straße 11/12 planungsrechtlich wie ein Industriegebiet einzustufen ist (reines Arbeitsgebiet gemäß Baunutzungsplan Berlin), wäre auch die Auslastung des Grundstücks im Hinblick auf die möglichen Geräuschimmissionen nicht einem Industriegebiet gleichstellbar, da sich unmittelbar östlich angrenzend Wohnnutzungen befinden. Diese Einschränkung für das Grundstück Köpenicker Straße 11/12 ergibt sich aus der Ausweisung der Köpenicker Straße 10 als Mischgebiet.

Es wurde zusammenfassend festgestellt, dass die Vorhabenplanung nicht zu einer Verschärfung der Betriebsbedingungen für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2-7 ansässigen Unternehmen führt. Diese sind aufgrund der bestehenden örtlichen Situation (vorhandene Wohnnutzungen im Gebiet selbst mit dem Schutzanspruch eines Mischgebiets, vorhandene Wohnnutzungen südlich der Köpenicker Straße mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets und nördlich der Spree gelegene Wohnnutzungen mit dem Schutzanspruch eines Kerngebiets) ohnehin beschränkt.

In einer ergänzenden Untersuchung wurde der Nachweis geführt, dass auch der Zu- und Abgang von Besuchern der Veranstaltungsstätte Spindler & Klatt (Zugang über Brommystraße und Köpenicker Straße) mit der heranrückenden Wohnnutzung verträglich ist.

Die entsprechend der TA Lärm anzusetzenden Immissionsrichtwerte werden vor den geplanten Wohnnutzungen auch bei Berücksichtigung des Besucherzugangs und -abgangs auf dem Grundstück Köpenicker Straße 16/17 durch Beurteilungs- und Maximalpegel eingehalten.

Verzicht auf Tiefgaragenanschluss in der Köpenicker Straße

Zur Vermeidung von Konflikten und zur Gewährleistung einer hohen Verkehrssicherheit für den Fußgänger- und Radverkehr sei auf einen Tiefgaragenanschluss in der Köpenicker Straße zu verzichten.

Der westliche Teil der Garage/Tiefgarage wird über die Brommystraße erschlossen, der östliche Teil über die Köpenicker Straße. Die Auswirkungen auf den Verkehr wurden grundsätzlich untersucht und die Leistungsfähigkeitsberechnungen für die Ein- und Ausfahrten durchgeführt. Nach verkehrstechnischer Prüfung wurde eine Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage in der Nähe des Knotenpunktes Köpenicker Straße/Ecke Brommystraße verworfen und in die Brommystraße verlegt. Durch die getrennten zwei Ein- und Ausfahrten wird der Verkehr verteilt. Eine Konzentration in der Brommystraße würde die neuen Bewohner dort stärker belasten. Eine eventuelle Teilung der Grundstücke wäre erschwert. Bei der Köpenicker Straße

handelt sich um eine innerstädtische Straße, die in ihrer gesamten Länge angebaut ist. Die einzelnen Grundstücke müssen über Grundstückszufahrten erschlossen werden können. Die Erschließungssituation in der Köpenicker Straße stellt eine Situation dar, wie sie häufig in der Stadt vorzufinden ist. Vor diesem Hintergrund wurde die Planung nicht geändert. Der Bebauungsplan setzt keine Ein- und Ausfahrten fest. Diese sind aber Gegenstand der Projektplanung als Anlage zum Durchführungsvertrag und der verkehrstechnischen Untersuchung.

Zunahme des Verkehrs

Insbesondere zu den Hauptverkehrszeiten sei auf der Köpenicker Straße Überlastungen zu verzeichnen, die sich bei einer Kfz-Verkehrszunahme aufgrund des Planungsgebietes noch erhöhen und ggf. zu Behinderungen des ÖPNV führen können. Es werden weitreichendere Untersuchungen und Maßnahmen gefordert.

Es handelt sich hinsichtlich des Verkehrs um ein kleineres Vorhaben, dass zwar bezogen auf die Köpenicker Straße eine Zunahme von ca. 11 % darstellt, aber bezogen auf den weiträumigen Verkehr unter 5% ausmacht. Durch das Vorhaben können daher nicht die übergeordneten Verkehrsprobleme gelöst werden. Hier werden nur die unmittelbaren Auswirkungen betrachtet.

Es wurde untersucht und nachgewiesen, dass die links in die TG-Zufahrt abbiegenden Pkw keine maßgeblichen Auswirkungen auf den Verkehrsablauf des stadtauswärts fahrenden Kfz-Verkehrs haben.

Schutz des Bibers und des Fischotters

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan 2-35a VE grenzt direkt an den Uferbereich der Spree an. Damit ist eine Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der europarechtlich geschützten Arten, Biber und Fischotter nicht von vornherein auszuschließen. Aus diesem Grund wurde eine Erfassung der im Plangebiet bzw. unmittelbar daran angrenzend potentiell vorkommenden beiden Arten durchgeführt. Gutachterlich wurde die mittlerweile dauerhafte Präsenz des Bibers am Ufer und die temporäre Nutzung des Ufers durch den Fischotter als Rast- und Ruhestätte sowie als Fraßplatz bestätigt. Um die zukünftige Vernetzung der Biberlebensräume sicherzustellen, ist der Erhalt der bestehenden Habitatrequisiten mit dem vorhandenen Gehölzbestand am Spreeufer und dem Erhalt eines naturnahen Uferreliefs empfohlen. Dies sichert analog den Lebensraum des Fischotters. Dieser Empfehlung wird durch den im Durchführungsvertrag gesicherten Ausstieg für aquatische Säugetiere (Biber und Fischotter) auf einer Länge von ca. 20 m des naturnahen Uferbereichs (auf dem Grundstück) gefolgt. Das bedeutet, dass der Uferbereich auf dem Grundstück im Gegensatz zu der zu sanierenden Spundwand weiter westlich in Abstimmung mit dem Wasser- und Schifffahrtsamt als natürlicher Land-Wasserübergang belassen wird.

Eine ebenfalls angeratene Empfehlung einer Abgrenzung dieses Uferstreifens gegen das Betreten ist Bestandteil der konzeptionellen Grün- und Freiflächenplanung zu deren Umsetzung sich der Bezirk verpflichtet hat.

4.2 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander

4.2.1 Belange des Vorhabenträgers

Generell kann bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan davon ausgegangen werden, dass die Belange des privaten Grundstückseigentümers berücksichtigt worden sind, da sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung des mit dem Bezirk abgestimmten Vorhabens verpflichtet und die Realisierungsabsicht in seinem Interesse liegt.

Die Widmung des weiterhin im privaten Eigentum befindlichen Uferbereichs als öffentliche Grünfläche stellt einen Eingriff in das private Eigentum dar, der einer gesonderten Abwägung bedarf (siehe Kap. II. 3.6.1.1). Es wurden Planungsalternativen geprüft, die ggf. weniger einschneidend sein könnten. Im Ergebnis stellt die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche auf privatem Eigentum das für die Vorhabenträgerin mildere Mittel dar. Zudem haben sich die Vorhabenträgerin und der Bezirk in gegenseitigem Einvernehmen in einem Durchführungsvertrag zu dem Vorgehen verpflichtet.

4.2.2 Belange der Nachbarn

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden folgende wesentliche Belange angesprochen. Diese wurden ergänzt durch weitere Belange aus der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. (siehe Kap. IV. 5)

Freihaltung einer 30 m breiten Uferzone

Es wurde kritisiert, dass die Gebäude näher (14 bis 20 m) an das Ufer heranreichen.

Der Geltungsbereich gehört zur Flächenkulisse der „Planungsleitlinien für das Kreuzberger Spreeufer zwischen Schillingbrücke und der Köpenicker Straße 10a“ (BVV-Kenntnisnahme 09/2009). Danach strebt das Bezirksamt bei der planerischen Umsetzung einen 30 m breiten unbebauten Uferstreifen an, von dem mindestens 20 m öffentlich zugänglich sind. Dies hängt jedoch von der Grundstückssituation und der städtebaulichen Konkretisierung ab.

Statt einer möglichen überwiegend geschlossenen baulichen Kante in einer Entfernung von 30 m vom Spreeufer, sieht das Konzept einen Freiraum am Spreeufer vor, der sich aufgrund der Kammstruktur über das Mindestmaß öffnet. Durch die großen jeweils ca. 40 m breiten Wohnhöfe wird der Uferbereich aufgeweitet. Die Kopfbauten sind in ihrer Länge differenziert, so dass unterschiedliche Räume und Situationen entstehen können. Die Kopfbauten ragen einzeln in den Uferstreifen hinein, dies wird durch die Öffnungen der Wohnhöfe kompensiert.

Die Tiefe des öffentlich zugänglichen Uferstreifens im Geltungsbereich des 2-35a VE beträgt an den Gebäudeköpfen an der engsten Stelle an der Brommybrücke 10,6 m bis 14,2 m, ansonsten 17,6 bis 20,2 m und 20 m zur Grundstücksgrenze. Zwischen den Gebäudeköpfen beträgt die Tiefe durchgängig 20 m. Die Uferlinie ist dem Grundstück zum Teil noch vorgelagert.

Um das Planungsziel der Planungsleitlinien, einen 30 Meter breiten unbebauten Bereich entlang der Spree zu erhalten, hat die Bezirksverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 8.5.2019 das Bezirksamt beauftragt zu prüfen, inwiefern der Bebauungsplan 2-35a VE für das Grundstück Köpenicker Straße 13-14 (Zapf) mit welchen Auswirkungen geändert werden kann, dass keiner der Gebäuderiegel näher als 30 Meter an das Spreeufer heranreicht.

Die Auswirkungen einer Umplanung wurden für zwei Varianten geprüft, den Minimalfall (einfache Abschneiden der Gebäuderiegel bei 30 m) und den Maximalfall (Wegfall der Erschließungseinheiten / Kopfbauten). Wesentliche Auswirkungen sind:

Beide Varianten führen zu einem Verlust der Geschossfläche und der Anzahl an Wohnungen und damit verbunden auch der Anzahl an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen. Durch die Umplanung würde sich der Bedarf an wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen reduzieren. Entsprechend verringert sich auch die durch die Vorhabenträgerin zu zahlende Ablosumme zur Herstellung einer öffentlichen Grünfläche mit Spielplatzflächen. Für die Herstellung eines 20 m breiten öffentlichen Ufergrünzuges entstehen dem Bezirk entsprechend Mehrkosten. Die Beschränkung des privaten Eigentums durch die Widmung einer öffentlichen Grünfläche über den Bedarf des Vorhabens hinaus ist allerdings kaum zu begründen. Der Bezirk müsste die Flächen erwerben.

Das Bebauungsplanverfahren 2-35a VE ist weit fortgeschritten. Bei einer Änderung des Vorhabens muss das in sich stimmige städtebauliche Konzept mit allen Fachgutachten komplett überarbeitet werden. Lösungen für neue Probleme (wie z.B. Regenentwässerung) müssen gefunden werden und alle Verfahrensschritte des Bebauungsplans ab der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wiederholt werden. Der zum 13.07.2018 unterzeichnete Durchführungsvertrag muss neu verhandelt und wesentlich geändert werden. Es ist mit einem Zeitverzug von einem bis drei Jahren zu rechnen.

Das Prüfergebnis zum BVV-Beschluss (DS/1140/V) wurde am 29.10.2019 vom Bezirksamt unterschrieben und am 27.11.2019 von der BVV beschlossen, damit wurde auf die Einhaltung eines 30 Meter breiten unbebauten Bereichs entlang der Spree verzichtet.

Kritik am städtebaulichen Konzept, Forderung nach Reduzierung der Dichte

Der Entwurf füge sich nicht in den Stadtraum ein, der Entwurf solle offener sein, wie bei der ersten Diskussionsveranstaltung 2011, die Dichte sollte reduziert werden. Es wird eine Verschattung des Freiraums befürchtet.

Am 20.01.2011 hat der Eigentümer des Grundstücks Köpenicker Straße 14 eine städtebauliche Idee über die Nachnutzung des Grundstücks in einer Diskussionsveranstaltung der Öff-

fentlichkeit vorgestellt. Der vorgestellte Entwurf diene als erste Diskussionsgrundlage für eine weitere Entwicklung von Seiten des Eigentümers. Im weiteren Verfahren der Bauleitplanung sollte diese Konzeption bzw. alternative Varianten vertieft und konkretisiert werden.

Der Eigentümer des Grundstücks Köpenicker Straße 14 hat 2013 nach Vorauswahl aus den strategischen Ansätzen von 10 Planerteams drei Stadtplanungsbüros parallel beauftragt, eine städtebauliche Konzeption zu entwickeln, wobei das vorliegende städtebauliche Konzept, bei dem sich intensiv mit den bestehenden Rahmenbedingungen auseinandergesetzt wurde, nun die Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bildet.

Der Stadtraum um die Köpenicker Straße ist durch seine Gemengelage von gewerblichen Nutzungen und Wohnen baustrukturell sehr heterogen. Die Kammstruktur stellt durch die großzügigen Höfe und die Öffnung zur Spree eine Interpretation der Berliner Blockstruktur dar, die im Umfeld innerhalb der gemischten Baustrukturen vorzufinden ist. Gleichzeitig vermittelt sie zwischen den Maßstäblichkeiten der Wohngebäude mit den Gewerbebauten im Umfeld. Vor diesem Hintergrund fügt sich die Bebauung in den Stadtraum ein. Zudem ergibt sie sich aus den Anforderungen an den Lärmschutz einerseits und zum anderen durch die Orientierung und die Öffnung zur Spree.

Eine geschlossene Blockrandbebauung stellt darüber hinaus die Fortsetzung der östlichen Blockrandbebauung dar.

Die angestrebte Dichte lässt sich aus der Umgebung ableiten. Die Gebäudehöhe von insgesamt 26 m (22 m Traufhöhe und einem zurückgestaffelten Geschoss) entspricht dabei in etwa der Höhe der Gebäude auf dem Nachbargrundstück Köpenicker Straße 10 A. Dieses weist unterschiedliche Höhen auf. Bei einer einheitlichen Orientierung an der Oberkante (OK) des Gehwegs auf Höhe der Köpenicker Straße 10 A von 34,68 m ü NHN ergibt sich für den vorderen, zur Köpenicker Straße orientierten Gebäudeteil eine Firsthöhe- bzw. eine Oberkante der Attika von 25,75 m und 60,43 m ü NHN und für den hinteren Teil des Gebäudes von 26,82 m und 27,32 m bzw. 61,5 und 62,00 m ü NHN.

Betrachtet man die Dichtewerte der Umgebung blockbezogen (FIS Broker, SenStadtWohn) so liegen die GFZ-Werte in der östlichen und südlichen Nachbarschaft bei knapp 2,3. Dies liegt allerdings in der heterogenen Baustruktur begründet. So wechseln sich weniger dicht bebaute Grundstücke mit sehr dicht bebauten Grundstücken ab. Auf den östlich des Geltungsbereichs gelegenen Grundstücken werden GFZ-Werte von bis zu 4,0 angetroffen. Auch entlang der Eisenbahnstraße südlich des Geltungsbereiches werden GFZ-Werte von weit über 3,5 erreicht. Dementsprechend liegt die bauliche Dichte innerhalb des Geltungsbereiches des 2-35a VE mit 2,83 GFZ bezogen auf das Gesamtgrundstück im Rahmen der umgebenden Baudichte.

An der Ecke Köpenicker Straße/ Eisenbahnstraße befinden sich 5-geschossige Altbauten zum Teil mit hohen Dächern und einer Gesamthöhe von 24 m (Oberkante Köpenicker Str. 173). Der jüngst entstandene Neubau Köpenicker Straße 172 hat 7 Geschosse und eine Gebäudehöhe bis zu 24,8 m (Oberkante) und ist damit nur etwas niedriger als die geplanten Neubauten.

Der gesamte Spreebereich bis zur Schillingbrücke mit dem Gelände des Viktoriaspeichers und dem Gelände der Heeresbäckerei befinden sich im Umbruch. Für das Gelände der Heeresbäckerei bestand bis zum 15.11.2019 ein Vorbescheid aus dem Jahr 2013 für zwei Neubauten an der Spree mit 5 Geschossen plus Staffelgeschoss und einer Gesamthöhe von 23,20 m entlang der Spree. Ein Gebäude davon schloss direkt neben der Heeresbäckerei an die Brommystraße an. Eine Verlängerung des Vorbescheides wurde nicht beantragt.

Bezüglich der Heeresbäckerei gab es keine Hinweise von der Denkmalpflege. Die untere Denkmalschutzbehörde hat im Rahmen der Trägerbeteiligung mit Schreiben vom 10.03.2015 mitgeteilt, dass sich aus der Prüfung des Bebauungsplanentwurfs 2-35a VE keine Einwände aus denkmalfachlicher Sicht ergeben haben. Auch seitens des Landesdenkmalamtes (LDA) bestehen nach Schreiben vom 30.03.2015 keine Bedenken gegen die Aufstellung des B-Planes.

Eine Schattenwirkung auf die öffentlich zugängliche Grün- und Freifläche ist durch die Kammstruktur und die Orientierung der Schmalseiten der Gebäude (Köpfe) minimiert. Vor diesem Hintergrund und der Tiefe der Grün- und Freifläche sowie der unterschiedlichen Sonnenstände wird die Bebauung nicht zu einer dauerhaften Verschattung führen, die die Aufenthaltsqualität einschränkt.

Reduzierung der Anzahl der Wohnungen zur Vermeidung von Verkehr und Immissionen

Die Auswirkungen auf die Verkehrs-, Lärm- und die Luftschadstoffsituation wurden fachgutachterlich untersucht.

Das erhöhte Verkehrsaufkommen stellt kein Kapazitätsproblem für den Verkehrsfluss dar. Durch die Umnutzung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2-35a VE entfällt die Nutzung des Umzugsunternehmens, das vor allem durch den LKW-Verkehr zur starken Belastung der Köpenicker Straße beiträgt. Es wurde untersucht und nachgewiesen, dass der durch das Vorhaben erzeugte Verkehr keine Auswirkung auf den Verkehrsfluss der Köpenicker Straße hat.

Durch die geplante Tiefgarage / Garage kann nahezu der gesamte Stellplatzbedarf für die angestrebten Nutzungen abgewickelt werden.

Außerhalb des Plangebiets wirkt sich das Vorhaben schalltechnisch vor allem durch die Reflexion auf die gegenüberliegende Bebauung aus. Die Erhöhung ist zwar eher gering, aber aufgrund der hohen Ausgangssituation vor allem dann relevant, wenn die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung, wie in diesem Fall nachts, bereits überschritten sind.

Da mit dem Vorhaben keine baulichen Maßnahmen an Straßen verbunden sind, fällt das Vorhaben nicht in den Anwendungsbereich der 16. BImSchV. Ein rechtlicher Anspruch auf passive Schallschutzmaßnahmen für Bestandsgebäude besteht somit nicht. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde von Seiten der ehemaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (jetzt Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz) darauf hingewiesen, dass Eigentümer von Wohngebäuden an der Köpenicker Straße antragsberechtigt sind, an einem Schallschutzfensterprogramm des Senats teilzunehmen, wenn die Baugenehmigung vor dem 1. April 1974 erteilt wurde.

Aus städtebaulichen Gründen (siehe Kap. II 3.5.1.4 Abwägung) wird dem öffentlichen Belangen, der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum und Frei- und Erholungsflächen der Vorrang gegenüber dem Belang des Lärmschutzes der gegenüberliegenden Gebäude gegeben, zumal durch Inanspruchnahmen des Schallschutzfenster-Programms der Senatsverwaltung ausreichend niedrige Innenpegel für die straßenseitigen Aufenthaltsräume bei geschlossenen Fenstern erreichbar sind.

Aus lufthygienischer Sicht bestehen gegen das durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-35a VE ermöglichte Bauvorhaben keine Bedenken. Die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV werden nicht überschritten.

Nachbarschaftliche Rücksichtnahme

Das Vorhaben widerspricht der gebotenen nachbarschaftlichen Rücksichtnahme.

Nach dem Rücksichtnahmegebot gemäß § 15 Abs. 1 BauNVO Satz 2 sind bauliche Anlagen unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden. Dies ist für das Vorhaben mit der Zweckbestimmung Wohngebäude-, Geschäfts- und Bürogebäude nicht der Fall.

Mögliche Störungen der Nachbarschaft durch den vorhabeninduzierten Verkehr wie Lärmbelastung und Luftschadstoffe wurden untersucht. Im Ergebnis entstehen keine unzumutbaren Verhältnisse, bzw. sind diese hinsichtlich des angesprochenen Lärms wie folgt städtebaulich begründet und durch Maßnahmen zu verbessern, die nicht durch den B-Plan gesteuert werden können.

Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit der Grünfläche und Pflege

Die öffentliche Zugänglichkeit und Nutzung müssen gesichert werden. Es werden Lärm, Vermüllung und Vandalismus befürchtet.

Der Uferbereich verbleibt zwar im Eigentum der Vorhabenträgerin, wird aber als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Ufergrünzug mit Spielplätzen festgesetzt und als solche gewidmet. Dies wird auch durch Regelungen im Durchführungsvertrag sichergestellt.

Ordnungsrechtliche Belange sind nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2-35a VE. Bezüglich der Lärmimmissionen für das Plangebiet als auch für die umgebenden Grünflächen ist das Grünanlagengesetz zugrunde zu legen, dass zum Verhalten der Anlagenutzer, zur Rücksichtnahme und zu den Maßnahmen Aussagen trifft.

Im Durchführungsvertrag wird vereinbart, dass bei nachhaltigen Störungen der Wohnruhe des Vorhabens, die von der Benutzung der öffentlichen Grünanlage ausgehen der Bezirk und die Vorhabenträgerin sich einvernehmlich auf Maßnahmen verständigen werden, um die Wohnruhe zu sichern. Beispielsweise könnte eine Maßnahme sein, dass Berlin die Vorhabenträgerin ermächtigt, auf dessen Kosten die öffentliche Grünanlage in der Zeit zwischen 22:00 Uhr abends und 6:00 Uhr morgens abzuschließen.

Schutz der Uferzone

Es wird die Frage aufgeworfen, ob die Uferzone in den Geltungsbereich einbezogen werden und etwa als "Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" festgesetzt werden kann.

Da der Uferbereich sich im Bundeseigentum befindet und das Land Berlin keine direkten Zugriffsrechte darauf hat, wurde die Fläche nicht einbezogen. Die Gestaltung und der Erhalt des Uferbereichs ist Aufgabe des zuständigen Bundesschiffahrtsamtes. Der Uferbereich wird nicht überplant.

Die Baumaßnahmen auf den privaten Grundstücken und die Sanierung der Spundwand sind mit der zuständigen Verwaltung abgestimmt.

Es wurde eine konzeptionelle Grün- und Freiflächenplanung (FPB GmbH, Juli 2016 / Überarbeitung Juli 2018) erarbeitet, die sich mit der Verträglichkeit von Entwicklung und Schutz der naturbelassenen Uferzone einerseits und einer öffentlichen Zugänglichkeit andererseits auseinandersetzt. (siehe oben Kap. II. 4.1)

Eine Festsetzung als Fläche zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft würde zwar dem naturschutzfachlichen Ziel Rechnung tragen, den Biber und den Fischotter und ihrem Lebensraum zu schützen, aber nicht den Zielen des Landes Berlin die Ufer für die Bürger erlebbar zu machen. In der weiteren Planung wird es daher darum gehen – auch in Abstimmung mit den Planungen auf dem Grundstück Köpenicker Straße 11/12 die verschiedenen Interessen in Einklang zu bringen und die Maßnahmen weiter zu konkretisieren.

Klima

Es wird befürchtet, dass sich das Mikroklima für die Nachbarn und den umliegenden Stadt- raum durch die Blockrandbebauung mit Kammstruktur in der ermöglichten Höhe verschlech- tern würde. Die Spreefenster seien in der Breite nicht ausreichend. Darüber hinaus sei die Versiegelung zu hoch.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Boden wurden untersucht (Kap. III.1.) Im Bestand ist das Grundstück durch eine hohe Versiegelung von 83 % der Fläche geprägt. Durch die Planung erhöht sich der Vegetationsanteil der Fläche um 21 %. Darüber hinaus werden 50 % der Dächer und die nicht überbauten Garagen/Tiefgaragen begrünt. Daher kön- nen für das Schutzgut Klima/Luft erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden. Die klima- tische Funktion der Fläche wird insgesamt verbessert.

Die geschlossene Bauweise zur Köpenicker Straße ist aus Lärmschutzgründen erforderlich. Die Belastung durch den Verkehrslärm liegt im Bereich der Gesundheitsgefährdung. Durch die abschirmenden Baukörper entstehen ruhige Innenhöfe und ein ruhiger öffentlicher Ufergrün- zug.

Die sog. Spreefenster dienen nach den Planungsleitlinien der Vernetzung des (bislang nicht öffentlichen) Spreeufers mit den sich südlich der Köpenicker Straße befindlichen Quartieren. Sie sollen als Sichtachsen vorhandene Straßenräume im Sinne von öffentlichen Räumen fort- setzen oder neue visuelle Brücken zwischen den Bestandsquartieren und der Spree bilden.

Diesem Ziel wird sowohl durch das öffentlich zugängliche Spreefenster zwischen den Grund- stücken Köpenicker Straße 14 und 11/12 als auch durch den privaten Durchlass Rechnung getragen.

4.3 Abwägung der privaten Belange untereinander

Als konträre private Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB folgende Themen angesprochen:

Rücksichtnahme gegenüber den Bedürfnissen der Anwohner sowie der Umwelt, statt „Profitinteresse“ des Eigentümers durch hohe Dichte

Die Entwicklung der Flächen erfolgt nach dem Leitbild der Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Es werden bereits genutzte, vorbelastete Flächen umgenutzt. Die angestrebte Dichte orientiert sich an dem städtebaulichen Konzept, das sich aus der Umgebung ableiten lässt. (siehe vorangegangenes Kap. II. 4.2). Auch die gemischte Struktur von gewerblicher Nutzung und Wohnen lässt sich aus dem Umfeld ableiten.

Den Bedürfnissen der Anwohner wird Rechnung getragen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Ufergrünzug mit Spielplätzen geschaffen. Damit werden bisher unzugängliche Flächen für die Öffentlichkeit nutzbar gemacht und die Erholungs- und Freiraumfunktion in dem Gebiet verbessert.

Die Auswirkungen der umweltrelevanten Belange wurden untersucht und berücksichtigt, (siehe Kap. III). Es wurde eine konzeptionelle Grün- und Freiflächenplanung (FPB GmbH, Juli 2016 / Überarbeitung Juli 2018) erarbeitet. (siehe Kap. II 4.2.2 unter „Schutz der Uferzone“). Der naturbelassene Uferbereich mit einer Vegetation ist in den Freiraum als geschützte Zone integriert.

Die klimatische Funktion der Fläche wird insgesamt verbessert. Zukünftig wird der Anteil der vegetationsbestandenen Fläche und somit auch die klimawirksamen Flächen erhöht werden. Es ist eine extensive Dachbegrünung geplant. Zusätzlich sind auch die Tiefgaragen zu begrünen.

III. Auswirkungen der Planung

1 Auswirkungen auf die Umwelt

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 2-35a VE wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens entfällt gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die im Regelverfahren obligatorische Umweltprüfung. Der Verzicht auf die Umweltprüfung befreit jedoch nicht von der materiellen Pflicht, die Umweltbelange in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Im Verfahren zum Bebauungsplan 2-35a VE wurde eine Bestandserfassung und -bewertung und Prognose der Umweltauswirkungen sowie eine überschlägige Eingriffsbewertung durchgeführt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Grundstück an der Köpenicker Straße 14 (K 14). Das Plangebiet grenzt im Norden an die Spree, im Süden an die Köpenicker Straße und im Westen an die Brommystraße. Östlich schließt das Grundstück Köpenicker Straße 11-12 an, auf dem sich bis Januar 2014 ein Discounter (Nettomarkt) und bis 2017 ein Provisorium eines Nettomarktes befand. Im Rahmen der Bestandserfassung und -bewertung wird das Grundstück, auf dem das Vorhaben realisiert werden soll, betrachtet. Das Plangebiet bezieht sich auf das Grundstück.

1.1 Bestandserfassung und -bewertung

Das Plangebiet ist im Bestand durch die gewerbliche Nutzung und einen dadurch bedingten hohen Versiegelungsgrad geprägt. Im Nordwesten steht ein größeres zweistöckiges Gebäude, in den Randbereichen befinden sich kleinere Gebäude. Die versiegelten Freiflächen werden als Stellflächen für Container und Fahrzeuge genutzt. Entlang der befestigten Ufereinfassung zur tiefer liegenden Spree sind Gehölzgruppen, vorwiegend aus Pappeln und Weiden aufgewachsen. Entlang der Köpenicker Straße, außerhalb des Grundstücks, stehen alte Straßenbäume. (Biotoptypenkartierung / Baumbewertung FPB 2014)

Bezogen auf das **Schutzgut Boden** ist das Plangebiet vollständig anthropogen überformt. Der überwiegende Teil (93%) des 12.335 m² großen Grundstücks ist durch versiegelte, teilversiegelte und stark verdichtete Böden gekennzeichnet. Gemäß Biotoptypenkartierung liegt der Versiegelungsgrad bei 83% (FPB 2014). Dabei wurden teilversiegelte Flächen anteilig berücksichtigt (s. Tabelle 1). Der gesamte Bodenaufbau ist auf dem Grundstück somit extrem stark verändert. Die im Plangebiet vorherrschende Bodengesellschaft ist Lockersyrosem + Regosol + Pararendzina, die aus Aufschüttungsprozessen entstanden ist. Die Naturnähe ist sehr gering. Die Böden sind insgesamt durch eine geringe Leistungsfähigkeit in Bezug auf die Bodenfunktionen geprägt.

Tab. 1: Biotoptypen mit versiegelten Flächen und Versiegelungsgrad

BT Code	Biotoptyp	Fläche (in m ²)	Versiegelungsgrad (in %)	Versiegelte Fläche (in m ²)
01340	Uferbefestigung von Fließgewässern, Betonverbau	160	100	160
12310	Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb)	3.976	100	3.976
12612	Straßen mit Asphalt- oder Betondecken	3.431	100	3.431
12641	Parkplätze, nicht versiegelt	198	30	59
12641	Parkplätze, nicht versiegelt	2.201	60	1321
12642	Parkplätze, teilversiegelt	127	15	19
12643	Parkplätze, versiegelt	373	100	373
12651	unbefestigter Weg	92	30	28
12653	teilversiegelter Weg (inkl. Pflaster)	17	50	8
12740	Lagerflächen	890	100	892
		11.465	83%	10.267

Das gesamte Plangebiet liegt laut der Karte „Planungshinweise Bodenschutz“ im sog. Unerheblichkeitsbereich. Es handelt sich um Böden ohne besondere Anforderungen. Es gelten die allgemeinen Anforderungen des gesetzlichen Bodenschutzes. Die Veränderungsempfindlichkeit wird durch den hohen Versiegelungsgrad als gering bewertet.

Das Plangebiet wurde hinsichtlich seiner Altlastensituation erkundet. Ergebnis ist, dass es für den Wirkungspfad Boden-Mensch und Boden-Grundwasser keinen Handlungsbedarf gibt (Altlastenerkundung Horn & Müller 2008). Eine ehem. Tankstelle konnte nicht genau verortet werden, so dass für rund 75 m² eine Prognoseunsicherheit besteht. Im Zuge der Bebauung wird entnommener Boden beprobt, daher sind weitere Untersuchungen im Vorfeld nicht erforderlich.

Für das **Schutzgut Wasser** ist die Lage des Plangebietes im Urstromtal prägend. Der Flurabstand des Grundwassers liegt bei 2-2,5 m und ist in direkter Ufernähe zum Teil nur 1,5 bis 2,0 m bzw. 1,0-1,5 m. Der Hauptgrundwasserleiter liegt ungespannt vor. Durch die durchlässigen Sande bestünde bei einer unversiegelten Fläche eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers. Das Plangebiet ist an die Mischwasserkanalisation angeschlossen. Bei einem naturnahen Zustand des lokalen Wasserhaushaltes würden sich die Ein- (Niederschlag) und Austräge (Abfluss, Versickerung, Verdunstung) im Gleichgewicht halten. Dies ist im Bestand im Plangebiet nicht mehr gegeben. Der Oberflächenabfluss aus Niederschlägen ist sehr hoch. In Bezug auf den Wasserhaushalt herrschen hier naturferne Zustände vor. Dies ist auf den hohen Versiegelungsgrad zurückzuführen. Die Veränderungsempfindlichkeit für das Plangebiet ist als gering zu bewerten.

In Bezug auf das **Schutzgut Klima** ist das Plangebiet als Siedlungsbereich mit geringer in Einzelfällen mäßiger bioklimatischer Belastung dargestellt. Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Es sollen daher keine weiteren Verdichtungen erfolgen. In den Morgenstunden erfolgt ein sehr geringer und in den Abendstunden ein geringer, in Ufernähe ein mittlerer Kaltluftvolumenstrom von Osten nach Westen über die Spree. Die Spree ist eine übergeordnete Luftleit- und Ventilationsbahn. Der Luftaustausch erfolgt nur 5-15-mal in den Morgen- und Abendstunden. Das Plangebiet zeigt aufgrund des hohen Versiegelungsgrades bereits deutliche Überwärmungserscheinungen mit einer geringen nächtlichen Abkühlung, so dass das Bioklima während einer austauscharmen sommerlichen Strahlungsnacht als weniger günstig zu bezeichnen ist. Das Plangebiet weist aus klimatischer Sicht eine sehr hohe Veränderungsempfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung auf, da die Situation bereits sehr belastet ist.

In Bezug auf das **Schutzgut Pflanzen und Tiere** hat das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung, da die Fläche bis auf einzelne Bäume (16 Bäume) nahezu vegetationsfrei ist und damit nur eine geringe Lebensraumfunktion hat. Es sind nur 868 m² vegetationsbestanden. Meist handelt es sich um Ruderalfluren. Im Nordosten befindet sich ein mehrschichtiger Gehölzbestand (156 m²). Das Ufer der Spree ist im Plangebiet auf einer Länge von rund 100 m verbaut. Der kleinere Teil ist unverbaut (rund 40 m). Das Vorkommen des Bibers im Plangebiet selbst wurde gutachterlich ausgeschlossen (Faunistische Erfassung, Scharon 2014). Der Biber wandert sporadisch die Spree entlang, hat aber im Plangebiet keine Möglichkeit die Spree zu verlassen. Das Plangebiet grenzt aber an die Spree. An den Gehölzen außerhalb des Plangebietes, die in der Spree stehen bzw. hineinragen, wurden Biberspuren nachgewiesen (Nachweis von Biberaktivitäten am Spreeufer Köpenicker Str. 11/12 und 14, Wolter 2015). Die größere Anzahl der Nachweise bezogen sich auf das Ufer des Nachbargrundstücks Köpenicker Straße 11/12, das einen höheren Anteil an naturbelassenen Uferabschnitten aufweist. Aktuell gibt es auch Hinweise auf das Vorhandensein des Fischotters. (Naturschutzwacht-Bericht 1. Quartal 2020, A. Wolter) Es wurde daher eine Erfassung der Artengruppen Biber und Fischotter im Plangebiet durchgeführt (Natur + Text, Mai 2020). Diese bestätigt die mittlerweile dauerhafte Präsenz des Bibers und die temporäre Nutzung durch den Fischotter als Rast- und Ruhestätte sowie als Fraßplatz.

Die Gebäude haben nur eine eingeschränkte Lebensraumfunktion für Vögel. Innerhalb des Plangebietes wurden sechs Arten als Brutvögel erfasst (Scharon 2014): Blässhuhn, Mönchgrasmücke, Amsel, Hausrotschwanz, Haussperling und Girlitz. Im Plangebiet dominieren die Höhlenbrüter. 6 Brutplätze des Haussperlings wurden unterhalb des Dachkantenbleches am Hauptgebäude gefunden. Der Hausrotschwanz errichtet seine Nester in Nischen. Neben den kleineren Gebäuden bieten vor allem die vielen Container mit ihren Öffnungen an den Containerecken günstige Brutplätze. Die wenigen Gehölze bieten einigen Arten der Baum- und

Buschbrüter geeignete Ansiedlungs- bzw. Brutmöglichkeiten. Wegen des hohen Versiegelungsgrades wurde auf dem Grundstück kein Bodenbrüter nachgewiesen (Scharon 2014).

Bezogen auf dieses Schutzgut besteht eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Vegetationsverlust. Ausnahme bilden die größeren Gehölze am Ufer. Hier besteht eine hohe Veränderungsempfindlichkeit auch hinsichtlich des Rastplatzes des Bibers und des Fischotters.

In Bezug auf das **Schutzgut Landschaftsbild** besteht nur eine geringe Wertigkeit des Plangebietes. Das Plangebiet ist durch eine ungeordnete Gewerbenutzung geprägt, die eher unattraktiv wirkt. Bei den Gewerbebauten handelt es sich überwiegend um niedrige Flachbauten. Direkt an der Köpenicker Straße sind die Umzugscontainer sichtbar. Aufgrund der unattraktiven gewerblichen Nutzung ist die Veränderungsempfindlichkeit bezogen auf dieses Schutzgut als gering zu bewerten.

Die Vorbelastung in Bezug auf das **Schutzgut Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung** ist als hoch zu bewerten. Die südlich verlaufende Köpenicker Straße ist sehr stark durch Schallemissionen vorbelastet. Im Straßenverlauf werden Werte von über 75 dB(A) erreicht. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung (Akustik Labor Berlin (ALB), 2014) wurde der sog. Prognosenullfall untersucht. Dieser zeigt, dass im Plangebiet die schalltechnischen Orientierungswerte nachts in Bodennähe vollflächig und in Höhe 7. OG großflächig überschritten wird. Der Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung wird tags im Plangebiet eingehalten. Nachts wird der entsprechende Schwellenwert von 60 dB(A) im Randbereich der Köpenicker Straße überschritten. Die Belastung durch verkehrsbedingte Emissionen (Lärm und Luft) des Plangebietes wird vor allem an der Köpenicker Straße als hoch eingeschätzt. Die Empfindlichkeit gegenüber einer Zunahme des Straßenverkehrslärms wird als hoch bewertet. Das Plangebiet selbst ist durch seine derzeitige gewerbliche Nutzung relativ unempfindlich gegenüber Lärmbelastung.

Für das **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter** hat das Plangebiet selber keine Bedeutung. Es befinden sich keine Denkmale im Plangebiet. Nordwestlich der Brommystraße liegen die Bäckerei der Garde du Corps (Heeresbäckerei) und der Victoriaspeicher II der BEHALA, das als Ensemble unter Denkmalschutz steht. Östlich steht das Ensemble aus Wohnhäusern, ehemaligen Fabrikhallen und Gewerbehöfen in der Köpenicker Str. 7a-10a als Denkmalbereich und zum Teil als Einzeldenkmale unter Schutz. Auf der anderen Spreeseite befindet sich das Denkmal Berliner Mauer, Grenzmauerabschnitte und Wachtürme.

1.2 Prognose der Umweltauswirkungen

Das Grundstück weist eine Größe von rund 12.335 m² auf. Ziel ist es, mit der Festsetzung der Bauflächen mit Zweckbestimmung „Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein gemischt genutztes Quartier zu schaffen. Das städtebauliche Konzept soll durch die erweiterte Baukörperfestsetzung gesichert werden, durch die auch zeichnerisch die Grundfläche gesichert wird. Die Traufhöhe soll zu den öffentlichen Straßen auf ca. 22 m über Gelände beschränkt werden. Die Bebauung sieht offene Wohnhöfe vor, die zum Teil durch Garagen/Tiefgaragen unterbaut sind. Entlang der Spree soll eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Ufergrünzug mit Spielplätzen gesichert werden.

Aus den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2-35a VE werden Wirkfaktoren abgeleitet, anhand derer die Auswirkungen auf die Umwelt, sowie auf Natur und Landschaft geprüft werden. Die Planung führt schutzgutbezogen zu folgenden Umweltauswirkungen:

Für das **Schutzgut Boden** werden anlagebedingt durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen vorbereitet. Im Bestand ist das Grundstück durch einen hohen Versiegelungsgrad von 83% geprägt, dies entspricht 10.267 m². Zukünftig wird die Versiegelung reduziert werden. Entlang der Spree erfolgt eine Entsiegelung. Entlang der Köpenicker Straße und der Brommystraße werden Baukörper festgesetzt werden. Das Baugebiet weist eine Größe von 9.447 m² auf. Durch die geplante Bebauung wird bezogen auf die reine Baufläche (ohne die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Ufergrünzug mit Spielplätzen und das Gehrecht Fläche b) eine Fläche von 4.939 m² in Anspruch genommen. Bis zu einer GRZ von 0,80 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO kann eine Unterbauung mit Tiefgaragen/Garagen erfolgen. Insgesamt wird ein möglicher Versiegelungsgrad von rund 7.558 m² erreicht. Die Versiegelung im Bestand beträgt rund 10.267 m². Damit nimmt die Versiegelung gegenüber dem Bestand um 2.709 m² ab. Um baubedingte Beeinträchtigungen durch die erforderlichen Entsiegelungsmaßnahmen und den Bau der Tiefgarage auf Boden und Wasser

auszuschließen, ist die Untere Bodenschutzbehörde einzubeziehen. Bezogen auf dieses Schutzgut entstehen durch die Planung unter Berücksichtigung möglicher Auflagen der Unteren Bodenschutzbehörde keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Auf das **Schutzgut Wasser** hat die Planung anlagebedingt keine erheblichen Umweltauswirkungen. Es wurde eine Machbarkeitsstudie zur Niederschlagsentwässerung erarbeitet (FPB 2014). Das Grundstück bietet grundsätzlich günstige Voraussetzungen für eine Versickerung von Niederschlagswasser. Bei einer Versickerung auf dem Grundstück ergibt sich eine erhebliche Verbesserung des Wasserhaushalts auf dem Baugrundstück gegenüber dem Bestand. Durch die extensive Dachbegrünung auf den Wohngebäuden, die Wasserrückhaltung zur Bewässerung der intensiven Dachbegrünung auf den Garagendächern, die Versickerung im Bereich der Freianlagen sowie die Vergrößerung der unbebauten Flächen würde der Anteil der Verdunstung auf rund 75% der Niederschlagsmenge steigen. Der Abfluss würde nur noch 2% betragen, der Rest würde versickern. Es würde damit ein nahezu naturnaher Wasserhaushalt wiederhergestellt werden. Alternativ wäre eine Direkteinleitung in die Spree möglich. Auch bei dieser Variante würde sich der Wasserhaushalt gegenüber dem Bestand verbessern. Durch die Dachbegrünung und die Vergrößerung der unverbauten Flächen steigt der Anteil der Verdunstung. Der Abfluss ist bei dieser Variante mit 36% deutlich höher. Bei dem erforderlichen Einleitbauwerk sind erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden. Insgesamt entstehen bezogen auf das Schutzgut Wasser keine erheblichen Beeinträchtigungen. Es wird eine Verbesserung gegenüber dem Bestand vorbereitet.

Für das **Schutzgut Klima/Luft** können erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden. Die Gebäudehöhen werden gegenüber den niedrigen Gebäuden im Bestand deutlich erhöht, orientieren sich aber an der Berliner Traufhöhe plus einem weiteren zurückgestaffelten Geschoss. Auswirkungen auf die Spree als Luftleitbahn sind nicht wahrscheinlich. Die klimatische Funktion der Fläche wird insgesamt verbessert. Zukünftig wird der Anteil der vegetationsbestandenen Fläche und somit auch die klimawirksame Fläche erhöht werden. Es werden 4.596 m² Fläche gärtnerisch angelegt (mit Bodenanschluss), das sind 3.728 m² mehr als im Bestand. Es ist eine extensive Dachbegrünung geplant. 50% der Dachflächen des obersten Geschosses (gestaffelten Geschosses) sind extensiv zu begrünen. Die Baugrenzen für das oberste zulässige Geschoss ermöglichen eine Grundfläche von ca. 4.500 m². Es wären dann 2.250 m² extensiv zu begrünen. Zusätzlich sind auch die Tiefgaragen zu begrünen. Diese nehmen im nicht überbauten Bereich eine Fläche von 2.578 m² ein. Die im Bestand bereits bestehenden deutlichen Überwärmungserscheinungen können so reduziert werden. Bezogen auf dieses Schutzgut können durch die Planung erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden. Durch die Planung erfolgt eine Verbesserung der klimatischen Situation.

Die Auswirkung auf die Luftschadstoffe wurden untersucht (Akustik Labor Berlin (ALB), Dezember 2014) und nach Aktualisierung Verkehrsuntersuchung (November 2017) geprüft, (Akustik Labor Berlin (ALB), Stellungnahme Januar 2018).

Zusammenfassend lassen sich aus den Ergebnissen der aktuellen Immissionsberechnungen 2018 auch mit den dargestellten Änderungen die folgenden Schlussfolgerungen ziehen:

- Die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV für die Jahresmittelwerte werden für die Luftschadstoffe Stickstoffdioxid (NO₂), Feinstaub PM10 und Feinstaub PM2,5 im Aufenthaltsbereich der Menschen (Gehweg, in der Nähe schutzwürdiger Bebauung) sicher unterschritten.
- Auch der Tagesgrenzwert für PM10 – 35 zulässige Tage der Überschreitung eines Tagesmittelwertes von 50 µg/m³ pro Jahr, der durch das sogenannte Tagesgrenzwertäquivalent (PM10-Jahresmittelwert von 30 µg/m³) repräsentiert ist – wird in schutzbedürftigen Bereichen sicher eingehalten.

Aus lufthygienischer Sicht bestehen gegen das durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-35a VE ermöglichte Bauvorhaben keine Bedenken.

Für das **Schutzgut Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt** können erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden. Im Bestand befinden sich 16 Einzelgehölze auf dem Grundstück. Die Gehölze sind im Bereich des geplanten Uferweges, so dass diese erhalten werden können. Der gärtnerische Anteil erhöht sich deutlich gegenüber dem Bestand. Es werden 4.596 m² Fläche gärtnerisch angelegt. Es wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Der Umfang beträgt rund 2.000 m². Die Lebensraumfunktion für Freibrüter wird deutlich erhöht.

Für die verlorengehenden Niststätten der Höhlen-/Gebäudebrüter sind Ersatzniststätten am Gebäudebestand anzubringen bzw. einzubauen. Es sollen 16 Ersatzniststätten für den Haussperling und 4 Ersatzniststätten für den Hausrotschwanz gesichert werden. Die Sicherung erfolgt über den Durchführungsvertrag. Es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen. Im Gegenteil führt die Planung durch den Ufergrünzug und die Hofinnenbegrünung zu positiven Auswirkungen. Der Uferbereich bleibt erhalten, so dass auch der Rastplatz für den Biber als Trittstein im Biotopverbund erhalten wird. Vorhandene Uferverbauungen werden reduziert, so dass sich die Situation für den Biber sogar verbessert. Ein Biberausstieg wird dauerhaft gesichert. Die Maßnahme wirkt sich auch positiv auf den Fischotter aus.

Für das **Schutzgut Landschaftsbild** erfolgen keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung. An die Stelle der unattraktiven Gewerbeflächen tritt einutzungsgemischtes Quartier. Entlang der Spree wird ein Ufergrünzug geschaffen und somit die Spree erlebbar gemacht. Zu den öffentlichen Straßen wird die Berliner Traufhöhe eingehalten. Damit fügt sich die Planung in die Umgebung ein. Es entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen bezogen auf dieses Schutzgut. Die planbedingte Vorbereitung eines Ufergrünzugs ist als positive Wirkung zu bewerten.

Für das **Schutzgut Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung** können Beeinträchtigungen durch die Planung aufgrund der Verkehrszunahme entstehen. Im Verfahren erfolgte eine schalltechnische Untersuchung (Akustik Labor Berlin (ALB), 2015 / Stellungnahme Januar 2018). Außerhalb des Plangebietes ergibt sich bei Vorhabenrealisierung vor allem durch zusätzliche Reflexionen eine rechnerische Pegelerhöhung von maximal 1,3 dB(A) im Bereich der Köpenicker Straße. Für die nicht unmittelbar dem Vorhaben gegenüberliegenden Gebäude an der Köpenicker Straße sind die Pegelerhöhungen kleiner als 1 dB(A). Aufgrund der Erhöhungen der Emissionspegel im Prognosenullfall (Akustik Labor Berlin (ALB), Januar 2018) und des Saldos von 0,3 bzw. 0,4 dB(A) im Prognoseplanfall wären dem gegenüber bei einer Neuberechnung Pegelerhöhungen nachts von maximal 1,7 dB(A) zu erwarten. Relevant sind diese (geringen) Pegelerhöhungen deshalb, weil nachts die Geräuschemissionen vor den betrachteten Gebäuden bereits im Prognosenullfall über dem Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) liegen. Die Beeinträchtigung ist daher als erheblich zu bewerten. Um die Beeinträchtigungen zu vermeiden wird empfohlen, das Tempolimit für die Köpenicker Straße zumindest im Bereich des Vorhabens auf 30 km/h zu begrenzen. Diese straßenverkehrsrechtliche Maßnahme kann allerdings nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Ergebnis der Untersuchung ist weiterhin, dass gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet ohne zusätzliche Festsetzungen zum Lärmschutz nicht für alle Bereiche gegeben sind. Nachts wird der Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung an den Fassaden, die der Köpenicker Straße zugewandt sind, überschritten. Der Bebauungsplan sieht daher Festsetzungen zum passiven Lärmschutz vor.

Für das **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter** hat das Plangebiet selbst keine Bedeutung. Direkt angrenzend befinden sich jedoch Denkmale. Nordwestlich der Brommystraße liegen die Bäckerei der Garde du Corps (Heeresbäckerei) und der Victoriaspeicher II der BEHALA, das als Ensemble unter Denkmalschutz steht. Südöstlich des Plangebietes befinden sich mehrere Wohnhäuser, die als Ensemble geschützt sind. Auf der anderen Spreeseite befindet sich das Denkmal Berliner Mauer, Grenzmauerabschnitte und Wachtürme. Durch die Planung entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Ensembles.

1.2.1 Zusammenfassung

Durch die Planung entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt, Landschaftsbild und Kulturgüter und sonstige Sachgüter bzw. können erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden. Es liegen keine erheblichen Beeinträchtigungen von Wechselwirkungen vor. Für das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sind erhebliche Beeinträchtigungen durch zusätzlichen Verkehr zu erwarten.

1.3 Vermeidungsmaßnahmen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Umweltauswirkungen fest:

- Anlage eines ca. 20 m breiten und zum Teil verengten Uferstreifens
- Extensive Dachbegrünung auf 50% der Dachflächen der obersten Geschosse

- Gärtnerische Anlage der Fläche oberhalb der Tiefgaragen/Garagen
- Gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksfläche
- Passive Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet
- Verringerung der Belastung durch Beschränkung von Brennstoffen
- keine Vegetationsbeseitigung vom 1. März bis 30. September (Bauzeitenregelung)

Im Durchführungsvertrag sind folgende Maßnahmen gesichert:

- 16 Ersatzniststätten für den Haussperling
- 4 Ersatzniststätten für den Hausrotschwanz
- Herstellung eines Ausstiegs für gebietsheimische aquatische Säugetiere (Biber und Fischotter)
- die restlichen Pflanzungen nach Möglichkeit und in Abhängigkeit der Anzahl der Pflanzungen im Baugebiet als Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm durch die konzeptionelle Grün- und Freiflächenplanung als Anlage zum Durchführungsvertrag

1.4 Eingriffsbewertung

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Auch ohne beschleunigtes Verfahren würde sich für das Plangebiet bereits verbindliches Baurecht aus dem Baunutzungsplan ableiten. Der Baunutzungsplan, veröffentlicht 1961 in Verbindung mit dem Überleitungsbebauungsplan VI-A weist ein reines Arbeitsgebiet mit der Baustufe V/3 mit einer GRZ von 0,5 und einer BMZ von 6,0 aus. In der zum damaligen Zeitpunkt gültigen Bauordnung werden die Nebenanlagen und sonstigen Bewegungs- und Abstellflächen nicht mitgerechnet, dies gilt ebenfalls für Stellplätze und Garagen. Insofern wäre eine hundertprozentige Versiegelung – auch direkt bis an das Ufer – möglich.

Auch wenn die Eingriffe nicht ausgleichspflichtig sind, sind die Eingriffe dennoch zu erfassen und zu bewerten. Die Veränderung der Gestalt oder Nutzung der Grundfläche führt nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen. Durch die Planung wird der Versiegelungsgrad um 21% reduziert und der Vegetationsanteil deutlich erhöht. 4.596 m² haben einen Bodenanschluss und werden gärtnerisch angelegt. Damit werden die Boden- und Lebensraumfunktionen und die klimatische Funktion der Fläche verbessert. Die einzige naturschutzrelevante Fläche im Bestand ist ein 158 m² großer mehrschichtiger Gehölzbestand. Im Rahmen eines Freiflächenkonzeptes wird ein Erhalt der Vegetation geprüft. Sollte ein Erhalt nicht möglich oder sinnvoll sein, wäre ein Verlust der 158 m² großen Fläche auch als nicht erheblich zu bewerten. Die Bäume sind über die Baumschutzverordnung geschützt. Im Falle einer Fällung ist ein Ausgleich nach Baumschutzverordnung erforderlich.

1.5 Baumschutzverordnung

Im Plangebiet wurde der Baumbestand aufgenommen, der gemäß Baumschutzverordnung geschützt ist. Geschützt sind alle Laubbäume jeweils mit einem Stammumfang ab 80 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn mindestens einer der Stämme einen Mindestumfang von 50 cm aufweist. Vor Fällung der Bäume ist ein Antrag auf Fällgenehmigung gemäß § 5 BaumSchVO beim Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg zu stellen. Wird der Fällung zugestimmt, sind die Bäume gemäß den Bestimmungen der Baumschutzverordnung auszugleichen.

Von den 16 im Plangebiet kartierten Bäumen fallen 12 Bäume unter die Baumschutzverordnung. Es würde sich (zum Zeitpunkt Oktober 2014) im Worst-Case-Fall, wenn kein Baum erhalten bleiben könnte, ein Ersatzbedarf von 32 Bäumen ergeben oder ein monetärer Ausgleich von rund 21.000 €.

Im Rahmen der Freiflächenplanung ist zu prüfen, ob ein Erhalt der Bäume möglich ist. Für 8 der durch die Baumschutzverordnung geschützten Bäume ist gegenwärtig von einem Verlust

auszugehen. Dies würde ein Ersatzbedarf von 19 Bäumen auslösen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht eine Festsetzung vor, dass mindestens 6 Laubbäume mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen sind. Für die restlichen Bäume wird geklärt, ob eine Ausgleichszahlung gemäß der Baumschutzverordnung gezahlt werden muss oder ob Ersatzpflanzungen im Uferbereich, der zur öffentlichen Grünanlage gehört, nach der konzeptionellen Grün- und Freiflächenplanung (FPB GmbH, Juli 2016 / Überarbeitung Juli 2018) möglich sind. Für die öffentliche Grünanlage können im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen werden. Durch diese Festsetzung kann der Ersatzbedarf im Geltungsbereich gedeckt werden.

Im Rahmen der Planung ist darauf zu achten, dass die Bäume im öffentlichen Straßenland gesichert werden. Sollte eine Fällung unvermeidbar sein, ist ein Antrag auf Fällgenehmigung gemäß § 5 BaumSchVO beim Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg zu stellen. Wird der Fällung zugestimmt, sind die Bäume gemäß den Bestimmungen der Baumschutzverordnung oder nach der Methode Koch auszugleichen.

1.6 Bewertung der Fläche hinsichtlich des Vorkommens geschützter Tier- und Pflanzenarten

Bebauungspläne dürfen den sog. Zugriffsverboten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht entgegenlaufen. Im Bebauungsplanverfahren ist daher vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob die vorgesehenen Festsetzungen auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen. Die artenschutzrechtlichen Verbote sind nicht abwägungsfähig, es handelt sich um gesetzliche Anforderungen, die nicht im Rahmen der Abwägung überwunden werden können.

§ 44 Absatz 1 BNatSchG verbietet:

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Das Plangebiet wurde hinsichtlich des Vorkommens geschützter Tierarten untersucht (Scharon 2014). Auf Grund der Biotopausstattung, der Lage, der vorhandenen Strukturen und der nahezu vollständigen Versiegelung konnte das Vorkommen folgender streng geschützter Arten ausgeschlossen werden:

- alle an Gewässer gebundene Arten (Lurche, Libellen und Biber), da das Ufer in diesem Bereich weitgehend befestigt ist und keine Strukturen für eine Ansiedlung oder Fortpflanzung aufweist.
- an Offenflächen gebundene streng geschützte Arten wie die Zauneidechse

Im Rahmen der Begehung wurde das Vorkommen von Fledermausquartieren ausgeschlossen.

Im Plangebiet wurden sechs Brutvogelarten kartiert. Ein Nest des Blässhuhns befand sich an einer technischen Struktur unmittelbar am Spreeufer, ohne einen direkten Bezug zum Grundstück und wird daher nicht weiter betrachtet.

Im Plangebiet wurden Biberspuren nachgewiesen. Darüber hinaus wird das Plangebiet durch den Fischotter genutzt. Deswegen erfolgt eine Prüfung der Verbotstatbestände auch für den Biber und den Fischotter.

1.6.1 Prüfung der Verbotstatbestände

1.6.1.1 Höhlen- und Nischenbrüter

Innerhalb des Plangebietes wurden mit dem Haussperling und dem Hausrotschwanz zwei Brutvogelarten der Kategorie Höhlen- und Nischenbrüter nachgewiesen. Die Nistplätze dieser Nischen- bzw. Halbhöhlenbrüter an Gebäuden sind ganzjährig geschützt.

Stufe 1: Beurteilung der Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 1, 2 u. 3 BNatSchG

Nr. 1 nicht erfüllt.

Die Tötung ist vermeidbar. Die Beseitigung von Niststätten an Gebäuden darf nur unter der Bedingung erfolgen, dass diese zum Zeitpunkt der Beseitigung unbesetzt sind. Es ist sicherzustellen, dass weder Altvögel, Jungvögel noch Gelege zu Schaden kommen. Vor der Umgestaltung bzw. Abriss von Gebäuden sowie Baumfällungen sind diese hinsichtlich Nester durch eine fachkundige Person zu untersuchen. Beim Abriss von Gebäuden und Fällung von Bäumen ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme zu prüfen, ob Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Vögeln betroffen sind. Soweit erforderlich, hat die Bauherrschaft diese Prüfung durch eine nachweislich fachkundige Person durchführen zu lassen. Sind Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Vögeln vorhanden, hat die Bauherrschaft die Maßnahme unverzüglich der unteren Behörde für Naturschutz und Landschaftspflege des zuständigen Bezirksamtes anzuzeigen. Nur wenn die Beseitigung von Niststätten aus anderen Gründen notwendig wird, so ist eine Befreiung gemäß § 67 Abs. 2 BNatSchG zu beantragen"

Nr. 2 nicht erfüllt.

Erhebliche Störungen während der Fortpflanzungszeit, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, sind durch die Bauzeitenregelung im Baugenehmigungsverfahren und eine ökologische Baubegleitung zur Kontrolle der Regelungen vermeidbar.

Nr. 3 erfüllt.

Da der Schutz der Fortpflanzungsstätte erst mit Aufgabe des Reviers endet und die Fortpflanzungsstätte jährlich wiederkehrend genutzt wird, ist der Verbotstatbestand erfüllt, sobald die Gebäude, die den Arten Lebensraum bieten, beseitigt oder beeinträchtigt werden.

Stufe 2: Prüfung der Freistellung nach § 44 Abs. 5 BNatSchG

Da der Schutz der Fortpflanzungsstätte erst mit Aufgabe des Reviers endet und die Fortpflanzungsstätte jährlich wiederkehrend genutzt wird, ist der Verbotstatbestand erfüllt. Für die hier angeführten Arten führt die Beeinträchtigung eines oder mehrerer Nester außerhalb der Brutzeit aber nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte, da bei der vollständigen Beseitigung/Entwertung regelmäßig genutzter Reviere der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V. mit Abs. 5 BNatSchG greift. Falls die Niststätten dieser Arten beseitigt werden, ist ein Antrag auf Ausnahme nach § 45 BNatSchG von dem Verbot des § 44 BNatSchG (Beseitigung geschützter Nist- und Lebensstätten) erforderlich.

Stufe 3: Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

Für die betroffenen Arten wurde seitens des Fachgutachtes (Scharon 2014) eingeschätzt, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht verschlechtert und die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, wenn Ersatzniststätten an den neuen Gebäuden angebracht werden.

Entsprechend der festgestellten Reviere ergibt sich die Notwendigkeit zur Anbringung von 16 Niststätten für den Haussperling und 4 Niststätten für den Hausrotschwanz.

Es ist notwendig vor Beseitigung dieser Fortpflanzungs- und Ruhestätten ein Antrag auf Ausnahme durch den Grundstückseigentümer nach § 45 Abs. 7 BNatSchG einzureichen. Dabei sollten die bereits vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen, die im Durchführungsvertrag gesichert werden, benannt werden.

1.6.1.2 Freibrüter

Innerhalb des Plangebietes wurden mit der Mönchsgrasmücke, Amsel und Girlitz zwei Brutvogelarten der Kategorie Freibrüter nachgewiesen.

Stufe 1: Beurteilung der Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 1, 2 u. 3 BNatSchG

Nr. 1 nicht erfüllt.

Die Schutzvorschrift gilt für die besonders geschützten Arten. Die Verbotswirkung gilt individuenbezogen (einschließlich Eier, auch in leerem Zustand). Verboten sind daher sämtliche Handlungen, die den Tod oder die Verletzung eines Tieres, die Zerstörung oder Beschädigung von Eiern oder deren Entfernung zur Folge haben. Die Tötung ist vermeidbar. Die Baumaßnahmen sind so zu steuern, dass sie in Abwesenheit der geschützten Art vorzunehmen sind. Es dürfen keine Abbruch- oder Räumungsmaßnahmen sowie Rodungsmaßnahmen im Zeitraum März bis Anfang September auf der Fläche durchgeführt werden.

Nr. 2 nicht erfüllt.

Verboten sind Störungen während bestimmter Schutzzeiten, die sich negativ auf die physische Verfassung des Tieres auswirken (z.B. Unruhe oder Flucht). Von einer erheblichen Störung ist auszugehen, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art durch die Störung verschlechtert. Erhebliche Störungen während der Fortpflanzungszeit, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, können ausgeschlossen werden. Durch § 39 BNatSchG ist es verboten Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Dies ist striktes Recht und verhindert damit eine Störung der hier dargestellten Freibrüter während der Brutzeit.

Nr. 3 nicht erfüllt.

Schutzgut dieses Verbots sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Es sollen solche Lebensstätten geschützt werden, die für die Erhaltung der Art aktuelle Bedeutung besitzen. Der Schutz der Lebensstätte kann auch außerhalb der Anwesenheit der Bewohner bestehen, wenn nach den Lebensgewohnheiten einer Art eine regelmäßig wiederkehrende Nutzung zu erwarten ist. Der Schutz der Fortpflanzungsstätte für die hier behandelten Arten, erlischt mit Beendigung der jeweiligen Brutperiode, da die Arten regelmäßig die Fortpflanzungs- und Ruhestätte wechseln. Damit ist der Verbotstatbestand außerhalb der Brutzeit nicht erfüllt und durch eine Berücksichtigung der Brutzeiten (1. März bis 30. September) vermeidbar. Die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ist durch den regelmäßigen Wechsel der Fortpflanzungsstätten und ihrer nicht erneuten Nutzung durch alle hier behandelten Arten mit weiter Definition des Lebensstätten-Begriffs und den Erhalt der Gehölzstrukturen sowie der Schaffung neuer Strukturen weiterhin erfüllt. Für die genannten Arten ist davon auszugehen, dass die lokalen Populationen im räumlich-ökologischen Zusammenhang durch den Verlust einzelner Brutplätze nicht beeinträchtigt werden.

Die Verbotstatbestände sind nicht erfüllt, eine weitere Prüfung ist nicht erforderlich.

1.6.1.3 Biber und Fischotter

Das Vorkommen des Bibers im Plangebiet selbst wurde zunächst gutachterlich ausgeschlossen (Scharon 2014). Das Plangebiet grenzt aber an die Spree. An den Gehölzen, die in der Spree stehen bzw. hineinragen wurden Biberspuren nachgewiesen (Nachweis von Biberaktivitäten am Spreeufer Köpenicker Str. 11/12 und 14, Wolter 2015). Die größere Anzahl der Nachweise bezogen sich auf das Ufer des Nachbargrundstücks Köpenicker Straße 11/12, das einen höheren Anteil an naturbelassenen Uferabschnitten aufweist. Das Vorkommen des Bibers und des Fischotters und die Nutzung des Gebiets als Ruheplatz wurde gutachterlich aktuell bestätigt (Natur + Text, Mai 2020). Im Folgenden wird die Prüfung der Verbotstatbestände durchgeführt.

Stufe 1: Beurteilung der Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 1, 2 u. 3 BNatSchG

Nr. 1 nicht erfüllt.

Verboten sind sämtliche Handlungen, die den Tod oder die Verletzung eines Tieres zur Folge haben. Dies ist im vorliegenden Planfall ausgeschlossen. Bisher werden die Gehölze am Ufer (außerhalb des Plangebietes) nur als Rastplatz genutzt. Der Verbindungskorridor Spree wird durch die Planung nicht verändert. Im Zuge der Gestaltung des Ufergrünzuges soll die Verbauung des Ufers entfernt werden (außer die Spundwand, die erhalten wird). Der Bereich ist temporär dann nicht nutzbar. Anschließend wird sich der Landlebensraum verbessern, da der Biber dann auch besser an Land kommen kann.

Nr. 2 nicht erfüllt.

Verboten sind Störungen während bestimmter Schutzzeiten, die sich negativ auf die physische Verfassung des Tieres auswirken (z.B. Unruhe oder Flucht). Von einer erheblichen Störung ist auszugehen, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art durch die Störung verschlechtert. Erhebliche Störungen während der Fortpflanzungszeit, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population sind auszuschließen. Ein Biberbau befände sich wenn außerhalb des Plangebietes im Wasser und wird daher nicht beeinträchtigt werden. Die Maßnahmenumsetzung ist mit dem Umwelt- und Naturschutzamt dennoch abzustimmen.

Nr. 3 nicht erfüllt.

Schutzgut dieses Verbots sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Es sollen solche Lebensstätten geschützt werden, die für die Erhaltung der Art aktuelle Bedeutung besitzen. Der Schutz der Lebensstätte kann auch außerhalb der Anwesenheit der Bewohner bestehen, wenn nach den Lebensgewohnheiten einer Art eine regelmäßig wiederkehrende Nutzung zu erwarten ist. Eine Beeinträchtigung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte sind auszuschließen. Fachgutachterlich wird bewertet, ob die Uferbereiche außerhalb des Plangebietes, die als Rastplätze dienen, durch die Planung beeinträchtigt werden könnten. Es erfolgen weitere Untersuchungen zur genauen Lebensraumabgrenzung und zur Abstimmung der Außenanlagenplanung auf den Lebensraum des Bibers. Die Planung ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand und unter Hinzuziehung eines Fachgutachtes mit dem Vorkommen des Bibers vereinbar. Eine Befreiung nach § 62 BNatSchG ist nicht erforderlich. In den Durchführungsvertrag werden Anforderungen an eine Biber verträgliche Gestaltung des Ufergrünzugs aufgenommen. Hierzu gehört ein Biberausstieg sowie ein Erhalt von Ruhebereichen für Biber und Fischotter.

1.6.2 Zusammenfassung

Der Planung stehen in Bezug auf die Vögel keine artenschutzrechtlichen Hinderungsgründe entgegen. Es ist die Sicherung von 16 Ersatzniststätten für den Haussperling und 4 für den Hausrotschwanz im Durchführungsvertrag vorgesehen. In Bezug auf den Biber und den Fischotter wird im Durchführungsvertrag als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gesichert, dass der naturnahe Uferbereich an der östlichen Grundstücksgrenze (auf dem eigenen Grundstück) auf einer Länge von ca. 20 m mit einem Ausstieg für gebietsheimische aquatische Säugetiere versehen wird.

2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Voraussetzung der angestrebten Entwicklung zu einem gemischt genutzten Quartier ist die bereits zum Teil erfolgte Umsiedlung des bestehenden Gewerbebetriebes auf dem Grundstück Köpenicker Straße 14. Dadurch wandern zwar Arbeitsplätze aus dem Gebiet ab, es werden aber aufgrund der angestrebten Nutzungen neue Arbeitsplätze im Gebiet entstehen. Da es sich bei dem Gewerbebetrieb um eine Spedition handelt, werden durch die Umsiedlung der Betriebslärm und der LKW-Verkehr insgesamt in der Köpenicker Straße reduziert, was sich positiv auf die umgebende Wohnbebauung auswirkt.

Die Planung ermöglicht die Schaffung von dringend benötigtem innerstädtischen Wohnraum. Die Deckung des Neubaubedarfs an Wohnungen soll gemäß den übergeordneten Planungen vorrangig durch Bestandsergänzung und Nachverdichtung auf innerstädtischen Standorten konzentriert werden, um die Innenstadt als Wohnort zu sichern und zu qualifizieren. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die bisherigen Industrieflächen entsprechend dem gesamtstädtischen Ziel durch die Flächennutzungsplanung in gemischtes Quartier umgenutzt. Somit wird das Wohnen an der attraktiven Spree gefördert.

Die erstmalige öffentliche Zugänglichkeit des Spreeufers führt bei Be- und Anwohnern zu einer hohen Aufenthalts- und Freiraumqualität. Der Uferstreifen und die privaten Höfe werden durch die geschlossene Bebauung entlang der Köpenicker Straße vom Straßenlärm abgeschirmt. Ruhige Wohnverhältnisse werden darüber hinaus durch die Möglichkeit der zweiseitigen Orientierung der Wohnungen oder der Ausrichtung zur ruhigen Seite sowie durch weitere passive Lärmschutzmaßnahmen geschaffen.

3 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Es ist ein Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und dem Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg geschlossen worden. Die Vorhabenträgerin wird sich in angemessenem Rahmen an den Kosten für die soziale und grüne Infrastruktur beteiligen (siehe Kap. II. 3.8

und folgend). In der Zwischenzeit haben sich die Vorhabenträgerin und der Bezirk dazu verständigt, dass der Uferbereich als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Ufergrünzug mit Spielplätzen gewidmet wird und das Land Berlin die Fläche auf Grundlage der konzeptionellen Grün- und Freiflächenplanung (FPB GmbH, Stand Juli 2016 / Überarbeitung Juli 2018) selber herstellt. Die Fläche bleibt im privaten Eigentum und die Vorhabenträgerin zahlt für den aus dem Vorhaben resultierenden Bedarf eine Ablösesumme zur Herstellung der öffentlichen Grünfläche und der Spielplätze. Darüber hinaus verpflichtet diese sich zur Sanierung und Instandhaltung der Spundwand.

Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung entstehen durch die Unterhaltung, Pflege und Sicherungspflicht der öffentlichen Grünfläche.

4 Auswirkungen auf die Soziale und grüne Infrastruktur

Nach den Kennwerten der ehemaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Stand 2014, jetzt Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen) ergibt sich als Berechnungsgrundlage für die Ermittlung von Infrastrukturbedarfen bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 75 m² netto bzw. 100 m² brutto und einer Geschossfläche für Wohnen von 23.645 m² 236 Wohneinheiten (gerundet). Bei 2 Einwohnern je Wohneinheit würde dies 472 Einwohner bedeuten.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Rahmen der Angemessenheit im Durchführungsvertrag zur finanziellen Beteiligung durch den erhöhten vorhabenbedingten Bedarf.

Kindertagesstättenplätze: Nach der Bedarfsbegründung des Jugendamtes Friedrichshain-Kreuzberg vom 03.07.2018 (Anlage 10 des Durchführungsvertrages) lässt sich der, durch das Vorhaben bedingte Bedarf an 22 Kindertagesstättenplätzen nicht im Bestand decken. Die Auslastungsquote in Bestandseinrichtungen der Bezirksregion 020303 von angebotenen zu belegten Plätzen lag bei 100,7 %. Bis 2021 stehen mit den verbindlich zu erwartenden Kapazitätserhöhungen 1.562 Plätze zur Verfügung. Dem steht ein Bedarf von 1.619 Plätzen (inkl. dem Bedarf aus dem Vorhaben) gegenüber. Dies bedeutet ein Defizit von 57 Plätzen unter Berücksichtigung des Vorhabens und von 36 Plätzen ohne Berücksichtigung des Vorhabens, bzw. bei geplanter Deckung des Bedarfs durch das Vorhaben. Der Bedarf für das Vorhaben wird wie folgt gedeckt: Im Erdgeschoss werden zwei getrennte Einheiten mit jeweils rund 100 m² Nutzfläche für je zehn Kinder nach den Richtlinien Berlins errichtet. Die Vorhabenträgerin wird die Kindertagespflegereinrichtungen mit Außenflächen an, vom Jugendamt des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg ausgewählte Tagespflegepersonen, zur Miete überlassen. Den Einrichtungen sind Spielfreiflächen von jeweils 100 m² brutto zuzuordnen.

Die verbleibenden zwei Kindertagesstättenplätze wird die Vorhabenträgerin durch Zahlung eines Betrages in Höhe von jeweils 27.100 € ablösen. Dies entspricht dem Ansatz des „Berliner Modells“ in Höhe von 25.000 € pro Platz unter Berücksichtigung des Baupreisindex zum Zeitpunkt des Abschlusses des Durchführungsvertrages. Die verbleibenden Plätze sollen in dem geplanten Kinderbetreuungsangebot auf dem Grundstück Köpenicker Straße 11-12 (B-Plan 2-35b) geschaffen werden, sollte dies innerhalb einer bestimmten Frist nicht möglich sein, müssen die Plätze an einem anderen Ort innerhalb der Bezirksregion 020303 hergestellt werden.

Grün- und Freiflächen: Das Vorhaben liegt im Planungsraum 02030302, in dem gemäß Umweltatlas (FIS Broker, Stand Februar 2018) ausweislich der Karte 3 „Kernindikator Grünversorgung“ die Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen als mittel ausgewiesen wird. Bei einer blockweisen Betrachtung wird deutlich, dass das Vorhaben zwischen Brommystraße und Landwehrkanal in einem Band von Blöcken liegt, in dem der Versorgungsgrad an wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen bei < 0,1 m² pro Einwohner liegt, d.h. diese Blöcke sind nicht versorgt. Ausweislich der Karte „Spielplatzversorgung – öffentlich“ (FIS Broker, Stand Mai 2018) liegt das Vorhaben im Planungsraum 302A, der mit der Versorgungsstufe 4 (0,4 bis unter 0,6 m² / Einwohner) unterversorgt ist. Eine Festsetzung des Bebauungsplanes 2-35a VE, durch die weiterer Wohnungsbau zulässig wird, wird zur Folge haben, dass dieser hohe Mangel an Grünflächen und öffentlichen Spielplatzflächen weiter verschärft wird.

Auf Grundlage des Landschaftsprogramms Berlin, Tabelle 14 (Richtwerte für Frei- und Grünflächen) sind wohnungsnah öffentliche Grünflächen mit einer Größe von 6 m²/ Einwohner erforderlich, sowie öffentliche Spielplätze mit einer Größe von 1m²/ Einwohner. Bei einer geplanten Geschossfläche von 23.645 m² für Wohnnutzung ist mit 472 neuen Einwohnern (Geschossfläche geteilt durch 100 m² brutto / WE (gerundet) mal 2 Einwohner) zu rechnen. Dies

führt zu einem Bedarf von 2.832 m² wohnungsnaher öffentlicher Grünflächen und 472 m² öffentlichen Spielplätzen. Die geplante öffentliche Grünfläche einschließlich Spielplätzen mit einer Größe von ca. 2.700 m² im Uferbereich orientiert sich an diesen Werten.

Berlin beabsichtigt die öffentliche Grünfläche einschließlich der öffentlichen Kinderspielplätze selbst und auf eigene Kosten herzustellen. Einzige Ausnahme bildet die Feuerwehrumfahrung, die die Vorhabenträgerin selber herstellt. Die Vorhabenträgerin löst den Bedarf an wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Spielplätzen durch Zahlung eines Gesamtbetrages in Höhe von 295.880 € ab.

Im Einzelnen sind dies:

- 225.080 € für die Herstellung der öffentlichen Grünanlage (2.228 m² x 110 € = 245.080 € abzüglich 20.000 € für die Herstellung der Feuerwehruzufahrt durch den Vorhabenträger), sowie
- 70.800 € für die Herstellung der öffentlichen Spielplätze in der Grünanlage (472 m² x 150 €).

Diese Kostenansätze orientieren sich an den von SenUVK gegenüber dem „Berliner Modell“ bzw. für Ufergrünzüge festgestellten höheren Sätzen, (Fortschreibung Kostentabellen, Erholungs- und Freiflächen, SenUVK III C, 9/2017).

Grundschulplätze: Im Zuge der Vorbereitung des Durchführungsvertrages hat das Schulamt des Bezirks im Mai 2016 mitgeteilt, dass der Bedarf an Grundschulplätzen durch schulorganisatorische Maßnahmen ausgeglichen werden kann.

Im Rahmen der beschränkten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde von Seiten des Schulamtes kritisiert, dass sich zum Zeitpunkt des Abschlusses des Durchführungsvertrags 2018 keine zu dem Zeitpunkt aktuelle Anfrage erfolgte, die Situation sich aber geändert habe. Daraufhin fand am 16.09.2019 ein gemeinsamer Abstimmungstermin zwischen dem Stadtentwicklungsamt und dem Schul- und Sportamt zum Grundschulplatzbedarf des Vorhabens statt und es wurde eine Berechnung (Stand September 2019) durchgeführt. Diese ergibt ein Grundschulplatzdefizit in Höhe von 59 Schulplätzen.

Der zusätzliche Bedarf im Grundschulbereich im Umfang von 24 Plätzen aus dem Wohnungsbauvorhaben 2-35 a VE, muss in der Schulregion III nachgewiesen werden. Zugleich wurde deutlich, dass es angesichts der bereits laufenden Baumaßnahmen am Standort der ehemaligen E.-O.-Plauen-GS und der bevorstehenden Sanierungsarbeiten an der Nürtingen-GS nicht möglich ist, eine weitere bzw. zusätzliche kapazitätserweiternde Baumaßnahme am Standort der Nürtingen-GS zu definieren und damit die Finanzierung im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags zu sichern. Vor diesem Hintergrund und um das Vorhaben nicht zu behindern, wurde entschieden, den zusätzlichen Schulplatzbedarf im Rahmen schulorganisatorischer Maßnahmen zu befriedigen.

5 Auswirkungen auf das Gender Mainstreaming

Der Bebauungsplan sichert innenstädtische Baupotenziale und dient damit dem Ziel der Innenentwicklung, da die Baugebiete das vorhandene Siedlungsgefüge an einem integrierten Standort ergänzen. Dies kommt den Bedürfnissen aller Bevölkerungsgruppen zugute, da die geplante Nutzungsmischung und -dichte vielfältige Möglichkeiten zur räumlichen Verflechtung unterschiedlicher Lebensinhalte sichert und eine angemessene Auslastung von sozialer Infrastruktur bzw. die Wirtschaftlichkeit von Verkehrswegen, ÖPNV und Einzelhandel gewährleisten und ggf. wohnungsnahen Arbeitsplätze sichern.

Die Nutzungsmischung im Quartier ist insbesondere für Familien von Relevanz, da kurze Wege die Lebensqualität steigern und eine angemessene Erreichbarkeit notwendiger Infrastruktureinrichtungen gewährleisten.

Die Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit des Spreeufers hat positive Auswirkungen auf alle Bevölkerungsgruppen. Neben der Funktion der Entspannung und Erholung sind öffentliche und öffentlich zugängliche Freiräume für kinderbetreuende Personen, Kinder, Jugendliche und ältere Menschen als tägliche Aufenthalts- und Kommunikationsräume von großer Bedeutung.

Die Versorgungsstruktur im Quartier wird durch die Planung gesichert, so dass alle Bevölkerungsgruppen davon profitieren.

6 Auswirkungen auf die Verkehrssituation

Die Auswirkungen auf die Verkehrssituation wurden in einem Fachgutachten untersucht. Durch die Umnutzung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2-35a VE entfällt die Nutzung des Umzugsunternehmens, das vor allem durch den LKW-Verkehr zur starken Belastung der Köpenicker Straße beiträgt. Das durch das Vorhaben erhöhte Verkehrsaufkommen stellt kein Kapazitätsproblem für den Verkehrsfluss dar.

Durch geplante Tiefgarage / Garage kann nahezu der gesamte Stellplatzbedarf für die angestrebten Nutzungen abgewickelt werden.

IV. Verfahren

1 Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 2-35

Im Rahmen der Mitteilung der Planungsabsicht wurden weder durch die ehemalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt noch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg Bedenken oder Widersprüche zu den Zielen der Raumordnung geäußert.

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat am 07.08.2012 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 2-35 gefasst.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür sind wie folgt gegeben:

- Der Bebauungsplan wird für eine Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt.
- Durch die Planaufstellung soll eine Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie andere Maßnahmen der Innenentwicklung ermöglicht werden. Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich des Ortsteils Kreuzberg innerhalb des Geltungsbereichs des Baunutzungsplans.
- Durch Festsetzung einer erweiterten Baukörperausweisung wird eine zulässige Grundfläche von ca. 6.900 m² auf den Grundstücken Köpenicker Straße 14 und 11/12 ermöglicht. Die Größe der Grundfläche liegt somit unterhalb der in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Obergrenze von 20.000 m².
- Der Bebauungsplan steht nicht in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen.
- Vorhaben, die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. dem Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Plänen und Programmen im Land Berlin einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden durch den Bebauungsplan nicht begründet. Geplant ist ein Mischgebiet.
- Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vor.

Eine Umweltprüfung wird im beschleunigten Verfahren nicht durchgeführt, dennoch werden die umweltrelevanten Belange abgewogen.

Im beschleunigten Verfahren kann auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet werden. Der Bezirk hat dennoch eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Darüber hinaus wurde der Öffentlichkeit eine städtebauliche Idee über die Nachnutzung des Grundstücks Köpenicker Straße 14 in einer Diskussionsveranstaltung am 20.11.2011 vorgestellt, die bzw. alternative Varianten im weiteren Verfahren der Bauleitplanung vertieft und konkretisiert werden sollten.

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt in der Zeit vom 10.06.2014 bis 07.07.2014 im Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin.

Die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 05.06.2014 in der Tagespresse bekanntgegeben.

In der Auslegungszeit wurden 12 schriftliche Stellungnahmen eingereicht.

Da der Bebauungsplan 2-35 in der Zwischenzeit geteilt wurde, (siehe folgendes Kapitel) erfolgte die Abwägung getrennt.

Die Stellungnahmen bezogen sich zu einem Großteil auf Themen, die nicht direkt Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2-35a VE sind, sondern sich ausschließlich auf den 2-35b beziehen. Diese sind:

- Brandwandbebauung Köpenicker Straße 11/12 zu 10a
- Grenzverlauf zwischen den Grundstücken Köpenicker Straße 14 und 11/12

- Sicherung eines Nahversorgers
- Freihaltung einer 30 m breiten Uferzone

Die Abwägung dazu erfolgt getrennt im weiteren Verfahren zum 2-35b.

Folgende Themen beziehen sich direkt oder indirekt auch auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-35a VE:

- Grenzverlauf zwischen den Grundstücken Köpenicker Straße 14 und 11/12
- Freihaltung einer 30 m breiten Uferzone
- Sicherung der öffentlichen Nutzung im Grundbuch
- Verringerung der Bautiefen
- Behutsame Bebauung mit mehreren Spreefenstern als Konsens vergangener Diskussionen
- Verlagerung des Spreefensters an den östlichen Rand
- Differenzierung, Abstufung, andere Verteilung der Bauhöhen
- Sicherung der Bauhöhen
- Hohe Baumasse
- Ordnungsrechtliche Maßnahmen für den Ufergrünzug
- Maßnahmen zur wirksamen Sicherung und Entwicklung des naturbelassenen Uferbereichs
- Erneute Untersuchung auf Altlasten und Kampfmittel
- Auswirkung der Bebauung auf Lärm, Luftschadstoffe, Wind und Verschattung des Freiraums
- Berücksichtigung von Umwelt- und Naturbelangen
- Ausgleich von unvermeidbaren Baumfällungen

Die Anregungen und Hinweise haben zu keiner grundsätzlichen Änderung der Inhalte der Planung für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2-35a VE geführt. Die Abstimmung zwischen den Eigentümern der Grundstücke Köpenicker Straße 14 und 11/12 haben zu einer Anpassung des Geltungsbereichs und der Baukörperausweisung geführt, ohne dass dadurch die Grundzüge der beabsichtigten Planung geändert wurden.

Darüber hinaus werden die Auswirkungen des Vorhabens durch Fachgutachten zum Verkehr, zum Lärm und zu den Schadstoffimmissionen untersucht sowie die umweltrelevanten Belange berücksichtigt und abgewogen.

Im Rahmen der Freiraumplanung werden ggf. erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung von indirekten Auswirkungen der öffentlichen Nutzung des Ufergrünstreifens auf die naturbelassene Uferzone entwickelt und abgestimmt. Soweit sich Maßnahmen das Vorhabengebiet betreffen, werden im Durchführungsvertrag dazu Regelungen getroffen.

Die Dachaufbauten auf dem obersten Geschoss werden künftig im Bebauungsplan durch eine textliche Festsetzung beschränkt, damit von ihnen keine optische Wirkung ausgeht. Es werden auf dem obersten Geschoss auch keine Dachterrassen zugelassen.

Die untere Denkmalschutzbehörde hat mit Schreiben vom 10.03.2015 mitgeteilt, dass sich aus der Prüfung des Bebauungsplanentwurfs 2-35a VE keine Einwände aus denkmalfachlicher Sicht ergeben haben. Auch seitens des Landesdenkmalamtes (LDA) bestehen nach Schreiben vom 30.03.2015 keine Bedenken gegen die Aufstellung des B-Planes.

3 Teilungsbeschluss des Bebauungsplanes 2-35 in 2-35a und 2-35b und Umstellung auf 2-35a VE

Auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes hat die Eigentümerin des Grundstücks Köpenicker Straße 14 einen Antrag auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB für sein Grundstück gestellt.

Mit Schreiben vom 24.02.2014 wurden die ehemalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt II C und die Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg (GL) von der Teilungsabsicht des 2-35 in die Bebauungspläne 2-35a VE (Köpenicker Straße 14, die Fläche des Umzugsunternehmens Zapf) und den Bebauungsplan 2-35b (Köpenicker Straße 11/12, ehemaliger Netto-Verbrauchermarkt) und die Umstellung des 2-35a in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-35a VE mitgeteilt.

Nach Schreiben der GL vom 19.03.2014 steht einer Teilung des Plangebietes 2-35 in 2-35a VE (einschl. der Umstellung des Aufstellungsverfahrens) und 2-35b den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

Die ehemalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt II C teilt mit Schreiben vom 24.03.2014 mit, dass gegen die Absicht, den Bebauungsplan unter Änderung (Teilung in 2-35a und 2-35b und Umstellung 2-35a in 2-35a VE) aufzustellen, aus Sicht der dringenden Gesamtinteressen Berlins an Bebauungsplänen bei den dargelegten Planungszielen keine Bedenken bestehen, sofern für 2-35a VE die Hinweise zum FNP beachtet werden.

Für den Bebauungsplan 2-35a VE wurde der Hinweis gegeben, dass die Entwickelbarkeit aus dem FNP an Hand der vorgelegten Planungsunterlagen nicht abschließend überprüfbar sei. Bei Weiterführung des Verfahrens soll dazu im Rahmen der Behördenbeteiligung eine Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde von SenStadtUm erfolgen. (zur Entwickelbarkeit siehe dazu Kap. II. 2)

Das Bebauungsplanverfahren 2-35 a VE wird nach § 7 AGBauGB durchgeführt, da gem. Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 5 dringende Gesamtinteressen Berlins an Bebauungsplänen berührt sind und eine mögliche Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden kann. Der Bebauungsplan berührt folgende übergeordnete Verkehrsanlagen: die Köpenicker Straße, die im StEP Verkehr als örtliche Straßenverbindung der Verbindungsfunktionsstufe III enthalten ist und die Spree als Bundeswasserstraße. Darüber hinaus hat die Wohnungsbauleitstelle WBL) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen mit Ergänzungsschreiben vom 15.01.2016 mitgeteilt, dass das Vorhaben (mit ca. 240-330 Wohnungen) ein Wohnungsbauvorhaben ist, das wegen seiner Größe (ab 200 Wohneinheiten) von besonderer Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt ist.

Der Bebauungsplan 2-35 ist mit BA-Beschluss vom 17. Juni 2014 und Bekanntmachung vom 10. Juli 2014, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 30 vom 18. Juli 2014 in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-35a VE und den Bebauungsplan 2-35b geteilt worden.

3.1 Überleitungsvorschrift des § 245c BauGB

Das "Gesetz zur Anpassung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz und anderer Vorschriften an europa- u. völkerrechtlicher Vorgaben" vom 29.05.2017 ist im BGBl. Nr. 32 vom 1.6.2017 erschienen und hat das Baugesetzbuch (BauGB) geändert. Es liegt nun in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) vor.

Gemäß der Überleitungsvorschrift des § 245c BauGB können Verfahren, die förmlich vor dem 13. Mai 2017 eingeleitet worden sind, dann nach dem neu geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden, wenn die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 S. 1 vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist.

Da zu diesem maßgeblichen Zeitpunkt bereits die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt war, wird dieses Bebauungsplanverfahren nach den bisherigen Vorschriften abgeschlossen.

4 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf 2-35a VE fand vom 02.03.2015 bis einschließlich 07.04.2015 statt. In diesem Rahmen wurden 41 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Bis zum Ende des Beteiligungszeitraums gingen 32 Stellungnahmen ein, 3 Stellungnahmen davon gingen nach Fristverlängerung zeitgerecht ein. 1 Stellungnahme wurde verspätet eingereicht, aber berücksichtigt.

Der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN) ist kein Träger öffentlicher Belange, sondern eine fachkundige Institution. Seine Stellungnahme wurde als fachlicher Beitrag ebenfalls in der Abwägung berücksichtigt.

13 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gaben keine Stellung zum Bebauungsplanverfahren ab. 9 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange äußerten in ihrer Stellungnahme weder Anregungen noch Hinweise. 23 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen und/oder Hinweise zu folgenden Themen:

- Geltungsbereich
- Erschließung
 - Verkehr
 - Berücksichtigung der Brommybrücke
 - Regenwasserentwässerung
- Lärmimmissionen/Lärmschutz
 - Verkehrslärm
 - Grundrissausrichtung
 - Gewerbelärm
 - Nettomarkt
 - Gewerbebetriebe im B-Plan 2-7
 - Gewerbe im Plangebiet
 - Baugebietsausweisung
 - Schiffsverkehr
 - Verhaltensbedingter Lärm auf öffentlichen Grünflächen
- Öffentlich zugängliche Grünfläche (künftig öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Ufergrünzug mit Spielplätzen)
 - Sanierung der Spundwand
 - Schutz des naturbelassenen Uferbereichs
- Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung („Berliner Modell“)

Im Ergebnis hat die Abwägung der Stellungnahmen zur Korrektur der zeichnerischen Darstellung des Geltungsbereichs geführt. Darüber hinaus erfolgten Ergänzungen der schalltechnischen Untersuchung, eine Präzisierung der Regelungen des Durchführungsvertrags und Ergänzungen bzw. Korrekturen in der Planbegründung.

In der Zwischenzeit haben sich die Vorhabenträgerin und der Bezirk dazu verständigt, dass der Uferbereich (bisher öffentlich zugängliche Grünfläche) als öffentliche Grünfläche gewidmet wird und der Bezirk beabsichtigt, diese auf Grundlage der konzeptionellen Grün- und Freiflächenplanung (FPB GmbH, Stand Juli 2016 / Überarbeitung Juli 2018) selber herzustellen. Die Fläche bleibt im privaten Eigentum und die Vorhabenträgerin beteiligt sich an den Herstellungskosten. Die Fläche wird entsprechend als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Ufergrünzug mit Spielplätzen festgesetzt. Dies ist in die vorliegende Abwägung eingeflossen.

Im Folgenden sind die Stellungnahmen und die Abwägung zu den einzelnen Themen zusammenfassend dargestellt:

(Hinweis: zwischenzeitlich haben sich die Senatsverwaltungen neu strukturiert. Die Bezeichnungen in der Abwägung beziehen sich auf die alten Bezeichnungen zum Zeitpunkt der Durchführung der Beteiligung.)

Geltungsbereich

Im Abschnitt „Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse“ der Begründung würden nur zwei Flurstücke genannt, die privaten Eigentümern gehören. Ausgehend vom Planteil sei aber auch das Flurstück 135/1 der WSV des Bundes betroffen. Dieses Flurstück sei aus dem Planteil herauszunehmen. Die B-Plangrenze sei zu ändern. Ein Teil des Flurstückes sei auch Wasserfläche der Spree-Oder-Wasserstraße (SOW). (Wasser- und Schifffahrtsamt Berlin (WSA)) und (BA Friedrichshain-Kreuzberg Serviceeinheit Facility Management)

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Darstellung des Geltungsbereichs in der Planzeichnung ist falsch und wird korrigiert. Der Aufstellungsbeschluss bezieht sich auf das Grundstück Köpenicker Str. 14 und damit auf die Flurstücke 143 (jetzt 178) und 144 der Flur 193 im privaten Eigentum. Das Flurstück 135/1 wurde versehentlich in die Straßenverkehrsfläche einbezogen.

Änderung: Korrektur der Planzeichnung

Erschließung

Verkehr

Zur Vermeidung von Konflikten und zur Gewährleistung einer hohen Verkehrssicherheit für den Fußgänger- und Radverkehr sei auf einen Tiefgaragenanschluss in der Köpenicker Straße zu verzichten. Vor allem das Vorhandensein von Bäumen und dem ruhenden Längsparken am Fahrbahnrand erschwere die Sichtverhältnisse und verstärke den Konflikt mit den Fußgängern und Radfahrern.

In der Brommystraße sei aufgrund der Sackgassensituation ein sehr geringes Verkehrsaufkommen vorhanden. Zu- und Ausfahrten zu Tiefgaragen können hier mit hoher Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit angeordnet werden. Gleichzeitig würden sie Konflikte und Verkehrsprobleme in der Köpenicker Straße vermeiden.

Die Einrichtung einer Ladezone in der Köpenicker Straße werde aus Kapazitäts- und Verkehrssicherheitsgründen abgelehnt. Hier sei dem Fazit der Verkehrsuntersuchung zu folgen und es seien Lösungen zur Abwicklung der Liefer- und Ladevorgänge auf dem Grundstück bzw. an der Brommystraße zu prüfen. (SenStadtUm VII B)

Abwägung

Der Leistungsnachweis wurde geführt. Nach verkehrstechnischer Prüfung wurde eine Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage in der Nähe des Knotenpunktes Köpenicker Straße/Ecke Brommystraße verworfen und in die Brommystraße verlegt. Durch die getrennten zwei Ein- und Ausfahrten wird der Verkehr verteilt. Eine Konzentration in der Brommystraße würde die neuen Bewohner dort stärker belasten. Eine eventuelle Teilung der Grundstücke wäre erschwert. Bei der Köpenicker Straße handelt sich um eine innerstädtische Straße, die in ihrer gesamten Länge angebaut ist. Die einzelnen Grundstücke müssen über Grundstückszufahrten erschlossen werden können. Die Erschließungssituation in der Köpenicker Straße stellt eine Situation dar, wie sie häufig in der Stadt vorzufinden ist.

Die Verkehrssicherheit ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen und nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Der Hinweis zur Ladezone wird zur Kenntnis genommen. Dies ist ebenfalls nicht Gegenstand des Bebauungsplans und wird Thema der Baugenehmigungsplanung sein.

Änderung: keine

Berücksichtigung der Brommybrücke

Auch wenn die Diskussionen über den Wiederaufbau der Brommybrücke seit dem Fall der Mauer in unterschiedlicher Qualität immer wieder und auch kontrovers geführt wurden, sollte der Bebauungsplan keine Festlegungen treffen, die den späteren Bau eines Brückenbauwerkes verhindern. Dabei sei auch ein über die Konstruktionsbestandteile hinausragender 5 m breiter Wartungs- und Sicherheitsstreifen der Brücke zu berücksichtigen. (SenStadtUm X Pl E)

Abwägung

Die Planung hat einen eventuellen Wiederaufbau der Brommybrücke berücksichtigt und steht dem nicht entgegen. Der nordwestliche Gebäudekamm ist 14 m abgerückt, so dass eine Erreichbarkeit grundsätzlich gegeben ist.

In der Zwischenzeit haben sich die Vorhabenträgerin und der Bezirk dazu verständigt, dass der Uferbereich (bisher öffentlich zugängliche Grünfläche) dem öffentlichen Fußgängerverkehr gewidmet wird und das Land Berlin die öffentliche Grünfläche auf Grundlage der konzeptionellen Grün- und Freiflächenplanung (FPB GmbH, Stand Juli 2016 / Überarbeitung Juli 2018)

selber herstellt. Die Fläche bleibt im privaten Eigentum und die Vorhabenträgerin beteiligt sich an den Herstellungskosten. Die Fläche wird entsprechend als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Ufergrünzug mit Spielplätzen festgesetzt. Somit sind die Zugänglichkeit und Wartung gesichert.

Änderung: keine

Regenwasserentwässerung

Die vorhandenen Mischwasserkanäle würden aufgrund ihrer begrenzten Leistungsfähigkeit vorrangig für die Schmutzwasserableitung und für die Entwässerung der öffentlichen Straßen und Plätze zur Verfügung stehen. Von neu an die Mischwasserkanalisation anzuschließenden Grundstücken kann das Regenwasser nur eingeschränkt eingeleitet werden. (Berliner Wasserbetriebe)

Abwägung

Für das Plangebiet wurde eine Machbarkeitsstudie zur Niederschlagswasserentwässerung erstellt (FPB GmbH, Juli 2014). Danach kann das aufkommende Niederschlagswasser vollständig im Gebiet versickert oder alternativ direkt in die Spree geleitet werden. Ein Anschluss an die vorhandene Mischkanalisation ist danach auszuschließen (siehe Begründung Kapitel II. 3.6.4). Schmutzwasser soll nicht über eine Pumpanlage eingeleitet werden.

Änderung: keine

Lärmimmissionen/Lärmschutz

Verkehrslärm

Bezüglich des Vorschlages zur Minderung des verkehrsbedingten Lärms sei sicherzustellen, dass die maßgeblichen Lärmwerte auch ohne Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h in der Köpenicker Straße eingehalten werden. Die diesbezüglichen Anmerkungen zu straßenverkehrsbehördlichen Maßnahmen (II. 3.6.1.4, jetzt 3.5.1.4) seien aus dem B-Planentwurf zu entfernen. (SenStadtUm VII B)

Abwägung

Die textlichen Festsetzungen zielen darauf ab, die maßgeblichen Lärmwerte im Plangebiet auch ohne Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h in der Köpenicker Straße einzuhalten.

Der Hinweis auf Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h nachts in der Köpenicker Straße als sicherste und effektivste Maßnahme erfolgte im Hinblick auf eine Verbesserung der Gesamtsituation auch für die bereits bestehenden Wohngebäude. In die Abwägung sind alle aktiven und passiven Maßnahmen zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse einzustellen.

Die Begründung (Kapitel II. 3.5.1.4 Abwägung) wird dahingehend relativiert, dass Tempo 30 nachts gemäß dieser Stellungnahme (SenStadtUm VII B vom 02.04.2015) nicht vorgesehen ist.

Änderung: Ergänzung der Begründung

Grundrissausrichtung

In der Festsetzung 10 seien zudem durchgesteckte Grundrisse vorgegeben. Jedoch würde mit der im zweiten Absatz der Festsetzung 10 formulierten Möglichkeit ein breiter Raum eröffnet, davon abzuweichen. Die Formulierung ließe den Eindruck entstehen, dass Lüftungseinrichtungen oder besondere (Fenster-)Konstruktionen eine gleichwertige Alternative zu durchgesteckten Grundrissen seien. Dies sei jedoch nicht so. Es werde daher empfohlen, die Festsetzung 10 so zu ändern, dass von durchgesteckten Grundrissen nur ausnahmsweise abgewichen werden dürfe, z. B. an Stellen wie Eckwohnungen, an denen architektonisch durchgesteckte Grundrisse nicht möglich seien. (SenStadtUm IX C)

Abwägung

Im Vergleich zu der den schalltechnischen Untersuchungen aus dem Jahre 2014 zugrunde gelegten Planung wurden im Ergebnis der Berechnungen, der Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt und infolge zusätzlicher Beratungshinweise vom

Akustiklabor Berlin (Akustik Labor Berlin (ALB)) die Grundrisse schalltechnisch im Hinblick auf den Verkehrslärmschutz optimiert.

In der konkreten Vorhabenplanung ist die überwiegende Anzahl der Wohnungen durchgesteckt und damit für eine bestimmte Anzahl von Aufenthaltsräumen einer Wohnung die Möglichkeit ausreichender Frischluftzufuhr über Fenster in einer "leisen" Fassade gewährleistet. Allerdings sind z.B. in Eckwohnungen oder bei der gewünschten Umsetzung möglichst vieler kleiner Wohnungen Situationen, die einer lärmoptimierten Grundrissgestaltung entgegenstehen. Um die Wohnungen in den Gebäudeecken und in den -gelenken „durchstecken“ zu können müssten bei der gewählten städtebaulichen Kammstruktur große Wohnungen entstehen. Dies ist jedoch im Plangebiet nicht geplant und entspricht nicht dem derzeitigen Bedarf. Gemäß IBB Wohnungsmarktbericht 2015 sind 53,9 % der Berliner Haushalte Einpersonenhaushalte. Die Nachfrage nach (kleinen) 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen im Stadtgebiet ist deshalb nach wie vor sehr hoch.

Die Mietpreise sind in ganz Berlin, vor allem aber in den innenstädtischen und nachgefragten Stadtteilen zum Teil rasant angestiegen. Friedrichshain-Kreuzberg ist von dieser Entwicklung besonders betroffen. Preisgünstiger Wohnraum soll auch in innerstädtischen Bereichen erhalten bzw. hergestellt werden. Dies geschieht einerseits durch den im „Berliner Modell“ festgelegten Anteil an mietpreisgebundenem Wohnraum in Bebauungsplangebieten, andererseits über die Größe einer Wohnung. Eine kleine Wohnung ist eher bezahlbar als eine große Wohnung. Bei einer größeren Anzahl von kleineren Wohnungen können mehr Haushalte von dem Bauvorhaben profitieren.

Die textliche Festsetzung Nr. 10 wird dahingehend geändert, dass in der Regel eine Grundrissausrichtung (jeweils die Hälfte der Aufenthaltsräume der Wohnungen zur ruhigen Seite orientiert) erforderlich ist, die als Ausnahme bei kleinen Wohnungen auf einen Aufenthaltsraum zur ruhigen Seite beschränkt ist. In Ecksituationen sind auch besondere Fensterkonstruktionen oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen und Lüftungseinrichtungen zugelassen.

Neue textliche Festsetzung Nr. 10: Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen, bei denen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume zu den Linien ABCDEFGH, IJKLMN oder OP orientiert sind, in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in den betreffenden Aufenthaltsräumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird. Es können auch bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen getroffen werden, die eine vergleichbare Wirkung erzielen (z. B. baulich geschlossene Außenwohnbereiche).

Aus der textlichen Festsetzung ergibt sich indirekt die Forderung nach einer schallschutzoptimierten Grundrissausrichtung. Ist diese nicht möglich, kommt die kostenintensivere Variante mit den besonderen Fensterkonstruktionen / baulich geschlossene Außenwohnbereiche (AWB) zum Tragen.

Änderung: Korrektur der textlichen Festsetzung

Nachtrag (Stand 25.06.2018): Die textliche Festsetzung Nr.10 wurde um die Grundrissausrichtung für mindestens einen Aufenthaltsraum zur lärmabgewandten Seite ergänzt und entsprechend modifiziert. (siehe Kap. II 3.5.1)

Gewerbelärm

Der östlich des Plangebiets angesiedelte Netto-Markt sowie die westlich des Plangebiets vorhandenen Großhandelsmärkte und die vorhandene Gaststätte mit Terrassennutzung "Spindler & Klatt" seien in der schalltechnischen Untersuchung nicht berücksichtigt worden. (SenStadt-Um IX C und BA Friedrichshain-Kreuzberg Umwelt- und Naturschutzamt)

Grundstück des Nettomarktes

Für das Grundstück Köpenicker Straße 11-12 wurde 2014 eine Baugenehmigung für einen Lebensmitteldiscounter in einer Leichtbauhalle für die Dauer von 2 Jahren erteilt. Die Nutzungsfrist für das Provisorium läuft 2017 ab. Das Grundstück liegt derzeit brach.

Auch wenn derzeit das Grundstück Köpenicker Straße 11/12 planungsrechtlich wie ein Industriegebiet einzustufen ist (reines Arbeitsgebiet gemäß Baunutzungsplan Berlin), wäre auch die Auslastung des Grundstücks im Hinblick auf die möglichen Geräuschemissionen nicht einem Industriegebiet gleichstellbar, da sich unmittelbar östlich angrenzend Wohnnutzungen befinden. Diese Einschränkung für das Grundstück Köpenicker Straße 11/12 ergibt sich aus der Ausweisung der Köpenicker Straße 10 als Mischgebiet.

Im Fall einer Planung von wesentlich störendem Gewerbe auf dem Grundstück Köpenicker Straße 11/12 könnte auf Basis des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan 2-35b eine Veränderungssperre verhängt werden.

Die Eigentümerin des Grundstücks hat am 23.04.2018 einen Antrag auf Wiederaufnahme des ruhenden Antrags vom 19.06.2017 auf Umstellung des B-Plans 2-35b auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gestellt. Der Antrag beruht auf einem mit dem Stadtentwicklungsamt abgestimmten Vorhaben, das im Erdgeschoss Einzelhandel und in den oberen Geschossen Wohnungen vorsieht. Vor diesem Hintergrund ist die Ansiedlung von wesentlich störendem Gewerbe auf dem Grundstück nicht zu befürchten.

Die schalltechnische Untersuchung und die Begründung (Kapitel II 3.5.1.5) werden entsprechend ergänzt.

Änderung: Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung, Ergänzung der Begründung

Gewerbebetriebe im B-Plan 2-7

Mit dem seit dem 16.03.2005 rechtswirksamen Bebauungsplan 2-7 wurde westlich der Brommystraße/nördlich der Köpenicker Straße ein Mischgebiet festgesetzt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 2-7 erfolgte seinerzeit keine schalltechnische Untersuchung. Der Bebauungsplan hat keine textlichen Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen.

Das einzige Gebäude, welches im Plangebiet 2-7 nicht denkmalgeschützt ist, ist die ca. 85 m lange Halle an der Spree. In deren südöstlichen Hälfte befinden sich derzeit Lagerflächen eines Getränke- und Lebensmittelgroßhandels (Öz-AS GmbH). In der nordwestlichen Hälfte betreibt die Gaststätte "Spindler & Klatt" eine Einrichtung mit Restaurant, Club, Lounge, Bar usw. einschließlich Außenbewirtschaftung auf einem Ponton und einer Terrasse am südlichen Spreeufer. Im Gebäudeteil entlang der Brommystraße sind mehrere Nutzungen angesiedelt, u. a. auch ein weiterer Getränke- und Lebensmittelgroßhandel. Für die Großhandelsunternehmen erfolgen in der Zeit zwischen 20.00 und 06.00 Uhr keine Lieferungen.

Für das Restaurant "Spindler & Klatt" wurde am 05.11.2004 (d. h. noch vor Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans 2-7) eine Baugenehmigung für den Betrieb einer Versammlungsstätte für bis zu 480 Gäste zuzüglich einer Terrassennutzung für bis zu 28 Gäste erteilt.

Relevante Öffnungszeiten des Restaurants „Spindler & Klatt“ sind aus Lärmschutzsicht Freitag und Samstag/Sonntag von 18.00 bis 03.00 Uhr (ansonsten bis 01.00 Uhr). Laut Betriebsbeschreibung sollen DJs eine relaxte Cafe-del-Mar-Atmosphäre kreieren.

Am 02.02.2005 wurden Schallmessungen durch die Fa. ISB durchgeführt. Der Limiter an der Musikanlage wurde dabei so justiert, dass am maßgeblichen Immissionsort Köpenicker Straße 167 der Immissionsrichtwert (IRW) von 40 dB(A) nachts bei Musikwiedergabe eingehalten wurde. Der der Gaststätte zu zurechnende Publikumsverkehr im Freien wurde dabei nicht berücksichtigt. Die gemessenen Innenpegel in den Räumlichkeiten des Restaurants betrugen 83 bis 85 dB(A).

Auf Nachfrage des Betreibers bezüglich einer Erweiterung mit regelmäßigen Tanz- und Musikveranstaltungen äußerte sich das zuständige Bauaufsichtsamt in einer Stellungnahme am 20.11.2005 wie folgt:

"Die Musikdarbietungen dürfen nur über die eingepegelte elektroakustische Beschallungsanlage erfolgen. Der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm von nachts 40 dB(A) am nächst gelegenen Immissionsort ist sowohl bei Musikaufführungen als auch bei verhaltensbedingtem Lärm zwingend einzuhalten."

Im Plangebiet 2-7 existieren zudem im Bestand in zwei Gebäuden Wohnnutzungen, die zumindest zu "Spindler & Klatt" näher gelegen sind als die Wohnnutzungen des Vorhabens K14.

Die gerade fertiggestellten Wohnnutzungen auf der nördlichen Spreeseite (B-Plan V-74, Kerngebiet) haben zu "Spindler & Klatt" einen ähnlichen Abstand bei gleichem Schutzanspruch

(gemäß TA Lärm gilt: IRW für Kerngebiete = IRW für Mischgebiete). Im Unterschied zu den geplanten Wohnnutzungen des Vorhabens K14 ist jedoch keine abschirmende Bebauung auf dem Schallausbreitungsweg zu den nördlich der Spree planungsrechtlich möglichen Wohnnutzungen vorhanden. Zudem führt die Schallausbreitung über Gewässeroberflächen verglichen mit Böden wegen der Reflexionswirkung des Wassers i. d. R. zu höheren Pegeln bei ansonsten vergleichbaren Ausbreitungsbedingungen.

Was den Bereich der ehemaligen Heeresbäckerei (Köpenicker Straße 16/17) betrifft, ist davon auszugehen, dass der Plan-Zustand für die Beurteilung zugrunde zu legen ist, d. h., dass die Zielsetzungen und damit einhergehenden Planungen des rechtswirksamen Bebauungsplans 2-7, der an dieser Stelle ein Mischgebiet festgesetzt hat, zum Zeitpunkt der Erteilung einer Baugenehmigung für das Vorhaben K14 verwirklicht sind.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Vorhabenplanung nicht zu einer Verschärfung der Betriebsbedingungen für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2-7 ansässigen Unternehmen führt. Diese sind aufgrund der bestehenden örtlichen Situation (vorhandene Wohnnutzungen im Gebiet selbst mit dem Schutzanspruch eines Mischgebiets, vorhandene Wohnnutzungen südlich der Köpenicker Straße mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets und nördlich der Spree gelegene Wohnnutzungen mit dem Schutzanspruch eines Kerngebiets) ohnehin beschränkt.

Änderung: Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung, Ergänzung der Begründung

Gewerbe im Plangebiet

Aus der vorliegenden schallschutztechnischen Untersuchung gehe nicht hervor, dass eine Berücksichtigung der Verkehrsgläusche im Sinne der TA Lärm Ziffer 7.4 (Garagen soweit diese im Zusammenhang mit gewerblichen Nutzungen stehen) erfolgt sei.

In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung würden über Verkehrslärm im Zusammenhang mit „nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen“ im Sinne des BImSchG hinausgehende qualifizierende Angaben/Beurteilungen der Geräuschemissionen der im Plangebiet möglichen zulässigen Anlagen wie gastronomische Betriebe, Geschäfte, Imbisse und deren Außen Gastronomie fehlen. Derartige Anlagen seien nach der TA Lärm zu beurteilen. (BA Friedrichshain-Kreuzberg Umwelt- und Naturschutzamt)

Abwägung

Der Beurteilungsgegenstand im laufenden Verfahren ist ein Bebauungsplan und keine Anlage. Eine Berücksichtigung des anlagenbezogenen Verkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen nach Nummer 7.4 der TA Lärm ist nur für Anlagen erforderlich, die in den Geltungsbereich der TA Lärm fallen. Dazu zählen keine Wohnnutzungen. Vorliegend wären allenfalls der abschließlich den gewerblichen Nutzungen zuzurechnende Verkehr und dessen Nutzung der Tiefgarage als Gewerbelärm bzw. - nach Verlassen des Betriebsgrundstücks - im Rahmen einer Prüfung nach Nummer 7.4 der TA Lärm zu berücksichtigen. Der relative Anteil des durch planungsrechtlich mögliches Gewerbe im Plangebiet 2-35a VE induzierten Kfz-Verkehrs ist so gering, dass wenigstens eine der drei kumulativ zu erfüllenden Bedingungen gemäß Nummer 7.4 der TA Lärm als nicht erfüllt angesehen werden kann, nämlich die Erhöhung des im Prognosefall vorhandenen Verkehrslärmbeurteilungspegels vor den vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen um mindestens 3 dB(A).

Zum jetzigen Zeitpunkt können keine fundierten Aussagen und daher auch keine Berechnungen zu den planungsrechtlich möglichen gewerblichen Anlagen gemacht werden, da dazu die vorliegende Tiefe der Vorhabenplanung nicht ausreichend ist. Prinzipiell ist jedoch zu beachten, dass innerhalb des Plangebiets ohnehin nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören (Mischgebietsverträglichkeit). Daher ist an dieser Stelle eine Abschtimmung der Lösung ggf. auftretender Lärmprobleme auf die Ebene der Baugenehmigungsverfahren möglich.

Für die vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen ist davon auszugehen, dass für geplante gewerbliche Anlagen und Betriebe im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen der TA Lärm nachgewiesen werden kann.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist im Antragsverfahren nach § 63 BauO Bln zwar auch eine Freistellung von der Genehmigung möglich, aber nach § 63 Abs. 2 Nr. 3 BauO

Bln auch eine Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde zur Durchführung eines vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens.

Zu unterscheiden ist auch zwischen dem Schallschutznachweis gemäß DIN 4109 (Bauakustik) und den immissionsschutzrechtlichen Nachweisen, z. B. gemäß TA Lärm. Ersterer ist rechtlich Sache des Vertragsverhältnisses zwischen Bauherrn und Architekten. Eine Prüfung des Schallschutznachweises seitens der Bauaufsichtsbehörde ist daher nicht unbedingt notwendig, da sich der Bauherr/Architekt davor hüten wird, den baulichen Schallschutz außer Acht zu lassen. Bei Nutzerbeschwerden würden sich Klagen gegen den Bauherrn richten, der sich dann wiederum an den Architekten wenden würde. Bei Beschwerden der Nutzer z. B. über zu hohen Gewerbelärm würden sich die Beschwerden jedoch gegen neue oder gegen die vor Vorhabenrealisierung bereits vorhandenen Betriebe und Anlagen richten und dies hätte schlimmstenfalls eine Betriebsuntersagung zur Folge. Dazu gibt es genug Beispiele in Berlin. Die Bauaufsichtsbehörden wären daher gut beraten, in Bezug auf den Immissionsschutz die Genehmigungsfreistellung nicht zu großzügig zu handhaben. Die Handhabung erfolgt nach Erfahrung des Stadtplanungsbüros in den einzelnen Bezirken unterschiedlich. Eine Überprüfung wird jedoch oftmals auch aus Kapazitätsgründen nicht durchgeführt.

Änderung: Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung und der Begründung

Baugebietsausweisung

Das Umwelt- und Naturschutzamt würde im Falle von Beschwerden das Plangebiet mit einer Einstufung als „Mischgebiet“ und den dafür geltenden Immissionsrichtwerten tags und nachts beurteilen. Die eindeutige textliche Festsetzung als „Mischgebiet“ sei wünschenswert. (BA Friedrichshain-Kreuzberg Umwelt- und Naturschutzamt)

Abwägung

Durch die Festsetzungen der Nutzungen „Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude“ mit den in der textlichen Festsetzung konkretisierten Nutzungen soll ein gemischt genutztes Quartier mit Wohnen, gewerblichen Nutzungen, kleinteiligem Einzelhandel und Dienstleistungsbetrieben entstehen, was mit einem Mischgebiet vergleichbar ist. Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der sich auf das konkrete Vorhaben bezieht. Aus diesem Grund wurde hier auf eine allgemeine Baugebietsausweisung verzichtet. Dies hat den Vorteil, dass sich die Abwägung der Festsetzung auf die konkrete Planung beziehen kann.

An der Ausweisung wird aus diesem Grund weiterhin festgehalten.

Änderung: keine

Schiffsverkehr

Die Betrachtung der von Schiffen ausgehenden Lärmemissionen werde begrüßt, jedoch bezieht sich das schalltechnische Gutachten nur auf Fahrgeräusche, deren Emissionsort sich in der Spreemitte befinden soll. Der Schiffsverkehr finde aber in der Regel nicht in der Mitte der Spree, sondern in der Nähe zum Ufer statt.

Die intensive Nutzung der Spree mit akustischen Anlagen der Fahrgastschiffe, diversen nächtlichen Veranstaltungs- und Partybooten etc. indiziere weiterhin eine deutlich höhere Belastung, welche für Wohnnutzungen als störend angesehen werden könne. (BA Friedrichshain-Kreuzberg Umwelt- und Naturschutzamt)

Abwägung

Für eine Berücksichtigung des weitgehend verhaltensbedingten Lärms auf Fahrgastschiffen während der Vorbeifahrten am Plangebiet im Rahmen der Auslegung des passiven Schallschutzes (Höhe der erforderlichen Schalldämmung von Außenbauteilen) fehlen Rechts- und Berechnungsgrundlagen. Belastbare Datengrundlagen zum Schiffsverkehr sind die Verkehrswerte betreffend im Allgemeinen sowie die Art und Weise der Vorbeifahrt des Fahrgastschiffs (ohne oder mit Musikbeschallung, Entfernung, mögliche Haltedauer) betreffend nicht verfügbar. Seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt wird der fahrende Schiffsverkehr (einschließlich der damit ursächlich verbundenen Geräusche wie beim An- und Ablegen im Bereich der Anlegestellen) grundsätzlich dem Verkehrslärm zugerechnet, ruhender Schiffsverkehr dem Gewerbelärm. Aus gutachterlicher Sicht ist allerdings durch den während der Vorbeifahrt einwirkenden verhaltensbedingten Schiffsverkehrslärm keine relevante Erhöhung der Verkehrslärmbeurteilungspegel zu erwarten, da die Beurteilungspegel für die

Tagzeit (16 Stunden Beurteilungszeit) und die Nachtzeit (8 Stunden Beurteilungszeit) berechnet werden müssen.

Die relativ wenigen Ereignisse von Schiffsvorbeifahrten mit höheren Schallleistungspegeln und relativ kurzen Einwirkzeiten im Plangebiet würden sich dabei heraus mitteln. Ein am 07.10.2015 geführtes Telefonat mit dem Wasser- und Schifffahrtsamt Berlin ergab darüber hinaus folgende zusätzliche Informationen: Da es sich um senkrechte Uferbereiche in diesem Abschnitt handelt, ist die Wasserfläche generell von Ufer zu Ufer befahrbar. Zu berücksichtigen ist die Binnenschifffahrtsstraßen-Ordnung (BinSchStrO). Hier werden Maximal-Abmessungen angegeben. Folglich können auch kleinere Schiffe den Bereich durchqueren. Aufgrund des Pfeilers der ehemaligen Brommybrücke fahren die Schiffe nach Aussage des Wasser- und Schifffahrtsamt Berlin vermutlich im breiteren Wasserstück, das sich durch die Teilung durch den Pfeiler ergibt (d. h. nördlich am Pfeiler vorbei). Im schmaleren Wasserstück (südlich des Pfeilers) können theoretisch (motorisierte) Sportboote, Paddelboote, Floße etc. fahren. Das breitere Wasserstück nutzen insbesondere die Fahrgastschiffe der Linienfahrten sämtlicher Reedereien und der Berufsschifffahrt, also potenziell lärmintensivere Schiffe. Das bedeutet, dass der Abstand der Fahrgastschiffe/Berufsschifffahrt zu den nächst gelegenen Fassaden des Vorhabens mindestens 60 m beträgt. Damit würde sich der Anteil der ohnehin nur kurzzeitigen (während der Vorbeifahrt) das Vorhaben betreffenden Geräuschemission am Gesamtlärmbeurteilungspegel nochmals verringern. Die Geräusche der ggf. zwischen dem Ufer und dem Brückenpfeiler fahrenden anderen Schiffstypen sind vernachlässigbar. Überdies wurden die Geräuschemissionen des Schiffsverkehrs mit aus Sicht des Gutachters Emissionsansätzen zur sicheren Seite hin berücksichtigt.

Änderung: Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung und der Begründung

Verhaltensbedingter Lärm auf öffentlichen Grünflächen

Der Uferweg sowie die öffentlich gewidmete Fläche stellen eine weitere Quelle für verhaltensbedingten Lärm da. Der verhaltensbedingte Lärm sei in der Auslegung der Schallschutzanforderungen für Wohnungen nicht berücksichtigt.

Auf der nördlichen Uferseite der Spree befänden sich nördlich und südlich der dortigen Bauplanungen große Grundstücke mit der intensiven Nutzung als Grünfläche (BA Friedrichshain-Kreuzberg Umwelt- und Naturschutzamt)

Abwägung

Verhaltensbedingter Lärm auf öffentlichen Verkehrsflächen ist grundsätzlich ein ordnungsrechtliches und kein immissionsschutzrechtliches Problem. Die uferbegleitende Grünfläche wird zukünftig dem öffentlichen Fußgängerverkehr gewidmet und als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Ufergrünzug mit Spielplätzen festgesetzt. Somit kann bezüglich der Lärmimmissionen für das Plangebiet als auch für die umgebenden Grünflächen das Grünanlagengesetz zugrunde gelegt werden.

§ 6 Abs. 4 Grünanlagengesetz bietet die rechtliche Grundlage zum Umgang mit verhaltensbedingtem Lärm auf Grünflächen wie folgt:

- § 6 Abs. 1 "Insbesondere ist verboten: 1. Lärm zu verursachen, der andere Anlagenbesucher unzumutbar stört".
- § 6 Abs. 2 "Die Bezirke sind verpflichtet, Flächen für entsprechende Nutzungen in angemessenem Umfang auszuweisen, soweit dies unter Berücksichtigung stadträumlicher und stadtgestalterischer Belange, unter Abwägung der unterschiedlichen Benutzungsansprüche sowie unter Einbeziehung des Gesundheits- und Umweltschutzes möglich ist."
- § 6 Abs. 4 "Die Bezirksverwaltung kann für Anlagen oder Anlagenteile Beschränkungen auf bestimmte Benutzungsarten und Öffnungszeiten festlegen und die Benutzung durch Gebote oder Verbote regeln."

Darüber hinaus fehlt zur Berücksichtigung des verhaltensbedingten Lärms für die Auslegung der Höhe des passiven Schallschutzes (resultierende erf. bewertete Schalldämm-Maße der Außenbauteile für gemäß DIN 4109 schutzbedürftige Räume) die Rechtsgrundlage (und abgesehen davon auch die Berechnungsgrundlage). Weiterhin würde sich die Ermittlung von belastbaren Ausgangswerten als undurchführbar herausstellen.

Änderung: Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung und der Begründung

Öffentlich zugängliche Grünfläche (künftig öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Ufergrünzug mit Spielplätzen)

Die Vorlandflächen würden nicht zum B-Plan gehören und dürften keinen Aufenthalt für Besucher bilden. Sie dürften auch nicht in den Ufergrünzug integriert werden. (Wasser- und Schifffahrtsamt Berlin (WSA))

Abwägung

Die Begründung Kapitel II 3.6.1 wird dahingehen geändert, dass die Uferlinie außerhalb des Geltungsbereiches liegt und die Vorlandbereiche eine optische Erweiterung darstellen. Im Rahmen der Projektplanung wurde eine konzeptionelle Grün- und Freiflächenplanung (FPB GmbH, Juli 2016 / Überarbeitung Juli 2018) erstellt. Diese setzt sich mit den konträren Ansprüchen, mit der Verträglichkeit von Entwicklung und Schutz der naturbelassenen Uferzone einerseits und einer öffentlichen Nutzung andererseits auseinander. Die Grünanlage soll hinsichtlich der unterschiedlichen Nutzungsansprüche zonierte werden. Am unmittelbaren Spreeufer soll eine Zone entstehen, in der thematisch „Ruhe und Schutz“ im Vordergrund stehen. Vorwiegend ist dort der Erhalt der naturbelassenen bzw. die Schaffung naturnaher Bereiche vorgesehen. Durch zwei bewusst gesetzte Zugänge kann die Spree erlebt werden.

Eine eventuelle Nutzung von Vorlandflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und ist bei etwaigen Konflikten auf der Ebene der Realisierung der öffentlichen Grünanlage aufzuklären.

Änderung: keine

Sanierung der Spundwand

Für den Betrieb und die erforderliche Verkehrssicherungspflicht dieser öffentlich zugänglichen Grünfläche sei die Standsicherheit der vorhandenen Uferwand an der Bundeswasserstraße Spree-Oder-Wasserstraße (SOW) unerlässlich. Auch wenn diese Uferflächen der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden sollten, bliebe die Unterhaltungslast dennoch bei den privaten Eigentümern. (Wasser- und Schifffahrtsamt Berlin (WSA))

Das Land Berlin sei nicht für die Unterhaltung der Uferwand zuständig. (SenStadtUm X OW 11)

Abwägung

Die Sanierung der Ufermauer ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans, bildet aber eine Voraussetzung für eine Sicherung der öffentlichen Nutzung.

Im Rahmen der Projektplanung wurde eine konzeptionelle Grün- und Freiflächenplanung (FPB GmbH, Juli 2016 / Überarbeitung Juli 2018) erstellt. Die Planung geht für den Bereich östlich der Brommystraße/-brücke weiterhin konzeptionell von der Sicherung des Uferbereichs durch eine Uferwand aus. Diese wird durch die Vorhabenträgerin im Rahmen seiner Sicherungspflicht saniert. Dazu und zur Absturzsicherung werden Regelungen im Durchführungsvertrag getroffen.

Kapitel II. 3.8 der Begründung wird ergänzt.

Änderung: Ergänzung der Begründung, Regelung im Durchführungsvertrag

Schutz des naturbelassenen Uferbereichs

Stellungnahme Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN): Der BLN ist kein Träger öffentlicher Belange, sondern der Dachverband der Berliner Naturschutzverbände. Seine Stellungnahme wird als fachlicher Beitrag trotzdem berücksichtigt.

Der Erhalt des Baumbestands werde begrüßt, dies widerspräche aber der Schaffung eines in diesem Plangebiet 9 m breiten Spreefensters (weitere 9 m auf 2-35b) am östlichen Ende des Ufers, also genau da wo sich das naturnahe Ufer und der Baumbestand befänden.

Unter III. 1. (Auswirkungen auf die Umwelt) fehle eine konkrete Würdigung des naturnahen Ufers als Rastplatz für aquatische Säugetiere. Dabei zeigen aktuelle Biberschnittspuren auf diesem Uferstreifen entlang 2-35, dass dieses Ufer aktiv genutzt werde. Unter III. 1.2. werde erwartet, dass das Schutzgut Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt eher von dem Vorhaben profitieren würde. Angesichts von vorgesehener Entsiegelung und zusätzlicher Begrünung würden tatsächlich positive Aspekte gesehen, aber der Schutz des naturnahen Uferbe-

reichs von Störungen (steigende Frequentierung aufgrund der geplanten Uferdurchwegung usw.) würde nicht ausreichend gesichert erscheinen.

Zur Sicherung ihrer ökologischen Qualität sei die vorhandene naturnahe Uferzone vor allem möglichst nicht zu zerschneiden. Der Uferweg solle also möglichst weit weg von der Uferlinie geführt und die naturnahe Uferzone wirksam vor Betritt geschützt werden. Dort befände sich auch schon heute ein unbewachsener Durchgang zum Wasser. Als weiterer Durchgang zum Wasser sei ansonsten maximal noch das geplante, in seiner Ausdehnung aber auf wenige Meter zum Ufer selbst keinesfalls die erwähnten 18 Meter zu begrenzende "Spreefenster" akzeptabel.

Unabhängig von der B-Planung sei die naturnahe Uferzone darüber hinaus in Zukunft auch tatsächlich wirksam zu schützen, einschließlich durch Absperrung und Beschilderung (Betritt- und Angelverbot) entlang des geplanten Uferwegs als auch zu beiden Seiten des bis zum Wasser reichenden Spreefensters. Zu einem wirksamen Schutz würde auch das Belassen der bereits ins Wasser gestürzten Bäume gehören, die wichtige Rückzugsräume u.a. für Wasservögel böten.

Abwägung

Die Freiflächenkonzeption ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Im Rahmen der Projektplanung, die Anlage zum Durchführungsvertrag wird, wurde eine konzeptionelle Grün- und Freiflächenplanung (FPB GmbH, Juli 2016 / Überarbeitung Juli 2018) erstellt. Die Planung setzt sich mit den konträren Ansprüchen, mit der Verträglichkeit von Entwicklung und Schutz der naturbelassenen Uferzone einerseits und einer öffentlichen Zugänglichkeit andererseits auseinander. Die Fläche, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als „öffentlich zugängliche Grünfläche“ dargestellt und künftig als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Ufergrünzug mit Spielplätzen festgesetzt werden soll, soll hinsichtlich der unterschiedlichen Nutzungsansprüche zonierte werden. Am unmittelbaren Spreeufer soll eine Zone entstehen, in der thematisch „Ruhe und Schutz“ im Vordergrund stehen. Vorwiegend ist dort der Schutz der naturbelassenen bzw. die Schaffung naturnaher Bereiche vorgesehen. Durch zwei bewusst gesetzte Zugänge kann die Spree erlebt werden. Einen davon stellt der Zugang in Verlängerung des Spreefensters dar. Dort befindet sich heute die einzige Stelle mit direktem Bezug zum Ufer, der auch weiterhin Bestand haben soll. Die verschiedenen Anforderungen können durch die Planung vereint werden.

Bei dem geplanten Spreefenster handelt es sich nicht um eine freie Schneise zum Wasser, es dient vielmehr dazu, die ansonsten geschlossene Gebäudestruktur zu öffnen. Sichtbeziehungen sowie die Zugänglichkeit zum Ufer auch mit seinem Baumbestand sind herzustellen und somit das Spreeufer erlebbar zu machen.

Das Vorkommen des Bibers im Plangebiet selbst wurde zunächst gutachterlich ausgeschlossen (Scharon 2014). Das Plangebiet grenzt aber an die Spree. An den Gehölzen, die in der Spree stehen bzw. hineinragen, wurden Biberspuren nachgewiesen (Nachweis von Biberaktivitäten am Spreeufer Köpenicker Str. 11/12 und 14, Wolter 2015). Die größere Anzahl der Nachweise bezogen sich auf das Ufer des Nachbargrundstücks Köpenicker Straße 11/12, das einen höheren Anteil an naturbelassenen Uferabschnitten aufweist. In 2020 wurden in dem Naturschutzwachbericht sowie im Gutachten von Natur+Text das Vorkommen des Bibers bestätigt. Auch der Fischotter nutzt das Plangebiet temporär als Fraß- und Ruheplatz.

Die oben genannte Zonierung des Grünzugs trägt dem Schutzgut Pflanzen und Tiere Rechnung. Die „Ruhe und Schutz-Zone“ ist für Tiere und Pflanzen von besonderer Bedeutung, sie erhält bestehende Wertigkeiten, vermeidet Störungen und schafft die Voraussetzungen für eine naturnahe Entwicklung. Damit können die Lebensräume für Biber und Fischotter erhalten werden.

Die Konkretisierung durch die konzeptionelle Grün- und Freiflächenplanung (FPB GmbH, Juli 2016 / Überarbeitung Juli 2018) und die Ausführungen zum Bibervorkommen werden in der Begründung in den Kapiteln II. 3.8 und III. ergänzt.

In der konzeptionellen Grün- und Freiflächenplanung ist der Weg vom Ufer abgerückt. Durch die konzeptionellen Überlegungen der Zonierung und der Konzentration auf zwei Zugänge werden die Voraussetzungen für den möglichen Schutz des Uferbereichs geschaffen. Der Umgang mit liegendem und stehendem Totholz sowie die Beschilderung würden über die Phase der Konzeption hinausgehen. Als Teil der Projektplanung, die Anlage zum Durchführungs-

vertrag wird, bildet der Grün- und Freiflächenplan die Grundlage für die weitere Konkretisierung. In der weiteren Planung sind die genannten Aspekte zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan bietet keine Möglichkeit zur Regelung von ordnungsrechtlichen Aspekten wie Beschilderung.

Die umgestürzten Bäume befinden sich außerhalb des Grundstücks. Ihr Erhalt ist nicht über den Bebauungsplan regelbar. Die Freiflächenkonzeption sieht aber kein Erfordernis für eine Beseitigung vor. Im Gegenteil sollen die ökologischen Strukturen erhalten werden.

Änderung: Ergänzung der Begründung

Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung („Berliner Modell“)

Es wird darauf hingewiesen, dass bei dem abzuschließenden städtebaulichen Vertrag das „Berliner Modell“ angewendet werden solle. (SenStadtUm WBL-Süd. (WBL))

Es würde erwartet, dass durch die planaufstellende Behörde so detailliert wie möglich geprüft wird, welche infrastrukturellen Folgekosten (Kita, Grundschule, Jugendfreizeiteinrichtung, Sport- und Grünflächen) durch die Bebauung ausgelöst würden. An diesen Kosten sei die Vorhabenträgerin anteilig und angemessen zu beteiligen. (Senatsverwaltung für Finanzen)

Die Abstimmung der konkreten Ausgestaltung zur Sicherung von Grundschulplätzen erfolge, wenn die Anzahl der Wohneinheiten verbindlich feststehe. In Abhängigkeit vom Zeitpunkt des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrages sollen die Bedarfs- und Angebotssituation sowie die prognostische Einwohner- bzw. Schülerzahlenentwicklung noch einmal geprüft werden. (BA Friedrichshain-Kreuzberg Schul- und Sportamt)

Abwägung

Es wurde ein Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und dem Land Berlin geschlossen. Die Vorhabenträgerin beteiligt sich im Rahmen der Angemessenheit, die durch das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung definiert wird, an den Kosten zur sozialen Infrastruktur.

Der Durchführungsvertrag enthält alle erforderlichen Regelungen zur Übernahme der Planungskosten, zur Erschließung, zur finanziellen Beteiligung an Infrastrukturbedarfen und zur Übergabe und finanziellen Beteiligung an der Herstellung der künftig öffentlichen Grün- und Freiflächen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich ebenfalls dazu, 25% der Wohnungen mietpreisgebunden errichten zu lassen.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Einzelnen, den Bedarf an 22 Kindertagesstättenplätzen dadurch zu decken, dass er im Erdgeschoss zwei getrennte Einheiten mit jeweils rund 100 m² Nutzfläche an eine Tagespflegeeinrichtung vermietet, die zur Aufnahme von jeweils 10 Kindern in der Lage ist. Den Einrichtungen sind Spielfreiflächen mit einer Mindestgröße von jeweils 6 m²(netto) pro Kind zugeordnet, also jeweils mindestens 60 m² (netto).

Die verbleibenden 2 Kindertagesstättenplätze wird die Vorhabenträgerin durch Zahlung eines Betrages in Höhe von jeweils 27.100 € ablösen. Dies entspricht dem Ansatz des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ in Höhe von 25.000 € pro Platz unter Berücksichtigung des Baupreisindex zum Zeitpunkt des Abschlusses des Durchführungsvertrages.

Berlin wird den Uferbereich einschließlich des öffentlichen Kinderspielplatzes selbst und auf eigene Kosten herstellen. Für die Herrichtung der Uferfläche zahlt die Vorhabenträgerin an Berlin einen Ablösebetrag für die Herstellung der öffentlichen Grünfläche und die öffentlichen Spielplätze in der Grünfläche.

Nach Mitteilung des Schulamtes des Bezirksamts im Mai 2016 kann der Bedarf an Grundschulplätzen durch schulorganisatorische Maßnahmen ausgeglichen werden.

Damit wird dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung Rechnung getragen. Eine darüberhinausgehende Beteiligung der Vorhabenträgerin ist im Modell nicht vorgesehen.

Im Entwurf der Begründung werden Kapitel II. 3.8 und III. 4 entsprechend ergänzt.

Änderung: Ergänzung der Begründung, Regelungen im Durchführungsvertrag

4.2 Beschränkte Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Durch die Änderungen des Entwurfs des Bebauungsplans sind die Grundzüge der Planung nicht berührt. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB wurden die, von den Änderungen und Ergänzungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.05.2019 bis 21.06.2019 erneut beteiligt.

Dies betrifft folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange:

- Wasser- und Schifffahrtsamt Berlin (WSA)
- Senatsverwaltung für Finanzen I D 13
- SenStadtUm WBL-Süd, jetzt SenStadtWohn IV D WBL
- SenStadtUm VII B, jetzt SenUVK IV B
- SenStadtUm IX C 34 , jetzt SenUVK I C 31
- SenStadtUm X C , jetzt SenUVK V C 2
- SenStadtUm X Tiefbau X OW 11, jetzt SenUVK V O beteiligt durch SenUVK V C 2
- BA Friedrichshain-Kreuzberg Schul- und Sportamt, jetzt WiOrdSchulSp
- BA Friedrichshain-Kreuzberg Serviceeinheit Facility Management, jetzt BauPlanFM
- BA Friedrichshain-Kreuzberg Gewässer- und Immissionsschutz, jetzt FinUmKuWbi
- BA Friedrichshain-Kreuzberg Serviceeinheit Finanzen, jetzt FinUmKuWbi SE Finanzen
- BA Friedrichshain-Kreuzberg Grün 1, jetzt BauPlan FM Grün 1
- BA Friedrichshain-Kreuzberg Jugendamt, jetzt FamPersDiv JugPlan
- BA Friedrichshain-Kreuzberg Naturschutz, jetzt FinUmKuWbi AG Naturschutz

Alle anderen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB informiert.

21 Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben. Zusätzlich ist eine Stellungnahme von einem Unternehmen eingegangen, das kein Träger öffentlichen Belangs ist. Von den 14 erneut beteiligten Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB, haben 11 eine Stellungnahme vorgelegt, wobei zwei der beteiligten Behörden eine gemeinsame Stellungnahme verfasst haben. Darüber hinaus sind 10 Stellungnahmen von weiteren Behörden und Trägern öffentlicher Belange eingegangen.

In 10 der insgesamt 21 Stellungnahmen wurden keine Bedenken geäußert bzw. nur Hinweise gegeben, die für den Planinhalt nicht von Belang sind. Die Stellungnahme der Verfasserin, die kein Träger öffentlichen Belangs ist, blieb unberücksichtigt. In 10 Stellungnahmen wurden planungsrelevante Hinweise, Anregungen und/oder Bedenken zur weiteren Planung getätigt, die eine Abwägung erforderten.

Die Stellungnahmen bezogen sich im Wesentlichen auf folgende Inhalte:

Nutzungskonzept

- Berücksichtigung des Bedarfs an gewerblichen Flächen

Kooperatives Modell / Durchführungsvertrag

- Umgang mit dem Bedarf an Grundschulplätzen

Verkehr

- Buslinien und Verbesserung der Erschließung durch den ÖPNV
- Überbelastung der Köpenicker Straße sowie Prüfung der Linksabbiegesituation / Berücksichtigung aktueller Verkehrsdaten und die derzeit gültige Prognose 2030

Verkehrslärm

- Pegelzunahme im Prognose-Planfall an der Bestandsbebauung
- Verkehrslärm im öffentlichen Ufergrünzug

Veranstaltungslärm

- Zu- und Abgang von Besuchern der Veranstaltungsstätte Spindler & Klatt

Brommybrücke

- Berücksichtigung von Bau und der Wartung der geplanten Brommybrücke
- Technische Infrastruktur
- Berücksichtigung von Richtfunkstrecken

Freiraumplanung

- Aussagen zu landseitigen Flächen der Bundeswasserstraße

Artenschutz

- Schutz des Bibers

Fazit:

Im Ergebnis hat die Abwägung der Stellungnahmen zur Ergänzung / Aktualisierung der Begründung geführt. Darüber hinaus erfolgten Ergänzungen der verkehrstechnischen, der schalltechnischen und der faunistischen Untersuchungen. Diese haben keine Auswirkungen auf den Planinhalt.

5 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 20.05.2019 bis 21.06.2019 im Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Abteilung Planen, Bauen und Umwelt, Stadtentwicklungsamt – Fachbereich Stadtplanung durchgeführt. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2-35a VE einschließlich Begründung konnte während des oben genannten Auslegungszeitraums auch im Internet eingesehen werden.

Die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Amtsblatt Nr. 19 am 10.05.2019 veröffentlicht und am 16.05.2019 in der Tagespresse bekanntgegeben.

In der Auslegungszeit wurden 5 schriftliche Stellungnahmen eingereicht, davon haben zwei Stellungnahmen den gleichen Wortlaut.

Die Stellungnahmen bezogen sich auf folgende Inhalte:

Verfahren

- Berücksichtigung von Stellungnahmen der Bürger bei der frühzeitigen Beteiligung

Übergeordneter Planungen

- Berücksichtigung von Planungsgrundlagen / des Flächennutzungsplans
- Berücksichtigung der Planungsleitlinien

Höhe der Gebäude und bauliche Dichte, Denkmalschutz

- Gebäudehöhen, Köpenicker Straße 10 A als Orientierung
- Traufhöhe und Berücksichtigung der Planungsleitlinien
- Höhenstaffelung aufgrund des ansteigenden Geländes, Denkmalschutz und
- Verweis auf obsoletere Projekte
- Überschreitung der GFZ gemäß § 17 Abs. 2 Satz 1 BauNVO / bauliche Dichte
- Nachbarschaftlich Rücksichtnahme

Versorgung mit sozialer und grüner Infrastruktur / Fahrradstellplätze

Erschließung

- ÖPNV- Anbindung
- Tiefgaragenzu- und -ausfahrt in der Brommystraße
- Nachteilige Effekte durch Tiefgaragen

Versiegelung und Klima

- Versiegelung
- Mikroklima und Spreefenster

Freiraum- und Umweltaspekte

- Eigentum der öffentlichen Grünfläche
- Ökologische Aufwertung des Uferbereichs
- Zugänglichkeit Ufer und Ausweisung des Uferbereichs im Bebauungsplan
- Vorkommen des Bibers
- Berücksichtigung des Fischotterreviers
- 20 m breiter Uferstreifen und Lichtemissionen
- Schutz der Mauerraute
- Vogelfreundliche Fassaden und Einsatz energieeffizienter Technologien
- Dach- und Fassadenbegrünung

Fazit:

Im Ergebnis führten die Stellungnahmen der Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nicht zu einer Änderung der Planinhalte. Es wurden Ergänzungen und redaktionelle Änderungen der Begründung vorgenommen sowie eine fachliche Stellungnahme zur Auswirkung des aktuell nachgewiesenen Fischotterreviers (März 2020) erstellt.

6 **Beschluss des Entwurfs zur Rechtsverordnung**

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin hat in seiner Sitzung vom 25.08.2020 (BA-Vorlage-Nr.: V/ 675/ 20)

- die Abwägungen und das Ergebnis
 - o der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB,
 - o der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB,
 - o der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
 - o der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB sowie
 - o der im Rahmen von § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB benachrichtigten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- den sich aus der Abwägung ergebenden Entwurf des Bebauungsplans einschließlich seiner Begründung
- den Entwurf der Rechtsverordnung beschlossen.

7 Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB

Gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan 2-35a VE mit Schreiben vom 24.09.2020 bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW) angezeigt.

SenSW teilte mit Schreiben vom 27.11.2020 mit, dass der vorgelegte vorhabenbezogene Bebauungsplan 2-35a VE im Sinne von § 6 Abs. 2 AGBauGB beanstandet wird und daher gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB noch nicht als Rechtsverordnung festgesetzt werden kann.

Begründung:

1. *In dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist auf der Vorhabenfläche „Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude“ ein Spektrum an Nutzungen zulässig. Die Art der baulichen Nutzung ist daher im Durchführungsvertrag mittels entsprechender Projektplanung im Sinne des § 12 Abs. 3a BauGB hinreichend zu konkretisieren (TF 1).*

Die im Durchführungsvertrag vereinbarte Projektplanung ist in Bezug auf die Gewerbeeinheiten im 1. bis 7. OG jedoch unbestimmt. Das Spektrum an möglichen Nutzungen, das in der Legende zu den Grundrissen benannt wird, findet sich in den Grundrissen nicht wieder. Es fehlt die Bezeichnung der konkreten Nutzung für die jeweilige Gewerbeeinheit (analog zum EG Grundriss).

Die Projektplanung als Anlage 6 zum Durchführungsvertrag wurde ergänzt. Die gewerblichen Nutzungen in den oberen Geschossen wurden konkretisiert und die Legende in diesem Zusammenhang angepasst.

Fazit: Die Beanstandung ist ausgeräumt. Die Projektplanung wurde konkretisiert und als Anlage 6 zum Durchführungsvertrag ausgetauscht.

Ferner wird im Durchführungsvertrag in § 8 Abs. 1 darauf hingewiesen, dass die Schnitte B-B und D-D (Anlage 6 zum Durchführungsvertrag) im Bereich der Brommystraße nicht den tatsächlichen Höhenlagen der Straße entsprechen und die Vorhabenträgerin entsprechende Anpassung der Architektur vornehmen wird. Die Projektplanung ist somit auch hinsichtlich der Architektur im Bereich der Brommystraße unbestimmt.

In der Projektplanung wurden die Höhenlagen der Brommystraße Schnitte B-B und D-D korrigiert und ein weiterer Schnitt E-E entlang der Brommystraße zur Darstellung des Umgangs mit dem zur Spree ansteigenden Straßenniveau ergänzt.

Mit einem Nachtrag zum Durchführungsvertrag wird der 3. Absatz des § 8 Abs. 1 im Durchführungsvertrag ersatzlos gestrichen.

Fazit: Die Beanstandung ist ausgeräumt. Die Projektplanung wurde korrigiert und ergänzt und als Anlage 6 zum Durchführungsvertrag ausgetauscht. Der Durchführungsvertrag wurde durch den Nachtrag geändert.

2. *Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung wurde in Bezug auf den Bedarf an Kitaplätzen nicht korrekt angewandt, sodass im Sinne einer einheitlichen Anwendung eine Beeinträchtigung der dringenden Gesamtinteressen Berlins gem. § 7 Abs. 1 Nr. 5 AGBauGB nicht ausgeschlossen werden kann.*

Aus der Geschossfläche Wohnen ergibt sich ein Folgebedarf von 22 Kitaplätzen (Aufrundung der Werte analog Angemessenheitstool). In §16 Abs. 1 des Durchführungsvertrages sind als Langzeitbedarf lediglich 21 Kitaplätze vereinbart. Davon werden 20 Kitaplätze durch die Errichtung einer Kindertagesstätte (2 Einheiten für jeweils 10 Kinder) gedeckt. Der verbleibende Kitaplatz soll abgelöst werden.

Bei einem Bedarf von 22 Kitaplätzen ist entsprechend in § 16 Abs. 9 des Durchführungsvertrages eine Ablösezahlung nicht nur für einen Kitaplatz, sondern für zwei Kitaplätze zu vereinbaren. Die Korrektur der vertraglichen Vereinbarungen in einem Nachtrag sowie die Änderung des Angemessenheitsnachweises sind erforderlich.

Darüber hinaus ist die Kitanutzung dauerhaft zu vereinbaren und zu sichern. In § 16 Abs. 8 des Durchführungsvertrages wird jedoch eine Bindungsfrist von 20 Jahren geregelt. Der Paragraph ist ersatzlos zu streichen.

Der Folgebedarf wurde auf 22 Kitaplätze erhöht. Es wurde ein Nachtrag zum Durchführungsvertrag geschlossen und eine Anpassung des Angemessenheitstools bzw. Berechnungstool (Anlage 4) vorgenommen. Zudem erfolgte eine redaktionelle Änderung der Begründung. Die Bindungsfrist für die Nutzung der Tagesspflagestellen von 20 Jahren in § 16 Abs. 8 des Durchführungsvertrages wurde ersatzlos gestrichen.

Die Öffnungsklausel für die verbleibenden zwei Kindertagesstättenplätze, die in einer Einrichtung auf dem Grundstück Köpenicker Straße 11-12 hergestellt werden sollen, wird präzisiert. Falls sie innerhalb einer bestimmten Frist nicht umgesetzt werden können, müssen die Plätze an einem anderen Ort innerhalb der Bezirksregion 020303 hergestellt werden. Diese Änderungen erfolgen im Rahmen des Nachtrags zum Durchführungsvertrag.

- In diesem Zusammenhang wurde in der Projektplanung die Tabelle „Ermittlung der Geschossfläche (GF) Wohnen im Berliner Modell“ korrigiert. Es lag ein Summenfehler vor, ein Treppenhaus war versehentlich nicht einbezogen worden. Es ergibt sich dann, die dem Bebauungsplan und dem Berliner Modell zugrundeliegende Geschossfläche Wohnen von 23.645 m².

Fazit: Die Beanstandung ist ausgeräumt. Der Durchführungsvertrag (DV) wurde durch den Nachtrag geändert und die Projektplanung als Anlage 6 und das Angemessenheitstool bzw. Berechnungstool als Anlage 4 zum DV ausgetauscht. Die Begründung wurde angepasst.

3. *Die textliche Festsetzung Nr. 10 ist in Teilen unzureichend abgewogen. In der Begründung ist darzulegen, warum es der VB-Plan ermöglicht, dass die Mehrzahl der Wohnungen im Ostflügel einseitig zur verlärmten Ostseite ausgerichtet werden, obwohl auch andere Grundrisslösungen (z.B. Erschließung auf der Ostseite und einseitig orientierte Wohnungen zur lärmabgewandten Westseite) möglich wären.*

Im Übrigen kann Absatz 1 der TF klarer formuliert werden, indem die im 1. Satz bezeichneten Linien um die Punkte GH und MN reduziert werden. Damit einhergehend kann im darauffolgenden Satz der 2. Ausnahmetatbestand für die Grundrissregelung (Linien GH und MN) entfallen.

Prüfung der Spiegelung der Anordnung der Wohnungen im Ostflügel

Es wurde geprüft, ob eine Spiegelung des Gebäudegrundrisses möglich ist, um vor allem die Mehrzahl der kleinen Wohnungen im 1. OG bis einschließlich 6. OG zur ruhigen Seite orientieren zu können.

Die dafür erforderliche Verlagerung der Erschließungskerne würde im Erdgeschoss allerdings zu einer deutlich schlechteren Belichtung einer dort vorgesehenen Kindertagespflagestelle führen, da über die Hälfte der Einrichtung mit dem Garagengeschoss verbaut wäre. Die Kindertagespflagestellen lassen sich aufgrund des erforderlichen direkten Freiflächenzugangs auch nicht verschieben. Vor diesem Hintergrund des Zusammenspiels der Anordnung der Wohnungen mit den Anforderungen an das Erdgeschoss kann keine Spiegelung erfolgen.

In der Abwägung wurde vor allem einbezogen, dass absehbar eine schallabschirmende Bebauung auf dem östlich benachbarten Grundstück Köpenicker Straße 11/12 (Nachbarbebauungsplanverfahren 2-35b) errichtet wird. Diese Bebauung würde zu einer erheblichen Verringerung der (im vorliegenden Fall ohne diese Bebauung berechneten) Beurteilungspegel vor der Ostfassade des Ostflügels führen. Die ausschließlich lärmzugewandt ausgerichteten Wohnungen würden dann ebenfalls „ausreichend ruhige“ Fassaden aufweisen. Daher handelt es sich für die einseitig nach Osten ausgerichteten Wohnungen um eine Übergangszeit.

Ausgleichend für diese Wohnungen wirkt sich in der Übergangszeit aus, dass die Wohnungen einen noch "unverbauten" Blick zur Spree haben und durch die Südostausrichtung sehr gut belichtet sind.

Überarbeitung der textlichen Festsetzung

Die textliche Festsetzung wurde dahingehend überarbeitet und klargestellt, dass sich die Grundrissausrichtung nicht mehr auf die Wohnungen im Ostflügel (entlang den Linien GH und MN) bezieht und für diese daher der „2. Ausnahmetatbestand“ von der Grundrissausrichtung entfällt. Der Ausnahmetatbestand bezieht sich ausschließlich auf die Blockecken zur Köpenicker Straße.

Es werden aber weiterhin adäquate Schallschutzmaßnahmen getroffen, da darüber hinaus die textliche Festsetzung wie folgt geändert wird: Für alle vom Lärm betroffenen Wohnungen einschließlich des Ostflügels wird festgesetzt, dass für mindestens einen Aufenthaltsraum bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen und für mindestens die Hälfte bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen zusätzliche Maßnahmen in Form von besonderen Fensterkonstruktionen und/oder baulich geschlossenen, belüfteten Außenwohnbereichen (gekoppelte Maßnahmen, z. B. baulich geschlossene Loggia) erforderlich sind. Durch die Maßnahmen muss gewährleistet sein, dass während der Nachtzeit bei besonderen Fensterkonstruktionen im betreffenden Aufenthaltsraum oder Räumen auch bei jeweils mindestens einem teilgeöffneten Fenster oder bei Gewährleistung einer Möglichkeit einer freien Lüftung bei gekoppelten Maßnahmen ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird.

Die Aufenthaltsräume, die aufgrund der Grundrissausrichtung mit mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, sind entsprechend anzurechnen. Das heißt in allen Wohnungen wird erreicht, dass in einer ausreichenden Zahl der Aufenthaltsräume ein ruhiges ungestörtes Schlafen bei teilgeöffnetem Fenster möglich ist, und zwar entweder durch Räume, die zur ruhigen Seite orientiert sind oder durch andere bauliche Maßnahmen. Diese sind für Wohnungen entlang der Linien OP (EG bis 3. OG) oder ABCDEFG oder IJKLM dann erforderlich, wenn nicht die Hälfte der Räume lärmabgewandt sind. Dies gilt insbesondere an den Blockecken zur Köpenicker Straße aber auch für die mietpreisgebundenen Wohnungen im Ostflügel (entlang den Linien GH und MN).

Diese Änderung stellt gegenüber der bisherigen textlichen Festsetzung einen etwas höheren Lärmschutz dar. Sie gewährleistet auch für die durchgesteckten Wohnungen, dass eine ausreichende Anzahl an Aufenthaltsräumen mit Schallschutzmaßnahmen versehen wird. In der bisherigen Festsetzung war für diese Wohnungen nur gefordert, dass mindestens ein Raum mit einem Fenster lärmabgewandt sein musste. Für die Blockecken zur Köpenicker Straße und den Ostflügel haben sich die Anforderungen nicht geändert.

In diesem Zusammenhang wurde für die Linie OP (Fassaden hinter dem Luftgeschoss) präzisiert, dass das Erfordernis für Schallschutzmaßnahmen nur für das EG bis zum 3. OG besteht.

Für diesen Bereich musste die Projektplanung angepasst werden. Dort befanden sich einseitig ausgerichtete Wohnungen. Im Erdgeschoß wurden statt Wohnungen Gewerbeeinheiten vorgesehen und einseitig orientierte Wohnungen im 1. bis 3. OG zu durchgesteckten Wohnungen zusammengefasst.

Ein Ausgleich der an dieser Stelle reduzierten Geschossfläche Wohnen erfolgte im 6. und 7. OG.

Textliche Festsetzung Nr. 10 lautet nun wie folgt:

„Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Wohnungen, die zu den Linien OP (EG bis 3. OG), ABCDEFG oder IJKLM orientiert sind, mindestens ein Aufenthaltsraum mit mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite orientiert sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen an Blockecken zur Köpenicker Straße, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.“

Außerdem müssen zum Schutz vor Verkehrslärm in Wohnungen entlang der Linien OP (EG bis 3. OG), ABCDEFGH oder IJKLMN

- in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen in mindestens einem Aufenthaltsraum,
- in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume

durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden,

die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei jeweils mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird. Keine besonderen Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung sind erforderlich in Aufenthaltsräumen, die mit mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind; diese Räume sind entsprechend anzurechnen.“

Fazit: Die Beanstandung ist ausgeräumt. Die textliche Festsetzung wurde klarer formuliert und in Teilen geändert und die Begründung ergänzt. Die Projektplanung wurde korrigiert und als Anlage 6 zum Durchführungsvertrag ausgetauscht.

Zusammenfassung

Die Beanstandungen und Hinweise von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen führten zu einem Nachtrag zum Durchführungsvertrag, zum Austausch der Projektplanung (Anlage 6) und des Angemessenheitstools (Anlage 4), zur Klarstellung und Änderungen von textlichen Festsetzungen sowie zur redaktionellen Änderungen und Ergänzungen der Begründung. Darüber hinaus werden der Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 2) und der vorhabenbezogene Bebauungsplan Anlage 3 durch die geänderten Fassungen (Anlage 3 als Entwurf der Abzeichnung) ersetzt.

Im Folgenden werden die überwiegend redaktionellen Änderungen zusammenfassend dargestellt:

Redaktionelle Ergänzung der Planzeichnung (vorhabenbezogener Bebauungsplans)

- Der Hinweis auf Planidentität wurde folgendermaßen konkretisiert:

Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans mit dessen Inhalten identisch. Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst die Vorhabenfläche mit der Zweckbestimmung „Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude“ sowie die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ufergrünzug mit Spielplätzen“.

Klarstellung und Änderungen der textlichen Festsetzungen

- TF Nr. 1: Es wurde in der textlichen Festsetzung klargestellt, dass Garagen und Tiefgaragen sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinn von § 14 BauNVO auch zulässig sind.
- TF Nr. 10: Die textliche Festsetzung wurde dahingehend überarbeitet und klargestellt, dass sich die Grundrissausrichtung nicht mehr auf die Wohnungen im Ostflügel (entlang den Linien GH und MN) bezieht und für diese daher der „2. Ausnahmetatbestand“ von der Grundrissausrichtung entfällt.

Des Weiteren wurde die textliche Festsetzung Nr. 10 geändert. Für alle vom Lärm betroffenen Wohnungen einschließlich des Ostflügels wird festgesetzt, dass andere bauliche Maßnahmen in einer ausreichenden Zahl der Aufenthaltsräume zu ergreifen sind, die ein ruhiges ungestörtes Schlafen bei teilgeöffnetem Fenster ermöglichen. Die Aufenthaltsräume, die aufgrund der Grundrissausrichtung mit mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, sind entsprechend anzurechnen.

In diesem Zusammenhang wurde für die Linie OP (Fassaden hinter dem Luftgeschoss) präzisiert, dass das Erfordernis für Schallschutzmaßnahmen nur für das EG bis zum 3. OG besteht.

- TF Nr. 11: Die Zitierweise der 24. BImSchV wurde korrigiert.
- TF Nr. 15: Die textliche Festsetzung wird ergänzend geändert: Die Bepflanzungen sind zu erhalten „und bei Abgang nachzupflanzen“.

Redaktionelle Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans

- Die Formulierung „textliche Festsetzung“ wurde ersatzlos gestrichen, da der Vorhaben- und Erschließungsplan keine Festsetzungen enthält. Seine Regelungen erhalten erst durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Festsetzungscharakter.
- Die Regelung bezüglich des außer Kraft Tretens der bisherigen Festsetzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in TF 20 wurde im Vorhaben- und Erschließungsplan gestrichen, da der Vorhaben- und Erschließungsplan insoweit keine Rechtswirksamkeit entfalten kann.

Nachtrag zum Durchführungsvertrag

Zum Durchführungsvertrag wurde ein Nachtrag mit folgendem Inhalt abgeschlossen:

- Die Anzahl der Kitaplätze, die die Vorhabenträgerin finanziert, wurde um einen Platz, auf 22 Kindertagesstättenplätze erhöht und das Angemessenheitstool bzw. Berechnungstool (Anlage 4) zum Durchführungsvertrag angepasst und ausgetauscht.
- Die Bindungsfrist für die Nutzung der Tagesspflagestellen von 20 Jahren wurde ersatzlos gestrichen.
- Die Öffnungsklausel für die verbleibenden zwei Kindertagesstättenplätze, die in einer Einrichtung auf dem Grundstück Köpenicker Straße 11/12 hergestellt werden sollen, wurde in § 16 präzisiert. Falls die Kindertagesstättenplätze innerhalb einer bestimmten Frist nicht umgesetzt werden können, müssen die Plätze an einem anderen Ort innerhalb der Bezirksregion 020303 hergestellt werden.
- In § 8 Abs. 1 wird der 3. Absatz ersatzlos gestrichen. Die Höhenlagen der Brommystraße Schnitte B-B und D-D (Anlage 6 zum Durchführungsvertrag) wurden korrigiert und ein weiterer Schnitt E-E entlang der Brommystraße ergänzt und die Projektplanung ausgetauscht, (siehe Projektplanung)
- In § 8 Abs. 2 wurde klargestellt, dass sich die Vorhabenträger nur zur Realisierung der Maßnahmen gemäß dem Grün- und Freiflächenplan auf der Vorhabenfläche mit der Zweckbestimmung „Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude“ sowie zur Errichtung der Feuerwehrumfahrung auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ufergrünzug mit Spielplätzen“ verpflichtet und dass das Bezirksamt die öffentliche Grünanlage herstellt.

Projektplanung (Anlage 6 zum Durchführungsvertrag)

Die Projektplanung wurde mit folgenden Änderungen und Ergänzungen ausgetauscht:

- Konkretisierung der gewerblichen Nutzungen in den oberen Geschossen und Anpassung der der Legenden
- Die Höhenlagen der Brommystraße Schnitte B-B und D-D wurden korrigiert und ein weiterer Schnitt E-E entlang der Brommystraße zur Darstellung des Umgangs mit dem zur Spree ansteigenden Straßenniveaus ergänzt.
- Die Grundrisse entlang der Linie OP im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-35a VE wurden vor dem Hintergrund des Schallschutzes im EG und im 1. OG bis einschließlich 3. OG dahingehend geändert, dass keine der Wohnungen ausschließlich zur lauten Fassade orientiert ist.
- Es wurde die Tabelle „Ermittlung der Geschossfläche (GF) Wohnen im Berliner Modell“ korrigiert. Es lag ein Summenfehler vor, ein Treppenhaus war versehentlich nicht einbezogen worden. Es ergibt sich dann, die dem B-Plan und dem Berliner Modell zugrundeliegende Geschossfläche Wohnen von 23.645 m².

Redaktionelle Ergänzung der Begründung

Im Folgenden werden die wesentlichen redaktionellen Ergänzungen dargestellt:

- Synchronisierung der textlichen Festsetzungen
- Anpassung der Zahl der erforderlichen Kindertagesstättenplätze von 21 auf 22 und Ergänzung der wesentlichen Vereinbarungen des Durchführungsvertrages (Kap. II. 3.8 und III. 4)
- Die schalltechnische Untersuchung von ALB vom 18.01.2018 bezieht sich auf das Verkehrsgutachten von LK Argus vom 17. November 2017, in dem die Verkehrsmengenkarte 2009 für die Berechnungen herangezogen wurde, obwohl zu diesem Zeitpunkt bereits die Verkehrsmengenkarte 2014 vorlag. Die möglichen Auswirkungen der Differenz der DTVW-Werte von 17.200 Kfz/24h aus 2009 und 18.000 Kfz/24h aus 2014 wurden dargelegt und ergänzt. (Kap. II. 3.5.1.1)
- In der Begründung wurde ergänzend dargelegt, warum es der vorhabenbezogene B-Plan ermöglicht, dass die Mehrzahl der Wohnungen im Ostflügel einseitig zur verlärmten Südostseite ausgerichtet werden und warum keine andere Anordnung der Wohnungen (z.B.

Erschließung auf der Ostseite und einseitig orientierte Wohnungen zur lärmabgewandten Westseite) möglich wären. (Kap II. 3.5.1.4)

- Da die Tiefgarage zu wesentlichen Teilen den gewerblich bedingten Stellplatzbedarf deckt, richtet sich die Beurteilung nach TA Lärm (Gewerbelärm). Die von ihnen zu erwartenden Auswirkungen wurden in der Begründung ergänzt. (Kap II. 3.5.1.5)

Darüber hinaus führten weitere detaillierte Hinweise in der Begründung zu redaktionellen Änderungen.

Fazit: Die Beanstandungen wurden ausgeräumt. Es wurde ein Nachtrag zum Durchführungsvertrag abgeschlossen, die Projektplanung wurde korrigiert und als Anlage 6 zum Durchführungsvertrag mit dem Nachtrag ausgetauscht. Das Angemessenheitstool (Anlage 4) wurde ebenfalls ausgetauscht. Die textlichen Festsetzungen Nr. 10 und 15 enthalten Änderungen. Bei den textlichen Festsetzungen Nr. 1 und 11 wurden redaktionelle Änderungen im Sinne einer Klarstellung und Korrekturen vorgenommen und die Begründung entsprechend ergänzt. Darüber hinaus wurden der Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 2) und der vorhabenbezogene Bebauungsplan (Anlage 3) im Durchführungsvertrag durch die geänderten Fassungen (Anlage 3 als Entwurf der Abzeichnung) ersetzt.

Die Änderung der textlichen Festsetzungen Nr. 10 stellt gegenüber der bisherigen textlichen Festsetzung einen etwas höheren Lärmschutz dar. Für die Blockecken zur Köpenicker Straße und den Ostflügel haben sich die Anforderungen nicht geändert. Die Festsetzung gewährleistet nun auch für die durchgesteckten Wohnungen, dass eine ausreichende Anzahl an Aufenthaltsräumen mit Schallschutzmaßnahmen versehen wird, so dass nachts ein ungestörtes Schlafen bei teilgeöffnetem Fenster möglich ist. In der bisherigen Festsetzung war für diese Wohnungen nur gefordert, dass mindestens ein Raum mit einem Fenster lärmabgewandt sein musste.

Von dieser Änderung ist die Öffentlichkeit nicht betroffen. Im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB haben sich drei Bürger/innen zum Thema Lärm geäußert. Deren Bedenken bezogen sich auf das Thema nachbarschaftliche Rücksichtnahme und die Zunahme der Lärmbelastung durch das Vorhaben. Es wurde kein Bezug auf den Lärmschutz an den geplanten Gebäuden, insbesondere zur textlichen Festsetzungen Nr. 10 genommen. Vor diesem Hintergrund wird keine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

Die einzige Betroffene, die Vorhabenträgerin, hat nach einer Vorabstimmung ihr Einverständnis mit der Änderung signalisiert. Um ein offizielles Einvernehmen zu dokumentieren, wurde die Vorhabenträgerin über die Änderung informiert und hatte Gelegenheit sich schriftlich zu äußern. (siehe Kap. VI. 8)

Durch die Änderung des Entwurfs des Bebauungsplans im Rahmen des Anzeigeverfahrens gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB sind die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Einholung der Stellungnahmen wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB auf die einzige von der Änderung berührte Behörde, Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) I C, beschränkt.

Mit Schreiben vom 17.05.2021 wurde SenUVK die Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme eingeräumt. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahme wurde dem geringen Umfang der Änderung angemessen auf zwei Wochen verkürzt. (siehe Kap. IV 9)

Die Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 15 ist marginal. Die ergänzende Anforderung „und bei Abgang nachzupflanzen“ stellt eher eine Klarstellung dar.

Von dieser Änderung ist ausschließlich die Vorhabenträgerin betroffen. Dies bedingt keine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit oder der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB. Die Änderung beruht ebenfalls nicht auf einem ausdrücklichen Vorschlag eines Betroffenen, sondern wurden von SenSW II C vorgeschlagen. Vor diesem Hintergrund wird die Vorhabenträgerin ebenfalls über diese Änderung informiert und hat Gelegenheit, sich dazu zu äußern.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nach Überarbeitung und der erneuten beschränkten Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen II C erneut zur Anzeige vorgelegt.

8 Information der Vorhabenträgerin

Die Betroffene der Änderungen des Bebauungsplans, der textlichen Festsetzungen Nr. 10 und Nr. 15, im Rahmen des Anzeigeverfahrens gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB, wurde mit einem Schreiben vom 17.05.2021 über die Änderungen informiert und hatte in einer Frist von 2 Wochen Gelegenheit sich schriftlich zu äußern.

Die Vorhabenträgerin hat der Änderung mit Schreiben vom 18.05.2021 zugestimmt.

9 Erneute beschränkte Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Durch die Änderung des Entwurfs des Bebauungsplans im Rahmen des Anzeigeverfahrens gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB sind die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Einholung der Stellungnahmen wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB auf die einzige von der Änderung berührte Behörde, Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) I C, beschränkt.

Mit Schreiben vom 17.05.2021 wurde SenUVK die Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme eingeräumt. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahme wurde dem geringen Umfang der Änderung angemessen auf zwei Wochen verkürzt.

Im Ergebnis führen die Bedenken und Hinweise zu keiner Änderung der Planung.

Im Folgenden wird die Abwägung der Bedenken und Hinweise dargestellt:

Lärminderungsplanung und Berliner Lärmleitfaden

In der schalltechnischen Untersuchung sowie in der Begründung wird auf den „Berliner Leitfa- den - Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“ (Berlin, Mai 2017) und dessen Prüf- kaskaden eingegangen. Dieser Leitfaden befindet sich aktuell in der Fortschreibung, welche im 2. Quartal 2021 abgeschlossen sein soll. Je nach zeitlichem Verlauf des Bebauungsplan- verfahrens ist der aktualisierte Leitfaden zu verwenden.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Auswirkung auf die Planung: keine

Verkehrsgeräusche

Begründung – 3.5.1.4 Prüfung aktiver Lärmschutzmaßnahmen | Umsetzung in der Projektpla- nung

Auf Seite 38 im o. g. Kapitel wird erläutert, dass für den Ostflügel, der für den mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau vorgesehen ist, eine Spiegelung des Gebäudegrundris- ses zur Orientierung der Wohnungen zu ruhigen Seite hin nicht möglich sei. Als Begründung dafür werden die erforderliche Verlagerung der Erschließungskerne und die damit einherge- hende deutlich schlechtere Belichtung einer der vorgesehenen Kindertagespflegestellen ge- nannt. Aufgrund eines erforderlichen direkten Freiflächenzugangs lasse sich die Kindertages- pflegestellen nicht verschieben.

Der Argumentation kann nicht gefolgt werden. Ein entsprechender Freiflächenzugang kann an dem Mittelteil des Gebäudes geschaffen werden und die Kindertagespflegestellen können in den für Gewerbe / Handwerksbetrieb geplanten Gebäudeteilen verortet werden. An dem Ost- flügel können die Erschließungskerne dann verschoben werden, sodass die mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen zur ruhigen Seite hin orientiert werden können. Einem Gewerbe oder Handwerksbetrieb kann problemlos eine schlechtere Belichtung zugemutet werden.

In den vorgelegten schalltechnischen Gutachten lassen sich keine Berechnungsergebnisse finden, die belegen, in wie weit die geplante Bebauung im Nachbarbebauungsplanverfahren 2- 35b die Wohnungen des Ostflügels auf den Linien GH und MN schützen können. Die dort an- liegenden Beurteilungspegel unterscheiden sich nicht maßgeblich von den Beurteilungspegeln der Fassadenteile zur Brommystraße hin. Dort besteht keine Baulücke und das Nachbargelände

bäude ist auch sechsgeschossig. Das durch die geplante Bebauung also eine erhebliche Verringerung der Beurteilungspegel erwartet werden kann, kann anhand der vorliegenden Gutachten nicht nachvollzogen werden.

Bei Orientierung der o. g. Wohnungen zur ruhigen Seite besteht im Übrigen ebenfalls ein weitestgehend „unverbauter“ Blick auf die Spree, der auch unabhängig von dem Nachbarbebauungsplanverfahren 2-35b so bestehen bleibt.

Abwägung

Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz I C hatte im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB keine Bedenken zu den bisherigen Festsetzungen und zur Projektplanung geäußert.

Die Änderung der textlichen Festsetzungen Nr. 10 stellt gegenüber der bisherigen textlichen Festsetzung einen etwas höheren Lärmschutz dar. Die Festsetzung gewährleistet nun auch für die durchgesteckten Wohnungen, dass eine ausreichende Anzahl an Aufenthaltsräumen mit Schallschutzmaßnahmen versehen wird, so dass nachts ein ungestörtes Schlafen bei teilgeöffnetem Fenster möglich ist. In der bisherigen Festsetzung war für diese Wohnungen nur gefordert, dass mindestens ein Raum mit einem Fenster lärmabgewandt sein musste.

Darauf geht die Stellungnahme nicht ein.

Das Argument, dass weitere Umplanungen der Projektplanung in diesem Stadium des Bebauungsplans (erneutes Anzeigeverfahren und damit kurz vor der Festsetzung) erfolgen könnten, damit eine Spiegelung des Gebäudegrundrisses möglich ist, löst an anderer Stelle weitere Probleme aus, die dann zu lösen wären. Dies ist im Verhältnis zur Wirkung unverhältnismäßig und würde zu einem erheblichen Zeitverzug führen.

Die Lage der Kindertagespflegestellen im östlichen Kamm sowie deren Organisation im Zusammenspiel mit den Freiflächen wurde in einem längeren Prozess mit dem Jugendamt abgestimmt. Die Kindertagespflegestellen sollen durch das öffentlich zugängliche Spreefenster erschlossen werden.

Bei den zugeordneten Freiflächen musste auch mit dem Problem der Regenentwässerung innerhalb der Böschungen umgegangen werden. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes können die Mulden-Rigolen nur oberhalb des Geländes und innerhalb der zwischen den Geländeniveaus vermittelnden Böschung liegen. Eine Veränderung würde weitere Problemlösungen erfordern und Abstimmungen nach sich ziehen. Dies ist unverhältnismäßig, zumal es sich wie dargestellt um eine Übergangszeit handelt, in der die hohe Lärmbelastung besteht. Auch durch eine Spiegelung des Gebäudegrundrisses des Ostflügels könnte nicht erreicht werden, dass alle Wohnungen lärmabgewandt oder mit durchgesteckten Grundrissen realisiert werden können. Die Anzahl der Wohnungen, die in der erwähnten Übergangszeit ausschließlich zur lärmbelasteten Seite ausgerichtet sind, ist gemäß der aktuellen Projektplanung gegenüber der Gesamtanzahl der geplanten Wohnungen gering.

Berechnungen zum Bebauungsplan 2-35b waren nicht Gegenstand der Lärmgutachten zu diesem Bebauungsplan. Der Abstand zwischen dem Vorhaben und dem geplanten Gebäude in der Köpenicker Straße 11/12 würde 18 m betragen. Der Abstand zwischen dem Vorhaben und dem angeführten Bestandsgebäude westlich der Brommystraße beträgt dagegen ca. 32 m. Aufgrund des deutlich größeren Abstandes sind die beiden Situationen nicht vergleichbar. Aus fachgutachterlicher Sicht ist daher infolge der geplanten Bebauung auf dem Grundstück Köpenicker Straße 11/12 eine Abschirmwirkung für die Ostseite des Ostflügels auf dem Grundstück Köpenicker Straße 14 zu erwarten, gerade auch für die weiter von der Köpenicker Straße entfernten Bereiche.

Durch die textlichen Festsetzungen ist gewährleistet, dass für alle gemäß Projektplanung im Plangebiet vorgesehenen Wohnungen gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden, da entweder durch entsprechende Ausrichtung der Grundrisse oder durch besondere Fensterkonstruktionen bzw. bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung in einer Mindestanzahl der Aufenthaltsräume ein ausreichend niedriger Innenpegel nachts eingehalten wird.

Die Freiflächen der Kindertagespflegestellen befinden sich nicht vor der Ostseite des Ostflügels, sondern im Blockinnenhof. Dort ist es ausreichend leise.

Die genannte freie Sicht zur Spree ist kein entscheidendes Kriterium für die Wahl des Gebäudegrundrisses, sondern ein ausgleichender Umstand für die Übergangszeit, in der die kleinen, nach Osten orientierten Wohnungen noch durch Verkehrslärm belastet sind.

Aus den genannten Gründen erfolgt keine Änderung der Projektplanung.

Auswirkung auf die Planung: keine

Anlagenbedingter Lärm

Ich bitte Sie zu beachten, dass eine in der Regel trotz fehlender Zuständigkeit erfolgte Betrachtung des anlagenbezogenen Lärmschutzes derzeit aufgrund fehlender personeller Ressourcen nicht möglich ist. Ich bitte Sie darum, verstärkt ihr Umweltamt einzubeziehen.

Abwägung

Die Belange des anlagenbedingten Lärmschutzes wurden mit dem Umweltamt des Bezirks und SenUVK I C abgestimmt.

Auswirkung auf die Planung: keine

10 **Beschluss zur Abwägung und dem Ergebnis der erneuten eingeschränkten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB und zum geänderten Entwurf der Rechtsverordnung**

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin hat in seiner Sitzung am 03.08.2021 mit BA-Vorlage-Nr.: V/ 926/ 21 Folgendes beschlossen:

- Die Abwägung und das Ergebnis der erneuten eingeschränkten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
- Den geänderten Entwurf des Bebauungsplans (vorhabenbezogener Bebauungsplan, aufgestellt am 21. Januar 2019, mit einem Deckblatt vom 12. Mai 2021) einschließlich seiner Begründung sowie den geänderten Vorhaben- und Erschließungsplan
- Den geänderten Entwurf der Rechtsverordnung

11 **Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB**

Gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan 2-35a VE mit Schreiben vom 15.07.2021 (mit nachgeforderten Unterlagen bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vollständig eingegangen am 10.08.2021) erneut angezeigt.

SenSW teilte mit Schreiben vom 28.09.2021 mit, dass der vorgelegte vorhabenbezogene Bebauungsplan 2-35a VE nicht beanstandet wird und daher gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB als Rechtsverordnung festgesetzt werden kann.

In Abstimmung mit SenUVK I C 18 sollte eine Nachnutzung der gewerblich genutzten Stellplätze ausgeschlossen werden. Andernfalls müsste der im Nachtzeitraum gewerblich verursachte Verkehr aus der Tiefgarage betrachtet und die Ergebnisse in der Begründung ergänzt werden. Aus diesem Grund erfolgte ein 2. Nachtrag zum Durchführungsvertrag. Dabei verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, die nächtliche Nutzung (von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) der gewerblichen Stellplätze in der Parkgarage auszuschließen oder den fachlich fundierten Nachweis im Bauantragsverfahren zu führen ist, dass durch die nächtliche Nutzung gewerblicher Stellplätze in der Parkgarage die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

12 **Beschluss der Rechtsverordnung**

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin hat in seiner Sitzung vom 19.07.2022 (BA-Vorlage-Nr.: VI / 066 / 22) die Rechtsverordnung beschlossen.

Die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans 2-35a VE wurde am 15. August 2022 durch das Bezirksamt ausfertigt und im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, Nr. 42, S. 521 am 31. August 2022 verkündet. Der Bebauungsplan 2-35aVE ist seit dem 01. September 2022 rechtskräftig.

V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. September 2021 (GVBl. S. 1119)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – Bau-NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz – NatSchGBln) in der Fassung vom 29. Mai 2013 (GVBl. S. 140) geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. September 2021 (GVBl. S. 1166)

Aufgestellt: Berlin, den __.__.____

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

Abteilung für Bauen, Planen, Kooperative Stadtentwicklung (BauPlanKoop)

Stadtentwicklungsamt

– Fachbereich Stadtplanung –

Peckskamp

Fachbereichsleiter

VI. Anhang

Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzung Nr. 1

Die Vorhabenfläche mit der Zweckbestimmung „Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude“ dient vor allem dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störendem Gewerbe. Es sind zulässig:

- Wohnungen
- Dienstleistungen
- Büro- und Verwaltungsnutzungen
- Einzelhandelsbetriebe, die jeweils eine Verkaufsfläche von 250 m² nicht überschreiten
- Gastronomie
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe
- Räume für freie Berufe
- Garagen und Tiefgaragen
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Textliche Festsetzung Nr. 2

Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Textliche Festsetzung Nr. 3

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Baugrundstücke lediglich unterbaut werden, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Textliche Festsetzung Nr. 4

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Textliche Festsetzung Nr. 5

Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Garagen und zugehörigen Nebeneinrichtungen in Vollgeschossen unberücksichtigt, wenn unter Einrechnung dieser Flächen eine Geschossfläche von 37.300 m² nicht überschritten wird.

Textliche Festsetzung Nr. 6

Oberhalb der Oberkanten der zugelassenen obersten Geschosse sind ausnahmsweise technische Dachaufbauten bis zu einer Grundfläche von 25 vom Hundert der darunterliegenden Grundfläche der baulichen Anlage und bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig. Sie müssen mindestens 2,5 m hinter den Außenkanten des obersten Geschosses zurückgesetzt sein.

Textliche Festsetzung Nr. 7

Oberhalb der Oberkanten der zugelassenen obersten Geschosse sind ausnahmsweise Solaranlagen bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig. Sie müssen mindestens 1,5 m hinter den Außenkanten des obersten Geschosses zurückgesetzt sein.

Textliche Festsetzung Nr. 8

Im Geltungsbereich dürfen nur Gebäude errichtet werden, die mindestens je angefangener 400 m² wohnbezogener Geschoßfläche eine Wohnung enthalten, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Wohngebäude im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zusätzlich erbracht wird.

Textliche Festsetzung Nr. 9

In der Fläche a sind Nebenanlagen nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie dem nicht überdachten Abstellen von Fahrrädern oder der unterirdischen Niederschlagsentwässerung dienen.

Textliche Festsetzung Nr. 10

Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Wohnungen, die zu den Linien OP (EG bis 3. OG), ABCDEFG oder IJKLM orientiert sind, mindestens ein Aufenthaltsraum mit mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite orientiert sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen an Blockecken zur Köpenicker Straße, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.

Außerdem müssen zum Schutz vor Verkehrslärm in Wohnungen entlang der Linien OP (EG bis 3. OG), ABCDEFGH oder IJKLMN

- in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen in mindestens einem Aufenthaltsraum,
- in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume

durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei jeweils mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird. Keine besonderen Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung sind erforderlich in Aufenthaltsräumen, die mit mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind; diese Räume sind entsprechend anzurechnen.

Textliche Festsetzung Nr. 11

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, die entlang der Linien BCDEFGH oder IJKLM orientiert sind, resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R'_{w,res}) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von

- 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von *Wohnungen*
- 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen
- 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen

nicht überschritten wird.

Die Bestimmung der erf. R'_{w,res} erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 04. Februar 1997, zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. September 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von der Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel für den Tag L_{r,T} und für die Nacht L_{r,N} sind für Straßen gemäß § 3 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 zuletzt geändert durch Verordnung vom 18. Dezember 2014 (16. BImSchV) zu berechnen.

Textliche Festsetzung Nr. 12

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind die Wände und die Decke des Luftgeschosses, Fläche c, schallabsorbierend auszuführen.

Textliche Festsetzung Nr. 13

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang der Linie CDEFG mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem weiteren Außenwohnbereich entlang anderer Bereiche als der Linie CDEFG ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren Außenwohnbereichen entlang der o. g. Linie CDEFG ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.

Textliche Festsetzung Nr. 14

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.

Textliche Festsetzung Nr. 15

Die Hofflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt auch für Flächen über den Garagen/Tiefgaragengeschoßen. Die Erdschicht über der Garage/Tiefgarage muss mindestens 0,80 m betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Das Anpflanzgebot gilt nicht für Wege und Zufahrten für Rettungsfahrzeuge, Terrassen und notwendige Spielplätze gemäß § 8 Abs. 2 der Bauordnung Berlin.

Textliche Festsetzung Nr. 16

Auf der Vorhabenfläche mit der Zweckbestimmung „Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude“ sind mindestens 6 Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Textliche Festsetzung Nr. 17

Mindestens 50 vom Hundert der Dachflächen des obersten Geschosses sind zu begrünen.

Textliche Festsetzung Nr. 18

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Textliche Festsetzung Nr. 19

Die Fläche b ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht für das Straßen- und Grünflächenamt zu belasten.

Textliche Festsetzung Nr. 20

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs.1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

2. Übersicht zu den Fachgutachten

Fachgutachten im Rahmen des Bebauungsplanes 2-35a VE, Köpenicker Straße 14, Stand 11.05.2020

1.	Altlastenerkundung	Horn und Müller 2008	19.02.2008
2a.	Verkehrstechnische Untersuchung	LK Argus	27.10.2014
	Aktualisierte Fassung		17.11.2017
2b.	Ergänzende Stellungnahmen zu eingeschränkter Behördenbeteiligung		23.04.2020
3a.	Schalltechnische Untersuchung	Akustiklabor Berlin ALB	09.10.2015
3b.	Stellungnahme zu den Auswirkung geänderter verkehrlicher Ausgangswerte		18.01.2018
3c.	Stellungnahme zur eingeschränkten Behördenbeteiligung		14.02.2020
4.	Luftschadstoffe	Akustiklabor Berlin ALB	03.12.2014
	Stellungnahme zu den Auswirkung geänderter verkehrlicher Ausgangswerte		26.01.2018
	Machbarkeitsstudie /		
5.	Regenwasserversickerung	FPB GmbH	15.07.2014
6a.	Faunistische Erfassung	J. Scharon	19.06.2014
6b.	Nachweis von Biberaktivitäten am Spreeufer Köpenicker Straße 11/12 und 14	A. Wolter, Ehrenamtliche Naturschutzwächterin / NABU- Bezirksgruppe	01.10.2015
6c.	Naturschutzwacht_Bericht 1. Quartal 2020		31.03.2020
6d.	Grundstück Köpenicker Straße 14 Artengruppe Biber / Fischotter	Natur + Text	04.05.2020
7.	Biotoptypenkartierung / Baumerfassung	FPB GmbH	17.04.2014
8.	Konzeptionelle Grün- und Freianlagenplanung (Anlage zum Durchführungsvertrag)	FPB GmbH	03.07.2018