

Bezirksamt Mitte von Berlin

Abteilung Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit

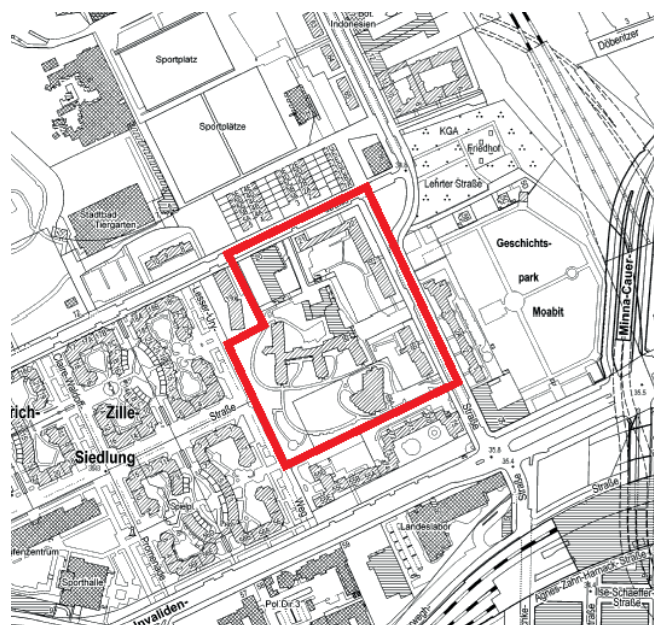
- Fachbereich Stadtplanung -

Erläuterung zum Bebauungsplan-Vorentwurf 1-107 „Berliner Stadtmission“

für die Grundstücke Seydlitzstraße 20-22 und
Lehrter Straße 67-69A im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit

Vorentwurf

zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
und zur frühzeitigen Träger- und Behördenbeteiligung
gemäß § 3 Abs. 1 und gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)



Inhaltsverzeichnis

I.	Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen	4
I.1.	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	4
I.2.	Beschreibung des Plangebiets	4
I.2.1.	Stadträumliche Einbindung	4
I.2.2.	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	5
I.2.3.	Städtebauliche Situation und Bestand	5
I.2.4.	Stadträumliche Funktion des Gebietes	6
I.2.5.	Geltendes Planungsrecht	7
I.2.6.	Verkehrerschließung	7
I.2.7.	Denkmalschutz	7
I.2.8.	Biotopkartierung und Hinweise zum Baumschutz und Artenschutz	7
I.2.9.	Geologie, Altlasten, Wasser	9
I.3.	Planerische Ausgangssituation	10
	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	10
	Flächennutzungsplan.....	10
	Bauutzungsplan	10
	Landschaftsprogramm und Landschaftspläne.....	10
	Stadtentwicklungsplanungen	12
	Bereichsentwicklungsplan und sonstige bezirkliche Planungen	12
	Sonstige planerische Vorgaben.....	12
	Angrenzende B-Pläne.....	13
I.4.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	13
II.	Planinhalt und Abwägung	15
II.1.	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	15
II.2.	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	15
II.3.	Begründung der Festsetzungen	15
II.3.1.	Art der baulichen Nutzung	15
II.3.2.	Maß der baulichen Nutzung	17
II.3.3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	18
II.3.4.	Verkehrsflächen	18
II.3.5.	Grünfestsetzungen	19
III.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	19
III.1.	Auswirkungen auf die Umwelt	19
	Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden	20
	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	20
	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima	20
	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft	20
	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere	21

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.....	21
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	21
Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	21
III.1.1. Biotopflächenfaktor (BFF)	21
III.2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	22
III.3. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung	23
III.4. Weitere Auswirkungen	23
IV. Verfahren	23
IV.1. Einleitung des Aufstellungsverfahrens	23
IV.2. § 13a Baugesetzbuch	23
V. Rechtsgrundlagen	24

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

I.1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Veranlassung

Der Standort „Zentrum am Hauptbahnhof (ZAH)“ der Berliner Stadtmission wird seit dem Ankauf des Areals im Jahr 2000 für alle Arbeitsbereiche der Berliner Stadtmission genutzt. Die Berliner Stadtmission ist ein selbständiger Verein mit mehreren Tochterunternehmen unter dem Dach der Evangelischen Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz. Mit über 80 Einrichtungen an über 70 Standorten ist die Berliner Stadtmission in Berlin und Umgebung entsprechend ihrem Leitwort tätig.

Durch die städtische Lage am Hauptbahnhof und aufgrund der enormen Entwicklungen im Umfeld der Berliner Stadtmission wird mit einer ansteigenden Nachfrage an Betreuungs- und Begegnungsangeboten sowie Stadteinrichtungen gerechnet. Die Berliner Stadtmission will deshalb das „Zentrum am Hauptbahnhof“ an der Lehrter Straße stärken und weiter entwickeln bzw. nachverdichten.

Vorgesehen ist die Entwicklung des Quartiers als abschnittsweiser Austausch- und Ergänzungsprozess mit einer Umsetzung in mehreren Bauabschnitten bzw. Bauphasen über die nächsten Jahrzehnte. Dazu hat die Stadtmission im Jahr 2017 einen Masterplan durch das Architekturbüro sauerbruch hutton erarbeiten lassen, der eine phasenweise städtebauliche Neustrukturierung des Grundstücks an der Seydlitzstraße / Lehrter Straße vorsieht.

Der 1. Bauabschnitt des Masterplans, bestehend aus einem Veranstaltungszentrum mit Festsaal und Seminarräumen, zwei Wohngeschossen, einem Bürogeschoss sowie einem öffentlich geförderten Nachbarschaftszentrum, wurde 2018 in einem EU-weiten Architekturwettbewerb ausgelobt. Der Bauabschnitt befindet sich im Rahmen einer Genehmigung nach §30 BauGB derzeit in der Vorplanung durch den 1. Preisträger des Architekturwettbewerbes, dem Architekturbüro sauerbruch hutton. Um die Umsetzung der weiteren, im Masterplan vorgesehenen Bauabschnitte zu sichern, soll nun ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Erforderlichkeit

Ziel der Planung ist die Sicherung der im Masterplan vorgesehenen Entwicklung und Nutzungsmischung auf dem Gelände.

Die städtebaulich wichtigsten Eckpunkte des Masterplans sollen im Bebauungsplan gesichert werden, aber auch eine langfristige gebietsverträgliche Entwicklung ermöglichen.

Mit dem geltenden Baunutzungsplan ist eine Umsetzung des Masterplans nicht möglich, weshalb ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll. Das Planverfahren für den Bebauungsplan soll gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchgeführt werden.

I.2. Beschreibung des Plangebiets

I.2.1. Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Ortsteils Moabit in unmittelbarer Nähe zum Berliner Hauptbahnhof und ist umgeben von Wohnquartieren sowie den großen Entwicklungsgebieten zwischen Nordhafen, Heidestraße und Humboldthafen.

Östlich angrenzend verläuft die Lehrter Straße, nördlich angrenzend die Seydlitzstraße. Beide Straßen liegen in Teilen auch im Geltungsbereich. Westlich grenzen der Lesser-Ury-Weg und die Heinrich-Zille-Siedlung an. Weiterhin befindet sich nordwestlich angrenzend das

Wohngebäude Seydlitzstr. 19 sowie im Südosten die Wohnbebauung der Invalidenstraße 55 A - E und Lehrter Straße. 70 - 75.

I.2.2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Bei dem rund 4 ha großen Plangebiet handelt es sich um die Grundstücke der Seydlitzstraße 20, 21 und 22 sowie der Lehrter Str. 67, 68, 69 und 69A. Dies beinhaltet die Flurstücke 285, 287, 391, 397, 398, 315, 318 der Flur 42 Gemarkung Tiergarten sowie die Straßenflurstücke tlw. 287 Flur 42 Gemarkung Tiergarten (Seydlitzstraße) und tlw. 255 Flur 43 Gemarkung Tiergarten (Lehrter Str.)

Die Geltungsbereichsgrenze läuft im Westen und Süden entlang der Flurstücksgrenzen, im Norden und Osten entlang der Straßenmitte der Lehrter- bzw. Seydlitzstraße. Im Bereich der Buswendeschleife in der Lehrter Str. erstreckt sich der Geltungsbereich 11 m tief in den Wendebereich hinein (Aufnahme der Straßenmitte Lehrter Str. bis zur Seydlitzstr.).

Die Bauflächen im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum der Berliner Stadtmission.

I.2.3. Städtebauliche Situation und Bestand

Das Gelände steigt von Nord nach Süd um ca. 1,00 bis 1,50 m an. Der niedrigste Höhenpunkt befindet sich mit 35,01 m über NHN an der Grundstücksecke Seydlitzstraße / Lehrter Straße, der höchste Geländepunkt liegt an der Süd-West-Grundstücksecke mit 36,50 m. Entlang der Lehrter Straße steigt das Gelände von 35,01 m über NHN (Seydlitzstraße / Lehrter Straße) auf 36,05 m an der südlichen Grundstücksgrenze an der Lehrter Straße. Entlang der Seydlitzstraße steigt das Gelände geringfügig von 35,01 m über NHN (Seydlitzstraße / Lehrter Straße) bis auf 35,52 m über NHN an der westlichen Grundstücksgrenze.

Das Areal war im 19. Jahrhundert mit Kasernengebäuden bebaut, die im 2. Weltkrieg zerstört und später abgetragen wurden. Mitte der 1950er Jahre entstand auf der Fläche wieder Wohnungsneubau und u.a. ein bezirkliches Seniorenwohnhaus. In den Gebäuden auf dem Gelände waren eine Vielzahl von unterschiedlichen Nutzungen untergebracht.

Im Jahr 2000 bekam die Berliner Stadtmission vom Bezirk Mitte von Berlin ein bebautes Gelände in der Lehrter Straße am Berliner Hauptbahnhof zur Nutzung und zum Kauf angeboten. Im Laufe der Jahre gelang es weitere Grundstücke zu erwerben und das Gelände zu arrondieren. Die Gebäude auf dem Gelände stammen aus verschiedenen Zeiten und befinden sich in unterschiedlichen baulichen Zuständen.

Entlang der Lehrter Straße/Ecke Seydlitzstr. gibt es drei- und fünfgeschossige Riegelbauten, das Jugendgästehaus an der Seydlitzstr. hat fünf Stockwerke.

Im Inneren des Blocks liegt ein dreistöckiger kammförmiger Bau, der mehrere ein- bis dreigeschossige Anbauten hat.

Durch die Innenstadtlage des Plangebiets mit meist hoher baulicher Verdichtung in der Umgebung sind die lockere Bebauung und vor allem die parkähnlichen Außenanlagen im Plangebiet von besonderer Qualität und werden zum Aufenthalt und zur Erholung genutzt.

An der südlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein achtgeschossiger Wohnturm.

Der Standort „Zentrum am Hauptbahnhof (ZAH)“ der Berliner Stadtmission wird von den Stadtmissionsarbeitsbereichen Mission, Diakonie, Bildung und Begegnung sowie der Geschäftsstelle der Berliner Stadtmission mit den dafür erforderlichen Büroflächen genutzt. Dazu gehören Schulungs- und Tagungsräume, Werkstätten, ein Jugendhotel, medizinische Einrichtungen, Dienstleistungsangebote wie Café, Buchladen, Kleiderkammer, eine Kapelle sowie Wohnungen in gemischter Belegung, darunter auch Wohnangebote für verschiedene Gruppen von Benachteiligten auf dem Wohnungsmarkt. Der Anteil der Wohnnutzung gem. BauNVO auf dem Gelände entspricht in etwa einem Drittel der Geschossfläche.

Im „Zentrum am Hauptbahnhof“ treffen sich Menschen unterschiedlichster Milieus, für die verschiedene Einrichtungen und Projekte angeboten werden: Gemeinschaftsunterkünfte; Wohnungen; Betreuung und Beratung wohnungsloser Menschen und Menschen im Strafvollzug; medizinische Ambulanz für Wohnungslose; evangelische Gemeinde mit Kinder- und Familienangeboten; Gesprächskreise für Mitarbeitende des Bundestages; Treffpunkt von Menschen mit geistigen und körperlichen Behinderungen; Tagungsbetrieb von Gruppen zwischen fünf und 300 Personen; Schüler- und Jugendgruppen aus dem Jugendgästehaus; eine vom Jugendgästehaus betriebene Kantine für die Nachbarschaft; internationales Studierendenwohnheim; Zentrum für Ehrenamtskoordination; Gottesdienste einer chinesischen und einer iranischen Gemeinde; in den Wintermonaten die größte Notübernachtung Berlins für Obdachlose.

I.2.4. Stadträumliche Funktion des Gebietes

Das „Zentrum am Hauptbahnhof“ ist bereits heute ein Ort für vielfältige Begegnungen von Menschen unterschiedlicher Milieus, für die verschiedene Einrichtungen und Projekte angeboten werden.

Das Areal liegt im Ortsteil Moabit (Ost) des Berliner Bezirkes Mitte und damit sowohl im Spannungsfeld der Altbauquartiere von Moabit mit einem hohen Anteil an sozial und kulturell unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen, als auch an jenem der großen Entwicklungsgebiete zwischen Nordhafen, Heidestraße und Humboldthafen bzw. Hauptbahnhof (ehemaliger Mauerstreifen).

Der gesamte Bereich hat nach der Wiedervereinigung, vor allem mit dem Beschluss, den Hauptbahnhof Berlin am ehem. Lehrter Bahnhof zu errichten, einen enormen Strukturwandel erfahren. Seitdem sind im unmittelbaren Umfeld des Hauptbahnhofes zahlreiche Entwicklungsgebiete entstanden und Bauprojekte geplant und umgesetzt worden. Östlich der Bahnanlagen wird um die Heidestraße die „EuropaCity“ entwickelt. In direkter Nachbarschaft des Areals der Berliner Stadtmission wird derzeit ein neues Stadtquartier an der Lehrter Straße errichtet. Private Investoren wie das SOS-Kinderdorf, der Deutsche Alpenverein, das Vabali-Spa (Wellnessbad) und zahlreiche Hotels haben sich dort angesiedelt. Die den Standort umgebenden Areale wurden in den letzten Jahren durch umfangreiche Entwicklungs- und Aufwertungsmaßnahmen, Neubauten sowie neue Wegenetze und Freiraumplanungen nahezu neu strukturiert. Mit Hilfe öffentlicher Fördermittel (Förderprogramm Stadtumbau West) und privater Investitionen wurde der gesamte Bereich nördlich und teils östlich des Areals der Berliner Stadtmission neu entwickelt.

Die Sportanlagen und der Fritz-Schloss-Park nördlich der Seydlitzstraße bilden mit zahlreichen Sport- und Freizeitangeboten den Standort „SportPark Poststadion“. Vom Hauptbahnhof kommend kann der „SportPark Poststadion“ über einen neuen Haupteingang im Südosten des Parks (ehemalige Gewerbe- und Zollanlagen) direkt von der Lehrter Straße/Seydlitzstraße erschlossen werden.

Östlich des Geltungsbereichs wurde auf den Flächen des ehemaligen Zellengefängnisses Moabit, der sog. „Geschichtspark“ angelegt, der u.a. eine straßenunabhängige Fußwegeverbindung zum Hauptbahnhof bietet.

Nördlich wurde entlang der Seydlitzstraße eine Reihenhuisanlage mit fünf parallel zueinanderstehenden Reihen mit rd. 30 Wohneinheiten errichtet. Die Gebäude wurden drei- bis viergeschossig bzw. mit Staffelgeschoss gebaut. Rückwärtig der Wohnanlage verläuft die neu bzw. wieder angelegte „Döberitzer Verbindung“: Eine historische Wegeverbindung, die Teil eines übergeordneten Wegenetzes ist (EuropaCity–Moabit). Von der Seydlitzstraße aus werden verschiedene, teils neu angelegte Wegeverbindungen in den „SportPark Poststadion“ geführt.

Durch den aufgelockerten Gebäudebestand und die Durchgrünung wirkt das Plangebiet positiv auf das Lokalklima und das Stadtklima der Innenstadt. Trotzdem wirkt die dichte innerstädtische Lage im Zentrum Berlins thermisch belastend auf das Plangebiet.

I.2.5. Geltendes Planungsrecht

Das Planungsrecht im Geltungsbereich ist derzeit nach § 30 BauGB zu beurteilen. Es gilt der Baunutzungsplan mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung 1958 und in Verbindung mit den förmlich festgesetzten Fluchtlinien. Der Baunutzungsplan sieht für das Gebiet ein gemischtes Gebiet, Baustufe V/3, eine GRZ von 0,3 sowie eine GFZ von 1,5 vor.

I.2.6. Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Lehrter Str. und die Seydlitzstr. direkt an öffentliche Straßenverkehrsflächen angebunden (beide mit Geschwindigkeitsbegrenzung 30 km/h). Westlich grenzt, ohne Verbindung zum Plangebiet, der Lesser-Ury-Weg zur Erschließung der Heinrich-Zille-Siedlung an (Spielstraße). Die Straßen sind im StEP 2025 keiner Funktion zugeordnet.

Die Invalidenstraße (südlich) und die Heidestraße (östlich) sind als übergeordnete Straßenverbindung eingeordnet (siehe auch Kapitel Stadtentwicklungsplanungen).

In der Lehrter Str. gibt es zwei Bushaltestellen der Linien 120, 123, 245 und N40. In der Seydlitzstr. und Wendeschleife Lehrter Str. befindet sich eine Busend- und Wendestelle der Linie 120.

Die Invalidenstraßen verfügt über straßenbegleitende Radwege, in der Lehrter- und Seydlitzstr. sind keine Radverkehrsanlagen vorhanden.

Der Hauptbahnhof mit den S-Bahn-Linien der Stadtbahn sowie dem Fernverkehr und weiteren Busverbindungen ist ca. fünf Gehminuten vom Haupteingang der Berliner Stadtmission entfernt.

Für die Seydlitz- und Lehrter Str. wurden Verkehrsstudien sowie Gestaltungskonzepte erarbeitet (2010/2017). Darin wurden Verkehrsmengen erhoben und Maßnahmenvorschläge zusammengestellt. Die Lehrter Str. ist demnach durch Schleichverkehre (v.a. Taxis) stark belastet.

I.2.7. Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich gem. der Denkmalkarte Berlin (Geoportal, Stand vom 12.10.2018) und der Karte über Archäologische Fundstellen und Bodendenkmale (Geoportal, Stand vom 05.01.2018) keine Bau-, Garten- und Bodendenkmäler.

Der gegenüber dem Plangebiet liegende Geschichtspark „Zellengefängnis Moabit“ unterliegt als Gesamtanlage dem Denkmalrecht. Der Zugang zu der Parkanlage ist von der Hauptzufahrt zum Plangebiet nicht direkt wahrnehmbar.

I.2.8. Biotopkartierung und Hinweise zum Baumschutz und Artenschutz

Potenziell natürliche Vegetation und aktuelle Biotope

Aufgrund der starken anthropogenen Prägung kann dem Plangebiet keine potentielle natürliche Vegetation zugewiesen werden.

Eine Biotopkartierung wurde im April 2019 durchgeführt und basiert auf der Biotoptypenliste Berlins (Köstler et al. 2005).

Das Plangebiet weist neben dem Gebäudebestand an der Seydlitzstraße, der Lehrter Straße und innerhalb des Plangebiets teils großflächig zusammenhängende Grünflächen auf, be-

stehend aus einem vielfältigen Baumbestand, Anpflanzungen aus Strauchgruppen und Ziergebüschern sowie Rasenflächen aus artenarmen- oder reichen Zier- und Parkrasen. Die Gebäude werden durch Zufahrten und Stellplätze ergänzt. Die Grünflächen sind durch verdichtete, teil- und vollversiegelte Wege verbunden.

Die Gehölzpflanzungen sind geprägt durch eine Artenvielfalt an Großbäumen und Sträuchern. Das Arteninventar ist charakteristisch für Gemeindebedarfsflächen der 1960er.

Auf den ursprünglich geologisch Dünenstandorten im südlichen Plangebiet sind auf den Rasenflächen mit stark sandigem Substrat, Arten der Trockenrasen wie Quendel-Sandkraut (*Arenaria serpyllifolia*), Scharfer Mauerpfeffer (*Sedum acre*) und Echte Schaf-Schwingel (*Festuca ovina*) anzutreffen.

Der Geltungsbereich gehört zu den Biotopentwicklungsräumen für den Innenstadtbereich.

Geschützter Einzelbaumbestand

Im Dezember 2018 und April 2019 wurden alle Einzelbäume im Plangebiet mit den Parametern Baumart und Stammumfang in 1,30 m Höhe, kartiert. Die Kartierung umfasst den aus dem Kataster des Bezirksamtes und den nach Augenschein verorteten Einzelbaumbestand.

Für Bäume im Geltungsbereich von Bebauungsplänen gilt die Berliner Baumschutzverordnung vom 04.02.2016. Schutzzweck gemäß §1 ist die Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, insbesondere zur Erhaltung der Lebensgrundlagen wildlebender Tiere sowie zur Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes, Verbesserung des Stadtklimas und zur Abwehr schädlicher Einwirkungen.

Baumverluste werden im Zuge der Baugenehmigung behandelt.

Gemäß § 2 der Baumschutzverordnung fallen im Plangebiet derzeit mindestens 171 Bäume unter den kommunalen Baumschutz.

Insgesamt wurden im Plangebiet 230 Einzelbäume erfasst, davon sind 25 Straßenbäume. Die Einzelbäume sind mit ihrer Nummerierung in der Baumkarte dargestellt und im Baumkataster gelistet (vgl. Baumkataster im Umweltgutachten).

Es handelt sich um einen artenreichen Baumbestand. Auffällig ist ein größerer Bestand an diversen Ahorn Arten sowohl aus älteren, aber auch aus einem hohen Anteil an spontan gewachsenen jüngeren Exemplaren. Darüber hinaus zeichnen sich die Grünanlagen durch einen besonders hohen Anteil an Birken aus.

Alter und Arten des Baumbestandes spiegeln die typische Freiraumgestaltung der 60er und 70er Jahre wieder. Der Anteil an heimischen und nicht einheimischen Gehölzen ist ausgewogen. Die Bäume sind augenscheinlich überwiegend in einem guten bis mittleren Zustand.

Das Plangebiet ist geprägt von einem mittleren bis älteren Baumbestand, dies zeigt sich an dem überwiegenden Anteil an Bäumen mit Stammumfängen größer als 120cm.

Gesetzlich geschützte Tier- und Pflanzenarten

Hinsichtlich des gesetzlichen Artenschutzes wird zu diesem Bebauungsplan ein Artenschutzfachbeitrag erstellt, der Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der europäischen FFH- (Fauna-Flora-Habitat-) Richtlinie und Vogelarten nach Artikel 1 der europäischen Vogelschutzrichtlinie für den Geltungsbereich des B-Plans 1-107 behandelt (Aves et al., Berlin 2019). Neben der Recherche und Auswertung gebietsbezogener Fachliteratur, Gutachten und Daten aus anderen Projekten, behördlichen Informationen werden 2019 faunistische Erfassungen innerhalb des Plangebietes und der direkt angrenzenden / umgebenden Flächen durchgeführt.

Untersuchte Artengruppen bzw. Untersuchungen:

- Erfassung / Revierkartierung Brutvögel,

- Baumhöhlenkartierung und Kontrolle von Kellern und Dachböden der Gebäude als Lebensstätten für Fledermäuse und Brutvögel sowie von Baumhöhlen als Lebensstätte der FFH-Holzkäferart Eremit (*Osmoderma eremita*).
- Zusätzlich werden im Rahmen der Begehungen evtl. Nachweise von Vorkommen anderer europäisch geschützter Tierarten (FFH Anhang IV) wie Zauneidechse (*Lacerta agilis*), Heldbock (*Cerambyx cerdo*) und Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*) mit dokumentiert.
- Darüber hinaus werden im Rahmen der Begehungen auch die national besonders geschützten Arten der Roten Waldameise, Hornisse und Eichhörnchen mit dokumentiert.

Die Geländearbeiten zur Erfassung der Fauna haben im März 2019 begonnen. Der Zeitraum der Geländearbeiten für alle zu bearbeitenden Artengruppen / Arten erstreckt sich insgesamt bis Oktober 2019.

I.2.9. Geologie, Altlasten, Wasser

Schutzgut Boden

Laut Umweltatlas Berlin (Karte 01.01, Ausgabe 2013) kommen im Plangebiet überwiegend die Bodengesellschaften Pararendzina, Lockersyrosem und Regosole auf Talsand, zum Teil auf Aufschüttungen vor. Das Ausgangsmaterial sind Talsande mit einem sehr schwachen Anteil an Feinkies. Die Hauptbodenart des Oberbodens und Unterbodens sind Mittelsande, in der Nebenbodenart befinden sich Feinsande und mittel lehmige Sande (Umweltatlas Berlin, Karte 01.06.1, Ausgabe 2013).

Bedingt durch die innerstädtische Lage und die bautechnische Vorgeschichte sind in den oberflächennahen Bodenschichten zudem anthropogene Veränderungen (Auffüllungen durch Kriegseinflüsse) in einer Tiefe bis zu 3,20 m (Rammkernsondierung) nachgewiesen worden. Für gewachsene Sande unterhalb der aufgefüllten Schichten wurde eine weitestgehend mitteldichte Lagerung ermittelt, was auf enggestufte Sande (U<3) unter Grundwassereinfluss schließen lässt (Gruppe Planwerk et al., 2018).

Die Archivfunktion für die Naturgeschichte wird gering eingeschätzt (Archivfunktion der Böden für die Naturgeschichte 2010 (Umweltatlas Berlin, Karte 01.12.04, Ausgabe 2013). Das Puffer- und Filtervermögen der Böden wird mittel, der Nährstoffspeicher- und das Schadstoffbindungsvermögen sowie das Filtervermögen gering eingestuft (Umweltatlas, Karte 01.12.03, Ausgabe 2013).

Auf dem Flurstück beträgt der Versiegelungsgrad rund 39 % (Umweltatlas Berlin) und umfasst Wege, Einfahrten, Parkplätze und Gebäude.

Altlasten und Kampfmittel

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist gemäß dem Bodenbelastungskataster Berlin (Katasternummer 14974) vom 05.07.2005, geändert am 18.03.2013, als altlastenverdächtige Fläche eingestuft.

Gemäß einer Anfrage der Stadtmission bei der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz erging eine Stellungnahme vom 28.08.2018, wonach auf dem Grundstück Seydlitzstraße 20 und Lehrter Straße 68 gemäß einer Auswertung von historischen Luftbildern aus dem Jahr 1945 mindestens 2 Bombentrichter (Durchmesser 8 m) und 1 Erdloch vermutet werden. Unmittelbar angrenzend werden ein weiterer Bombentrichter und ein Splittergraben vermutet. Insgesamt ist das Plangebiet als Kampfmittelverdachtsfläche einzustufen.

Schutzgut Wasser

Natürliche Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Grundwasser-Flurabstand beträgt durchschnittlich 5 m unter Flur. Die Höhe des Grundwasserleiters beträgt 30,5-31 m NHN (Umweltatlas Berlin, Karte 02.12, Ausgabe 2017). „Zum Zeitpunkt der Erkundungsarbeiten wurde an allen Anschlusspunkten Grundwasser festgestellt. Das Gutachten beschreibt extrem hydrologische Situationen mit einem starken Anstieg des Wassers auf max. 31,8 m ü NHN“ (Gruppe Planwerk et al., 2018).

Die Grundwasserneubildung aus der Versickerung liegt bei 196,9 mm, der Oberflächenabfluss bei 166 mm und der Gesamtabfluss bei 363 mm. Rund 231 mm werden verdunstet. Das Plangebiet ist regenwasserkanalisiert. Der mittlere unkorrigierte Jahresniederschlag beträgt 545 mm (Umweltatlas Berlin, Karte 02.17, Ausgabe 2013).

Die Wasserversorgung der Böden wird aufgrund der sandigen Substrate schlecht eingestuft. Die Austauschfähigkeit des Bodenwassers ist hoch (Umweltatlas Berlin, Karte 01.11.08, Ausgabe 2013).

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

I.3. Planerische Ausgangssituation

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) wurde am 13.Mai 2019 im GVBl. II - 2019, Nr. 35 bekannt gemacht und tritt am 1.7.2019 in Kraft.

Gemäß dem LEP HR befindet sich das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung. Gemäß dem Ziel 5.6 Abs. 1 ist der Gestaltungsraum Siedlung in Berlin und im Berliner Umland der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen.

Gemäß den Grundsätzen aus § 5 Abs. 1 und 2 des Landesentwicklungsprogramms (2007) soll die Siedlungsentwicklung vorrangig in raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen erfolgen; es gilt der Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 11. Dezember 2018 (ABl. 2019 S. 8) stellt den Bereich des Areals der Berliner Stadtmission als Wohnbaufläche W1 (GFZ über 1,5) dar.

Baunutzungsplan

Es gilt der Baunutzungsplan mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung 1958 und in Verbindung mit den förmlich festgesetzten Fluchtlinien. Der Baunutzungsplan sieht für das Gebiet ein gemischtes Gebiet, Baustufe V/3, eine GRZ von 0,3 sowie eine GFZ von 1,5 vor.

Landschaftsprogramm und Landschaftspläne

Berliner Landschaftsprogramm (LaPro)

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016, umfasst die generellen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Land Berlin.

In den Programmkarten wird das Plangebiet als Städtisch geprägter Raum des Innenstadtbereichs dargestellt. Folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen sind für das Plangebiet relevant:

- Programmplan Naturhaushalt und Umweltschutz –Anforderungen an die Nutzungen (Siedlungsgebiet/ mit Schwerpunkt an den Klimawandel): Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung). Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung. Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes bei Entsiegelung. Dezentrale Regenwasserbewirtschaftung. Förderung emissionsarmer Heizsysteme. Erhalt/ Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege. Verbesserung der bioklimatischen Situation und Durchlüftung. Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen. Vernetzung klimatischer Strukturen, Erhöhung der Rückstrahlung (Albedo).
- Programmplan Biotop- und Artenschutz (Biotopentwicklungsräume im Innenstadtbereich): Erhalt von Freiflächen und Beseitigung unnötiger Bodenversiegelungen in Straßenräumen, Höfen und Grünanlagen. Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna (Hof-, Dach- und Wandbegrünung) sowie Kompensation von baulichen Verdichtungen; Verwendung und Erhalt stadttypischer Pflanzen bei der Grüngestaltung sowie langfristige Bestandssicherung typisch urbaner Arten sowie die Förderung der allgemeinen Ziele gemäß der Berliner Strategie der Biologischen Vielfalt.
- Programmplan Erholung und Freiraumnutzung (Wohnquartier Dringlichkeitsstufe III zur Verbesserung der Freiraumversorgung)
 - Versorgung mit öffentlichen Freiflächen: nicht/unterversorgt
 - Anforderungen an den öffentlichen Freiraum: durchschnittlich
 - Privater/ halböffentlicher Freiraum: minimal-durchschnittlich

Maßnahmen in öffentlichen und halböffentlichen Freiräumen: Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturf lächen. Verbesserung der Flächenaneignung und Gestaltung gemeinsam nutzbarer Freiräume. Vernetzung von Grün- und Freiflächen. Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum, einschließlich Straßenbaumpflanzungen. Wiederherstellung von Vorgartenzonen; Erhöhung des Anteils naturnah gestalteter Flächen.

- Programmplan Landschaftsbild – Entwicklungsräume im Innenstadtbereich: Erhalt und Entwicklung begrünter Straßenräume. Baumpflanzungen zur Betonung besonderer städtischer Situationen; Begrünung von Höfen, Wänden und Dächern. Betonung landschaftsbildprägender Elemente bei der Gestaltung von Freiflächen. Schaffung qualitativ hochwertig gestaltete Freiräume bei baulicher Verdichtung.
- Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption

Gemäß der 'Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption' ist das Plangebiet als Ausgleichspotential für prioritäre Flächen und Maßnahmen gekennzeichnet.

Bestimmt werden diese Räume durch die Ziele des Landes in Bezug auf die einzelnen Programmpläne und den dort enthaltenen Entwicklungs- und Maßnahme Schwerpunkten.

Landschaftsplan

Das Areal der Berliner Stadtmission liegt im Geltungsbereich des 1997 festgesetzten Landschaftsplans IIL-10, Moabiter Insel im Bezirk Tiergarten.

Landschaftspläne sollen in Berlin mit ihren Festsetzungen unter anderem mit Hilfe des Biotopflächenfaktors (BFF) dazu beitragen, die Folgen einer baulichen Verdichtung für den Naturhaushalt verträglich zu halten und Freiräume in den Wohngebieten zu sichern. Der Biotopflächenfaktor ist darüber hinaus ein gutes Instrument, um stadtklimatische und ökologische Aspekte in kleinräumige Stadtentwicklung und Stadterneuerung zu integrieren. Der BFF

wird als Verhältnis zwischen der Grundstücksfläche und den naturhaushaltswirksamen Flächen berechnet.

Grundsätzlich sind Maßnahmen zur Schaffung naturhaushaltswirksamer Flächen auf Baugrundstücken vorrangig auf Flächen mit Anschluss an den anstehenden Boden durchzuführen. Sofern dies aufgrund intensiver Nutzungsansprüche nicht möglich ist, können auch weitere Maßnahmen, wie Dach- und Wandbegrünungen oder Regenwasserversickerungen durchgeführt werden.

Dieser BFF legt für das Plangebiet in der Festsetzungskarte einen Ziel-Biotopflächenfaktor (BFF) von 0,6 bzw. 0,3 - 0,6 fest (Anteil naturhaushaltswirksamer Flächen). Im Falle der Änderung bestehender baulicher Anlagen ist eine Unterschreitung des BFF, je nach Überbauungsgrad (ÜBG) im Bestand, auf bis 0,3 zulässig (Nr. 7 Abs. 2). (siehe Kap. III 1.1. BFF)

Stadtentwicklungsplanungen

Stadtentwicklungsplan Wohnen

Der am 08.07.2014 vom Senat beschlossene Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025 (StEP Wohnen) benennt die stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Leitlinien und Ziele sowie Strategien und Handlungsfelder für die Neubau- und Bestandsentwicklung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes wird im StEP Wohnen nicht als Wohnungsneubaubereich dargestellt. Der Geltungsbereich befindet sich jedoch im unmittelbaren Umfeld des Wohnungsneubaustandorts Nr. 12 „Europacity/Lehrter Str.“. Der StEP Wohnen wird derzeit überarbeitet („StEP Wohnen 2030“).

Stadtentwicklungsplan Zentren 3

Der Stadtentwicklungsplan Zentren 3 (StEP Zentren 3) wurde am 12.04.2011 vom Senat beschlossen. Er stellt die Zentrenhierarchie in Berlin dar.

Im StEP Zentren 3 werden keine Aussagen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans getroffen. Die nächstgelegenen Darstellungen betreffen die Turmstraße, die als „Stadtteilzentrum“ klassifiziert ist, die Müllerstraße als „Hauptzentrum“ sowie den ebenfalls nicht weit entfernt liegende Zentrumsbereich „Historische Mitte“.

Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe

Der Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe – Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (StEP Industrie und Gewerbe) wurde am 25.01.2011 vom Berliner Senat beschlossen. Er trifft keine Aussagen zum Plangebiet oder zum unmittelbaren Umfeld.

Stadtentwicklungsplan Verkehr 2025

Der Stadtentwicklungsplan Verkehr, beschlossen am 29.03.2011, bildet den Rahmen für die konkreten Planungen und Maßnahmen im Verkehrsbereich auf der Ebene der Stadt.

Er stellt in seinen im Dezember 2017 aktualisierten Karten, im Umfeld des Plangebiets die Heidestraße sowie die Invalidenstraße als Stufe II - übergeordnete Straßenverbindung dar. Die westlich gelegene Rathenower Str. ist als Stufe III - örtliche Straßenverbindung dargestellt. Die im Plangebiet befindliche Lehrter Str. und die Seydlitzstraße sind keiner Stufe zugeordnet.

Bereichsentwicklungsplan und sonstige bezirkliche Planungen

In der Bereichsentwicklungsplanung ist der Planbereich als Allgemeines Wohngebiet, Wohnen W1 dargestellt. Hier befinden sich zwei Symbole für Gebäude und Einrichtungen für soziale Zwecke (u.a. für Senioren).

Sonstige planerische Vorgaben

Stadtumbau West

Das Plangebiet liegt direkt am Stadtumbaugebiet Mitte / Tiergarten – Nordring / Heidestraße, das im Jahre 2005 gemäß § 171b des Baugesetzbuches (BauGB) förmlich festgelegt worden

ist. „Im Bereich westlich des Südabschnittes der Lehrter Straße zwischen Seydlitz- und Invalidenstraße weisen einige der Grundstücke in dieser zentralen Lage gewisse Verdichtungsmöglichkeiten auf, die am Standort der Berliner Stadtmission um 2010 bereits einmal mit Hilfe eines die Wohnbebauung Ecke Seydlitz- / Lehrter Straße ersetzenden Konzeptes zur Neubebauung sondiert wurden. Für eine geordnete Strukturierung dieses Teilbereiches bietet sich das Stadtumbauprogramm als Begleitinstrument an.“ Damit wären Projekte auch innerhalb der Zukunftsinitiative Stadtteil II (ZIS) förderbar.

Zukunftsinitiative Stadtteil II (ZIS II)

Die Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen verfolgt mit dem Programm zur integrierten Stadtentwicklung "Zukunftsinitiative Stadtteil II" (ZIS II als Fortsetzung der "Zukunftsinitiative Stadtteil" 2007 - 2013) das Ziel, die ungleichen innerstädtischen Lebensbedingungen auch in der EU-Förderperiode 2014–2020 weiter abzubauen und gezielt lokale Potenziale zu aktivieren. Gefördert werden dabei insbesondere Maßnahmen zur

- Verbesserung und Anpassung der sozialen Infrastruktur an lokale Erfordernisse – mit Fokus auf die Bereiche Bildung, Integration, Nachbarschaft, Armutsbekämpfung
- Qualifizierung des öffentlichen Stadtraums/Aufwertung von Freiflächen
- Verbesserung des quartiersbezogenen Klimaschutzes und der Maßnahmen zur Klimaanpassung
- Stärkung des sozialen Zusammenhalts; Förderung der Selbsthilfe und des bürgerschaftlichen Engagements
- Durchführung integrierter Beteiligungsverfahren
- Unterstützung von Armut betroffener Personen durch Verbesserung des Zugangs zu Dienstleistungen mit lokalen, niedrighschwelligigen Angeboten, insbesondere in den Bereichen Bildung und Qualifizierung
- Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen in Gebieten, die von städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen sind
- Stärkung der Nutzungsvielfalt unter Einbeziehung von Mitteln Privater zur Stärkung der Standortattraktivität.

Angrenzende B-Pläne

Der Bebauungsplan 1-107 grenzt im Nordosten und Osten an den festgesetzten Bebauungsplan II-201 b an. Der B-Plan setzt öffentliche Verkehrsfläche, allgemeines Wohngebiet, Kerngebiet, öffentliche Parkanlage und Dauerkleingärten fest.

I.4. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Ziel der Berliner Stadtmission ist es, für die Weiterentwicklung des Zentrums am Hauptbahnhof ein ganzheitliches Konzept für das Gesamtareal umzusetzen, das die Restrukturierung des Grundstücks im Fokus der Schnittstellen für soziale Infrastruktur, für unterschiedliche Wohn- und Betreuungsformen (wie z.B. für geflüchtete Menschen, Obdachlose, Studentinnen und Studenten, etc.) sowie für die Nachbarschaften der angestammten und der neuen Bevölkerung der Entwicklungsgebiete im Umfeld vorsieht.

Grundlage für diese Entwicklung des Zentrums am Hauptbahnhof ist der Masterplan des Architekturbüros sauerbruch hutton aus dem Jahr 2017. Mit diesem wurde ein anspruchsvoller städtebaulicher Rahmen, der auf dem nutzungsorientierten Konzept für das Zentrum am Hauptbahnhof der Berliner Stadtmission aufbaut, für die weitere und langfristige Entwicklung des Areals geschaffen. Vorgesehen ist die Weiterentwicklung des Quartiers als abschnittsweiser Austausch- und Ergänzungsprozess mit einer Umsetzung in mehreren Bauabschnitten bzw. Bauphasen über die nächsten Jahrzehnte.

Der mit dem Bezirksamt abgestimmte Masterplan ist ein informelles Planungsinstrument, dessen Kernpunkte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens langfristig planungsrechtlich gesichert werden sollen.

Die charakteristische Durchmischung der Nutzungen mit Hotel und Tagung, Wohnen für Sondergruppen, Verwaltung, Dienstleistungs- und Begegnungsangebote auf dem Gelände soll beibehalten werden. Da die Aufgaben und Angebote der Stadtmission insgesamt wachsen werden, muss auch für die Zukunft davon ausgegangen werden, dass ein relativ hoher Anteil der Flächen für die Verwaltung und die allgemeinen Angebote der Berliner Stadtmission benötigt werden und dass Wohnen weiterhin einen Anteil von ca. einem Drittel ausmachen wird, wobei ein Schwerpunkt im südlichen Teil des Geländes in Form eines parkartigen, ruhigeren Bereiches liegen wird.

Der übrige Teil des Grundstücks wird ein öffentlich zugänglicher, lebendiger, gut frequentierter Begegnungsort sein. Hier soll eine Gemengelage von Angeboten auch im öffentlichen Raum – wie Schankterrassen, lärmintensive Nutzungen wie z.B. Werkstätten, medizinische Angebote u.ä. sowie auch der verhaltensbedingte Nutzer- und Besucherlärm u.U. verhaltensauffälliger Menschen – verträglich mit dem Wohnen ermöglicht werden. Der Bereich öffnet sich zum gegenüberliegenden Geschichtspark hin.

Entlang der Seydlitzstraße und der Lehrter Straße soll eine Blockrandbebauung mit Öffnungen entstehen. Die Gebäudehöhen nehmen die Höhen der umgebenden Bebauung auf mit 25,0 m entlang der Straßen und einzelnen Punkthäusern mit 36,0 m Höhe.

1.- 3. Bauabschnitt

Die Berliner Stadtmission hat auf Grundlage des Masterplans die Umsetzbarkeit/Planung des 1. bis 3. Bauabschnittes (Seydlitzstr. 21, 22 und Lehrter Str. 67) untersucht und in der Folge einen Realisierungswettbewerb für den 1. Bauabschnitt (Seydlitzstr. 21) mit städtebaulichem Ideenteil für den 2. und 3. Bauabschnitt (Seydlitzstr. 22, Lehrter Str. 67) EU-weit ausgelobt.

Am 27. März 2018 fasste das Bezirksamt Mitte einen Beschluss der Bezirksamtsvorlage Nr. 379/2018 Stadtteilzentrum „Bildungs- und Kulturbrücke“ Lehrter Str./Seydlitzstraße in Kooperation mit dem Verein für Berliner Stadtmission am Standort Seydlitzstr. 21. Momentan befindet sich der 1. Bauabschnitt in der Vorplanungsphase.

Die Berliner Stadtmission plant einen weitgehend autofreien Standort und will auf den Bau von KFZ-Stellplätzen verzichten. Stattdessen möchte Sie den Fahrradverkehr fördern und plant u.a. Fahrradstellplätze im Untergeschoss des 1. Bauabschnitts.

II. Planinhalt und Abwägung

II.1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Ziel des Bebauungsplans ist die langfristige Sicherung und Nachverdichtung des Standorts für die verschiedenen Einrichtungen der Berliner Stadtmission. Dazu zählt die Sicherung der Nutzungsmischung entsprechend des Profils der Stadtmission sowie die Sicherung der wesentlichen Elemente des Masterplans von sauerbruch hutton aus dem Jahr 2017. Planungsrechtlich gesichert werden soll:

- Die Entwicklung eines lebendigen Quartiers als Begegnungsort für Menschen unterschiedlicher Milieus mit einem zentralen öffentlichen Platz, Begegnungsangeboten und einem Sakralbau,
- Errichtung von Bürogebäuden, eines Beherbergungsbetriebes, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie von Wohngebäuden,
- Schaffung von Wohnraumangeboten für auf dem Wohnungsmarkt benachteiligte Menschen,
- Entwicklung eines Schwerpunktes der Wohnungen in einem ruhigen, parkartigen Bereich im Süden des Geltungsbereichs,
- Einfügen in die Umgebung mit Aufnahme der vorhandenen Höhen von 25,0 m des Blockrandes entlang der öffentlichen Straßen und von zwei Hochpunkten als städtebauliche Dominanten (je 36,0 m) sowie einer niedrigeren Höhe im Blockinneren,
- Offenhaltung räumliche Achse zwischen Sakralbau und Geschichtspark, Sicherung von Blickbeziehungen
- Flexibilität für die langfristige Entwicklung im Kontext der städtebaulichen Prozesse im Umfeld.

II.2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 11. Dezember 2018 (ABl. 2019 S. 8) stellt den Bereich des Areals der Berliner Stadtmission als Wohnbaufläche W1 (GFZ über 1,5) dar.

Nach den „Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV-FNP)“ vom 18. Juli 2017 (ABl. Nr. 41 vom 28. September 2017) sind Urbane Gebiete aus der Wohnbaufläche W1 im Regelfall entwickelbar, auch wenn Sie größer als 3 ha sind, wenn die geplante Festsetzung mit dem Typ W1 vereinbar ist.

II.3. Begründung der Festsetzungen

II.3.1. Art der baulichen Nutzung

Ziel ist es, die bestehende und auch weiterhin geplante Nutzungsmischung zu sichern. Beim Standort der Berliner Stadtmission liegt derzeit und auch in langfristiger Perspektive eine vielfältige Nutzungsmischung vor. Prägend für das Gebiet sind neben dem Wohnen die gewerblichen Nutzungen mit Büros und einem Beherbergungsbetrieb, insbesondere auch die sozialen, kirchlichen und kulturellen Einrichtungen.

Deshalb wird als Art der Nutzung ein **Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO** festgesetzt, da die geplante Nutzungsmischung weder einem allgemeinen Wohngebiet noch einem Mischgebiet entspricht.

„Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.“ (§ 6a BauNVO Abs. 1 und 2)

„§ 6a ermächtigt die Gemeinde zur Festsetzung von urbanen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung. In Betracht kommt dabei einmal die Neuplanung im Bereich unbebauter Flächen. Möglich ist auch die bestandssichernde oder von Entwicklungserwägungen getragene Überplanung bereits bebauter, bisher unbeplanter oder anders beplanter Bereiche.“ (Böcker/Bischopink, Baunutzungsverordnung, 2. Auflage 2018). Ziel dieses Baugebietstyps ist es, gem. der Leipzig Charta eine planerische Durchmischung zu ermöglichen und die Nutzungskonflikte insbesondere auch im Hinblick auf die Immissionskonflikte, die bei zunehmender Verdichtung gerade in Innenstadtlagen verstärkt auftreten, zu ermöglichen.

Die Festsetzung des Urbanen Gebiets ermöglicht die erforderliche Flexibilität für die Standortentwicklung unter gleichzeitiger Sicherung der geplanten Hauptnutzungen und eine sachgerechte Abwägung der möglichen (Binnen-)Konflikte.

Es soll Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen in einer sozialen Mischung entstehen. Dabei sind auch Wohnraum- und Unterkunftsangebote für auf dem Wohnungsmarkt Benachteiligte bzw. für Menschen, deren Unterbringung besondere Anforderungen an die Grundrisse bzw. Ausstattung stellt, vorgesehen.

Textliche Festsetzungen (TF)

TF 1

Im Urbanen Gebiet sind die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Vergnügungsstätten und Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese nicht mit dem städtebaulichen Konzept einer autofreien, gemeinwesen- und nachbarschaftsorientierten Entwicklung vereinbar wäre..

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

TF 2

In den Teilgebieten MU 4 und MU 5 sind mindestens 75 von Hundert der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden.

Die Festsetzung dient der Sicherung des Wohnens im ruhigen südlichen Bereich und zur Rücksichtnahme auf die umgebende Wohnbebauung (Lesser-Ury-Weg, Invalidenstr.). Der Wohnanteil wird auf 75 % begrenzt, um ggf. soziale Einrichtungen oder Serviceangebote für besondere Personengruppen zu ermöglichen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 6a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO.

TF 3

In den Teilgebieten MU 2, 3 und 6 dürfen in Wohngebäuden 10 von Hundert der zulässigen Geschossfläche nur für die Wohnraumversorgung für Studierende oder für Menschen, die von Wohnungslosigkeit bedroht oder betroffen sind oder waren (Menschen mit einem Hilfanspruch nach §§67ff SGB XII) errichtet werden.

Die Festlegung eines Anteils für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf entspricht den Planungsziel der zu erhaltenen Nutzungsmischung an dem Standort. Die Betreuung und Begleitung von Menschen, die von Wohnungslosigkeit bedroht oder betroffen sind oder waren sind, ist einer der Arbeitsbereiche der Stadtmission. Ebenso die Schaffung von Wohnraumangeboten für Studierende.

Die besonderen Anforderungen an die Wohnungen für diese Personengruppen liegen in der Größe und Zuschnitt der Wohnungen und der spezifischen Zugänglichkeit der Grundstücke.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB

TF 4

Innerhalb der Fläche ABCDA im Teilgebiet MU 6 sind nur die in § 6a Abs. 2 Nr. 5 BauNVO genannten Nutzungen zulässig (Sakralbau).

Fläche ABCDA ist nur für Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke vorgesehen. Der Bereich ist gemäß Masterplan ein wichtiger zentraler Stadtplatz und Begegnungsort. Der Masterplan sieht hier einen Sakralbau als Pendant zur Achse zum Geschichtspark vor.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO

II.3.2. Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ), Geschossflächenzahlen (GFZ) und Höhen setzen die städtebaulichen Prinzipien des Masterplans um und nehmen damit auch die Höhen der Umgebung auf:

So soll eine engere, dichtere Bebauung am Blockrand in den Teilbereichen des Urbanen Gebiets MU 1 bis MU 3, bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,7 bis 2,9, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 bis 0,6 und einer Höhe bis zu 25,0 m über Gehweg festgesetzt werden. Das MU 4 sichert mit der zulässigen GFZ von 2,9 und der maximal zulässigen Bauhöhe von 30,0 m über Gehweg den Gebäudebestand im Blockinnenbereich.

Im inneren des Plangebiets in den Teilbereichen MU 5 und MU 6 soll eine aufgelockerte Bebauung ermöglicht werden, wobei sich eine GFZ von 2,4 bis 2,5 bei einer GRZ von bis zu 0,4 ergibt. Die mögliche Höhe baulicher Anlagen wird hier auf bis zu 22,0 m über Gehweg beschränkt.

Abweichend von diesem Prinzip, sollen im MU 2 eine städtebauliche Dominanten gegenüber dem Geschichtspark, als Entree auf das Gelände der Berliner Stadtmission und im MU 5 als Pendant der Hochpunkte der Umgebung und Ermöglichung einer aufgelockerten Stadtlandschaft mit einer zwingenden Oberkante von 36,0 m über Gehweg festgesetzt werden.

Eine weitere Komponente des Masterplans bildet der zentrale Platz in der Mitte des Plangebiets. Er ist als Fläche ABCDA im MU 6 gekennzeichnet. Hier soll ein Sakralbau mit einer Grundfläche von bis zu 700m² und einer Höhe von 15m entstehen, wobei mit der TF 5 die Möglichkeit zur Errichtung eines Glockenturms geregelt wird.

TF 5

Auf der Fläche ABCDA im MU 6 kann die maximale Höhe durch einen Glockenturm bis zu einer Gesamthöhe von 36,0 m überschritten werden.

Innerhalb der Fläche ABCDA ist eine Überschreitung für einen Glockenturm des geplanten Sakralgebäudes bis 36,0 m zulässig. Die Höhe nimmt die umgebenden Hochpunkte auf, ein Glockenturm wäre ein weiterer städtebaulicher Bezugspunkt auf der Raumachse und würde diese weiter stärken.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO

TF 6

Technische Aufbauten sind bis zu 1,5 m über der zulässigen OK zulässig, sofern sie ausschließlich der Aufnahme von Treppenhäusern, technischer Einrichtungen wie Aufzugsanlagen und Lüftungsanlagen dienen, die eingehaust sind. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind ebenfalls bis zu 1,5 m über der zulässigen OK zulässig. Die Aufbauten dürfen max. in einem Winkel von 60° hinter der straßenseitigen Baugrenze zurücktreten.

Technische Einrichtungen auf den Dächern sollen bis zu einem bestimmten Maß ermöglicht werden, aber ihre Wahrnehmbarkeit aus dem Straßenraum heraus soll eingeschränkt werden. Daher sind sie bis zu 1,5 m über der zulässigen Oberkante (OK) zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO

II.3.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen in einer Kombination von erweiterten Baukörpern, Baufenstern und flächenmäßiger Ausweisung in abweichender Bauweise festgesetzt werden. Mit diesen Festsetzungen sollen Besonderheiten des Masterplans ermöglicht, durch ausdrückliche Festsetzungen Abstandsflächenregelungen getroffen und ansonsten Spielräume für die bauliche Entwicklung eingeräumt werden.

Bauweise

TF 7

Für die Teilgebiete MU 1, 2, 3, 4 und 6 wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Zulässig sind auch Baukörper über 50 m Länge, die seitlichen Grenzabstände sind einzuhalten.

Ermöglicht werden soll eine Blockrandbebauung mit einer geschlossenen Eckbebauung in MU 2 und entlang der Straßen mit verschiedenen Öffnungen in das Gelände. Sowohl entlang der Straßen (MU 3) als auch in MU 6 sollen die Gebäude auch eine Abschirmung zu den ruhigeren Bereichen bilden. In MU 4 wird die Bestandsbebauung gesichert.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 4 BauNVO.

Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

Die beiden geplanten Hochpunkte werden als erweiterte Baukörper festgesetzt, um die Umsetzung des Masterplans zu sichern (MU 2, MU 5). Die erweiterten Baukörper bieten eine gewisse Flexibilität für die genaue Lage und Ausgestaltung der zu planenden Gebäude.

Mit der erweiterten Baukörperfestsetzung in MU 2 wird der im Masterplan geplante Wohn- und Büroturm mit max. 36,0 m als städtebauliches Pendant zum Hochpunkt Lehrter Str. 4 und als Betonung des Eingangs in das Gelände an der Achse zwischen Sakralbau, Stadtplatz und Geschichtspark verortet. Die Form des Baukörpers ermöglicht auch eine Drehung des Gebäudes zur Gewährleistung besserer Lichtverhältnisse.

In MU 5 soll die Errichtung eines 36,0 m hohen Wohnhauses über eine erweiterte Baukörperfestsetzung ermöglicht werden. Die erweiterte Baukörperfestsetzung ist eine ausdrückliche Festsetzung, durch die sich gem. § 6 BauO Bln geringere Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken Invalidenstraße 55 A und Seydlitzstraße 19 ergeben können.

Innerhalb des MU 6 wird mit einem Baufenster (Fläche ABCDA) der Bereich bestimmt, in dem der vom Masterplan vorgesehene Sakralbau errichtet werden kann. Überbaubar ist eine Fläche von max. 700 m², dessen genaue Lage noch nicht bestimmt ist.

Darüber hinaus ist die Grundstücksgrenze straßenbegleitend als Baugrenze festgesetzt, ausgenommen ist der Bereich zwischen MU 2 und MU 3. Hier soll die Achse zwischen dem Bereich „Sakralbau“ und der Lehrter Straße (Richtung Geschichtspark) von Bebauung freigehalten werden.

II.3.4. Verkehrsflächen

Die Lehrter Straße und Seydlitzstraße werden bis zu ihrer Mitte als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Im Bereich der Buswendeschleife wird die Straßenmitte der Lehrter Straße bis zur Seydlitzstraße verlängert. Die straßenseitigen Grundstücksgrenzen bilden die Straßenbegrenzungslinien zur Seydlitz- und Lehrter Straße.

TF 8

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

II.3.5. Grünfestsetzungen

TF 9

Die Dachflächen von Neubauten bis 30 m Gebäudehöhe mit einer Neigung von weniger als 15° auszubilden und zu mindestens 50 Prozent zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Dies gilt nicht für den Bereich mit der Bezeichnung Sakralbau in MU 6.

Dachbegrünungen leisten einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des Klimas (Verdunstung und Staubbindung). Neben der Schaffung von Lebensraumangeboten sind auch für die Retention der Niederschläge von besonderer Bedeutung, denn das Regenwasser kann zu ca. 50 % zurückgehalten und von den Pflanzen verbraucht werden. Außerdem wird durch Gründächer Heizenergie durch Wärmedämmung eingespart. Sogenannte Blaugrüne Dächer, eine Kombination von Begrünung und Wasserspeicherung, bieten sogar eine noch höhere Effektivität insbesondere im Hinblick auf die Klimaanpassung, denn wenn das Wasser längere Zeit gespeichert wird, kann es in Trockenperioden die Evapotranspiration der Dachbepflanzung verstärken und so zur Kühlung der Stadt beitragen.

TF 10

In den Teilgebieten MU 4 und MU 5 wird die Überschreitung der jeweiligen Grundfläche durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO auf maximal 25 % beschränkt.

Mit der Beschränkung der Nebenanlagen in den Gebieten MU 4 und MU 5 soll das Maß der Neuversiegelung minimiert werden, um die Zielerreichung des Biotopflächenfaktors gem. Landschaftsplan einhalten zu können.

TF 11

Im Geltungsbereich des 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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Vorranggebiet für Luftreinhaltung des Flächennutzungsplans. Hier ergeben sich besondere Anforderungen an die Luftreinhaltung. Die Emissionen von Luftschadstoffen müssen entsprechend dem Stand der Technik minimiert werden. Vermeidbare Luftverunreinigungen aus dem gesamten Stadtgebiet tragen insbesondere während der Heizperiode zu höheren Luftschadstoffkonzentrationen und zur Smogbildung bei. Bei ungünstigen Ausbreitungsbedingungen (z. B. geschlossenen Hofsituationen, besonderer Rauigkeit des topographischen Profils, niedrigen Quellhöhen) und besonders großem Anteil vorhandener Kohleeinzelfeuerungsanlagen können gesundheitsgefährdende Konzentrationen von Luftschadstoffen entstehen. Die textliche Festsetzung gewährleistet die erforderliche Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen für vorhandene oder geplante Nutzungen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) BauGB

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

III.1. Auswirkungen auf die Umwelt

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Insofern entfallen im beschleunigten Verfahren die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Anfertigung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB.

Die Umweltbelange sind in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB auch im beschleunigten Verfahren zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft gelten im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder planungsrechtlich zulässig.

Das bedeutet, dass die Ausgleichsverpflichtung gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB in Verbindung mit den Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes keine Anwendung findet.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden

Aufgrund der anthropogen veränderten Bodenverhältnisse durch die vergangenen und aktuellen Nutzungen ist der Boden gegenüber Überbauung und Versiegelung überwiegend als bedingt empfindlich zu bewerten.

Der Neubau einzelner Gebäude bedingt einen vollständigen Rückbau bestehender Gebäude.

Eingriffe finden anlagebedingt durch Abgrabungen mit nachfolgender Versiegelung für die geplante Erweiterung der Gebäudekomplexe statt. Betroffen sind ausschließlich anthropogen veränderte Böden mit allgemeiner Bodenfunktionen.

Potenzielle Verunreinigungen des Bodens sind bei einer sach- und ordnungsgemäßen Nutzung nicht zu erwarten. Grundsätzlich können Bodenverunreinigungen durch Unfälle oder Leckagen (z.B. Ölverluste von Fahrzeugen, Brandbekämpfung) nicht gänzlich ausgeschlossen werden, was insbesondere auf unversiegelten Flächen zu Bodenverunreinigungen führen würde. Während der Bauzeit sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten.

Durch den hohen Anteil an nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen und die Einschränkung der Nebenanlagen in den Baugebieten MU 4 und MU 5 werden negative Auswirkungen der Böden minimiert.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser

Oberflächenwasser wird durch die Festsetzungen des B-Plans nicht betroffen.

Grundwasser

Das Schutzgut Grundwasser kann im Hinblick auf die Funktion der Grundwasserneubildung durch die zusätzliche Bodenversiegelung beeinträchtigt werden.

Durch den hohen Anteil an nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen, einer durchweg guten Versickerungsfähigkeit der sandigen Böden sowie einer avisierten Dachbegrünung auf mindestens 50% der Dachfläche und die Einschränkung der Nebenanlagen in den Baugebieten MU 4 und MU 5 werden Niederschlagswasser im Plangebiet zurückgehalten und versickert, so dass erheblich negative Veränderungen für den lokalen Landschaftswasserhaushalt nicht zu erwarten sind.

Verschmutzungen des Grundwassers sind während der Bauzeit aufgrund der überwiegend hohen Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers zu verhindern. Grundsätzlich kann eine Verunreinigung auf unversiegelten Flächen durch Unfälle oder Leckagen (z.B. Ölverluste von Fahrzeugen) nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Während der Bau- und Betriebszeit sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten.

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

Die Auswirkungen auf das lokale Klima durch den Verlust lokalklimatisch wirksamer Ausgleichsräume mit vielen gehölzgeprägten Biotopen und eine im Vergleich zur Ist-Situation zusätzliche Versiegelung werden sich auf das Plangebiet beschränken, wo mit einer etwas eingeschränkten Verdunstung und einem höchstens geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist. Auch nachts kann aufgrund der höheren Versiegelung nur eine etwas geringere Abkühlung stattfinden.

Wirksame Möglichkeiten zur Minimierung der beschriebenen Effekte sowie zur Anpassung gegenüber der Zunahme sommerlicher Hitze im Zuge des Klimawandels werden durch die Festsetzungen zur Eingrünung und der Beschattung fördernden Bepflanzung sowie durch die Dachbegrünung geplant.

Auswirkungen auf das Schutzgut Luft

Lärm- und Schadstoff-Emissionen entstehen während der Bauphase durch Baufahrzeuge und -maschinen, die zeitlich beschränkt sind und als nicht erheblich eingeschätzt werden.

Bei starker Trockenheit können baubedingte Staubimmissionen auftreten, denen bei Bedarf durch Bewässerungsmaßnahmen entgegen zu wirken ist.

Im Plangebiet soll es keinen motorisierten Individualverkehr geben, der Fahrrad-Verkehr wird begünstigt. Es sollen voraussichtlich nur Lieferfahrzeuge auf dem Gelände fahren dürfen, es ist eine Fahrradtiefgarage geplant.

Damit verringern sich die Schadstoff-Emissionen des motorisierten Individual-Verkehrs aufgrund der geplanten Nutzungen und es kann davon ausgegangen werden, dass Grenzwerte gem. der 39. BImSchV für die relevanten Komponenten wie Stickstoffdioxid (NO₂), Stäube PM10 und PM 2.5 sowie Benzol weiterhin nicht überschritten werden.

Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet weist aufgrund der Vegetationsbestände mit überwiegend mittel- bis alten Gehölzbeständen einen parkähnlichen Charakter auf. Das größte Konfliktpotenzial für dieses Schutzgut besteht vor allem durch die zu erwartenden Baumverluste und die insgesamt geringere Vegetationsfläche.

Die Erfordernisse zur Kompensation sind gem. der kommunalen Baumschutzverordnung im Zuge der jeweiligen Baugenehmigung zu bewältigen.

Auswirkungen auf die Tierwelt werden im Rahmen des Artenschutzfachbeitrags ermittelt und behandelt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild des Plangebiets weist aufgrund der stark urban geprägten Innenstadtlage eine geringe Empfindlichkeit auf.

Mit der baulichen Verdichtung gehen Veränderungen im lokalen Landschaftsbild einher, die jedoch nicht als tiefgreifend beurteilt werden.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind im Wesentlichen Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen relevant. Von Emissionen können insbesondere Bewohner der angrenzenden Gebäude betroffen sein.

Bei der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Bebauung ist unter Berücksichtigung von entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten, dass relevante Immissionen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.

Baulärmbedingte Emissionen sind z.B. durch konsequenten Einsatz lärmreduzierter Maschinen soweit zu begrenzen, dass die Richtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm eingehalten werden.

Da die Berliner Stadtmission auf einen weitgehend autofreien Standort setzt, sind verkehrsbedingte Lärm- und Lichtemissionen, ausgehend vom motorisierten Individualverkehr, nicht relevant.

Wirksame Möglichkeiten zur Minimierung der Wärmeeffekte sowie zur Anpassung gegenüber der Zunahme sommerlicher Hitze im Zuge des Klimawandels umfassen Begrünungsmaßnahmen, insbesondere eine Beschattung fördernde Bepflanzung sowie eine Dachbegrünung.

Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bau- und Bodendenkmäler sind von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht betroffen.

III.1.1. Biotopflächenfaktor (BFF)

Das Plangebiet gehört zu dem Geltungsbereich des als Satzung beschlossenen Landschaftsplans IIL-10, Moabiter Insel im Bezirk Tiergarten, der für das Plangebiet einen Ziel-Biotopflächenfaktor (BFF) von 0,6 festsetzt. Durch die Festsetzung eines BFF im Land-

schaftsplan ist damit - vor allem in der Innenstadt - eine besondere Form der Sicherung von Freiflächen möglich.

Im Falle der Änderung bestehender baulicher Anlagen ist eine Unterschreitung des BFF von 0,6, je nach Überbauungsgrad (ÜBG) im Bestand, auf bis zu 0,3 zulässig (Nr. 7 Abs. 2).

Zur Berechnung des Ziel-BFF wird gemäß Landschaftsplan (Textliche Festsetzung Nr.5) der Gebäudebestand ohne Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO herangezogen.

Hinsichtlich der Ergebnisse aus den Berechnungen zum ÜBG sieht der Landschaftsplan, gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 7 Absatz 2b, für MU1 einen Ziel-BFF in Höhe von mindestens 0,45 vor. Für alle anderen Flächen lässt sich ein Ziel-BFF von 0,6 heranziehen.

BFF-Planung

Mit dem Biotopflächenfaktor (BFF) wird ein zu realisierender Anteil an naturhaushaltswirksamer Fläche pro Gesamtgrundstücksfläche festgesetzt. Dies gilt sowohl im Bestand als auch bei Neubauvorhaben. Dabei wird einzelnen Flächentypen ein spezifischer Anrechnungsfaktor entsprechend ihrer Wirkung auf den Naturhaushalt zugewiesen.

Bei einer Festsetzung von 50% Dachbegrünung auf allen Gebäuden bis 30 m Höhe sowie der Reduzierung der möglichen Überschreitung von Nebenanlagen nach § 14 der BauNVO auf 25% für die beiden Wohnbaugebiete MU 4 und MU 5 ist im Durchschnitt aller Baugebiete ein BFF von 0,48 erreichbar.

Eine Unterschreitung des festgesetzten BFF ist gemäß Landschaftsplan Nr. 9 zulässig, soweit die Ausnutzung des bestehenden Baurechts dies im Einzelfall ausnahmsweise erfordert oder seine Einhaltung nur mit unangemessen hohem Aufwand zu erreichen ist. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans lässt sich das Verhältnis von naturhaushaltswirksamen Flächen in Bezug auf die gesamte Fläche, und damit verbunden den Biotopflächenfaktor, deutlich erhöhen.

III.2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Mit dem Bebauungsplan sollen Wohnangebote für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf in einem Mix mit normalen Wohnungen geschaffen werden, die vorhandenen Wohnungen in MU 4 bleiben erhalten. Zu den Wohnraumangeboten gehören ggf. eine entsprechenden Infrastruktur für Dienstleistungen u.ä. Einrichtungen. Darüber hinaus sollen Stadtteilangebote erweitert und der Hauptsitz der Stadtmission mit vielfältigen Einrichtungen ausgebaut werden.

Bei der Planung und der Ausweisung der Bauflächen können die Abstandsregelungen der Bauordnung von Berlin eingehalten werden. Nur bei den Teilgebieten MU 2 und MU 5 mit den zwingenden Höhen mit Oberkanten von 36,00 m über Gehweg wird von den Abstandsflächenregeln abgewichen. Sie liegen über Straßenmitte bzw. auf den Nachbargrundstücken. Diese Abweichung ist jedoch aus städtebaulichen Gründen zur Bildung von Bezugspunkten und Erhaltung einer durchgrüneten Stadtlandschaft beabsichtigt. Zu den umliegenden Wohngebäuden wird ein weit ausreichender Abstand eingehalten, so dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Die im Plangebiet vorhandenen Arbeitsstätten werden durch den B-Plan gesichert und ein weiterer Ausbau ermöglicht.

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

Die Kosten werden im weiteren Verfahren ermittelt.

III.4. Weitere Auswirkungen

Weitere Auswirkungen werden im Laufe des Verfahrens ermittelt.

IV. Verfahren

IV.1. Einleitung des Aufstellungsverfahrens

Die Mitteilung der Planungsabsicht an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gemäß § 5 des Ausführungsgesetzes zum Baugesetzbuch (AGBauGB) erfolgte mit Schreiben des Bezirksamts Mitte von Berlin vom 05.03.2019. Mit dem Schreiben vom 05.04.2019 teilte die Behörde mit, dass gegen die Planungsabsicht keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Aufgrund der Größe der durch den Bebauungsplan zu ermöglichenden Wohnbauvorhaben wird eine besondere Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt festgestellt. Die die Gesamtinteressen Berlins sind gem. § 7 Abs. 1 Nr. 5 AGBauGB berührt. Aufgrund des geltenden Planungsrechts (Baunutzungsplan) sind die Voraussetzungen für die Anwendung des kooperativen Baulandmodells für die Errichtung von 26.500 m² Wohnbauflächen nicht gegeben.

Ebenfalls mit dem Schreiben vom 05.03.2019 ist die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg gemäß Artikel 13 des Landesplanungsvertrages beteiligt worden. Mit dem Schreiben vom 27.03.2019 teilte die Behörde mit, dass der Entwurf des Bebauungsplanes nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung steht.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1-107 wurde vom Bezirksamt Mitte von Berlin am 04.06.2019 gefasst (Beschluss-Nr. 785) und im Amtsblatt für Berlin Nr. 26 am 21.06.2019 auf Seite 3844 bekanntgemacht.

IV.2. § 13a Baugesetzbuch

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung. Geplant ist eine Grundfläche von weniger als 20.000 m². Es besteht kein sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen, deren Planinhalte sich kumulierend auf die Grundfläche auswirken könnten. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Im Bestand ist ein Jugendgästehaus vorhanden, das erweitert werden soll. Die geplante Erweiterung des Jugendgästehauses umfasst die Aufstockung um 2 Etagen (ings. ca. 75 Zimmer). Das Bauvorhaben zählt somit nicht zu den UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG oder dem Landesrecht.

Die Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB liegen somit vor. Auf die Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes wird verzichtet.

Beide Stufen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB sowie auch der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB werden dagegen vollständig, d. h. ohne die nach § 13a BauGB zulässigen Einschränkungen, durchgeführt.

V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauN-VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Berlin, 02.07.2019

Kristina Laduch
Fachbereichsleitung Stadtplanung