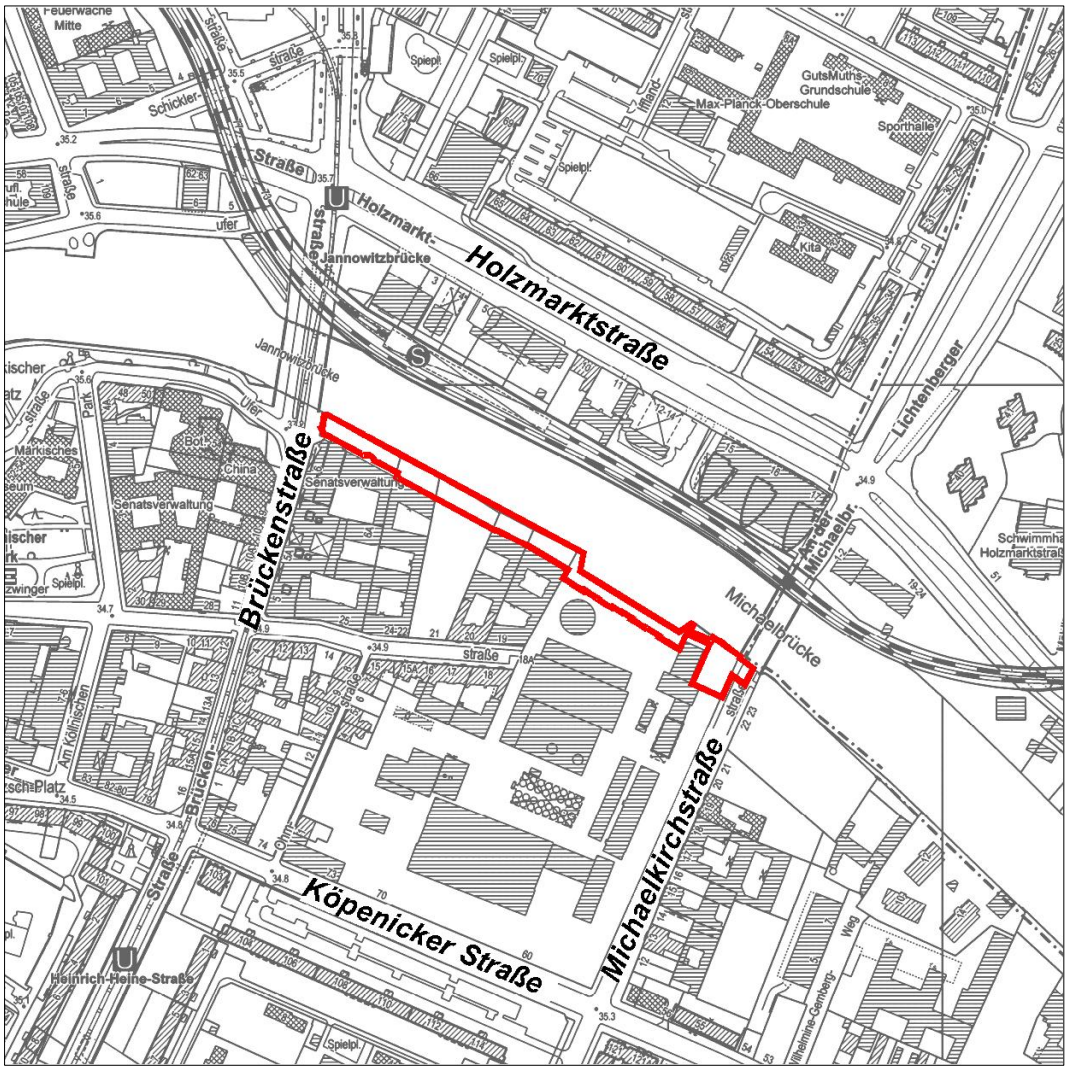
Bezirksamt Mitte von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Begründung

zum Bebauungsplan 1-81

für die zwischen Brückenstraße und Michaelkirchstraße an die Spree angrenzenden Grundstücke Brückenstraße 6 (tlw.), Hinter Rungestraße 22, 21C, 21F, Köpenicker Straße 60, 70, 73, Rungestraße 18A (tlw.) und Flurstücke 41, 42 (tlw.), 284 (tlw.) sowie die Grundstücke Hinter Rungestraße 19 und 20 im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

Entwurf zur öffentlichen Auslegung
gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch



Inhalt

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen 5

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung 5

2. Beschreibung des Plangebiets 6

2.1 Stadträumliche Einbindung und Gebietsentwicklung 6
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse 6
2.3 Städtebauliche Situation und Bestand 8
2.4 Geltendes Planungsrecht 8
2.5 Verkehrserschließung 9
2.6 Spree-Oder-Wasserstraße 9
2.7 Technische Infrastruktur 9
2.8 Störfallbetrieb 10
2.9 Natur und Landschaft 11
2.9.1 Boden, Wasser, Klima/Lufthygiene 12
2.9.2 Pflanzen und Tiere 13
2.9.3 Landschaftsbild und Erholung 13
2.10 Denkmalschutz 14

3. Planerische Ausgangssituation 14

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung 14
3.2 Flächennutzungsplan 15
3.3 Landschaftsprogramm 15
3.4 Stadtentwicklungsplanungen 16
3.4.1 Stadtentwicklungsplan Verkehr 16
3.4.2 Stadtentwicklungsplan Klima 17
3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen 17
3.5.1 BerlinStrategie | Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030 17
3.5.2 Planwerk Innere Stadt 18
3.5.3 Leitbild Spreeraum Friedrichshain-Kreuzberg 18
3.5.4 Lärmaktionsplan 18
3.5.5 Luftreinhalteplan 19
3.6 Bereichsentwicklungsplanung 20
3.7 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen 21
3.7.1 Städtebaulicher Rahmenplan Berlin Luisenstadt 21
3.7.2 Radverkehrskonzept 21
3.8 Sanierungsgebiet "Nördliche Luisenstadt" 21
3.9 Erhaltungsgebiet "Köllnischer Park und Umgebung" 22
3.10 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne 22
Bebauungsplan I-32aa (im Verfahren) 22

4. Entwicklung der Planungsüberlegungen (planerische Vorgeschichte) 22

II. Planinhalt und Abwägung 25

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt 25

2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan 25

3. Begründung der Festsetzungen 26

3.1 Weitere Arten der Nutzung 26
3.1.1 Verkehrsflächen 26
3.1.1.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche 26
3.1.1.2 Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Uferweg" 26
3.1.1.3 Private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Uferweg" 29
3.1.1.4 Einteilung der Verkehrsflächen 30
3.1.2 Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung "Heizkraftwerk" 30
3.2 Grünfestsetzungen 31
3.2.1 Bepflanzung der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Uferweg" 31
3.3 Sonstige Festsetzungen 32
3.3.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 32
3.3.1.1 Uferweg Jannowitz-Center 32
3.3.1.2 Uferweg Heizkraftwerk 33
3.3.1.3 Regenüberlaufkanal an der Michaelkirchstraße 34
3.4 Städtebauliche Verträge 34
Brückenstraße 6 (Jannowitz-Center) 34
Köpenicker Straße 59-73 (Heizkraftwerk Mitte) 35
4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange 35
4.1 Abwägung öffentlicher Belange untereinander 36
Naturschutz und Landschaftspflege 36
Versorgung mit Strom und Fernwärme 37
Immissionsschutz 37
4.2 Abwägung der öffentlichen Belange mit den privaten Belangen 38
Jannowitz-Center 39
Heizkraftwerk Mitte 39
Rungestraße 22-24 und Rungestraße 19 39
III. Auswirkungen der Planung 40
1. Auswirkungen auf die Umwelt 40
1.1 Boden, Wasser, Klima/Lufthygiene 40
1.2 Pflanzen und Tiere 41
1.3 Landschaftsbild und Erholung 43
2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten 44
3. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung 44
Grunderwerb 44
Wegerechte 44
Baukosten 44
Instandhaltungskosten 45
IV. Verfahren 46
1. Mitteilung der Planungsabsicht 46

2. Beschluss zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren 46
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 47
4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 48
5. Änderung des Geltungsbereichs und des Titels 48
6. Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens nach den bisherigen Rechtsvorschriften 49
7. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 49
8. Änderung des Geltungsbereichs und des Titels 50
9. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 50
10. Beteiligung der Öffentlichkeit 51
11. Redaktionelle Anpassung des Geltungsbereichs und des Titels im Rahmen der Erarbeitung des Reinplans 51

Rechtsgrundlagen 52

Anhang 53

Textliche Festsetzungen 53

Hinweis:
Die Verwendung des Maskulinums bei Personengruppen stellt keine Diskriminierung dar, sondern dient lediglich der besseren Lesbarkeit.

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Die Erschließung der Uferbereiche an der Spree für eine öffentliche Nutzung ist ein Planungsziel, das sowohl in den gesamtstädtischen Planungen Berlins als auch in denen des Bezirks Mitte seit langem verankert ist.

Der Bebauungsplan 1-81 ist erforderlich, da seit Beginn der Bemühungen um die Herstellung einer öffentlichen Durchwegung über die privaten Grundstücke im Jahr 1994 keine dauerhafte öffentlich-rechtliche Sicherung für die Allgemeinheit erfolgen konnte. Erste Abschnitte sind im Zuge der Genehmigungsverfahren für das Jannowitz-Center und das Heizkraftwerk Mitte baulich hergerichtet. Der Uferbereich vor dem Jannowitz-Center wird bereits öffentlich zugänglich gehalten. Im Bereich des Heizkraftwerks Mitte ist eine öffentliche Nutzung erst mit der Realisierung eines durchgehenden öffentlichen Uferwegs vorgesehen. Weitere Vereinbarungen zwischen dem damaligen Naturschutz- und Grünflächenamt und den anderen Eigentümern scheiterten an Einzelinteressen und konnten letztlich nicht zu Ende geführt werden.

Konkreter Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans war der drohende Verlust der bisherigen informellen und künftig öffentlichen Nutzung des Geländestreifens entlang der Spree. Eine Genossenschaft nutzte den direkt an die Spree grenzenden Uferstreifen (Flurstück 40) auf Grundlage eines Pachtvertrages mit dem Eigentümer Rungestr. 19. Der Pachtvertrag wurde gekündigt, Rückbau und Räumung verlangt sowie eine Zwangsvollstreckung angedroht. Einem Kauf des Uferstreifens durch die Genossenschaft steht ein zu hoher Grundstückspreis entgegen, so dass der Bezirk gebeten wurde, das aus Sanierungsförderungsmitteln entstandene Projekt zu unterstützen.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des mit zwölfter Verordnung förmlich festgelegten Sanierungsgebiets Mitte – Nördliche Luisenstadt. Die Erschließung des Spreeufers bzw. die verbesserte Zugänglichkeit der Spree ist ein wesentliches Sanierungsziel. Dieses soll im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-81 mit der Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen sowie privaten (Verkehrs-)Flächen mit Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit gesichert werden.

Die Umsetzung der Planungsziele hat zudem große Bedeutung für eine qualitätvolle Ergänzung des grünen Hauptweges Nr. 1 Spreeweg/Urstromtal, Bestandteil des Berliner Streckennetzes 20 grüne Hauptwege, der die Bezirke Treptow-Köpenick im Osten und Mitte im Zentrum Berlins verbindet und bisher entlang des stark frequentierten Straßenzuges Köpenicker Straße/Rungestraße/Brückenstraße verläuft.

Der Bebauungsplan soll weiterhin der Vorbereitung eines freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbs dienen, der parallel bzw. im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren stattfinden soll. Die konkrete Gestaltung der zu sichernden Freiräume soll dem Realisierungswettbewerb vorbehalten sein und ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Das Bebauungsplanverfahren ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Grundlagen zur Umsetzung der Sanierungsziele zu schaffen. Der Bebauungsplan 1-81 erfüllt Maßnahmen der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt; auf die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichts wurde verzichtet. Zum Vorliegen der Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren s. Kap. IV.2.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Stadträumliche Einbindung und Gebietsentwicklung

Das Plangebiet liegt im Bezirk Mitte, im südöstlichen Bereich des Ortsteils Mitte. Es ist Teil der historischen Luisenstadt und erstreckt sich in einem Streifen entlang des südlichen Spreeufers zwischen Brückenstraße und Michaelkirchstraße.

Im 19. Jahrhundert entwickelte sich die Luisenstadt zunächst als attraktive Wohnlage. Stadtvillen an der Straße mit dahinterliegenden Fabrikgebäuden und vier- bis fünfgeschossige Gebäude mit Vorder- und Hinterhaus prägten das Erscheinungsbild. Anfang des 20. Jahrhunderts wurden mehrgeschossige Gewerbebauten mit mehreren Höfen fertiggestellt. Im Straubeplan aus der Vorkriegszeit ist schon der Verlauf einer durchgehenden Uferstraße in Verlängerung des westlich ankommenden ehemaligen Brandenburger Ufers, jetzt Märkisches Ufer, zu erkennen.

Im Februar 1945 wurden große Teile der Luisenstadt zerstört. Nach Ende des Zweiten Weltkriegs verliefen die Sektorengrenze und später die Berliner Mauer durch das Gebiet der ehemaligen Luisenstadt.

Nach der Wende im Jahr 1989 sind angrenzend zum Plangebiet Bestandsgebäude saniert und Baulücken geschlossen worden. Die Umgebung des Plangebiets besteht heute aus einer Mischung aus Büro-, Dienstleistungs- und Wohnnutzungen sowie Zwischennutzungen auf durch Kriegszerstörungen entstandenen Freiflächen (an der Ohmstraße). An der nördlichen Rungestraße sind bis auf das Wohngebäude im Vorderhaus Rungestraße 20 sowie den Neubau auf dem Grundstück Rungestraße 21 gewerbliche Geschossbauten aus den Anfängen des 20. Jahrhunderts vorzufinden. Auf der südlichen Straßenseite und der Ohmstraße findet man vorwiegend Wohngebäude. Im südöstlich angrenzenden Bereich dominieren die Solitärbauten des Heizkraftwerks Mitte das Stadtbild zwischen Spree, Michaelkirchstraße und Köpenicker Straße.

Mit dem Neubau des Büro- und Geschäftshauses Jannowitz-Center zwischen 1993 und 1997 entlang der Brückenstraße und dem Zuzug von großen Verwaltungen und öffentlichen Einrichtungen wurden die von der Rungestraße erschlossenen Bestandsgebäude sukzessive erneuert. Im Rahmen dieser Baumaßnahme wurde auch der Bereich zum Spreeufer als öffentlich zugänglicher Bereich ausgebaut.

Auf dem Gelände einer ehemaligen Brotfabrik an der Spree entstand zwischen 1960 und 1964 das im Jahr 1997 stillgelegte Heizkraftwerk Mitte an der Köpenicker Straße 60-70, welches heute als Musikclub, Kunst- und Ausstellungsraum genutzt wird. Nördlich davon erfolgte in den Jahren 1994 bis 1996 ein Neubau der Heizkraftwerkanlage (Rungestraße 18A), heute genutzt von der Vattenfall Europe Wärme AG. Mit diesem Bau entstand bereits ein spreebegleitender Uferweg, welcher allerdings derzeit nicht für die Öffentlichkeit zugänglich ist. Nördlich des Uferwegs grenzt der Nothafen des Kraftwerks an.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-81 umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha zwischen der Brückenstraße im Westen, der Rungestraße 18A-25 und der Köpenicker Straße 60-73 im Süden, der Michaelkirchstraße im Osten und der Spree im Norden.

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil der Flur 718 der Gemarkung Mitte, Bezirk Mitte und umfasst dort (von West nach Ost) die Flurstücke 200 (teilweise), 34, 37, 40, 41, 42 (teilweise), 43, 283 (teilweise), 284 (teilweise) und 101 (Michaelkirchstraße, teilweise).

Die Flurstücke 37, 40, 41 und 42 befinden sich im Eigentum des Landes Berlin.
Für das Flurstück 37 (hinter Rungestraße 21) gibt es privatrechtliche Gestattungsverträge vom 19.8.2015 und vom 28.8./1.9.2015, die dem Eigentümer des Grundstücks Rungestraße 21 die Überbauung des Flurstücks mit 5 Kellerlichtschächten und 20 Balkonen sowie die Querung mit einer Regenentwässerungsleitung zur Spree gestattet.
Für die Flurstücke 34 (Rungestraße 22-24) und 43 (Rungestraße 19) ist der Erwerb durch das Land Berlin beabsichtigt.
Die Flurstücke 283 und 284 (Köpenicker Straße 60, 70, 73, Heizkraftwerk Mitte) verbleiben in Privateigentum der Vattenfall Europe Wärme AG. Die Sicherung einer öffentlichen Zugänglichkeit des Uferabschnitts wird im Laufe des Bebauungsplanverfahrens vertraglich vereinbart und als persönliche Dienstbarkeit grundbuchlich gesichert. Im Gegenzug verzichtet das Land Berlin auf sein gesetzliches Vorkaufsrecht (s. Kap. II.3.4).
Die im Geltungsbereich liegende Teilfläche des Flurstücks 200 (Brückenstraße 6, Jannowitz-Center) befindet sich ebenfalls in Privateigentum. Der Eigentümer hat sich vertraglich zur Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit verpflichtet, sobald der Bebauungsplan öffentlich bekannt gemacht worden ist. Das Recht umfasst die Betretung und Benutzung als Geh- und Radweg zugunsten der Allgemeinheit sowie das Befahren mit Rettungs- und Wartungsfahrzeugen. Diese Regelung dient der Durchgängigkeit des geplanten Uferwegs und somit der Sicherung der Sanierungsziele des Gebiets Nördliche Luisenstadt. Im Gegenzug verzichtet das Land Berlin auf sein gesetzliches Vorkaufsrecht (s. Kap. II.3.4).

Im östlichen Abschluss liegt die Geltungsbereichsgrenze mittig der Michaelkirchstraße, um einen lückenlosen Anschluss an den Geltungsbereich des Bebauungsplans I-32aa zur Fortführung des Uferwegs zu sichern. Im westlichen Abschluss erfolgt die Abgrenzung entlang der Grenzen der bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Brückenstraße. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs in der Mitte der Brückenstraße erfolgt hier nicht da die Führung des Uferwegs im Bereich Brückenstraße / Jannowitzbrücke nicht Gegenstand des Bebauungsplans ist.
Landseitig folgt die Geltungsbereichsgrenze den Grenzen der für die Herstellung des Uferwegs bereits gebildeten Flurstücke. Am Jannowitz-Center und am Heizkraftwerk, wo lediglich Nutzungsrechte gesichert werden, erfolgt die Abgrenzung des Geltungsbereichs dem im städtebaulichen Vertrag bzw. Vertragsentwurf mit den jeweiligen Grundstückseigentümern festlegten Ausübungsbereich der Dienstbarkeit für ein Geh- und Radfahrecht zugunsten der Allgemeinheit.
Wasserseitig folgt die Abgrenzung des Geltungsbereichs grundsätzlich an der Grenze der Spree-Oder-Wasserstraße, die im Plangebiet durch die aufgehende Uferbefestigung (Spundwand) zur Spree gebildet wird. Die Flurstücksgrenzen in diesem Bereich folgen der Spundwand jedoch nicht exakt und gelten darüber hinaus in mehreren Abschnitten als nicht festgestellt. Daher weichen Flurstücksgrenzen und Gewässergrenze in einigen Abschnitten geringfügig voneinander ab, wobei sowohl ein Vorspringen als auch ein Zurückweichen in Bezug auf die Uferkante vorkommt. Um sowohl ein Überplanen der Bundeswasserstraße als auch ein Überplanen von Wasserflurstücken im Eigentum der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes zu vermeiden, verläuft die Geltungsbereichsgrenze entweder entlang des Gewässerrands (Vorderkante Uferbefestigung) oder entlang der Grenze des Wasserflurstücks. Gewählt wird jeweils die weiter landeinwärts liegende Linie. Diese Abgrenzung des Geltungsbereichs hat zur Folge, dass beim Bau des Uferwegs voraussichtlich geringe Teilflächen außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen errichtet werden müssen. Dieser Umstand ist unproblematisch, da das Planungsziel - Herstellung eines durchgehenden, öffentlichen Uferwegs - dadurch nicht in Frage gestellt wird.

Gleichwohl werden Uferwand und dahinterliegende Streifen voraussichtlich für die Gestaltung und insbesondere die statische Absicherung des dann landseitig hinzutretenden Uferwegs benötigt bzw. wird deren Einbeziehung jedenfalls sinnvoll sein. Dieses Interesse sollte sich jedoch ohne Festsetzung als Verkehrsfläche verwirklichen lassen. Entweder ist der Bund (WSV) bereit, die Ufer(wand)flächen an Berlin zu übereignen – sinnvollerweise nach Erneuerung der Uferwand in diesem Abschnitt, um das neue, zu übereignende Flurstück danach exakt an der Gewässergrenze zu bilden. Oder er möchte das Eigentum behalten, dann kommt der Abschluss eines Nutzungsvertrages in Betracht.
Nach erfolgter Reparatur und Erneuerung der vorhandenen Uferbefestigung soll eine Grenzvermessung mit Flurstückszuordnung durchgeführt werden.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Der rund 20 m tiefe Uferbereich ist von Gebäuden freigehalten. Die Oberflächenbeschaffenheit gestaltet sich je nach Grundstück unterschiedlich.
Die dem Jannowitz-Center bis zur Grenze des Grundstücks Rungestraße 22 vorgelagerten Freiflächen sind gepflastert und mit Grünbereichen versehen. Hier ist auf einer höher gelegenen Ebene eine private Erschließungs- und Anlieferungsstraße mit Außengastronomiebereichen angelegt. Eine Treppenanlage führt hinunter zum öffentlich nutzbaren Geh- und Radweg entlang der Spree. An der östlichen Grundstücksgrenze steht ein Luftgüte-Messcontainer der Senatsumweltverwaltung. Die obere und untere Ebene sind durch Pflanzungen gestalterisch voneinander abgegrenzt.

Unter der Jannowitzbrücke hindurch kommend führt eine Wegeverbindung nach Westen. Der Gehweg zeigt aufgrund von Undichtigkeiten in der Betonspundwand zum Teil Setzungen und somit Stolperkanten auf. Der gepflasterte Gehweg ist bis zur östlichen Grenze des Flurstücks 34 (Grundstück Rungestraße 22) angelegt.
Von hier aus ist eine weitere Durchquerung Richtung Osten auf unbefestigtem Weg bis zum Grundstück Rungestraße 19 möglich. Auf diesem Abschnitt ist Gehölzbewuchs, Ruderalvegetation und Baumbestand vorzufinden. Die spreeseitigen Freiflächen der Grundstücke Rungestraße 19 und 22 sind eingezäunt und mit Rasenflächen versehen. Die Zaunanlage des Grundstücks Rungestraße 19 verschmälert den Weg oberhalb der Böschung auf eine Breite von ca. einem Meter. Mit der Zaunanlage des Heizkraftwerks Mitte, die orthogonal zu Spree verläuft, endet der Wegeverlauf. Auf dem Grundstück des Heizkraftwerks Mitte (Köpenicker Straße 60 - 73) sind mit dem Neubau in den Jahren 1994 bis 1996 Wegeflächen mit Sitzbänken und Ruhezonen sowie eine Steganlage über den Kühlwassereinlass des Kraftwerks entstanden. Unterhalb des Wegs verlaufen diverse Leitungen und Tunnel, die den Nothafen mit dem Kraftwerksgelände verbinden.

Das Spreeufer ist über die gesamte Strecke mit Spundwänden befestigt, die zum Teil Schäden wie Korrosionen, Risse und Sackungen aufweisen (ISB, gutachterlicher Bericht Nr. 002/01/15, 12/2014).

2.4 Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet ist Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Es befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich).

2.5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet grenzt im Westen an die Brückenstraße und im Osten an die Michaelkirchstraße. Nach den Karten "Übergeordnetes Straßennetz" (Stand 12/2017) des Stadtentwicklungsplans Verkehr wird die Brückenstraße im Bestand als übergeordnete Straßenverbindung (Stufe II) und in der der Planung 2025 als örtliche Straßenverbindung (Stufe III) eingestuft. Die Michaelkirchstraße wird sowohl im Bestand und in der Planung als örtliche Straßenverbindung (Stufe III) eingestuft.

Das Plangebiet ist sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. In fußläufiger Entfernung befinden sich der S- und U-Bahnhof Jannowitzbrücke (Linien U8, S5, S7, S75) und der U-Bahnhof Heinrich-Heine-Straße (Linie U8).
Auf der Köpenicker Straße verkehren verschiedene Buslinien, unter anderem mit Haltestellen an dem U-Bahnhof Heinrich-Heine-Straße und der Michaelkirchstraße. Weitere nahe gelegene Bushaltestellen befinden sich in der Holzmarktstraße und der Brückenstraße.

2.6 Spree-Oder-Wasserstraße

Die Berliner Spree wird in Anlage 1 zum Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) als Teil der Spree-Oder-Wasserstraße als dem allgemeinen Verkehr dienende Binnenwasserstraße des Bundes geführt. Das Eigentum an Bundeswasserstraßen fällt qua Gesetz dem Bund zu.
Die Grenze des Gewässers Spree bildet die Uferbefestigung als Uferlinie. Da die Grenze des Geltungsbereichs der äußeren Kante der Uferbefestigung (Spundwand) folgt oder leicht hinter sie zurückweicht, werden Flächen der Bundeswasserstraße durch den Bebauungsplan nicht überplant.

Soweit die Uferbefestigung nicht unmittelbar dem Betrieb der Bundeswasserstraße dient, liegt die Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht für sie beim Grundstückseigentümer. Inwieweit die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV) selbst Eigentümer von Uferbefestigungen bzw. sonstigen Landflächen ist, ist nicht abschließend geklärt. Die Uferbefestigungen sind nach Angaben der WSV nicht von ihr errichtet worden.

Gemäß Wasserrahmenrichtlinie (RL 2000/60/EG, zuletzt geändert am 20.11.2014) gilt für die Spree als Binnenoberflächengewässer das Gebot zur Vermeidung einer Verschlechterung und das Ziel der Erreichung eines guten ökologischen Potentials.

Der mittlere Wasserstand der Spree am nächstgelegen Pegel Mühlendammbrücke liegt bei 32,3 m über NHN und damit in weiten Teilen ca. drei Meter unterhalb des Geländes des Uferwegs. Im Geltungsbereich besteht keine Hochwassergefahr. An der Spree sind jedoch bis in den westlichen Bereich Köpenicks hinein Flächen als Überschwemmungsgebiet gesichert. Eine Erhöhung der Zuflüsse ist auch in die Stadtspree zu vermeiden.

2.7 Technische Infrastruktur

<u>Hauptversorgungsanlagen und -leitungen</u>
Das Heizkraftwerk Mitte an der Michaelkirchstraße liegt mit einem Teil seines Betriebsgeländes im Geltungsbereich. Es ist ein Gas- und Dampf-Kombikraftwerk, in dem elektrische Energie und Fernwärme in Kraft-Wärme-Kopplung erzeugt werden. Das Versorgungsgebiet des zugehörigen Heiznetzes umfasst größere Teile der Berliner Innenstadt. Auf dem Flurstück 37 (hinter Rungestraße 21) befindet sich am Ufer das Kühlwasserauslaufbauwerk des Heizkraftwerks. Es ist über eine unterirdische Rohrleitung entlang des Ufers mit der Anlage verbunden.

Hauptversorgungsleitungen für Fernwärme verlaufen innerhalb des Geltungsbereichs vom Kraftwerksgelände aus in der Michaelkirchstraße und unterhalb der Michaelbrücke Richtung Norden. Innerhalb der Flurstücke 34, 37 und 200 (vor den Grundstücken Jannowitz-Center sowie Rungestraße 21 und 22) verläuft eine weitere, vom Kraftwerk kommende Fernwärmeleitung.
Der im Kraftwerk erzeugte Strom wird über eine 110 KV Hochspannungsleitung in das Netz eingespeist. Innerhalb des Geltungsbereichs verläuft die Leitung vom Kraftwerksgelände aus in der Michaelkirchstraße und unterhalb der Michaelbrücke Richtung Norden.
Eine Haupt-Gasleitung verläuft in der Michaelkirchstraße.
Ebenfalls innerhalb der Michaelkirchstraße verläuft ein Regenwasserkanal DN 1000. Von Süden kommend verlässt er kurz vor der Michaelbrücke die Straße in Richtung Kraftwerksgelände und entwässert dort über ein Einlaufbauwerk in die Spree. Es handelt es sich um eine in Betrieb befindliche Anlage der Berliner Wasserbetriebe.

Die im Geltungsbereich vorhandenen Hauptversorgungsleitungen verlaufen weitegehend in öffentlichem Straßenland. Die Sicherung eines Leitungsrechts im Bebauungsplan ist regelmäßig nicht erforderlich, da davon auszugehen ist, dass das Land Berlin eine zum Wohle der Allgemeinheit erforderliche Inanspruchnahme in geeigneter Form dauerhaft ermöglicht.
Die auf Privatgelände verlaufenden Leitungsabschnitte sind entweder bereits über im Grundbuch eingetragene persönliche Dienstbarkeiten gesichert (Fernwärmleitung vor dem Jannowitz-Center) oder eine solche Sicherung wird zurzeit durch den Erschließungsträger betrieben (Regenwasserkanal auf dem Kraftwerksgelände). Für die Flächen wird ein Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Erschließungsträger festgesetzt.
Für die über das Kraftwerksgelände verlaufenden Hauptversorgungsleitungen für Wärme und Strom ist die Festsetzung von Flächen für Leitungsrechte im vorliegenden Fall nicht erforderlich, da sich die Leitungen im gleichen Eigentum wie das Heizkraftwerk befinden (Vattenfall) und somit die grundbuchliche Sicherung von Rechten aktuell nicht erforderlich ist

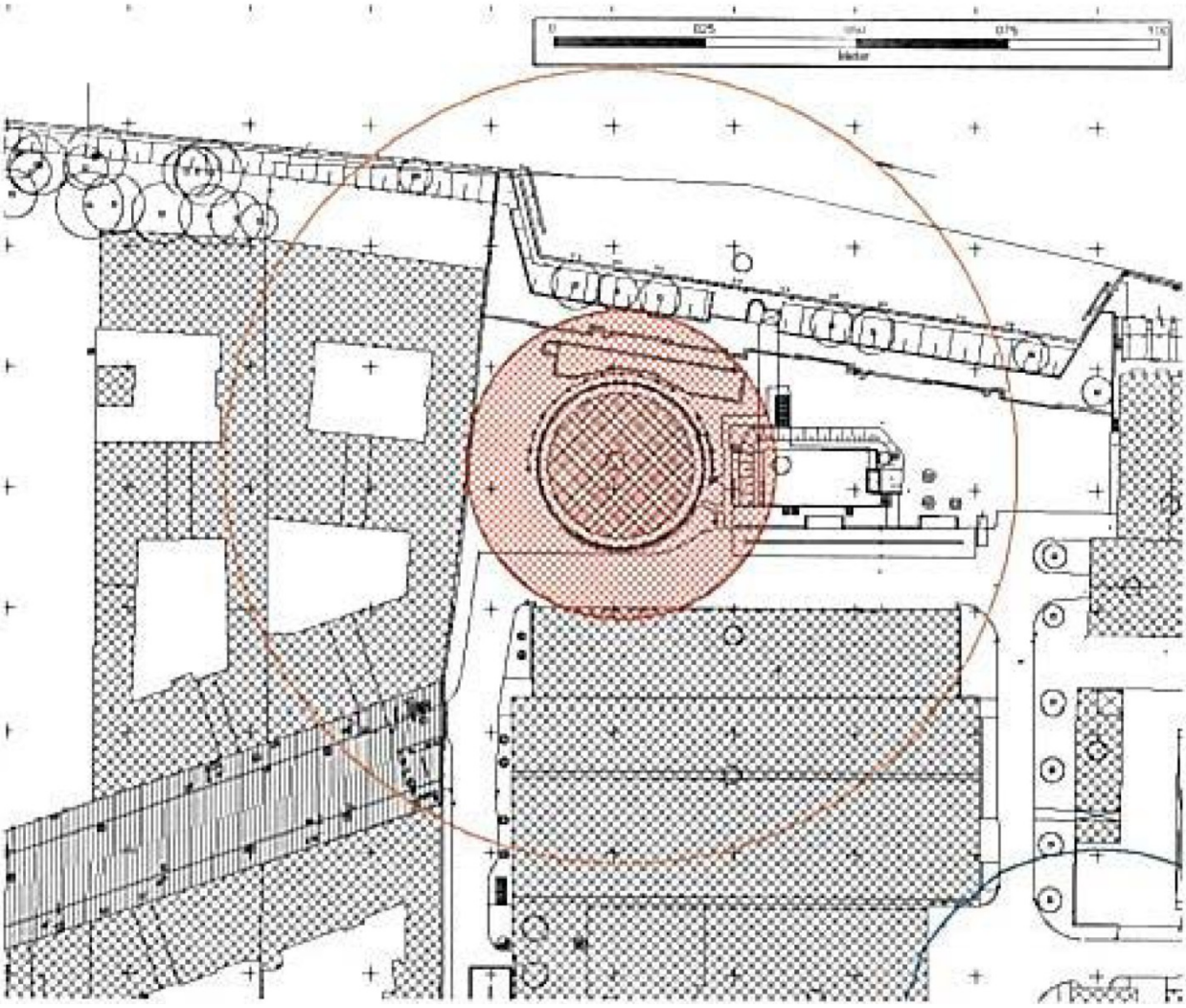
<u>Örtliche Versorgungsleitungen</u>
Örtliche Versorgungsleitungen für Strom, Trinkwasser, Gas und Fernwärme liegen im anliegenden Straßennetz. Ggf. sind bei Neubau oder Nutzungsintensivierung Leitungsverstärkungen erforderlich. Die Abwasserentsorgung erfolgt über die Mischkanalisation im anliegenden Straßennetz.

2.8 Störfallbetrieb

Der Betriebsbereich des Heizkraftwerks Mitte fällt in den Anwendungsbereich der Seveso-III-Richtlinie (RL 2012/18/EU vom 4.7.2012, Störfall-Richtlinie). Nach § 50 BImSchG sollen solche Betriebsbereiche und schutzwürdigen Gebiete durch angemessene Sicherheitsabstände (Schutzabstände) so voneinander getrennt werden, dass Auswirkungen von schweren Unfällen soweit wie möglich vermieden werden. (s. Kap II.4.1).

Zur Ermittlung der angemessenen Schutzabstände liegt eine gutachterliche Stellungnahme vor (TÜV Rheinland, Ermittlung der Schutzabstände/Schutzflächen nach § 50 BlmSchG für den Betriebsbereich "HKW Mitte" der Vattenfall Europe Wärme AG, 18.6.2010). Hierzu wurden Störfallablaufszenarien im Hinblick auf einen Brand des der Geltungsbereichsgrenze nahegelegenen Heizöltanks, eine Beschädigung der Erdgasleitung am Heißwassergebäude sowie eine Explosion eines Erdgas-Luftgemisches in der Verdichterstation geprüft. Bei allen drei Störfallszenarien ist gemäß gutachterlicher Stellungnahme aufgrund des Stands der Sicherheitstechnik von einer sehr geringen Eintrittswahrscheinlichkeit auszugehen. Sogenannte "Dennoch-Störfälle" können, insbesondere bedingt durch technische und menschliche Fehler, trotzdem eintreten.

In Bezug auf das Heißwassergebäude und die Erdgasverdichterstation liegt der geplante Uferweg außerhalb des ermittelten Schutzabstandes. Um den zum Geltungsbereich nahegelegenen Heizöltank sind zwei Schutzabstände zu berücksichtigen. In einem Abstand von 26 m, ausgehend vom Mittelpunkt des Heizöltanks, besteht ein Gefahrenpotenzial zur Brandübertragung auf leichtentzündliche Stoffe. Der geplante Uferweg liegt mit einer Teilfläche auf dem Grundstück der Vattenfall Europe Wärme AG (Köpenicker Straße 59 - 73, Flurstück 283) innerhalb dieses Schutzabstands.
In einem weiteren Abstand von 65 m besteht im Brandfall die Gefahr von nachteiligen Wirkungen bei Menschen im Freien. Der geplante Uferweg liegt mit Teilflächen auf dem Grundstück der Vattenfall Europe Wärme AG (Köpenicker Straße 59 - 73, Flurstück 283) sowie dem künftig im Eigentum des Landes Berlin stehenden Flurstück 43 innerhalb dieses Schutzabstands.



Schutzflächen für die Bauleitplanung in der Umgebung des HKW Mitte; Innerer Radius: Gefahrenpotenzial zur Brandübertragung auf leichtentzündliche Stoffe, äußerer Radius: Gefahr von nachteiligen Wirkungen bei Menschen im Freien (Quelle: Gutachterliche Stellungnahme des TÜV Rheinland, 18.6.2010)

2.9 Natur und Landschaft

Es handelt sich beim Uferabschnitt im Geltungsbereich des Bebauungsplans um einen über lange Zeit verschiedentlich (industriell) genutzten Standort, der vollständig anthropogen überformt ist. Der-

zeit ist bereits der westliche sowie östliche Abschnitt des Geltungsbereichs als Uferweg mit Versiegelungen durch Platten- bzw. Pflasterbeläge und Bepflanzungen gestaltet. Der mittlere Abschnitt dazwischen stellt sich im Westen als überwiegend ruderalisierter Standort mit einer kleinräumig sehr bewegten, durch Abtragungen und Aufschüttungen geprägten Topographie mit teils steilen Böschungsbereichen und einer befestigten Anlage (Bauwerk) des Heizkraftwerks Mitte dar. Daran grenzt östlich eine gärtnerisch gestaltete, auf einem kleinen Stück auch öffentlich zugängliche Fläche an, größtenteils handelt es sich um Rasenflächen mit randlicher Strauchbepflanzung bzw. uferseitig begleitenden Gehölzen.

2.9.1 Boden, Wasser, Klima/Lufthygiene

Das gesamte Plangebiet ist eine altlastenverdächtige Fläche bzw. Altlast im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes. Die Flächen im Geltungsbereich sind flächendeckend im Bodenbelastungskataster (Stand 10/2015) verzeichnet:

- 7105 (Köpenicker Straße 59-73 Heizkraftwerk): altlastenverdächtige Fläche; Teilsanierung erfolgt; weitere Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten
- 16281 (Rungestraße 19 (Haupteingang): altlastenverdächtige Fläche; Anhaltspunkte für das Bestehen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast

Gemäß eines gutachterlichen Berichts (Orientierende Altlasten- und Baugrunduntersuchung im Zuge der Planung des Spreeuferwegs zwischen Inselbrücke und Schillingbrücke in Berlin, Ingenieur- und Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. D. Jung, 14.4.2015) lässt sich eine diffus über nahezu das gesamte Untersuchungsgebiet verteilte Belastung mit Schwermetallen, polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen und Mineralölkohlenwasserstoffen ohne exakt einzugrenzende Kontaminationsschwerpunkte feststellen. Ein akuter Handlungsbedarf oder ein zwingendes Sanierungserfordernis besteht nicht, die Prüfwerte gemäß Anhang 2 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für Park- und Freizeitanlagen für den Wirkungspfad Boden–Mensch werden nicht überschritten. Ein Schaden am Heizkraftwerk Mitte wurde bereits saniert.
Aufgrund der entlang der Spreeufer bekannten, intensiven Bodenkämpfe in der Endphase des Zweiten Weltkriegs und den nachfolgenden Munitionsvernichtungen bzw. -versenkungen besteht für das Plangebiet ebenfalls ein grundsätzlicher Verdacht auf Kampfmittel im Boden.

Der Geltungsbereich umfasst einen Abschnitt des südlichen Ufers der Spree ohne natürliche Zonen (vollständig verbaut). Weitere Oberflächengewässer befinden sich nicht im Wirkbereich der Planung.

Das Bioklima – d. h. der das Wohlbefinden des Menschen beeinflussende lufthygienische und thermische Wirkungskomplex einschließlich der Wärmebelastung in der Nacht – wird im Umweltatlas entlang der Spree und damit für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans als günstig bis weniger günstig eingestuft; es besteht überwiegend nur ein geringer bodennaher Luftaustausch. Vom Schiffsverkehr auf der Spree gehen Verkehrsemissionen aus, darüber hinaus umfasst das im Plangebiet gelegene Heizkraftwerk Mitte Anlagen nach dem Treibhausgas-Emissionshandelsgesetz (TEHG) und fällt unter die Vorschriften der 4. BImSchV (durchschnittliche CO_2-Emissionen um 950.000 t/a).

2.9.2 Pflanzen und Tiere

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans konnten im Rahmen einer Biotoptypen- und Baumkartierung (Gruppe F, 10.12.2014) keine gesetzlich geschützten Biotope oder besonders seltene bzw. geschützte Pflanzenarten festgestellt werden. Eine natürliche Uferlinie oder -zonierung der Spree ist zwischen Michael- und Jannowitzbrücke nicht anzutreffen, es handelt sich durchgängig um verbaute Ufer mit Spundwänden. Zwei Abschnitte, die etwa zwei Drittel des Plangebiets umfassen, sind bereits als Grünanlage bzw. öffentliche Freifläche mit Uferpromenade gestaltet (östlicher Abschnitt bislang nicht öffentlich zugänglich). Auf den übrigen Flächen mit wechselvoller Nutzungsgeschichte konnten sich in Ufernähe vorwiegend jüngere Ruderalfluren und Pioniergehölzgesellschaften entwickeln, die an wiederkehrende Störungen und typische innerstädtische Widrigkeiten angepasst sind. Auf diesen Flächen sind teils Müllablagerungen zu finden. Die Unterschiede zwischen den gärtnerisch gestalteten bzw. gepflegten und nach Nutzungsaufgabe ruderal entstandenen Flächen zeigen sich auch in der Gehölzartenzusammensetzung. Für die meisten nicht gepflanzten bzw. in Grünanlagen gepflegten Gehölze sind zudem suboptimale bis schlechte Wuchsbedingungen festzustellen, die sich dem Anschein nach auf Einschränkungen oder Belastungen des Wurzelraums oder auf Krankheiten, Pilzbefall oder Schädlinge zurückführen lassen.

Ausgehend vom Habitatpotential der Flächen erfolgte eine Brutvogelkartierung und fledermauskundliche Einschätzung auf dem bisher noch nicht gärtnerisch gestalteten mittleren Plangebietsabschnitt (Norddeutsches Büro für Landschaftsplanung, 29.09.2016). Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden vorherrschend häufig im Stadtgebiet vorkommende Brutvogelarten festgestellt, von denen keine Art als gefährdet gemäß Roter Liste gilt. Lediglich der einmalig als Nahrungsgast über der Spree jagend erfasste Eisvogel (*Alcedo attis*) ist als selten einzustufen. Mit je vier Revieren, die mindestens anteilig im Plangebiet liegen, waren Haussperling (*Passer domesticus*) und Kohlmeise (*Parus major*) am häufigsten, gefolgt von Amsel (*Turdus merula*) und Star (*Sturnus vulgaris*) mit je zwei Revieren sowie Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*), Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*), Blaumeise (*Cyanistes caeruleus*), Nebelkrähe (*Corvus corone cornix*), Ringeltaube (*Columba palumbus*) und Straßentaube (*Columba livia domestica*) mit je einem Revier. Im Spektrum der Baum- und Gehölzbrüter fehlten Spechtvögel und andere, eng an Baumhöhlen gebundene Brutvogelarten, was mit dem weitgehenden Fehlen geeigneter Bäume zusammenhängen wird. Ein Teil der Höhlenbrüter mit geringerer Bindung an Baumhöhlen, z.B. die Kohlmeise, brütete daher auch außerhalb des eigentlichen Eingriffsgebietes auf Balkonen oder ähnlichen Sekundärbrutplätzen.
Am südlichen Spreeufer wurden jagend die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), vereinzelt die Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) und über der Spree jagende Einzelexemplare der Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*) festgestellt. Ein konkreter Quartiernachweis liegt für keine der Arten vor, es sind jedoch sehr wahrscheinlich Quartiere der häufig vorkommenden Zwergfledermaus in den umliegenden Gebäuden vorhanden. Auch für die Breitflügelfledermaus ist davon auszugehen, dass sich Quartiere in näherer Umgebung des Untersuchungsgebietes befinden. Bäume mit gegenwärtigem Habitatpotential für Quartiernutzungen durch Fledermäuse befinden sich nicht im Gebiet. Es handelt sich bei dem Plangebiet um einen Fledermauslebensraum mittlerer bis geringer Bedeutung.

2.9.3 Landschaftsbild und Erholung

Das gesamte Areal ist – wie in Innenstadtlage zu erwarten – sichtlich anthropogen überprägt, wenngleich nur Teilbereiche gegenwärtig öffentlich zugänglich sind. Im Geltungsbereich befinden sich keine Bau-, Boden- oder Gartendenkmale. Grundsätzlich hat die Wasserlage ein besonderes Potential für die Erholungsnutzung und das Landschaftsbild, allerdings sind die Flächen des Geltungsbereichs gegenwärtig nur eingeschränkt öffentlich nutzbar und in Teilen nur sehr bedingt bzw. nicht

zugänglich. Zwei Abschnitte, die etwa zwei Drittel des Plangebiets umfassen, sind bereits als Grünanlage bzw. öffentliche Freifläche mit Uferpromenade gestaltet: Der westliche Abschnitt ist von der Brückenstraße (Jannowitzbrücke) öffentlich zugänglich und überwiegend als befestigte Promenade mit begleitenden Pflanzflächen ausgeführt, der östliche Abschnitt am Heizkraftwerk Mitte grenzt an die Michaelkirchstraße (Michaelbrücke) und ist bislang nicht öffentlich zugänglich. Auf den übrigen Flächen haben sich in Ufernähe vorwiegend jüngere Ruderalfluren und Pioniergehölzgesellschaften entwickelt. Möglichkeiten der Erholungsnutzung bietet derzeit nur der westliche Abschnitt im Geltungsbereich. Der mittlere Abschnitt des Geltungsbereichs ist mit der umliegenden Stadt nur äußerst unzureichend verbunden Aufgrund der erschwerten, nicht barrierefreien Zugänglichkeit sowie fehlender Aufenthaltsmöglichkeiten besteht hier nur eine stark eingeschränkte Möglichkeit zur Erholungsnutzung. Der östliche Abschnitt ist bezüglich Erholungsfunktionen gegenwärtig nicht von Bedeutung, da keine öffentliche Zugänglichkeit besteht.

2.10 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich nach der Denkmalliste für Berlin (Stand 5/2019) keine unter Denkmalschutz stehenden Anlagen.
Angrenzend befindet sich das Geschäftshaus und der Gewerbebau auf dem Grundstück Rungestraße 22 - 25/Brückenstraße 6A, welches als Gesamtanlage "Zigaretten Josetti", erbaut 1906-1907, Bauherr Kaufmann Reslowsky, in der Denkmalliste unter der Objektnummer 09011052 aufgeführt ist.
Der auf nördlicher Spreeseite gelegene Bahnhof Jannowitzbrücke (erbaut 1881 - 1882) mit dem Stadtbahnviadukt (erbaut 1897 - 1982) an der Holzmarkt- und der Brückenstraße ist ebenfalls als Baudenkmal, Objektnummer 09011326, in die Denkmalliste für Berlin eingetragen.

Eine Beeinträchtigung der Denkmale durch die Festsetzungen des Bebauungsplans im Sinne des Umgebungsschutzes nach § 10 DSchG Bln ist nicht zu erwarten.

Der westliche Teil des Geltungsbereichs befindet sich im archäologischen Verdachtsgebiet der ehemaligen barocken Festung. Alle Bodeneingriffe sind im Vorfeld mit der archäologischen Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin abzustimmen.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Für das Land Berlin ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Raumordnungsgesetzes aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 1.2.2008 (GVBl. S. 629), der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) vom 29.4.2019 (GVBl. S. 294) sowie den regionalplanerischen Festlegungen des Flächennutzungsplans (FNP) nach der textlichen Darstellung 1.

Gemäß § 6 Abs. 3 LEPro 2007 soll die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, erhalten oder hergestellt werden.
Der LEP HR setzt als überörtliche und zusammenfassende Planung einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. In ihm werden die raumordnerischen Grundsätze des LEPro 2007 konkretisiert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-81 liegt nach der Festlegungskarte des LEP HR innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung der Metropole Berlin, in dem

das Land Berlin große Spielräume zur Binnendifferenzierung hat. Gemäß Ziel 3.4(2) sind hier die höchstwertigen metropolitanen Funktionen zu sichern und zu qualifizieren. Berlin hat zentralörtliche Bedeutung. Im europäischen Maßstab ist sie als Wirtschafts-, Wissenschafts-, Kultur-, Bildungs-, Sport-, Handels-, Messe- und politisches Zentrum zu stärken. Nach dem Grundsatz 5.1 soll die Siedlungsentwicklung 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. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.
Durch den FNP werden für das Plangebiet keine regionalplanerischen Festlegungen getroffen.

Den Erfordernissen der Raumplanung wird durch die beabsichtigten Festsetzungen entsprochen, indem die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit des Spreeuferbereichs ermöglicht werden soll. Gerade Gewässer und Gewässerränder haben einen hohen Erlebniswert und sind für die Erholung besonders geeignet. Ausreichende, nutzbare und qualitativ hochwertige Fuß- und Radwege im Siedlungsraum reduzieren den freizeitbezogenen motorisierten Individualverkehr und ermöglichen eine ausgewogene Mischung von Wohnen, Arbeiten und Erholung. Sie tragen auch dazu bei, die Wohn- und Lebensqualität für die Bevölkerung und die Attraktivität von Wohn- und Gewerbestandorten zu erhöhen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5.1.2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 31.10.2019 (ABl. S. 7148), stellt entlang des Spreeufers einen Grünzug in symbolischer Breite dar. Anliegend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Grundstücke entlang der Rungestraße als Gemischte Baufläche M1 und das Heizkraftwerk Mitte als Versorgungsanlage Energie auf einer Fläche mit gewerblichem Charakter ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des "Vorranggebiets für Luftreinhaltung". Hier sind laut Erläuterungsbericht zum FNP Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu prüfen.

3.3 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) vom 17.6.2016 (ABl. S. 1314) stellt Entwicklungsziele und Maßnahmen zu deren Umsetzung, gegliedert nach den vier Bereichen Naturhaushalt / Umweltschutz, Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbild sowie Erholung und Freiraumnutzung dar. Das LaPro enthält in Bezug auf das Plangebiet folgende Anforderungen:

- In den Programmplänen Biotop- und Artenschutz sowie Landschaftsbild ist das Plangebiet als Innenstadtbereich dargestellt. Relevante Entwicklungsziele sind der Erhalt von Freiflächen und die Beseitigung unnötiger Bodenversiegelungen in Straßenräumen, die Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie die Verwendung und der Erhalt stadttypischer Pflanzen bei der Grüngestaltung.
- Im Programmplan Erholungs- und Freiraumnutzung ist das Plangebiet als Grünfläche/Parkanlage ausgewiesen. Relevante Entwicklungsziele stellen die Entwicklung, Qualifizierung und Neuanlage mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, die Verbesserung der Aufenthaltsqualität und

Nutzungsvielfalt sowie die Berücksichtigung der biologischen Vielfalt entsprechend der Zweckbestimmung, Gestaltung, Nutzung sowie historischen und kulturellen Bedeutung dar. Entlang der Spree, als infrastrukturell bedeutsame Bundeswasserstraße, sollen u. a. die Zugänglichkeit, das Naturerleben sowie attraktive Aufenthaltsbereiche gefördert werden.
- Gemäß der gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption wird entlang der Spreeufer eine naturnahe Ufergestaltung favorisiert.
- Im Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz werden, für den als Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel gekennzeichneten Geltungsbereich, als Ziele u. a. die Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen (Entsiegelung), die Berücksichtigung des Grundwasser- und Bodenschutzes bei Entsiegelung, die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung, der Erhalt und/oder die Neupflanzung von Stadtbäumen, Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen sowie die Vernetzung klimawirksamer Strukturen formuliert.

Im Sinne des Biotop- und Artenschutzes besteht das Entwicklungsziel gemäß Programplan Biotop- und Artenschutz darin, Gewässerufer naturnah zu entwickeln.

Die Zielsetzungen des Landschaftsprogramms einschließlich Artenschutzprogramm werden als Erfordernisse in die Planung eingestellt und sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen.

3.4 Stadtentwicklungsplanungen

Stadtentwicklungspläne (StEP) werden nach § 4 Abs. 1 AGBauGB für die räumliche Entwicklung des gesamten Stadtgebiets zu verschiedenen sektoralen Themengebieten erarbeitet. Sie sind von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, die bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind.
Für das Plangebiet relevante Aussagen enthalten die StEP Verkehr und Klima.
Die übrigen StEP (Wohnen, Zentren, Wirtschaft) enthalten mit Bezug auf das Plangebiet keine Festlegungen oder Konzepte, die für die geplanten Nutzungen relevant wären.

3.4.1 Stadtentwicklungsplan Verkehr

Der Stadtentwicklungsplan Verkehr (Senatsbeschluss vom 29.3.2011) bildet die strategische Leitlinie der künftigen Verkehrspolitik. Im Leitbild ist das Ziel einer Stadt der kurzen Wege formuliert, in der "die Mobilität im Nahbereich […] durch überall günstige Bedingungen für Fußgänger und Radfahrer" erleichtert werden soll. Der verkehrsbedingte Verbrauch natürlicher Ressourcen (Energie, freie Fläche/Boden) soll reduziert und die städtische und globale Umwelt von verkehrsbedingten Belastungen entlastet werden.
Erfolgversprechende Ansätze zur weiteren Steigerung des Anteils von Rad- und Fußverkehr liegen im Rahmen der Teilstrategie "Förderung des Umweltverbundes" darin, einen größeren Anteil am öffentlichen (Straßen-)Raum für diese Verkehrsarten bereitzustellen, die Infrastruktur für das gesamte "System Fahrrad" (Wege, Wegweisung, Stellplätze, Service) auszubauen und die Möglichkeiten der Kombination von Fahrrad und öffentlichem Verkehr zu verbessern. Auch beim Fußgängerverkehr bestehen Steigerungspotenziale, wenn Sicherheit, Bequemlichkeit und Attraktivität der öffentlichen Räume erhöht werden.

In der "Teilstrategie Innere Stadt" wird das Ziel formuliert, "durch Entlastung vom motorisierten Individualverkehr dem Fußgängerverkehr mehr Platz zu geben und die Bedingungen des Fußgängerverkehrs zu verbessern: durch ausreichend breite Gehwege, eine bessere Wegweisung und verbesserte Querungsmöglichkeiten von Hauptverkehrsstraßen."

3.4.2 Stadtentwicklungsplan Klima

Der Stadtentwicklungsplan Klima (Senatsbeschluss vom 31.5.2011) stellt die Ziele des Landes Berlin hinsichtlich der Steuerung von Stadtentwicklungsprozessen unter klimatischen Gesichtspunkten und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel und seine Begleiterscheinungen dar. Dabei geht der StEP auf verschiedene klimabezogene Themen wie Bioklima, städtisches Grün sowie Gewässerqualität und Starkregen ein.

Im StEP Klima wird das Bioklima des angrenzenden Siedlungsbereichs ebenso wie große Teile der übrigen dicht bebauten Innenstadt sowohl tags als auch nachts als bioklimatisch belastet eingestuft. Es wird eingeschätzt, dass diese Belastung in den nächsten Jahren leicht zunehmen wird. Prioritärer Handlungsbedarf besteht jedoch nicht.
Hinsichtlich der Grünflächen und Stadtbäume besteht eine Empfindlichkeit gegenüber dem Rückgang der Niederschlagsmengen im Sommer. Prioritärer Handlungsbedarf wird für ufernahe Bereiche auf Grund des relativ geringen Grundwasserflurstabstandes diesbezüglich jedoch nicht gesehen.
Als Maßnahmen zur bioklimatischen Entlastung und zur Verbesserung der Situation des städtischen Grüns werden in Bezug auf den Inhalt des Bebauungsplans Begrünungsmaßnahmen (Dach- und Fassadenbegrünungen, Baumpflanzungen) die Schaffung und der Erhalt von klimatischer Entlastungsflächen sowie wohnungsnaher Grünflächen, das Ausschöpfen der Potenziale zur Entsiegelung unbebauter Flächen sowie die Sicherung und Stärkung des Kaltluftzustroms genannt.
In der Analysekarte "Gewässerqualität und Starkregen" ist das Plangebiet als ein Bereich mit Mischkanalisation und hohem Versiegelungsgrad gekennzeichnet. Zuflüsse von Niederschlagswasser in die Kanalisation sind so weit wie möglich zu begrenzen. Der Stauraum in der Mischkanalisation soll erweitert und optimal bewirtschaftet werden.

Ergänzt wird der StEP Klima durch den StEP Klima KONKRET von 2016. Er vertieft und profiliert dessen Inhalte und liefert Handreichungen für die Praxis. Dabei fließen jüngste Erkenntnisse aus Forschungs- und Pilotprojekten zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels auch aus Berlin ein.

3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

3.5.1 BerlinStrategie | Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030

Vor dem Hintergrund der wachsenden Stadt wurde mit der BerlinStrategie | Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030 (Senatsbeschluss vom 11.11.2014) ein ressortübergreifendes Leitbild für eine nachhaltige Stadtentwicklung erarbeitet, um Berlins heutige Qualitäten bis 2030 zu erhalten, zu stärken und zukunftsfähig zu machen. Unter dem Titel "BerlinStrategie 2.0" wird das Konzept zurzeit überarbeitet und angepasst, um auf die gegenüber 2014 nochmals erhöhte Wachstumsgeschwindigkeit einzugehen.
Zur Umsetzung der Vision von Berlin im Jahr 2030 als Hauptstadt mit herausragender Wirtschaftskraft, Lebensqualität und Solidarität werden acht Strategien definiert. Die Strategie "Wo Stadt und Grün gemeinsam wachsen" benennt als ein Handlungsfeld die Vernetzung und Aufwertung von

Freiräumen. Dazu sollen Siedlungsschwerpunkte und Freiräume der Stadt geeignete Elemente, insbesondere durch ein attraktives grünes Wegenetz, noch besser miteinander vernetzt werden. Im Fokus stehen die "20 grünen Hauptwege", die über die Stadt hinaus ins Umland weiterentwickelt werden. Es handelt sich um ein Wanderweg-Projekt, das seit 2004 vom Land Berlin in Zusammenarbeit mit verschiedenen privaten Verbänden verfolgt wird. Mit einem Netz aus 20 grünen Hauptwegen sollen Wohngebiete mit den Erholungsmöglichkeiten in Parkanlagen und Naherholungsgebieten verknüpft werden. Viele Abschnitte sind bereits realisiert und markiert. Für Lücken sind "Umleitungen" eingerichtet.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Teil des "Spreewegs" (Weg Nr. 1), der die Spree von Köpenick bis Spandau begleitet. Im Bereich des Plangebiets ist zurzeit eine Umleitung über die Brückenstraße, Köpenicker Straße, Engeldamm und Wrangelstraße ausgewiesen. Diese Umleitung wird mit Fertigstellung des Spreeuferwegs im Geltungsbereich der Bebauungspläne 1-81 und I-32aa obsolet.

Die Strategien werden ergänzt um räumliche Schwerpunkte der Entwicklung in Form von zehn Transformationsräumen. Das Plangebiet grenzt an den Transformationsraum "Stadtspree und Neukölln", der u. a. die beiden Spreeufer im Abschnitt zwischen Ostbahnhof und Ostkreuz umfasst. Herausragende Merkmale des Raums sind die Verknüpfung von industriellem Erbe, attraktiven Wasserlagen und vielfältiger Kultur sowie die weitere Etablierung der Stadtspree als Wohn- und Erholungsort.

3.5.2 Planwerk Innere Stadt

Das Planwerk Innere Stadt (Senatsbeschluss vom 11.1.2011) schreibt die Ziele des Planwerks Innenstadt von 1999 unter Berücksichtigung der zwischenzeitlichen Weiterentwicklungen fort. Es stellt für das Plangebiet eine öffentliche Grünfläche dar, die Teil einer durchgehenden Grünverbindung entlang der Spree ist.

3.5.3 Leitbild Spreeraum Friedrichshain-Kreuzberg

Der Spreeraum Friedrichshain-Kreuzberg zwischen Jannowitzbrücke und Ostkreuz ist ein wichtiger Entwicklungsraum der Berliner Innenstadt. Das Leitbild aus dem Jahre 2001 mit aktualisiertem Leitbildplan aus 2002 stellt eine teilräumliche Aktualisierung und Erweiterung des Planwerk Innenstadt dar. Das Leitbild wird durch zehn Leitlinien und Entwicklungsziele für den Spreeraum konkretisiert. So soll der Flussraum als öffentlicher Raum neu definiert werden und durch eine funktionelle und stadträumliche Stärkung der Uferbereiche eine neue Identität erhalten. Zugleich sind die Spreeufer Ausgangspunkte für Entwicklungen der angrenzenden Stadtquartiere. Spreeufergrünzüge und Spreeuferwege sind freiräumliche Qualitäten im unmittelbaren Umfeld der Spree, die zum Image und zur neuen Identität des Flussraums beitragen. In Nord-Süd Richtung querende Grünvernetzungen binden den Spreeraum in die Stadt ein. Der Leitbildplan stellt die Uferbereiche im Plangebiet demzufolge als Grünfläche dar.

3.5.4 Lärmaktionsplan

Der Lärmaktionsplan 2013 - 2018 (Senatsbeschluss vom 6.1.2015) dient der Umsetzung der Umgebungslärmrichtlinie der Europäischen Union. Durch sie werden Vorschriften zur systematischen Erfassung von Lärmbelastungen und zur Erstellung von Lärmaktionsplänen erlassen. Ziel der Richtlinie ist es, ein gemeinsames Konzept zur Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm zu

realisieren, um insbesondere in großen Städten und Ballungsräumen schädliche Auswirkungen durch Lärmbelastung zu verhindern, ihnen vorzubeugen oder sie zu vermindern.

Als Grundlage für die Ermittlung der Belastungssituation dient die strategische Lärmkartierung. Hierbei wurden folgende Lärmindizes festgelegt:
- der Tag-Abend-Nacht-Lärmindex (L_{DEN}) für die allgemeine Belästigung und
- der Nachtlärmindex (L_N) für Schlafstörungen (für die vorliegende Planung nicht relevant).

Das Plangebiet liegt im Einwirkbereich der entlang des nördlichen Spreeufers verlaufenden Stadtbahn mit Fern-, Regional- und S-Bahnverkehr als dominierende Geräuschquelle. Im untergeordneten Umfang ist auch der Kfz-Verkehr auf der Brückenstraße/Jannowitzbrücke westlich und Michaelkirchstraße/Michaelbrücke östlich relevant.
Die Kartierung erfolgt jeweils separat für die Lärmquellen Kraftfahrzeuglärm, lokaler Schienenverkehrslärm (U-Bahn, Straßenbahn), Eisenbahnlärm (S-Bahn, Regionalbahn, Fernbahn) und Fluglärm. Ergänzend wurde eine Lärmkarte "Gesamtlärmindex" (L_{DEN}, Stand 2017) erstellt, die eine Pegeladdition der untersuchten Verkehrslärmquellen darstellt.
Danach sind für die östlichen und westlichen Randbereiche des Plangebiets, die im Einwirkbereich des von der Brückenstraße sowie der Michaelkirchstraße ausgehenden Verkehrslärms liegen, Indexwerte zwischen 70 und 75 dB(A) dargestellt. Für den restlichen Uferbereich liegen die Werte zwischen 65 und 70 dB(A). Die Werte berücksichtigen nicht die in Kurven auftretenden Quietschgeräusche der Stadtbahn, die von vielen Betroffenen als sehr lästig wahrgenommen werden. Zur Verringerung dieser Problematik werden im Rahmen der Lärmaktionsplanung Schienenschmiereinrichtungen installiert.

Die Lärmkartierung für Gewerbestandorte mit Einfluss auf den Umgebungslärm umfasst 18 Kraftwerksstandorte, darunter auch das Heizkraftwerk Mitte. Für die Uferbereiche am Kraftwerk stellt die Lärmkarte "Industrie und Gewerbe" (L_{DEN}, Stand 2017) Pegel von 60 bis 65 dB(A) dar.

Die Beurteilung der Belastungssituation erfolgt anhand der Schwellenwerte für die Dringlichkeit von Maßnahmenprüfungen:
- 1. Stufe: L_{DEN} 70 dB(A) und L_N 60 dB(A): Bei Überschreitung dieser Werte sollen prioritär und möglichst kurzfristig Maßnahmen zur Verringerung der Gesundheitsgefährdung ergriffen werden.
- 2. Stufe: L_{DEN} 65 dB(A) tags und L_N 55 dB(A): Diese Werte wurden von der Lärmwirkungsforschung als gesundheitsrelevante Schwellenwerte ermittelt und dienen im Rahmen der Vorsorge als Zielwerte für die Lärmminderungsplanung.

Maßnahmen im Rahmen der Lärmminderungsplanung beziehen sich jedoch vorrangig auf sensible Nutzungen wie Wohnungen, Schulen und Krankenhäuser. Verkehrsflächen, wie sie dieser Bebauungsplan festsetzt, werden nicht erfasst.

3.5.5 Luftreinhalteplan

Der Senat von Berlin hat am 23. Juli 2019 den Luftreinhalteplan für Berlin, 2. Fortschreibung beschlossen. Mit dem Beschluss werden der Luftreinhalteplan 2005-2010 und der Luftreinhalteplan 2011-2017 fortgeschrieben.

Die Fortschreibung war erforderlich, da in Berlin Überschreitungen von Luftqualitätsgrenzwerten auftreten. Überschritten wird insbesondere der Grenzwert für das Jahresmittel von Stickstoff-dioxid von 40 µg/m³. Der Grenzwert für das Stundenmittel für Stickstoffdioxid und der Grenzwert für das

Jahresmittel von Partikeln PM10 werden sicher eingehalten. Der Grenzwert für das Tagesmittel für Partikel PM10 wird seit 2016 eingehalten. Es besteht jedoch weiterhin die Gefahr einer Überschreitung bei ungünstigen meteorologischen Wetterlagen.

Um für den aktuellen Luftreinhalteplan Maßnahmen zu entwickeln, wurden der momentane Grad der Luftverschmutzung und die dazu führenden Schadstoffquellen analysiert. Dafür wurden alle Grenzwertüberschreitungen, ihre Ursachen und die Wirkungen der bisherigen Maßnahmen ausgewertet.

Zur Luftreinhaltung sind folgende Maßnahmen benannt:
1. Die Nachrüstung und Flottenerneuerung bei Linienbussen und kommunalen Fahrzeugen wird fortgesetzt, ebenso der Umstieg von Dieselbussen auf Elektrobusse bei der BVG.
2. Die Parkraumbewirtschaftung wird von bisher 40 % auf 75 % der Innenstadt (innerhalb des S-Bahn-Rings) ausgeweitet.
3. Die Ausweitung von Strecken mit einer Höchstgeschwindigkeit von Tempo 30.
4. Durchfahrtverbote auf acht Straßen für Dieselfahrzeuge (Pkw und LKW) bis einschließlich Euro Norm 5/V.

Darüber hinaus sieht der Luftreinhalteplan Maßnahmen u. a. in den Bereichen Mobilitätsmanagement und Logistik, Fahrgastschifffahrt, mobile und stationäre Maschinen und Geräte, Wärmeversorgung sowie Raum- und Stadtplanung vor.

Für das Plangebiet werden keine konkreten Aussagen getroffen. Das Plangebiet liegt innerhalb des im Flächennutzungsplan dargestellten Vorranggebiets Luftreinhaltung.

3.6 Bereichsentwicklungsplanung

Der Bezirksentwicklungsplan (BEP) des Bezirks Mitte (Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung vom 18.11.2004) nach § 4 Abs. 2 AGBauGB stellt das Plangebiet als Grünfläche bzw. Grünverbindung sowie wichtigen Fuß- und Radweg außerhalb des Straßenraums dar.
Der das Plangebiet südwestlich begrenzende Block ist als Kerngebiet dargestellt. Die Fläche des Heizkraftwerks Mitte ist als Ver- und Entsorgungsanlage/Gebiet mit gewerblichem Charakter dargestellt.

In dem den BEP ergänzenden und konkretisierenden Fachplan Grün- und Freiflächen (BVV-Beschluss vom 18.6.2009) ist das Plangebiet als grüner Hauptweg dargestellt. Die sonstigen sektoralen Fachpläne zum BEP (soziale Infrastruktur, Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Wohnen- und Wohnbaupotentialstudie) enthalten in Bezug auf das Plangebiet keine relevanten Informationen und Ziele.

Der Bereichsentwicklungsplan ist ein von der Gemeinde beschlossenes Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, das bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen ist.

3.7 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen

3.7.1 Städtebaulicher Rahmenplan Berlin Luisenstadt

Der Städtebauliche Rahmenplan Luisenstadt ist ein bezirksübergreifendes Konzept zur Entwicklung der Luisenstadt in den Bezirken Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg. Am 30.3.2010 wurde er als Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) vom Bezirksamt Mitte beschlossen. Er benennt die anhaltenden starken städtebaulichen Brüche im Bereich des Mauerstreifens und formuliert die Notwendigkeit des Zusammenwachsens der geteilten Luisenstadt und der Bezirke Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg.

Für den Bereich des Plangebiets ist entlang des Ufers eine Grünfläche mit Baumpflanzungen und integriertem Rad- und Fußweg dargestellt. Der Rad- und Fußweg soll in das übergeordnete Wegenetz eingebunden werden. Ein wesentliches Entwicklungsziel ist, den Erlebnisraum Spree und seine Qualitäten durch einen durchgehenden Uferweg zu erschließen. Die Maßnahme erhält im Rahmenplan eine hohe Priorität.

3.7.2 Radverkehrskonzept

Die Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt hat in Abstimmung mit den Berliner Bezirken ein Fahrradnetzkonzept mit Radfernwegen und Hauptrouten entwickelt, das durch ein Neben- und Bezirksnetz ergänzt wird. In diesem Rahmen wurde für den Bezirk Mitte ein Konzept zu Radrouten und Radverkehrsanlagen erstellt (Stand 4.8.2009). Demnach soll im Bereich der Nördlichen Luisenstadt ein relativ engmaschiges Radroutennetz entlang der wichtigen Verbindungsachsen entstehen. In die Netzstruktur ist auch das Spreeufer eingebunden. Hier soll zwischen Jannowitzbrücke und Schillingbrücke ein Uferradweg entstehen, der als Teil des Bezirksnetzes klassifiziert ist.

Von gesamtstädtischer Bedeutung ist der das Untersuchungsgebiet tangierende "Spreeradweg" (Europaradweg R1). Er verläuft in West-Ost-Richtung vom Alexanderplatz kommend über die Karl-Marx-Allee und biegt südlich auf die Andreasstraße zum Stralauer Platz ab, um entlang der Mühlenstraße zur Oberbaumbrücke geführt zu werden.

3.8 Sanierungsgebiet "Nördliche Luisenstadt"

Das Plangebiet liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Mitte - Nördliche Luisenstadt" (Verordnung vom 15.3.2011, GVBl. S. 90). In Bezug auf den Geltungsbereich ist die Erschließung des Spreeufers bzw. die verbesserte Zugänglichkeit der Spree wesentliches Sanierungsziel.

Dazu wurde 2013 die Machbarkeitsstudie Spreeuferpromenade verfasst. Sie gibt einen umfassenden Überblick über die tatsächlichen und rechtlichen Gegebenheiten im Uferbereich. Aus der Bestandsanalyse, den vorliegenden Konzepten und den übergeordneten Planungen entwickelt die Machbarkeitsstudie Leitlinien und Entwicklungsziele zur zukünftigen Nutzung und Gestaltung des Spreeufers zwischen Inselstraße und Schillingbrücke. Maßnahmenvorschläge verdeutlichen Handlungsoptionen im Sinne der aufgestellten Ziele und bilden die Grundlage einer groben Kostenschätzung.

Das Plangebiet ist Teil des Fördergebiets "Luisenstadt Mitte" im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz. Das Förderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz ist das Leitprogramm und damit

die wesentliche Finanzierungsquelle des gesamten Sanierungsverfahrens. Zu den zentralen Programmzielen gehören die Erhaltung, Wiedergewinnung und Belebung von historisch und städtebaulich wertvollen Quartieren. Förderschwerpunkte in der Luisenstadt sind denkmalpflegerisch und städtebaulich bedeutsame Bauten, soziale Einrichtungen, Grün- und Freiflächen sowie Straßen und Plätze in kommunalem Besitz.

3.9 Erhaltungsgebiet "Köllnischer Park und Umgebung"

Die im Plangebiet gelegenen Teilflächen der Grundstücke Rungestraße 19 bis 25 sind Bestandteil des Erhaltungsgebiets "Köllnischer Park und Umgebung" im Geltungsbereich der Verordnung über den Erhalt der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB vom 1.8.2006 (GVBl. S. 1014).
Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans haben keine Auswirkungen auf die städtebauliche Gestalt des Erhaltungsgebiets.

3.10 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

<u>Bebauungsplan I-32aa (im Verfahren)</u>

Östlich des Plangebiets schließt der im Verfahren befindliche Bebauungsplan I-32aa an, dessen Ziel die Weiterführung des Uferwegs zwischen Michaelkirchstraße und Engeldamm ist. Er strebt in der Hauptsache die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Uferweg" an. Der Uferweg soll zu einem Anteil von 30 % begrünt werden.

Das durch den Bezirk Mitte durchgeführte Aufstellungsverfahren wird parallel zum Bebauungsplanverfahren I-32aa geführt. Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurden im Juni und Juli 2014, die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB im November und Dezember 2017 durchgeführt.

4. Entwicklung der Planungsüberlegungen (planerische Vorgeschichte)

Planungen für die Herstellung einer öffentlichen Uferpromenade entlang der Spree bestehen seit der Wiedervereinigung. Schon der erste Flächennutzungsplan für das gesamte Berliner Stadtgebiet von 1994 sah für den Geltungsbereich und darüber hinaus für fast das gesamte Spreeufer die Entwicklung eines uferbegleitenden öffentlichen Grünzugs vor, der auf beiden Seiten des Flusses die Uferzugänglichkeit langfristig sichern sollte. Auch der aktuelle FNP, sämtliche städtebauliche Planungen von Senat und Bezirk und die Verordnung über das Sanierungsgebiet "Nördliche Luisenstadt" verfolgen dieses übergeordnete Planungsziel.

Eine erste räumliche Konkretisierung des Planungsziels über die konzeptionell-schematische Ebene hinaus erfolgte 1994 mit der Gestaltungskonzeption Spreeuferpromenade für das Ufer zwischen Jannowitzbrücke und Schillingbrücke (Müller, Knippschild, Wehberg). Das Konzept greift das westlich der Jannowitzbrücke vorhandene Motiv auf und sah begrünte Promenadenwege und Grünanlagen auf zwei unterschiedlichen Höhenniveaus vor.

Auf Grundlage der Gestaltungskonzeption konnte in den Genehmigungsverfahren zum Jannowitz-Center und Heizkraftwerk Mitte Einfluss auf die Gestaltung der Uferbereiche genommen werden. Der 1997 im Bereich des Heizkraftwerks fertiggestellte Abschnitt ist der Öffentlichkeit gegenwärtig nicht zugänglich, eine vertragliche Vereinbarung dazu ist in Vorbereitung.

Für einen Großteil der historischen Luisenstadt wurde 2010 im Auftrag des Bezirksamts Mitte eine bezirksübergreifende städtebauliche Rahmenplanung (INSEK) entwickelt, in der ebenfalls die Schaffung einer durchgängigen öffentlichen Uferpromenade vorgesehen wurde.

Im Jahr 2011 wurde das Sanierungsgebiet Mitte – Nördliche Luisenstadt förmlich festgelegt, in dessen Geltungsbereich der Uferbereich zwischen Jannowitzbrücke und Schillingbrücke liegt. Die vom Berliner Senat beschlossene 12. Rechtsverordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten in Berlin trat am 1.4.2011 in Kraft. Ein wesentliches Sanierungsziel ist die Erschließung des Spreeufers bzw. die verbesserte Zugänglichkeit der Spree.
Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie (10/2013) wurden zur Umsetzung dieses Sanierungsziels Leitlinien und Entwicklungsziele zur zukünftigen Nutzung und Gestaltung entwickelt. Demnach soll die Promenade vorrangig dem Fußgänger- und Fahrradverkehr dienen und die Nutzung für Kfz-basierten Verkehr auf das notwendige Minimum beschränkt bleiben. Im Interesse der Behindertengerechtigkeit sollen die Anlagen so weit wie möglich barrierefrei hergestellt werden.
Der Abschluss der Sanierungsmaßnahmen ist für das Jahr 2026 vorgesehen.

Die Einleitung der verbindlichen Bauleitplanung für den Bebauungsplan 1-81 erfolgte mit dem Aufstellungsbeschluss am 7.6.2011.

Im Sommer und Herbst 2015 wurden im Rahmen eines zweistufigen Workshopverfahrens zur Spreeuferentwicklung Nördliche Luisenstadt, unter Mitwirkung von Anwohnerinnen und Anwohnern, Ideen zur künftigen Nutzung und Gestaltung des Spreeufers entwickelt. Unter dem zentralen Leitmotiv "Spreeufer für Alle" wurden für den Bebauungsplan, nachfolgende Planverfahren und den geplanten freiraumplanerischen Realisierungswettbewerb folgende Leitlinien und Empfehlungen gegeben:

- Das Spreeufer soll vorrangig für Fußgänger erschlossen werden. Das Radfahren soll nachgeordnet möglich sein. Erforderlich ist zugleich, dass die Wege (zumindest abschnittsweise) im Ausnahmefall auch von Kfz für die Pflege und Unterhaltung, für Feuerwehr- und Rettungseinsätze sowie zur Belieferung bei Veranstaltungen auf "Aktionsflächen" (s. u.) befahren werden können. Dazu soll überwiegend eine öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden. Die Wegbreiten sollen - entsprechend den Berliner Regelwerken - so gewählt werden, dass Konflikte vermieden werden. Wegeoberflächen müssen grundsätzlich befestigt sein.
- Das Spreeufer soll nicht nur der Bewegung dienen, sondern zugleich zum Verweilen, Begegnen, Erholen und Erleben genutzt werden können. Für temporäre und dauerhafte Sondernutzungen (Veranstaltungen, Gemeinschaftsgärten, Schankvorgärten) sollen Aktions- und Optionsflächen vorgehalten werden.
- Das Spreeufer soll mit einer teilweisen Bepflanzung versehen werden. Bei der Pflanzenverwendung sollen einheimische und standortgerechte Pflanzen bevorzugt werden. Möglichkeiten zur naturnahen Gestaltung bzw. Renaturierung von Uferabschnitten, z. B. Flachuferbereiche mit Trittsteinen/Ausstiegen für Wassertiere, sollen geprüft werden.
- Bedeutsame Zeugnisse der Berliner Stadtgeschichte, wie die ehemaligen DDR-Grenzsicherungsanlagen, historische Industriegebäude und die Orte der Zwischennutzungen in den 1990er/2000er Jahren, sollen sichtbar und erlebbar gemacht werden. Gewünscht ist die Integration historischer Elemente mit entsprechenden Erläuterungen, ohne dass das Spreeufer von Erinnerungszeichen überlagert wird.

Der Bebauungsplan 1-81 soll in seinem Geltungsbereich die Umsetzung dieser Leitlinien und Empfehlungen grundsätzlich vorbereiten. Dazu soll der Uferbereich als öffentlich zugänglicher, vor allem

dem Fußgänger- und Fahrradverkehr vorbehaltener Uferweg, planungsrechtlich gesichert werden. Die Breite des Uferwegs soll dabei, so weit wie auf Grund der Örtlichkeit möglich, so bemessen werden, dass sowohl regelkonforme Rad- und Fußwege als auch vielfältigen sonstigen Nutzungsansprüche grundsätzlich umsetzbar sind.
Eine Gewichtung und konkrete räumliche Verortung der einzelnen Nutzungen sowie gestalterische Festlegungen soll der Bebauungsplan nicht treffen. Dies soll im Rahmen eines Realisierungswettbewerbs erfolgen.

II. Planinhalt und Abwägung

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Vorrangiges Ziel der Planung ist es, gemäß der in Kapitel I.3 dargelegten planerischen Ausgangsituation, die öffentliche Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer entlang des Spreeufers zwischen Brückenstraße und Michaelkirchstraße vorzubereiten und durch Festsetzungen im Bebauungsplan zu sichern. Der Uferweg soll einen Teil des Spreeuferwegs bilden, der langfristig entlang der gesamten Stadtspree hergestellt werden soll.
Zu diesem Zweck sehen die wesentlichen Planinhalte die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Uferweg" und einer privaten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Uferweg" vor. Die Teilflächen auf dem Grundstück des Heizkraftwerks Mitte sollen als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Heizkraftwerk" festgesetzt werden. Die öffentliche Nutzbarkeit der privaten Grundstücke wird durch die Festsetzung von Geh- und Radfahrrechten zu Gunsten der Allgemeinheit planerisch gesichert.
Gleichzeitig werden das Angebot im bezirklichen Radroutennetz sowie die fußläufige Erreichbarkeit, insbesondere des Ostbahnhofs mit seiner übergeordneten Funktion für Fern- Regional- und S-Bahn-, Linienbus- und Reisebusverkehr für die anliegenden Gebiete des Köllnischen Parks und der Heinrich-Heine-Siedlung stark verbessert.

Durch den Bebauungsplan soll weiterhin die Umsetzung der im Workshopverfahren zur Spreeuferentwicklung Nördliche Luisenstadt entwickelten Leitlinien und Empfehlungen zur Gestaltung und Nutzung des Uferbereichs vorbereitet werden. Ergänzend zur Durchwegung sollen die bisher unwegsamen bzw. in Teilen öffentlich nicht zugänglichen Uferbereiche auch zum Verweilen einladen, um die Attraktivität des städtischen Umfelds zu steigern und die Versorgung mit Freiflächen im Umfeld des Plangebiets zu verbessern.
Aus Gründen des Naturschutzes und zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität soll eine Begrünung des Ufers sichergestellt werden. Die Begrünung des Uferwegs soll über eine textliche Festsetzung näher bestimmt werden.

Die durch den Bebauungsplan bezweckte Verbesserung der Erschließung für den Fuß- und Radverkehr sowie Begrünung entspricht durchweg den Zielen der Stadtentwicklungsplanungen Verkehr und Klima, der Luftreinhalteplanung, des Rahmenplans zum Sanierungsgebiet "Nördliche Luisenstadt" sowie der Bereichsentwicklungsplanung. Die Planungsziele des Planwerks Innere Stadt und des Leitbilds Spreeraum Friedrichshain-Kreuzberg finden durch die geplanten Festsetzungen ebenfalls Berücksichtigung. Der Berlin Strategie | Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030 entsprechend, wird der Raum Stadtspree als Ort für die Erholung gestärkt.

2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen im Bebauungsplan 1-81 sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelbar. Da entsprechend den "Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin" (AV FNP) vom 18.7.2017 (ABl. S. 4633) sonstige Straßen grundsätzlich aus allen Flächendarstellungen entwicklungsfähig sind (Kap. 10.3), entspricht die Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Eine Festsetzung von Grün- oder sonstigen Verkehrsflächen kommt für die im Geltungsbereich liegenden Teilflächen des Grundstücks des Heizkraftwerks nicht in Betracht, da es sich hier trotz an-

gestrebter öffentlicher Zugänglichkeit mit dem anliegenden Hafen um betriebsnotwendige Bestandteile handelt (vgl. Kap. I.2.7 und II.3.1.2). Gemäß der AV FNP schließt die Darstellung der uferbegleitenden Grünzüge in symbolischer Breite die Nutzung von Häfen, Umschlag- und Ladestellen nicht aus (Kap. 11.6).

Die mit der Darstellung eines Grünzugs in symbolischer Breite für den Schwerpunktraum Stadtspree verfolgten Ziele, nämlich die Erschließung der Entwicklungspotenziale auf ungenutzten und untergenutzten Flächen, die räumliche und funktionale Verknüpfung der Stadträume, die Neudefinition des Flussraums als öffentlicher Raum durch Stärkung der Uferbereiche und die Schaffung neuer Grünflächen, Grünvernetzungen und Ufergrünzüge können bei Durchführung der Planung verwirklicht werden. Unter Kap. 11.6 wird ausgeführt, dass die genaue Führung und Ausgestaltung der Grünzüge und ihre Sicherung aus der örtlichen Situation zu entwickeln ist. Entscheidend ist die Umsetzung des Planungsziels, eine funktionsfähige und möglichst öffentliche zugängliche Verbindung herzustellen. Dies ist hier gegeben.
Die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Uferweg" im zentralen Bereich, ergänzt durch Geh- und Radfahrrechte für die Allgemeinheit auf den im privaten Eigentum verbleibenden Grundstücksflächen im Bereich des Heizkraftwerks Mitte und des Jannowitz-Centers, sichern die Verknüpfung der Stadträume und die Neudefinition des Flussraums. Sie dienen untergeordnet auch der Sicherung von Erholungsflächen, insbesondere im wohnungs- und siedlungsnahen Bereich. Die Festsetzung zu Begrünung stärkt die Grünvernetzung entlang der Stadtspree.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1 Weitere Arten der Nutzung

3.1.1 Verkehrsflächen

3.1.1.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die Teilfläche der Michaelkirchstraße wird, dem Bestand entsprechend, bis zu ihrer Mitte und bis zum Beginn der bestehenden Michaelbrücke als öffentliche Straßenverkehrsfläche auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Dies dient dem lückenlosen Anschluss des Bebauungsplans 1-81 an den östlich angrenzenden Bebauungsplan I-32aa, der die Weiterführung des Uferwegs zum Inhalt hat.
Die Grenzen der im Geltungsbereich liegenden Teilflächen der Michaelkirchstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche werden durch Straßenbegrenzungslinien zeichnerisch festgesetzt. Da die Michaelbrücke keine Straßenverkehrsfläche im Sinne des BauGB ist, wird am Abschluss der Widerlager ebenfalls eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Eine verkehrssichere Überquerungsmöglichkeit für den Fuß- und Radverkehr auf der Michaelkirchstraße zusätzlich zu der Querungsmöglichkeit unter der Brücke ist nicht Regelungsbestandteil des Bebauungsplans, sondern im Rahmen des Realisierungswettbewerbs zu identifizieren und innerhalb der vorhandenen Verkehrsflächen durch Umbaumaßnahmen bzw. straßenrechtliche Anordnungen umzusetzen.

3.1.1.2 Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Uferweg"

Der Uferstreifen entlang der Spree auf den Flurstücken 34, 37, 40, 41, 42 (teilweise) und 43 sowie die Unterführung unter der Michaelbrücke (Flurstück 101 teilweise) sollen als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Uferweg" auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11

BauGB festgesetzt werden. Die Zweckbestimmung "Uferweg" wurde gewählt, da der Uferweg nicht ausschließlich der Erschließung für den Fuß- und Radverkehr dienen soll, sondern untergeordnet auch Aufenthalts- und Erholungsfunktion erfüllen soll. Aus diesem Grund erfolgt keine Festsetzung als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg".

Mit der Festsetzung wird, in Verbindung mit Geh- und Radfahrrechten für die angrenzenden privaten Flächen (vgl. Kap. II.3.3.1), in erster Linie das Planungsziel umgesetzt, eine durchgängige öffentliche Wegeverbindung für den Fuß- und Radverkehr als ein Teilstück des übergeordneten Spreeuferwegs zu sichern. Neben einer Nutzung durch Fußgänger und Radfahrer ist auch eine Befahrung durch Wartungs- und Rettungsfahrzeuge erforderlich. Eine Zufahrtsmöglichkeit für Kraftfahrzeuge zu den landseitig angrenzenden Grundstücken ist hingegen nicht Gegenstand der Planung.

In Rücksichtnahme auf die örtlichen Gegebenheiten ist es weiterhin Ziel der Festsetzung, die Uferbereiche der Spree als öffentlichen Raum zu stärken. Dementsprechend ermöglicht die Zweckbestimmung neben einem Fuß- und Radweg auch Anlagen, die dem Aufenthalt im Freiraum dienen wie z. B. Aktionsflächen und Erholungsmöglichkeiten. Auch kleinere Anlagen für sportliche Zwecke, wie z. B. Minigolf- oder Boule-Plätze können in die Freiraumgestaltung aufgenommen werden.
Zudem soll der Uferweg mit Rasenflächen und Gehölzpflanzungen intensiv begrünt werden (s. Kap. II.3.2.1). Hierdurch soll u. a. eine verbesserte Versorgung des mit Park- und Grünanlagen unter- bzw. nicht versorgten Bereichs südlich des Plangebiets (Umweltatlas, 2011) erreicht werden.
Eine Nutzung der an den Geltungsbereich angrenzenden Erdgeschosse von Gebäuden durch Kioske, Gastronomiebetriebe sowie Einrichtungen der kulturellen und sozialen Infrastruktur wird ausdrücklich angestrebt. Damit im Zusammenhang stehende Ansprüche von Anwohnern und sonstigen Nutzern an die Gestaltung des Uferwegs sollen im Rahmen des oben benannten Wettbewerbs berücksichtigt werden, um eine lebendige und in das Quartier integrierte Gestaltung der Uferbereiche zu erreichen. Denkbar ist, dass Teilflächen des Uferwegs z. B. für Veranstaltungen, Gemeinschaftsgärten und Schankvorgärten oder sonstige soziale und kulturelle Zwecke genutzt werden.
Bei der Gestaltung der Verkehrsflächen unter der Michaelkirchbrücke mit ihren zahlreichen mitgeführten Versorgungsleitungen ist die gebotene Gefahrenabwehr zu bedenken. Unter der Brücke sollten keine Sitzgelegenheiten, Sportflächen, Spielangebote, Kunstobjekte oder ähnliches angeordnet werden.

Die bauliche Umsetzung der vielfältigen Nutzungs- und Gestaltungsansprüche an den Raum wird jedoch nicht im Bebauungsplan geregelt, sondern im Rahmen des freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbs identifiziert und in einen übergreifenden Entwurf integriert. Die konkrete Freiraumgestaltung erfolgt somit auf Grundlage des Ergebnisses des Realisierungswettbewerbs.

Die Breite der festgesetzten Verkehrsfläche beträgt ca. 15 - 17 m. Der Uferweg bietet somit genügend Raum, um neben den Wegeflächen auch die oben genannten Nutzungsansprüche verträglich zu integrieren. Bei Herstellung des Uferwegs ist der Kühlwasserauslauf des Heizkraftwerks zu beachten. Der Weg muss um das Auslaufbauwerk herumgeführt werden. Dafür steht ein ca. 4,7 m breiter Streifen südlich Gebäudes zur Verfügung. Ggf. ist auch eine Wegeführung über das Dach möglich, soweit die Sicherungserfordernisse und die Barrierefreiheit gewährleistet werden können. Dies ist im Rahmen des Realisierungswettbewerbs zu klären.

Im Rahmen des Realisierungswettbewerbs ist das Bauwerk in die Planung zu integrieren. Zwischen der rückwärtigen Ecke des Auslaufbauwerks und der südlichen Grenze des Geltungsbereichs verbleibt eine Breite von ca. 4,7 m.

Die öffentliche Verkehrsfläche "Uferweg" schließt im Westen an eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Uferweg" (Kap. II.3.1.1.3) und im Osten an eine Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung "Heizkraftwerk" (Kap. II.3.1.2) an. Somit besteht keine unmittelbare Anbindung der öffentlichen Verkehrsfläche "Uferweg" an öffentliche Straßen. Die Möglichkeit einer direkten Anbindung über öffentliche Flächen wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens intensiv geprüft, auf Grund gegenstehender Belange jedoch verworfen. Nähere Erläuterungen finden sich in den Kapiteln II.3.1.1.3 und II.3.1.2.

Um die verkehrliche Erschließung der Fläche zu gewährleisten, wird die Anbindung an die Brückenstraße im Westen für Fußgänger, Radfahrer, Wartungs- und Rettungsfahrzeuge und an die Michaelkirchstraße im Osten für Fußgänger und Radfahrer, durch die Festsetzung von Flächen für Geh- und Fahrrechte (s. Kap. II.3.3.1) sowie über städtebauliche Verträge (s. Kap. II.3.4) gesichert.

Im Hinblick auf die leitungsgebundene Versorgung wird eine Anbindung an das Stromnetz erforderlich. Der notwendige Anschluss soll vom Gelände des Heizkraftwerks aus geschaffen werden. Eine diesbezügliche vertragliche Vereinbarung mit dem Betreiber wurde abgeschlossen (s. Kap. II.3.4). Eine Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung von Schmutzwasser ist voraussichtlich nicht erforderlich.

Zur grundsätzlichen Klärung, wie das auf den noch nicht baulich hergestellten Flächen des Uferwegs anfallende Regenwasser beseitigt werden kann, wurde ein Regenwasserkonzept als Fachbeitrag zum Bebauungsplan erstellt (Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH, 3.6.2019). In ihm werden die rechtlichen, technischen und örtlichen Anforderungen an die Beseitigung des anfallenden Regenwassers erläutert. Es wird nachgewiesen, dass eine den Anforderungen genügende Bewirtschaftung des Regenwassers möglich ist.
Das Konzept schätzt eine zentrale leitungsgebundene Entsorgung des Niederschlagswassers zwar als technisch grundsätzlich machbar, jedoch aufwendig und teuer ein. Eine konventionelle Versickerung des Regenwassers über Mulden oder Rigolen im Plangebiet wird aufgrund des geringen Flurabstandes und der Altlastensituation als schwierig bis unmöglich bzw. nicht genehmigungsfähig eingestuft.
Für eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung werden folgende Möglichkeiten benannt:
- Gestaltung der befestigten Flächen mit einem Gefälle zum Gewässer hin, sodass ein freies Ablaufen des Regenwassers in die Spree erfolgt,
- Einleitung der Niederschlagsabflüsse in gedichtete Regenwasserbewirtschaftungsanlagen (z. B. flache Rigolen); dort teilweise Verdunstung und gedrosselte Einleitung der Restmengen in die Spree („Urban Wetlands“),
- Sammlung der Niederschlagsabflüsse in einem Regenwasserkanal und gedrosselte Einleitung in die Spree.

Als Vorzugslösung empfiehlt der Gutachter das freie Ablaufen des Wassers in die Spree. Sofern dies auf Teilflächen wegen freiraumplanerischer Einschränkungen nicht möglich sein sollte, sollten „Urban Wetlands“ als Entwässerungsvariante zum Einsatz kommen.
Das Regenwasserkonzept wird bei der Auslobung des Realisierungswettbewerbs als Planungsunterlage benannt.

Die öffentliche Verkehrsfläche "Uferweg" ist einer erheblichen Belastung durch Verkehrslärm ausgesetzt. Zudem liegt sie im Bereich der Flurstücke 42 und 43 teilweise innerhalb des Schutzabstandes zum Heizöltank auf dem Gelände des Heizkraftwerks Mitte (s. Kap. I.2.8). Zum planerischen Umgang mit diesen Immissionsschutzbelangen siehe Kapitel II.4.1.

3.1.1.3 Private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Uferweg"

Die zwischen Spree und dem Jannowitz-Center liegende Teilfläche des zukünftigen Uferwegs auf dem Flurstück 200 soll nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Uferweg" festgesetzt werden. Die Festsetzung erfolgt entsprechend den tatsächlichen örtlichen und rechtlichen Verhältnissen und den Zielen der Planung.

Die Fläche dient aktuell hauptsächlich der Erschließung des anliegenden Gebäudes und als Feuerwehrzufahrt. Der Nutzerkreis beschränkt sich weitgehend auf Benutzer und Besucher des Jannowitz-Centers. Öffentlicher motorisierter Individualverkehr findet nicht statt, privater motorisierter Individualverkehr nur sporadisch. Am östlichen Rand befindet sich eine Luftgütemessstation der Senatsverwaltung in Container-Bauweise.

Die Fläche verbleibt langfristig in Privateigentum. Im Zuge der Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 145 BauGB, anlässlich eines Verkaufs des Grundstücks, wurde zur Umsetzung der Sanierungsziele zwischen dem Land Berlin, dem bisherigen und der künftigen Grundstückseigentümerin ein Ordnungsmaßnahmenvertrag geschlossen, der die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für das Bezirksamt Mitte von Berlin in das Grundbuch zum Gegenstand hat. Die Dienstbarkeit umfasst ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Fahrrecht zugunsten von Rettungs- und Wartungsfahrzeugen. Da mit Abschluss dieses Vertrages die Ziele und Zwecke der Sanierungsmaßnahme für das Grundstück gesichert waren, hat das Land Berlin auf sein Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB verzichtet (s. auch Kap. II.3.4). Die alternativ erwogene Ziehung des Vorkaufsrechts wurde vor allem deshalb nicht umgesetzt, da für den in Rede stehenden Uferstreifen diverse privatnützige Dienstbarkeit zugunsten des Jannowitz-Centers im Grundbuch eingetragen sind. Es handelt sich dabei in erster Linie im Fahr- und Leitungsrechte sowie sonstige Regelungen bezüglich des Verhältnisses zum Grundstück Brückenstraße 5a.

Die Sicherung einer durchgehenden Fuß- und Radwegeverbindung für die Allgemeinheit als primäres Planungsziel wird zusätzlich durch die Festsetzung einer Fläche für ein Geh- und Fahrrecht gesichert (s. Kap. III.3.3.1.1). Da die öffentlichen Belange in Bezug auf den Uferbereich somit durch das öffentlich-rechtlich zu sichernde und zivilrechtlich bereits gesicherte Geh- und Fahrrecht weitgehend erfüllt werden, kann auf eine Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche verzichtet werden. Die Festsetzung als private Verkehrsfläche berücksichtigt die Eigentumsverhältnisse und die Erfordernisse des Grundstückseigentümers auf private Nutzungen. Die private Nutzung des Grundstücks überwiegt gegenüber dem zusätzlich beabsichtigten öffentlichen Nutzungszweck als Fuß- und Radweg.

Die Festsetzung eines Baugebiets wurde ebenfalls geprüft, in der Abwägung mit den anderen Festsetzungsmöglichkeiten aber nicht als die beste Variante bewertet. Ausgehend von der Bebauungsstruktur der näheren Umgebung zählt der hier betrachtete Grundstücksteil lediglich zur nicht überbaubaren Grundstücksfläche. Auch das vertraglich vereinbarte Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit steht einer Bebaubarkeit dieses Bereichs dauerhaft entgegen. Die Festsetzung eines Baugebiets ohne überbaubare Grundstücksfläche ist weder grundsätzlich, noch für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung innerhalb des Plangebiets zweckmäßig, zumal für den übrigen Grundstücksteil kein Bebauungsplan besteht.

3.1.1.4 Einteilung der Verkehrsflächen

Die textliche Festsetzung Nr. 1.1 soll verbindlich regeln, dass die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans ist. Diese Klarstellung ist erforderlich, weil die Planunterlage innerhalb der o. g. Flächen die Einteilung der Verkehrsfläche darstellt.
Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen obliegt der Fachplanung und dem zuständigen Tiefbauamt.

TF 1.1 Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.1.2 Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung "Heizkraftwerk"

Der Teilbereich des Uferwegs auf den Grundstücksflächen des Heizkraftwerks Mitte (Köpenicker Straße 59 - 73) soll, entsprechend der ausgeübten Nutzung, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Heizkraftwerk" festgesetzt werden.

Im Zusammenhang mit dem Neubau des Heizkraftwerks in den Jahren 1994 - 1996 wurde zwischen dem eigentlichen Werksgelände und der Spree ein Uferweg für die Öffentlichkeit geplant und vollständig errichtet. Der vorhandene Weg führt von der Michaelkirchstraße über eine Treppen- und Rampenanlage und einen Steg über den Zufluss des Kühlwassereinlassbauwerks am Nothafen des Heizkraftwerks entlang bis zum westlichen Nachbargrundstück. Zwischen Weg und Hafenbecken befindet sich ein grasbewachsener und mit Bäumen bepflanzter Böschungsbereich, in dem technische Anlagen (Pumpen, Sauganlagen) für den Hafenbetrieb installiert sind. Der Nothafen ist nicht regelmäßig in Betrieb. Er dient insbesondere dazu, bei einer Unterbrechung der Gasversorgung das Kraftwerk über den Wasserweg mit Öl als alternativen Brennstoff zu versorgen. Über den Hafen erfolgt im Weiteren die Anlieferung von großvolumigen Komponenten des Heizkraftwerks in größeren zeitlichen Abständen.
Der Weg ist aktuell eingezäunt und nicht öffentlich zugänglich. Er soll mit Fertigstellung des übrigen Uferwegs zwischen Brückenstraße und Michaelkirchstraße für eine öffentliche Nutzung freigegeben werden. Zur Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit werden im weiteren Verfahren des Bebauungsplans vertragliche Vereinbarungen getroffen (s. Kap. III.3.4). Zudem soll ein Geh- und Radfahrrecht als textliche Festsetzung Nr. 3.1 zum Bebauungsplan aufgenommen werden (s. Kap. II.3.3.1). Die Belastung der Fläche mit einem Geh- und Radfahrrecht ist gegenüber der ansonsten naheliegenden Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in Abwägung mit den privaten Eigentümerbelangen und dem öffentlichen Belang der Versorgung der Bevölkerung mit Strom und Fernwärme ausreichend, um das angestrebte Planungsziel zu sichern.

Die Festsetzung als Fläche für Versorgungsanlagen ist angemessen, da es sich bei den Wegeflächen auch bei öffentlicher Zugänglichkeit um betriebsnotwendige Teile des Kraftwerksgeländes handelt, die u. a. den landseitigen Zugang zum Nothafen ermöglichen. Unterirdisch queren Ölleitungen und ein Zugangstunnel vom Hafen zum Kraftwerksgelände den Weg. Bauarbeiten sowie jährlich durchzuführende Wartungsarbeiten am Kühlwassereinlassbauwerk erfordern regelmäßig eine temporäre Schließung des Uferwegs. Aufgrund der Nähe zum Öltank des Heizkraftwerks Mitte, der in den Anwendungsbereich der Seveso-III-Richtlinie fällt, muss im Falle eines Tankbrandes eine sofortige Evakuierung des Uferstreifens durch die Betreiberin erfolgen können.

Eine Teilung des Heizkraftwerksgeländes durch Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung würde den Verbleib von Restflächen für Versorgungsanlagen bewirken. Zudem könnte diese Art der Festsetzung eigentumsverdrängend wirken und zu einem Übernahmeanspruch gegen Berlin führen. Dies ist städtebaulich und in Abwägung der betrieblichen Belange der privaten Eigentümerin nicht anzustreben. Außerdem würde die Verpflichtung, dass auf dem Gelände des Betriebsbereichs der Heizkraftwerkbetreiberin gemäß § 10 i. V. mit Anhang IV, Nr. 4 12. BImSchV Vorkehrungen zur Begrenzung der Risiken für Personen zu treffen sind, dadurch obsolet werden. Um einen unmittelbaren Vollzug der Evakuierung bei Eintritt eines Störfalls zu gewährleisten, ist es vorteilhaft, wenn hierfür die Heizkraftwerksbetreiberin selbst zuständig ist. Die geplante Festsetzung einer Versorgungsanlage mit der Zweckbestimmung "Heizkraftwerk" steht dem Planungsziel und Zweck des Geh- und Radfahrrechts nicht entgegen.

Zur Berücksichtigung der o.g. Nutzungsanforderungen der Heizkraftwerksbetreiberin und zur gleichzeitigen Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit des Uferwegabschnitts wird zwischen dem Bezirk Mitte und der Vattenfall Europe Wärme AG eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung (Ordnungsmaßnahmenvertrag) getroffen, die die Einräumung eines Geh- und Radfahrrechts zugunsten Berlins vorsieht. Dieses soll entsprechend der Regelung zur Uferfläche des Jannowitz-Centers (siehe vorstehend II.3.1.1.3) durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert werden. In dem Vertrag werden ebenfalls Details zu temporären Schließungen des Uferwegs geregelt, die durch Bauarbeiten sowie jährlich durchzuführende Wartungsarbeiten am Kühlwassereinlassbauwerk erforderlich werden können (siehe Kap III.3.4).

3.2 Grünfestsetzungen

3.2.1 Bepflanzung der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Uferweg"

Die Festsetzung des Uferwegs als Verkehrsfläche schließt eine Begrünung derjenigen Teilflächen, die nicht für den Weg selbst benötigt werden, nicht aus. Zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und aus gestalterischen Gründen wird eine intensive Bepflanzung des Uferwegs angestrebt. Damit wird, in Übereinstimmung übergeordneten Planungen (Flächennutzungsplan, Bereichsentwicklungsplan) der Fuß- und Radweg als wichtige Grünverbindung entwickelt.
Die vorgesehenen Vegetationsflächen dienen darüber hinaus dem Schutz von Pflanzen und Tieren, der Beschränkung der Bodenversiegelung sowie der Verbesserung des Lokalklimas und des Wasserhaushalts.
Der Bebauungsplan setzt nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB fest, dass mindestens 30 % der Flächen des Uferwegs zu begrünen sind. Ggf. können dazu auch bestehende Bepflanzungen erhalten werden. Diese können auf die zu bepflanzenden Flächen angerechnet werden. Der festgesetzte Anteil wurde so gewählt, dass sich die geplanten Wegeflächen und sonstigen baulichen Nutzungen trotzdem verwirklichen lassen. Bei Planung der Bepflanzungen im Bereich der künftigen Uferwände ist zu berücksichtigen, dass zur Wahrung der Standsicherheit und zur Ermöglichung von Unterhaltungs- und Wartungsarbeiten eine Bepflanzung nur eingeschränkt möglich ist.
Da eine Bepflanzung der Flächen unter der Michaelbrücke wegen der dortigen mikroklimatischen Verhältnisse nicht möglich ist, wird dieser Bereich von der Festsetzung ausgenommen. Die Fläche für die Versorgungsanlage "Heizkraftwerk" sowie die private Verkehrsfläche vor dem Jannowitz-Center sind bereits baulich hergerichtet und gestaltet und werden daher von der Bindung zur Begrünung ebenfalls ausgenommen.

Die Festsetzung ist eine Mindestanforderung, die im Rahmen der Vorhabenverwirklichung überschritten werden kann und auch soll. In welcher Form die Begrünung im Endeffekt erfolgt, wird im

Realisierungswettbewerb entschieden. Entsprechend den Zielen zum Biotop- und Artenschutz im Landschaftsprogramm und den Zielen der EU-Wasserrahmenrichtlinie soll im Rahmen des Wettbewerbs die Möglichkeit einer naturnahen Gestaltung der Uferzone in dafür geeigneten Abschnitten sowie die Verwendung und der Erhalt stadttypischer und standortgerechter Pflanzen bei der Grüngestaltung besonders geprüft werden. Die Uferbefestigung ist zurzeit durchgehend als Uferwand ausgeführt. Zukünftig sollen einzelne Abschnitte auch als Böschung ausgeführt werden, um neue Habitate für aquatische und semiaquatische Tierarten zu schaffen.

TF 2.1 Die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Uferweg" ist mindestens zu 30 vom Hundert zu begrünen. Die gilt nicht für die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Uferweg" unter der Michaelbrücke. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

3.3 Sonstige Festsetzungen

3.3.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung der Erschließung der öffentlichen Verkehrsflächen im Zentrum des Plangebietes und der Umsetzung eines durchgängigen, der Allgemeinheit dienenden Uferwegs erfolgen Festsetzungen bezüglich der Belastung der privaten Verkehrsfläche und der Versorgungsfläche mit Geh- und Radfahrrechten. Die Festsetzungen dienen insgesamt der weiteren Vervollständigung des Spreeuferwegs. Dies hat zur Folge, dass die jeweiligen Eigentümer der belasteten Grundstücke eine Nutzung als Geh- und Radweg durch die Berechtigten, hier die Allgemeinheit, dulden müssen. Die Festsetzung erfolgt im Einverständnis mit den jeweiligen Grundstückseigentümern (vgl. Kap. II.3.4) und ist im Hinblick auf das gewichtige übergeordnete Planungsziel gerechtfertigt. Zudem sind die hiermit verbundenen Einschränkungen der Nutzbarkeit durch die Privateigentümer geringer als die alternativ erwogene Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen.
Zur Sicherung bestehender Leitungen werden zudem Leitungsrechte festgesetzt.

3.3.1.1 Uferweg Jannowitz-Center

Die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Uferweg" soll mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht für Unterhaltungsfahrzeuge und einem Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger belastet werden. Ein Befahren mit Kfz durch die Allgemeinheit ist nicht erforderlich. Die Belastung der Fläche ist erforderlich, um einen Anschluss der östlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Uferweg" an die westlich gelegene Brückenstraße zu gewährleisten. Dies steht der parallelen Nutzung der Verkehrsfläche für private Zwecke nicht entgegen, wobei der Zweck des Geh- und Radfahrrechts für die Allgemeinheit nicht beeinträchtigt werden darf. Alle Nutzungen, die dem Inhalt der Wegerechte wiedersprechen sind zivilrechtlich zu unterbinden. Die mit dem Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche wurde so abgegrenzt, dass die Terrasse vor dem Jannowitz-Center nicht miterfasst wird, da dieser Bereich für eine Durchwegung ungeeignet ist. Zudem werden so Konflikte mit der hier befindlichen Außengastronomie vermieden.
An der östlichen Grundstücksgrenze steht innerhalb der Fläche für das Geh- und Fahrrecht ein Luftgüte-Messcontainer der Senatsumweltverwaltung. Dieser muss bei Umsetzung der Planung in Abstimmung mit der Behörde an einen neuen Standort versetzt werden.

Die Eintragung einer persönlichen Dienstbarkeit (Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrecht für Rettungs- und Wartungsfahrzeuge) wurde zwischen dem Land Berlin und dem

Grundstückeigentümer bereits vertraglich vereinbart (s. Kap. II.3.4). Im Hinblick auf Leitungsrechte besteht bereits eine grundbuchlich gesicherte Fernwärmeleitung der Vattenfall Europe Wärme AG.

Die mit einem Geh- und Radfahrrecht zu belastende Fläche ist einer erheblichen Belastung mit Verkehrslärm ausgesetzt. Zur Berücksichtigung der Immissionsschutzbelange siehe Kapitel II.4.1.

TF 3.1 Die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Uferweg" ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht für Unterhaltungsfahrzeuge und mit einem Leitungsrecht zugunsten des Unternehmensträgers zu belasten.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

3.3.1.2 Uferweg Heizkraftwerk

Für den bereits hergestellten Uferweg über das Gelände des Heizkraftwerks wird eine Fläche für ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt, um eine Nutzbarkeit des baulich bereits hergestellten Uferwegs für die Öffentlichkeit sicherzustellen. Die für ein Wegerecht festgesetzte Fläche orientiert sich an den baulich bereits hergestellten Wegeflächen. Eine dingliche Sicherung des Rechts gegenüber dem Grundstückeigentümer ist noch nicht erfolgt. Der Abschluss eines diesbezüglichen städtebaulichen (Ordnungsmaßnahmen-)Vertrags bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans wird angestrebt (vgl. Kap. II.3.4).

Aufgrund der stellenweise geringen Breite des Wegs auf den westlichen Grundstücksflächen des Heizkraftwerks, wird kein selbstständig geführter gemeinsamer Geh- und Radweg umsetzbar sein. Die Breite des bereits angelegten Weges beträgt ca. 3,6 m, wobei auf ca. 1/3 der Fläche Sitzbänke vorhanden sind. Nach der Ausführungsvorschrift "Geh- und Radwege" zum Berliner Straßengesetz beträgt die Mindestbreite für einen selbstständig geführten gemeinsamen Geh- und Radweg 4 m und für einen gemeinsam geführten Geh- und Radweg 2,5 m Eine Unterschreitung dieser Regelbreiten ist in Ausnahmen zulässig, wenn dies aufgrund der örtlichen Verhältnisse erforderlich ist und die Verkehrssicherheit gewahrt bleibt. Auf dem Steg über das Kühlwassereinlassbauwerk werden Radfahrende bis auf weiteres auf Grund der begrenzten Platzverhältnisse voraussichtlich absteigen und schieben müssen.
Eine Beeinträchtigung des Kraftwerksbetriebs durch die öffentliche Nutzung ist nicht zu erwarten, da die mit einem Wegerecht zu belastende Fläche vom eigentlichen Kraftwerksgelände durch eine Mauer abgetrennt ist und für betriebliche Zwecke nur bei Nutzung des Nothafens benötigt wird. In diesem Fall wird sporadisch eine Einschränkung der Nutzung des Uferwegs erfolgen müssen. Zu den Voraussetzungen und Bedingungen einer Sperrung wird eine vertragliche Regelung mit der Vattenfall Europe Wärme AG abgeschlossen (s. Kap. II. 3.4).
Die mit einem Geh- und Radfahrrecht zu belastende Fläche ist einer erheblichen Belastung mit Verkehrslärm ausgesetzt. Zudem liegt sie in großen Teilen innerhalb des Schutzabstandes zum Heizöltank auf dem Gelände des Heizkraftwerks Mitte (s. Kap. I.2.8). Zur Berücksichtigung der Immissionsschutzbelange siehe Kapitel II.4.1.

TF 3.2 Die Flächen a und b sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

3.3.1.3 Regenüberlaufkanal an der Michaelkirchstraße

Ein innerhalb der Michaelkirchstraße verlaufender Regenwasserkanal (Hauptleitung) entwässert auf dem Gelände des Heizkraftwerks über ein Einlaufbauwerk in die Spree (s. Kap. I.2.7). Entsprechend den im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten wird im Bebauungsplan für den Kanal und das Einlaufbauwerk eine Fläche für ein Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers (BWB) festgesetzt.
Die leitungsrechtliche Sicherung des Kanals wird derzeit bei den BWB bearbeitet. Der den Kanal umgebende Sicherheitsstreifen darf nicht überbaut, überlagert oder mit Tiefwurzlern bepflanzt werden.

TF 3.3 Die Fläche b ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Unternehmensträgers zu belasten.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

3.4 Städtebauliche Verträge

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen beiden Teilflächen der privaten Grundstücke Brückenstraße 6 (Jannowitz-Center) und Köpenicker Straße 59-73 (Heizkraftwerk Mitte) sind öffentlich-rechtliche Verträge mit den Eigentümern bereits abgeschlossen oder noch erforderlich.

<u>Brückenstraße 6 (Jannowitz-Center)</u>

Zwischen der Grundstückseigentümerin der Brückenstraße 6 und dem Land Berlin wurde im November 2015 anlässlich eines Kaufs des Grundstücks gem. § 146 BauGB ein öffentlich-rechtlicher Vertrag über die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen zur Sicherung der Sanierungsziele geschlossen. Gegenstand des Vertrages ist u. a. ein Geh-, Fahr- und Betretungsrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Fahrrecht für Rettungs- und Wartungsfahrzeuge an einer Teilfläche des vertragsgegenständlichen Grundstücks.
Im Vertrag wird klargestellt, dass die Ersterrichtung von baulichen Maßnahmen bei erforderlichen Anpassungsmaßnahmen im Rahmen der Ausübung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit durch Berlin auf Kosten Berlins erfolgt und die Grundstückseigentümerin bzw. die künftige Grundstückseigentümerin nicht zur Erbringung baulicher Leistungen im Rahmen einer Ersterrichtung verpflichtet sind. Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht liegen beim Eigentümer, soweit dem Berechtigten keine Erfüllungsansprüche und/oder Mängelrechte aus vertraglichen Vereinbarungen zwischen Berlin und Dritten im Zusammenhang mit der Ersterrichtung von Anlagen auf der Dienstbarkeitsfläche gegen Dritte zustehen. Die Rechte sind als beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen. Um ein Erlöschen der Dienstbarkeit im Falle einer Zwangsversteigerung zu vermeiden, wurde vereinbart, dass die Dienstbarkeit den Rang nach den heute bestehenden Rechten in Abteilung II, jedoch vor sämtlichen Rechten in Abteilung III (Grundpfandrechte) des Grundbuchs erhalten soll.
Die Eintragung der Dienstbarkeit erfolgt, wenn der Bebauungsplan 1-81 bis spätestens 31.12.2020 öffentlich bekannt gemacht worden ist und darin für die im Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt liegende Teilfläche des Gesamtgrundstücks das Sanierungsziel vorgesehen ist.

Mit Abschluss dieses Vertrages wurden die Ziele und Zwecke der Sanierungsmaßnahme für das Grundstück gesichert. Im Sinne von § 27 BauGB hat das Land Berlin daher auf sein ihm nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB bei einem Kauf des Grundstücks zustehende Vorkaufsrecht verzichtet.

Köpenicker Straße 59-73 (Heizkraftwerk Mitte)

Zur Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit des Uferwegabschnitts auf den privaten Grundstücksflächen des Heizkraftwerks Mitte, im Hinblick auf Pflege und Instandhaltung der bereits vorhandenen Anlagen und zur Sicherstellung der Stromversorgung der westlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Land Berlin und der Vattenfall Europe Wärme AG als Eigentümerin erforderlich, die im weiteren Verfahren des Bebauungsplans abzuschließen ist. Gegenwärtig liegt ein Entwurf vor, der im Wesentlichen folgende Bestimmungen beinhaltet:

- Die vorhandenen Außenanlagen sollen zur Vermeidung einer baulichen Umgestaltung berücksichtigt werden.
- Dem Land Berlin wird ein Recht zur Mitbenutzung des Grundstücks und der dort befindlichen Verkehrsanlagen im Außenbereich an der Spree durch die Allgemeinheit eingeräumt (beschränkte persönliche Dienstbarkeit). Die Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht der Grundstücksfläche einschließlich der vorhandenen und etwaiger künftiger Verkehrsanlagen übernimmt der jeweilige Eigentümer. Der Eigentümer ist zur Mitbenutzung des Spreeuferwegs berechtigt.
- Die Grundstückseigentümerin ist im Falle unabweisbarer betrieblicher Erfordernisse zur teilweisen oder gänzlichen Einschränkung der Mitbenutzung des Uferwegs durch die Allgemeinheit berechtigt. Unabweisbare betriebliche Erfordernisse stellen insbesondere solche dar, die der Nutzung bestehender Anlagen (Schiffshafen, Einlassbauwerk Kühlwasser, Leitungen unterschiedlicher Bestimmung) dienen, z. B. die Anlandung von schweren Gütern. Sperrungen sollen in jedem Einzelfall auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt werden und rechtzeitig zuvor mit Berlin, vertreten durch das Straßen- und Grünflächenamt Mitte (SGA), abgestimmt werden.
- Die Grundstückeigentümerin ist im Falle eines Störfalls (z. B. Brand) zur sofortigen Räumung und Sperrung des Wegs berechtigt.
- Die Versorgung der westlich angrenzenden Verkehrsfläche mit Elektrizität erfolgt von dem oder über das Gelände des Heizkraftwerks.
- Für die Gewährung der Rechte wird durch das Land Berlin eine einmalige Entschädigungszahlung in noch zu verhandelnder Höhe geleistet.

4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dabei soll der Bebauungsplan nach § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Die von der vorliegenden Planung berührten Belange ergeben sich aus den Zielen der Planung, allgemeinen Erwägungen sowie aus den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden nach §§ 3 und 4 BauGB abgegebenen Stellungnahmen (s. Kap. IV). Bei der Aufstellung wurden insbesondere berücksichtigt

- die Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile,
- die Belange von Sport, Freizeit und Erholung,
- die Belange der Mobilität der Bevölkerung,
- die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege einschließlich der ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB,
- die Belange des Immissionsschutzes,
- die Belange der Versorgung mit Strom und Fernwärme,

- die Ergebnisse der vom Senat und dem Bezirk Mitte beschlossenen städtebaulichen Planungen (vgl. Kap. I.3.4, I.3.5 und I.3.6) und die Sanierungsziele des Sanierungsgebiets "Nördliche Luisenstadt" (vgl. Kap. I.3.8),
- die Belange der privaten Grundstückseigentümer im Plangebiet und seiner Nachbarschaft, insbesondere die private Baufreiheit und eine angemessene wirtschaftliche Nutzbarkeit.

4.1 Abwägung öffentlicher Belange untereinander

Das Plangebiet ist derzeit eine unzureichend erschlossene, zum Teil ungenutzte, zentrale innerstädtische Fläche am Uferbereich der Spree. Den Festsetzungen des Bebauungsplans liegen gewichtige öffentliche Belange zu Grunde. Grundlage der Planung und der Abwägung dieses Bebauungsplans ist die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Beachtung der Belange des Fuß- und Radverkehrs, der Erholungsbedürfnisse der Bevölkerung, des Umweltschutzes und der Versorgung mit Strom und Fernwärme. Das Gebiet wird erstmals und dauerhaft der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Damit einher gehen Verbesserungen bei Erschließung im Fuß- und Radverkehr und der Versorgung der Bevölkerung mit Freiflächen. Die Planung eines durchgängigen Uferwegs dient der Umsetzung beschlossener städtebaulicher Planungen und entspricht den im Flächennutzungsplan und Stadtentwicklungsplan Verkehr festgelegten Ziel der Förderung der umweltfreundlichen Verkehrsarten und Schaffung kurzer Wege für Fußgänger und Radfahrer. Außerdem wird dem übergeordneten Ziel der Berliner Stadtentwicklung, eine durchgehende Grünverbindung entlang der Spree zu schaffen, entsprochen (vgl. Planwerk Innere Stadt, Kap. I.3.5.2). Demzufolge hat die Planung neben positiven Auswirkungen auf die angrenzenden Wohn- und Arbeitsgebiete auch eine quartiersübergreifende Bedeutung.

<u>Naturschutz und Landschaftspflege</u>

Wie in Kapitel III.1 dargelegt, wird sich, bedingt durch die weitgehende anthropogene Vorprägung des Geländes, die Umsetzung der Planung nur in geringem Umfang negativ auf die abiotischen und biotischen Schutzgüter auswirken. Vielmehr wird die Umsetzung der Planung in vielen Bereichen mit einer Verbesserung des Umweltzustandes einhergehen. Dies betrifft insbesondere die Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit für freiraumbezogene Erholung und die Beseitigung von Bodenbelastungen. Eine Kompensation für Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere erfolgt durch die Neuanlage von Vegetationsflächen sowie nach Berliner Baumschutzsatzung voraussichtlich erforderliche Ersatzpflanzungen von Bäumen. Da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient, wird er nach § 13a BauGB durchgeführt (s. Kap. V.2). Ein (vollständiger) Ausgleich der durch den Bebauungsplan ausgelösten Eingriffe ist daher nicht erforderlich. (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Durch die beabsichtigte Beseitigung von städtebaulichen Missständen und Funktionsschwächen leistet der Bebauungsplan einen wesentlichen Beitrag zur Umsetzung der Ziele des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets Nördliche Luisenstadt. Die in diesem Zusammenhang ggf. notwendige Beseitigung von Vegetation und der damit einhergehende Verlust von Habitaten wird vor dem Hintergrund dieser übergeordneten Ziele hingenommen. Die zu erwartende Fällung einer Vielzahl der vorhandenen Bäume lässt sich wegen der erforderlichen umfangreichen Erdarbeiten zur Realisierung einer barrierefreien Wegeverbindung nicht vermeiden.

Um den Eintrag von Schadstoffen ins Grundwasser zu vermeiden, wird im Rahmen der orientierenden Altlastenuntersuchung eine möglichst weitgehende Versiegelung des Bodens empfohlen. Dem kann in Abwägung mit anderen Belangen des Bodenschutzes und des Schutzes von Pflanzen und Tieren nur eingeschränkt gefolgt werden. Ein Grünflächenanteil von mindestens 30 % wird im Hinblick auf die Verwirklichung der Planungsziele für erforderlich gehalten.

Versorgung mit Strom und Fernwärme

Der Belang der Versorgung mit Strom und Fernwärme durch das Heizkraftwerk Mitte wird mit der Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung der "Heizkraftwerk" berücksichtigt (s. u.). Einschränkungen des Kraftwerksbetriebs in Folge der künftigen öffentlichen Nutzung des Uferbereichs sind nicht zu erwarten.
Die durch die Festsetzung einer Fläche für ein Geh- und Radfahrecht zugunsten der Allgemeinheit planerisch vorbereitete Öffnung des Uferbereichs für die Allgemeinheit, wurde bei Planung und Bau der Anlage bereits berücksichtigt, so dass eine weitgehend konfliktlose Nutzung durch die Allgemeinheit parallel zum Kraftwerksbetrieb möglich ist. Der landseitige Zugang zum Nothafen als betriebsnotwendiger Teil des Heizkraftwerks bleibt erhalten. Darüber hinaus wird dem Kraftwerksbetreiber im geplanten städtebaulichen Vertrag (s. Kap. II.3.4) eine temporäre Sperrung des Uferwegs gestattet, wenn betriebliche Gründe dies erfordern. Einschränkungen der Betriebsabläufe ergeben sich somit nicht.

Immissionsschutz

Primäres Ziel des Bebauungsplans ist die Herstellung eines durchgehenden Fuß- und Radwegs. Diese verkehrliche Nutzung ist grundsätzlich nicht als schutzbedürftig im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes anzusehen. Ergänzend hinzutreten sollen jedoch nach den Planungszielen auch Aufenthaltsfunktionen. Freiflächen gelten u. a. dann als schutzbedürftig, wenn sie dem regelmäßigen und dauerhaften Aufenthalt dienen (BVerwG, Urt. v. 11.11.1988 – 4 C 11.87). Bei der durch den vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und den mit einem Geh- und Radfahrrecht zu belastenden Flächen steht der dauerhafte Aufenthalt nicht im Vordergrund, ist aber nach der zulässigen bzw. geplanten oder bereits vorhanden Gestaltung auch nicht auszuschließen. Daher wird aus Gründen der Rechtssicherheit eine Schutzbedürftigkeit des Uferwegs zur Grundlage der Abwägung gemacht.

Lärm

Aus der Umgebungslärmkartierung (vgl. Kap. I.3.5.4) geht hervor, dass der Geltungsbereich erheblichen Belastungen durch Verkehrslärm ausgesetzt ist. Hinsichtlich des Tag-Abend-Nacht-Lärmindex sind für die östlichen und westlichen Randbereiche des Plangebiets, die im Einwirkbereich des von der Brückenstraße sowie der Michaelkirchstraße ausgehenden Verkehrslärms liegen, Pegel zwischen 70 und 75 dB(A) dargestellt. Für den restlichen Uferbereich liegen die Werte zwischen 65 und 70 dB(A).
Die DIN 18005-1 und andere einschlägige Normen zum Lärmschutz benennen für Verkehrsflächen mit Aufenthaltsfunktionen wie für Verkehrsflächen generell keine Richt- oder Orientierungswerte zum Schallschutz. Hilfsweise wird daher der Schwellenwert für eine ungestörte Kommunikation im Nahbereich von 62 dB(A) zur Grundlage der Abwägung gemacht. Dieser Wert wird im gesamten Geltungsbereich deutlich überschritten.
Eine im Rahmen der Abwägungskaskade vorrangig zu prüfende räumliche Trennung von Lärmquelle und schutzbedürftiger Nutzung nach dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG ist aufgrund der städtebaulichen Situation und der Ortgebundenheit des Vorhabens nicht möglich. Aktive Lärmschutzmaßnahmen an der Quelle sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht durchsetzbar und können allenfalls Gegenstand der Lärmaktionsplanung sein. Die Errichtung einer Lärmschutzwand am Ufer würde den Planungszielen völlig zuwiderlaufen und wäre wegen der Entfernung und der Höhenlage der Stadtbahn als Hauptschallquelle voraussichtlich auch weitgehend wirkungslos.

Im Rahmen des Realisierungswettbewerbs sollen jedoch einzelne Maßnahmen zum Lärmschutz geprüft werden. So können z. B. kleinräumig wirksame lärmabschirmende Gestaltungselemente integriert werden, um die Aufenthaltsqualität in Teilbereichen zu erhöhen.

Verbleibende Lärmbelastungen sind nicht vermeidbar, müssen in der Abwägung mit übrigen Planungszielen, insbesondere den Belangen von Freizeit und Erholung, sowie im Hinblick auf die nur untergeordnete Aufenthaltsfunktion der Flächen, hingenommen werden.

Störfälle
Die mit einem Geh- und Radfahrrecht zu belastenden Flächen auf dem Gelände des Heizkraftwerks und die westlich angrenzende öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung liegen teilweise innerhalb der Schutzabstände des von der Störfallrichtlinie erfassten Heizöltanks auf dem Kraftwerksgelände (vgl. Kap. I.2.8). Die Auswirkungen eines Störfalls auf die Nutzer des Uferwegs ist bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Eine im Rahmen der Abwägungskaskade in einem ersten Schritt zu prüfende räumliche Trennung von Heizöltank und der schutzbedürftigen Nutzung Uferweg, nach dem Grundsatz des § 50 BImSchG, ist aufgrund der städtebaulichen Situation und der Ortsgebundenheit des Vorhabens nicht möglich.
Folgende Umstände und Maßnahmen verringern jedoch die Anfälligkeit des geplanten Uferwegs gegenüber einem Störfall bzw. mindern die Auswirkungen eines solchen:

- Innerhalb der Schutzabstände soll, mit Ausnahme der bereits vorhandenen Bänke, auf eine zum Aufenthalt einladende Gestaltung des Wegs verzichtet werden.
- Da sich der Brand eines Heizöltanks und die damit verbundene Wärmestrahlung relativ langsam entwickeln, bleibt Zeit für Schutzmaßnahmen.
- Der Betreiber der Anlage hat nach dem städtebaulichen Vertrag das Recht und nach Maßgabe der Notfallplanung die Pflicht, den Uferweg bei einem Störfall unverzüglich zu räumen.
- Bei Eintritt eines Störfalls ist durch die westlich und östlich gegebenen Anschlüsse an öffentliche Verkehrsflächen und über das Wasser die unverzügliche Räumung des Geländes möglich.
- Die zwischen Kraftwerksgelände und Uferweg verlaufende Mauer bietet einen gewissen Schutz gegen Brandwirkungen.

Verbleibende aus einem möglichen Störfall resultierende Auswirkungen sind nicht vermeidbar und müssen in Abwägung mit übrigen Planungszielen, insbesondere den Belangen von Freizeit und Erholung, sowie im Hinblick auf die nur untergeordnete Aufenthaltsfunktion der Flächen hingenommen werden.

4.2 Abwägung der öffentlichen Belange mit den privaten Belangen

Den mit den geplanten Festsetzungen berücksichtigten öffentlichen Belangen stehen grundsätzlich die Belange der privaten Grundstückseigentümer im Plangebiet entgegen. Unter den privaten Belangen sind im Wesentlichen die private Baufreiheit und eine angemessene wirtschaftliche Nutzbarkeit der Grundstücke im Geltungsbereich zu nennen. Dies Teile der Grundstücke Köpenicker Straße 60-70 (Heizkraftwerk Mitte), Brückenstraße 6 (Jannowitz-Center), Rungestraße 22-24 und Rungestraße 19. Die privaten Belange werden durch die Planinhalte angemessen berücksichtigt:

Jannowitz-Center

Durch die Festsetzung von privaten Verkehrsflächen im Zusammenhang mit dem Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit werden die baulichen und sonstigen Nutzungsmöglichkeiten des Bereichs vor dem Jannowitz-Center im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht nicht wesentlich eingeschränkt. Die weitere Nutzbarkeit der dem Jannowitz-Center vorgelagerten Grundstücksfläche zur Erschließung der anliegenden Gebäude und Anlagen bleibt bestehen. Eine Beschränkung von Art und Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf das Restgrundstück erfolgt nicht.

Die Grundstückseigentümerin hat zur Gewährung des Geh- und Fahrrechts im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung mit dem Land Berlin ihre Zustimmung erklärt (vgl. Kap II.3.4) und eine einmalige Entschädigungszahlung erhalten.

Heizkraftwerk Mitte

Mit der Festsetzung einer Fläche für die Versorgung mit der Zweckbestimmung Heizkraftwerk wird der im Geltungsbereich liegende Teil des Betriebsgeländes bestandsorientiert planungsrechtlich gesichert.
Die Einschränkung der privaten Nutzbarkeit der Flächen durch die Festsetzung von Geh- und Fahrrechten erfolgt mit Einverständnis der Grundstückseigentümerin. Zum Ausgleich der ihm durch die dauerhafte Öffnung des Weges entstehenden Nachteile und Kosten leistet das Land Berlin eine einmalige Entschädigungszahlung. Vgl. hierzu Kap II.3.4.

Zur Abwägung mit den betrieblichen Belangen des Kraftwerks s. o. unter "Versorgung mit Strom und Fernwärme“.

Rungestraße 22-24 und Rungestraße 19

Ein Erwerb der im Geltungsbereich liegenden Teile der Grundstücke Rungestraße 22-24 und Rungestraße 19 durch das Land Berlin war bisher weder auf freiwilliger Basis noch im Rahmen des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB möglich.
Durch die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen werden die privaten Verwertungsmöglichkeiten des Grundstücks eingeschränkt. Die mit der Festsetzung erfolgenden Eingriffe in die privaten Belange sind in Abwägung mit dem gewichtigen, gesamtstädtisch bedeutenden Ziel der Herstellung eines durchgehenden Spreeuferwegs gerechtfertigt.
Dabei ist zu berücksichtigen, dass die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Grundstücksteile im Sinne von § 23 BauNVO nicht überbaubar sind und daher die baulichen Nutzungsmöglichkeiten schon bisher auf die in § 25 Abs. 5 BauNVO genannten Anlagen beschränkt sind. Zudem eröffnen sich mit Inkrafttreten des Bebauungsplans für die Eigentümer Entschädigungsansprüche nach § 40 BauGB.

III. Auswirkungen der Planung

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und wird nach § 13a BauGB durchgeführt (s. Kap. IV.2). Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich für die durch den Bebauungsplan ggf. ausgelösten Eingriffe ist daher nicht erforderlich.
Von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Dies entbindet aber nicht von der Notwendigkeit, die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB unter Berücksichtigung von § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB zu ermitteln, zu bewerten sowie untereinander und mit den sonstigen Belangen gerecht abzuwägen. Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen sind nach § 1a Abs. 3 BauGB im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

1.1 Boden, Wasser, Klima/Lufthygiene

Um den angestrebten durchgehenden Uferweg im Plangebiet herstellen zu können, sind voraussichtlich zumindest kleinräumig deutliche Bodennivellierungsmaßnahmen und ggf. der Austausch des vorhandenen Materials erforderlich, um die Tragfähigkeit zu sichern. Im Rahmen von Bautätigkeiten wird der noch nicht versiegelte Boden innerhalb der unmittelbaren Eingriffsbereiche durch Verdichtung und Versiegelung beeinträchtigt. So werden der Oberboden und Teile der unterlagernden Bodenhorizonte im Bereich zukünftig versiegelter oder überbauter Flächen abgetragen und wieder aufgeschüttet. Der Boden kann hier seine ökologischen Funktionen nicht mehr erfüllen, die sonstigen Eigenschaften der Böden (Versickerung- und Verdunstungsfläche, Lebensraum für Flora und Fauna, Regulations- und Pufferfunktion, Archivfunktion) werden verändert oder gehen verloren. Angesichts der bereits gegenwärtig deutlich anthropogen veränderten Standortverhältnisse sind jedoch keine bedeutsamen Auswirkungen zu erwarten.
Wenngleich im gesamten Untersuchungsgebiet Belastungen mit Schwermetallen, polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Mineralölkohlenwasserstoffen (MHKW) festgestellt wurden (Orientierende Altlasten- und Baugrunduntersuchung im Zuge der Planung des Spreeuferwegs zwischen Inselbrücke und Schillingbrücke in Berlin, Ingenieur- und Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. D. Jung, 14.4.2015), lässt sich angesichts der geplanten Nutzung als öffentlicher Freiraum kein zwingender Sanierungsbedarf ableiten; die Prüfwerte der BBodSchV für die vorgesehene Nutzung werden grundsätzlich nicht überschritten. Im Zuge der Baumaßnahmen sollte jedoch die Direktaufnahme Boden–Mensch vorsorglich durch Abdeckung oder Austausch der oberen 30 cm unterbunden werden. Eine direkte Durchströmung der belasteten Auffüllungen durch Niederschlagswasser sollte ebenfalls durch eine entsprechende bauliche Gestaltung weitestgehend vermieden werden. Hier können baubegleitende ergänzende Betrachtungen zum Wirkungspfad Boden-Grundwasser, Untersuchungen im Übergangsbereich zur gesättigten Bodenschicht und Grundwasseruntersuchungen weiteren Aufschluss geben. Für im Zuge von Baumaßnahmen auszubauendes, überschüssiges Bodenmaterial ist grundsätzlich nur von der Möglichkeit einer Wiederverwertung mit definierten technischen Sicherungsbedingungen nach den Kriterien Z2 der LAGA auszugehen. Ausgehend von den punktuell festgestellten Belastungsspitzen ist jedoch zwingend eine Beprobung des Aushubs zur endgültigen Deklaration notwendig. Es besteht ferner eine latente Gefahr von im Boden verbliebenen Kampfmitteln (Blindgänger, Munitions- und Waffenteile, etc.). Eine Kampfmitteluntersuchung und ggfs. -räumung ist im nachgeordneten Verfahren durchzuführen.
Im Rahmen von Bauarbeiten ist gemäß dem Stand der Technik sicherzustellen, dass keine Schadstoffverlagerungen in das Grundwasser ermöglicht werden. Bei Beachtung der entsprechenden

Vorsorgemaßnahmen sind keine Beeinträchtigungen des Grundwassers zu erwarten. Angesichts des großen Abstands zum nächstgelegenen Trinkwasserschutzgebiet (Johannisthal, äußerste Schutzzone ca. 3,8 km südöstlich des Geltungsbereichs) können Auswirkungen auf Trinkwasserschutzgebiete ausgeschlossen werden. Aufgrund des engen Zusammenhangs zwischen möglichen Auswirkungen auf den Boden und solchen, die den Wasserhaushalt betreffen können, kann im vorliegenden Fall davon ausgegangen werden, dass sich bei Umsetzung der Planung ebenfalls keine nennenswerten Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt ergeben. Das Regenwasser soll, so weit wie möglich, unmittelbar in die Spree abfließen. Die geplanten, relativ geringfügigen Neuversiegelungen beeinflussen die Grundwasserneubildung nicht in erheblichem Maße.
Das Planungsvorhaben betrifft das südliche Ufer des Oberflächengewässers der Spree. In diesem Zusammenhang sind wasserrechtliche Vorgaben der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL), des Berliner Wassergesetzes (BWG) und des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) zu beachten. Im Rahmen der Konkretisierung des Gestaltungskonzepts für den Uferweg soll die abschnittsweise Einrichtung eines Gewässerrandstreifens als Belang der WRRL geprüft werden. Es soll zwischen den Zielen der WRRL und den gestalterischen und verkehrlichen Belangen sowie lagebedingten Erfordernissen des Bebauungsplans vermittelt werden.

Der geplante Uferweg hat voraussichtlich keine Auswirkungen auf klimatische oder lufthygienische Belange. Vielmehr soll mit der Herstellung einer begrünten, öffentlichen Uferpromenade die Anbindung an angrenzende Stadtteile dauerhaft gesichert und die Bebauung gleichzeitig ausgeschlossen werden.

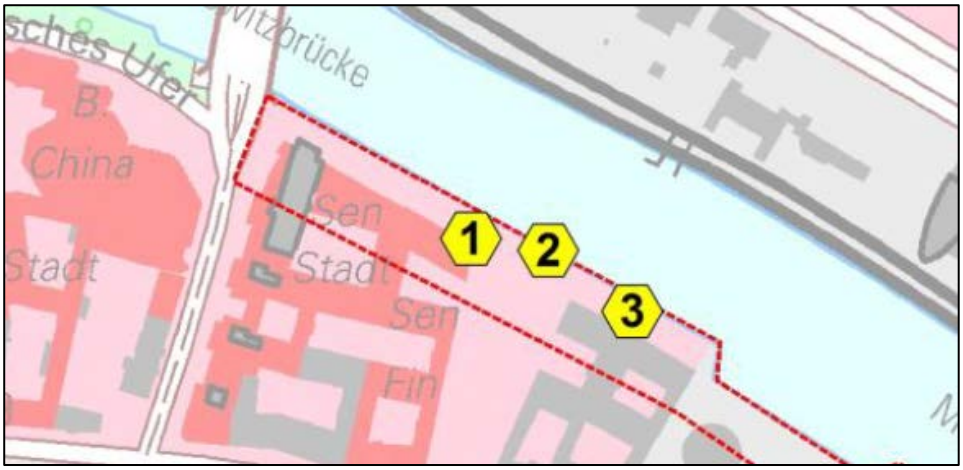
1.2 Pflanzen und Tiere

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans konnten keine gesetzlich geschützten Biotope oder besonders seltene bzw. geschützte Pflanzenarten festgestellt werden. Eine Beeinträchtigung geschützter Biotope oder Pflanzenarten ist somit ausgeschlossen.
Für die Herstellung eines durchgehenden Uferwegs ist voraussichtlich eine mindestens anteilige Beräumung der spontan entwickelten Ruderalvegetation im mittleren Abschnitt des Geltungsbereichs verbunden. Im Zusammenhang mit der Konkretisierung der Planungen sollte die Integration einzelner Gehölze in die Promenadengestaltung auf diesem Abschnitt soweit möglich vorgesehen werden. Inwieweit Veränderungen in den bereits als Freifläche gärtnerisch gestalteten Abschnitten (Flurstücke 34, 43) vorgenommen werden müssen, wird im weiteren Verfahren nach Konkretisierung des Gestaltungskonzepts für die Uferpromenade bestimmt.
Insgesamt 73 Bäume im Plangebiet fallen aufgrund ihres Stammumfangs unter den Schutz der Berliner Baumschutzverordnung (Gehölzkartierung Gruppe F, 10.12.2014). Gemäß § 3 Abs. 3 BaumSchVO ist bei der Planung und Durchführung von Vorhaben und Maßnahmen vom Vorhabenträger sicherzustellen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen der geschützten Bäume unterbleiben. Gemäß § 4 BaumSchVO ist es verboten, geschützte Bäume (§ 2 BaumSchVO) ohne erforderliche Genehmigung zu beseitigen, zu beschädigen oder auf sonstige Weise in ihrem Bestand zu beeinträchtigen. Sofern Fällungen erforderlich werden, sind Ersatzpflanzungen vorzusehen. Die Ermittlung des nicht zu erhaltenden, jedoch geschützten Baumbestands im Plangebiet und damit einhergehend die Ermittlung der ggf. erforderlichen Kompensation nach BaumSchVO Berlin steht in Abhängigkeit des Ergebnisses des noch durchzuführenden Realisierungswettbewerbs und erfolgt daher im weiteren Verfahren.

In Verbindung mit dem Neubau des Heizkraftwerks Mitte erbrachte Ausgleichsmaßnahmen (Ersatzpflanzungen) werden durch die Inhalte des Bebauungsplans nicht berührt. Die auf der Grundstücksfläche des Heizkraftwerks bestehenden Gehölze und Bäume befinden sich außerhalb der mit einem

Geh- und Radfahrrecht belasteten Flächen im Böschungsbereich. Da die Herstellung des Uferwegs hier bereits abgeschlossen ist, sind bauliche Veränderungen auf dieser privaten Grundstücksfläche nicht vorgesehen.

Am südlichen Spreeufer brüten ausschließlich anspruchslose, an innerstädtische Verhältnisse gewöhnte Vogelarten (Brutvogelkartierung, Erfassungsstand März bis Juli 2016). Bei allen europäischen Vogelarten handelt es sich um nach dem BNatSchG besonders geschützte Arten, für die das Konfliktrisiko anhand der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu bewerten ist. Ein erhebliches Konfliktrisiko ergibt sich im vorliegenden Fall voraussichtlich baubedingt im Sinne der unvermeidlichen Vernichtung von Fortpflanzungs- und Lebensstätten und Störung von Nahrungshabitaten durch Vegetationsbeseitigung und die Bautätigkeiten selbst (Vergrämung). Die meisten Boden- und Freibrüter errichten ihr Nest jährlich neu, ihre Brutplätze sind daher während der Nutzungsphase bis zum Ausfliegen der Jungvögel geschützt. Niststätten der Höhlen- und Nischenbrüter (ebenso wie Fledermausquartiere) stehen ganzjährig unter gesetzlichem Schutz, da sie in der Regel mehrere Jahre genutzt werden. Krähennester können bei geeigneten Lebensbedingungen ebenfalls mehrfach genutzt werden, auch von einem breiten Spektrum weiterer Arten. Daher sollten sie bei der Planung berücksichtigt werden, sofern ein langfristiger Erhalt des konkreten Niststandortes möglich erscheint.



Nist-/Brutstandorte im Plangebiet (Quelle: Brutvogelkartierung, Gruppe F, 2016)

Im Untersuchungsbereich konnten lediglich drei Nist-/Brutstandorte konkret verortet werden – teils anhand von Jungvögelfunden (vgl. Abb.): Von Ringeltaube (Nr. 1) und Nebelkrähe (Nr. 3) wurde je ein Nest gesichtet, der Fund von Kohlmeisenjungen innerhalb einer Baumgruppe (Nr. 2) legt die hiesige Brut nahe, wenngleich keine Höhle an den Bäumen festgestellt werden konnte.

Zur Abwendung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist zunächst bei Umsetzung der Planung zwingend eine Bauzeitenbeschränkung einzuhalten: Arbeiten zur Vegetationsbeseitigung sowie Bauarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit (1.3. bis 30.9.) vorzunehmen, um etwaige Störungen und somit eine Aufgabe des Brutgeschäftes (Vergrämung) und/oder direkte Brutverluste durch Zerstörung von Niststätten zu vermeiden. Zudem sollten vorhandene, noch relativ vitale Bäume und Gehölzstrukturen in die Konzeption der Uferpromenade einbezogen werden, um Lebensraumverluste soweit wie möglich zu minimieren. Durch eine Gestaltung mit begleitendem Grünstreifen sowie Gehölz- und Baumneupflanzungen können erhebliche Auswirkungen durch sonstige

Lebensraumverluste (nicht ganzjährig geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestäten, Nahrungsflächen) voraussichtlich vermieden werden. Vor Fällmaßnahmen ist auch außerhalb der Bauzeitbeschränkungsphase der Bereich der Baumgruppe (Nr. 2 in der Abb.) sicherheitshalber einer genaueren Begutachtung zu unterziehen. Unvermeidbare Beseitigungen ganzjährig geschützter Lebensstätten bedürfen einer artenschutzrechtlichen Ausnahme gemäß § 45 BNatSchG und sind in geeigneter Weise zu kompensieren: Zur Unterstützung der Höhlenbrüter sind spezifisch für diese Gruppe geeignete Nistkästen im Gebiet in geeigneter Höhe und an geeigneten Strukturen zu installieren, beispielsweise an verbleibenden Bäumen oder Gebäuden im unmittelbaren Umfeld. Die Festlegung der Vorgehensweise muss in enger Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde erfolgen – ggf. in Orientierung an der Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten (9/2014).

Für die vorkommenden, sämtlich streng geschützten Fledermäuse stellt das Plangebiet derzeit lediglich einen gering- bis maximal mittelwertigen Teillebensraum ohne derzeitiges Quartierpotential dar, der zur Nahrungssuche genutzt wird; konkrete Quartiernachweise erfolgten nicht. Geeignete Altbäume fehlen zwar, der Baumbestand ist jedoch vielfach bereits deutlich geschädigt, so dass Quartiergelegenheiten entstehen können. Um somit nicht völlig auszuschließende künftige Quartiernutzungen nicht zu gefährden und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, sind daher dennoch vor Beginn erforderlicher Fällarbeiten bzw. Baufeldfreimachung die Bäume fachkundig zu begutachten und sämtliche für Quartiernutzungen geeignete Strukturen (Höhlen, Spalten und Risse) unabhängig von der Jahreszeit auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse zu untersuchen. Sollten Quartiernutzungen festgestellt werden, ist die Nutzungsphase abzuwarten und der Verlust im angrenzenden Baumbestand durch die Anbringung geeigneter Ersatzquartierangebote (Fledermauskästen) zu kompensieren. Die Festlegung der Vorgehensweise muss in enger Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde erfolgen.
Nach Herstellung der Promenade mit begleitendem Grünstreifen und Baumpflanzungen wird das Gebiet zwar einen weniger dichten Gehölzbestand im mittleren Abschnitt aufweisen, jedoch weiterhin Funktionen als Lebensraum für die derzeit ansässigen Brutvögel und als Nahrungshabitat für Fledermäuse und Nahrungsgäste (Vögel) erfüllen. Mit dauerhaften erheblichen Auswirkungen auf Fledermäuse sowie über die bereits beschriebenen potentiellen Nistplatzverluste (ggf. ergänzend Kompensation durch Nistkästen) hinausgehenden erheblichen Auswirkungen auf Vögel ist daher unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen nicht zu rechnen.

Es befinden sich keine Schutzgebiete nach nationalem oder europäischem Naturschutzrecht innerhalb oder im näheren Umfeld des Plangebiets. Zudem sind bei der mit der Planung angestrebten Entwicklung keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten, die nennenswert über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinausreichen könnten. Eine Beeinträchtigung von Schutz-, Pflege- und Entwicklungszielen in weiterer Entfernung gelegener Schutzgebiete kann somit ausgeschlossen werden.

1.3 Landschaftsbild und Erholung

Durch den Bebauungsplan 1-81 soll im Zusammenhang mit der angrenzenden Planung (Bebauungsplan I-32aa) eine Spreeuferpromenade als Teil des gebietsübergreifenden Berliner "Spreewegs" (Bestandteil der 20 Grünen Hauptwege Berlins) ermöglicht werden. Die Planung entspricht damit den Zielsetzungen des LaPro ebenso wie denen der gesamtstädtischen Erholungsvorsorge. Insgesamt sind infolge der Planung ausschließlich positive Auswirkungen auf das Landschaftsbild, die erholungsbezogenen Nutzungsmöglichkeiten des Geltungsbereichs sowie auf die menschliche Gesundheit zu erwarten. Der Großteil des Plangebiets ist weitestgehend frei von oberirdischen oder

unterirdischen Bestandsleitungen. Begleitend zu Bebauungsplan- und Wettbewerbsverfahren erfolgt eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden und der Betreibergesellschaft des Heizkraftwerks Mitte bezüglich der Berücksichtigung ihrer Belange bei der Konkretisierung der Planung.

2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Der Naherholungsraum Spree wird für die Allgemeinheit und somit auch für die angrenzende Wohn- und Arbeitsbevölkerung nutzbar gemacht. Aufgrund einer Aufwertung des Wohn- und Arbeitsumfeldes sind die Auswirkungen positiv.
Die Wohn- und Arbeitsbevölkerung profitiert zudem von einer Verbesserung der Rad- und Fußwegeinfrastruktur.

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

Grunderwerb

Die zur Umsetzung der Planung benötigten Flächen wurden größtenteils bereits über den treuhänderischen Sanierungsträger erworben (s. Kap. I.2.2). Als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzte Grundstücke, die noch nicht im Eigentum des Landes Berlin stehen, sollen bis zum Beschluss über die Rechtsverordnung erworben werden. Falls ein vollständiger Erwerb bis dahin nicht möglich sein sollte, könnten stattdessen Entschädigungsansprüche nach § 40 BauGB anfallen.
Die anfallenden Kosten werden aus Mitteln für das Sanierungsgebiet "Nördliche Luisenstadt" finanziert. Grundlage ist die Kosten- und Finanzierungsübersicht im Anhang der Rechtsverordnung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes. Die Übersicht wird laufend fortgeschrieben. Damit ist die Finanzierung aus Mitteln der Städtebauförderung in der eingestellten Höhe im Sanierungszeitraum abgesichert. Die Abwicklung erfolgt über ein Treuhandkonto der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Sie hat dem Spreeuferweg hierbei in den Jahresplanungen eine hohe Priorität eingeräumt.

Wegerechte

Für die Gewährung des Wegerechts und die Übernahme der Unterhaltspflichten für die privaten Verkehrsflächen vor dem Jannowitz-Center wurde, zur Erfüllung der Ansprüche aus § 41 Abs. 1 BauGB, eine einmalige Entschädigungszahlung vereinbart (s. Kap II.3.4). Zum gegenwärtigen Stand der Vertragsverhandlungen mit dem Eigentümer des Uferwegs am Heizkraftwerk Mitte, soll für die Gewährung des Wegerechts und die Übernahme der Unterhaltspflichten ebenfalls eine einmalige Entschädigungszahlung geleistet werden (s. Kap II.3.4). Die anfallenden Kosten werden von der Senatsverwaltung für Finanzen übernommen.

Baukosten

Für die bauliche Herstellung des Uferabschnitts zwischen Jannowitzbrücke und Michaelbrücke werden in einem durch BDC Dorsch Consult (9/2016) ermittelten Kostenrahmen, Planungs- und Investitionskosten in Höhe von 5,9 Millionen Euro brutto kalkuliert. Die Summe umfasst den Bau des Uferwegs mit Grün- und Aktionsflächen, technischen Anlagen, Freimobiliar und Beleuchtung, Gehölzentfernungen, die Reparatur und Erneuerung der Uferwände, Anpassungsmaßnahmen im Bestand/ Herstellung der Barrierefreiheit sowie die Beseitigung von Altlasten und Kampfmitteln, jeweils in den Kostengruppen 200 - 700 nach DIN 276. Zu berücksichtigen ist, dass auf Grund nur überschlägiger Herangehensweise verschiedene Kosten nur grob beziffert werden konnten, darunter die Kosten der Ufersanierung sowie der Altlasten- und Kampfmittelbeseitigung. Nicht berücksichtigt

wurde weiterhin der gestiegene Baupreisindex und die Erforderlichkeit eines externen Projektträgers.
Geplant ist eine weitgehende Finanzierung aus Mitteln des Bund-Länder-Förderprogramms "Städtebaulicher Denkmalschutz" (5,8 Mio. €). 100 T € werden durch den Bezirk Mitte aus Mitteln für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (Kapitel 4200, Titel 89331) bereitgestellt.

Instandhaltungskosten

Dem Bezirk Mitte und der Hauptverwaltung entstehen im Rahmen der Pflege und sonstigen Instandhaltung des Uferwegs einschließlich der Ufermauern laufende Folgekosten die in den weiteren Hausplanungen zu berücksichtigen sind.

IV. Verfahren

1. Mitteilung der Planungsabsicht

Die Mitteilung der Planungsabsicht zum Bebauungsplan 1-81 gemäß § 5 AGBauGB an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und gemäß Artikel 13 des Landesplanungsvertrags an die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg erfolgte mit Schreiben vom 8.3.2011.

Die Senatsverwaltung teilte mit Schreiben vom 1.4.2011 mit, dass gegen die Planungsabsicht aus Sicht der dringenden Gesamtinteressen Berlins keine Bedenken bestehen. Es wurde mitgeteilt, dass das Bebauungsplanverfahren nach § 7 AGBauGB durchgeführt wird, da mit der Brückenstraße und der Michaelkirchstraße sowie der Spree (Bundeswasserstraße) jeweils dringende Gesamtinteressen Berlins an Bebauungsplänen gemäß Abs. 1 Nr. 2 berührt sind und eine mögliche Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden kann. Im Weiteren wurde darüber informiert, dass eine Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan gegeben ist und regionalplanerische Festlegungen beachtet wurden. Im Hinblick auf den Fußgängerbereich wurde darauf hingewiesen, dass dieser für Radfahrer freizugeben und eine behindertengerechte Gestaltung zu berücksichtigen ist.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg teilte mit Schreiben vom 30.3.2011 mit, dass der Entwurf des Bebauungsplans nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung steht.

2. Beschluss zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Das Bezirksamt hat am 7.6.2011 beschlossen, den Bebauungsplan 1-81B als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und § 6 Abs. 1 AGBauGB im Amtsblatt für Berlin am 17.6.2011 auf S. 1366 bekannt gemacht.

Die Vorschriften des § 13a BauGB können auf Bebauungspläne angewendet werden, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen.
Der Bebauungsplan ist ein Plan zur Innenentwicklung, da er als andere Maßnahme im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB zur innerstädtischen Umfeldverbesserung und Erschließung zwecks Fortentwicklung vorhandener Ortsteile beiträgt. Der Geltungsbereich liegt innerhalb einer im Zusammenhang bebauten Ortslage und ist dem Siedlungsbereich zuzurechnen. Die Flächen sind Bestandteil des Sanierungsgebiets "Nördliche Luisenstadt". Die Erschließung des Spreeufers und dessen verbesserte Zugänglichkeit ist als wesentliches städtebauliches Sanierungsziel (s. Kap. I.3.8) auch als Maßnahme der Innenentwicklung zu werten.
Nach dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg haben gerade Gewässer und Gewässerränder einen hohen Erlebniswert und sind für die Erholung besonders geeignet. Ausreichende, nutzbare und qualitativ hochwertige Freiflächen im Siedlungsraum reduzieren den freizeitbezogenen motorisierten Individualverkehr und ermöglichen eine ausgewogene Mischung von Wohnen, Arbeiten und Erholung. Sie tragen auch dazu bei, die Wohn- und Lebensqualität für die Bevölkerung und die Attraktivität von Wohn- und Gewerbestandorten zu erhöhen.

Als weitere Voraussetzung ist das beschleunigte Verfahren u. a. dann zulässig, wenn eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Da durch den Bebauungsplan keine Grundflächen im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt werden, ist stattdessen gemäß § 13a Abs. 1 Satz 3 die bei Durchführung des Bebauungsplans künftig versiegelte Fläche zu Grunde zu legen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 6.000 m². Bei der Betrachtung von zu erwartenden versiegelten Flächen sind die zur Begrünung festgesetzten Flächen (hier: 30 % der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Uferweg") abzuziehen.
In die Betrachtung ist der Bebauungsplan I-32aa einzubeziehen, da dieser in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplans 1-81 aufgestellt wird. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans I-32aa umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 9.700 m². Auch hier sind bei der Betrachtung von zu erwartenden versiegelten Flächen die zur Begrünung festgesetzten Flächen (ebenfalls Anteil von 30 %) zu berücksichtigen.
In der Gesamtbetrachtung der beiden Bebauungspläne wird der gesetzliche Schwellenwert auf jeden Fall deutlich unterschritten.

Weiterhin wird durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten bestehen nicht.

Die Verfahrensvorschriften des beschleunigten Verfahrens werden in § 13a Abs. 2 BauGB benannt; es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB zwar nicht erforderlich, wurde jedoch durchgeführt.

Mit Schreiben vom 27.5.2011 teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit, dass für den Bebauungsplan 1-81 die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorliegen.

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 23.6.2014 bis einschließlich 23.7.2014 und wurde durch Veröffentlichung in drei Tageszeitungen am 19.6.2014 und über die Homepage des Bezirksamts Mitte öffentlich bekannt gemacht.
Die Unterlagen lagen im Stadtplanungsamt Mitte aus und wurden im Internet auf der Seite des Bezirksamts Mitte veröffentlicht.

Die abgegebenen Stellungnahmen betrafen insbesondere die Themen barrierefreie Wegeführung, Versiegelung/Grünanteil, Geltungsbereich sowie Nutzungs- und Fahrrechte. Es wurde angeregt, dass der Uferweg sowohl für Fußgänger als auch für Radfahrer zugänglich sein und von Autoverkehr und Stellplätzen freigehalten werden soll. Der Versieglungsgrad solle möglichst gering gehalten werden, um Erholungsflächen zu schaffen. Die Anregungen zur Gestaltung der Wege und Freiflächen sowie zu den baulichen Maßnahmen zur Herstellung der Barrierefreiheit sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Sie sollen im Rahmen des Realisierungswettbewerbs Berücksichtigung finden.
Im Weiteren wird auf den vorhandenen Baumbestand und die Berücksichtigung der Wasserrahmenrichtlinie hingewiesen.

Im Hinblick auf den Geltungsbereich wurde vorgeschlagen, die Grundstücksflächen bis zur Rungestraße mit aufzunehmen. Für eine Einbeziehung der Fläche bis zur Rungestraße fehlt es, auch im

Hinblick auf das Planungsziel einen öffentlich zugänglichen Uferbereich zu schaffen, am Erfordernis für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Aus der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ergeben sich keine grundsätzlichen Änderungen für die Planung.

Das Bezirksamt Mitte hat am 28.3.2017 die Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen (BA-Vorlage 70/2017).

4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand mit Schreiben vom 15.10.2015 bis zum 1.12.2015 statt.
Es wurden keine grundlegenden Bedenken geäußert. Im Wesentlichen betrafen die Hinweise die Anforderungen an und die Zuständigkeit für die Uferbefestigung, die Nutzung für den Radverkehr, die Belastung mit Altlasten, die Oberflächenentwässerung sowie die Berücksichtigung der EU-Wasserrahmenrichtlinie und der Belange der Bundeswasserstraße. Ferner wurden Hinweise zur Überarbeitung von Fachgutachten, insbesondere im Hinblick auf die Belange der Natur und Landschaft, geäußert.

Der beabsichtigten Nutzung für den Fuß- und Radverkehr entsprechend entfällt im Ergebnis der Auswertung der Stellungnahmen die angedachte Festsetzung einer durchgängigen öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" zugunsten einer öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Uferweg" mit Geh- und Radfahrrechten, einer privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Uferweg" sowie der Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Heizkraftwerk" mit Geh- und Radfahrrechten. Die Differenzierung wurde notwendig, da die Flächen im Bereich des Jannowitz-Centers und im Bereich des Heizkraftwerks im privaten Eigentum verbleiben und der private Nutzungszweck gegenüber dem öffentlichen überwiegt.
Die geplanten Festsetzungen für diese Bereiche gewährleisten dennoch die Umsetzung eines durchgängigen Uferwegs. Die Umsetzung dieses Sanierungs- und Planungsziels bleibt gewahrt.

Das Bezirksamt Mitte hat am 28.3.2017 die Auswertung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplans 1-81 beschlossen (BA-Vorlage 70/2017).

5. Änderung des Geltungsbereichs und des Titels

Am 22.8.2017 hat das Bezirksamt den Beschluss (BA-Vorlage 185/2017) gefasst, den Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-81B (Spreepromenade) geringfügig anzupassen. Der Geltungsbereich wird um einen Teilbereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Michaelkirchstraße bis zu deren Mitte erweitert sowie auf der Grundstücksfläche Brückenstraße 6, Teilfläche des Flurstücks 200 (Flur 718) geringfügig zurückgenommen. Des Weiteren erfolgen weitere untergeordnete Anpassungen des Geltungsbereichs.
Der bisher an der Michaelkirchstraße anliegende Geltungsbereich bezieht nun einen Teil der Michaelkirchstraße bis zu deren Mitte mit ein. Diese Änderung wurde erforderlich, um den geplanten Uferweg unter der Michaelbrücke mit in den Geltungsbereich aufzunehmen. Der östlich benachbarte Bebauungsplan I-32aa wird ebenfalls die halbe Straßenfläche der Michaelkirchstraße, auf der östlichen Seite, in den Geltungsbereich aufnehmen, sodass ein lückenloser Anschluss der beiden

Bebauungspläne gewährleistet ist. Im westlichen Bereich wurde der Geltungsbereich auf dem Flurstück 200 (Flur 718) reduziert. Die Anpassung ist notwendig, weil sich der Bebauungsplan nur noch auf die Fläche beschränken soll, die erforderlich ist, um das dort vorgesehene Geh-, Fahr- und Leitungsrechte planungsrechtlich zu sichern. Des Weiteren ergeben sich aus der Fortentwicklung des Bebauungsplanes und des mittlerweile vorliegenden Lageplans untergeordnete Anpassungen des Geltungsbereichs.
Der Bebauungsplantitel wird geändert und lautet nun folgendermaßen: Bebauungsplan 1-81 für die zwischen Brückenstraße und Michaelkirchstraße an die Spree angrenzenden Flurstücke 200 (tlw.), 34, 37, 41, 42 (tlw.), 284 (tlw.) und 283 (Rungestraße 18A, Köpenicker Straße 60, 70, 73 tlw.), die angrenzenden Flurstücke 40 und 43 sowie eine Teilfläche der Michaelkirchstraße im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg teilten zuvor im Rahmen der Mitteilung der Planungsabsicht mit Schreiben vom 15.6.2017 und 5.7.2017 mit, dass ihre ursprünglichen Stellungnahmen weiterhin gültig bleiben.

6. Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens nach den bisherigen Rechtsvorschriften

Das Bebauungsplanverfahren wird unter Anwendung von § 233 i. V. m. § 245c BauGB nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.

7. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Das Bezirksamt Mitte hat am 28.3.2017 beschlossen (BA-Vorlage 70/2017), die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans durchzuführen.
Mit Schreiben vom 14.11.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zur Stellungnahme aufgefordert.

Die abgegebenen Stellungnahmen mit Relevanz für den Bebauungsplan betrafen insbesondere die Regenwasserbewirtschaftung, den Grunderwerb und bauliche Maßnahme im Bereich der Uferwände, die Schutzbedürftigkeit der künftigen Nutzungen im Bereich des Uferwegs im Sinne des Immissionsschutzrechts, den Umfang des Geh- und Fahrrechts auf den Flächen vor dem Jannowitz-Center sowie eine Regenwasserleitung der Berliner Wasserbetriebe auf dem Gelände des Heizkraftwerks.

Aus der Auswertung des Beteiligungsverfahrens ergeben sich keine grundsätzlichen Änderungen für die Planung (vgl. Anlage 1).

Die textliche Festsetzung 3.1 zum Geh- und Fahrrecht auf den Flächen vor dem Jannowitz-Center wurde um ein Fahrrecht für Unterhaltungsfahrzeuge ergänzt. Weiterhin wurde ein Leitungsrecht zu Gunsten der Berliner Wasserbetriebe für eine Haupt-Regenwasserleitung auf dem Gelände des Heizkraftwerks neu in den Bebauungsplan aufgenommen.
Im Sinne einer verbesserten Rechtssicherheit des Bebauungsplans wurde der Abwägung nunmehr zu Grunde gelegt, dass die auf dem Uferweg künftig zulässigen Nutzungen schutzbedürftig im Sinne des Immissionsschutzrechts sind. Änderungen des Bebauungsplans ergaben sich hieraus jedoch nicht.

Zu Klärung, wie das auf den noch herzustellenden Wegeflächen anfallende Regenwasser beseitigt werden kann, wurde eine Regewasserkonzept als Fachbeitrag zum Bebauungsplan erstellt. In ihm wird nachgewiesen, dass eine den rechtlichen und technischen Anforderungen genügende Bewirtschaftung des Regenwassers möglich ist. Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans ergaben sich nicht.

8. Änderung des Geltungsbereichs und des Titels

Am 22.10.2019 hat das Bezirksamt den Beschluss (BA-Vorlage 928/2019) gefasst, den Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-81B (Spreepromenade) geringfügig anzupassen.
Um mögliche eigentumsrechtliche oder schifffahrtsrechtliche Probleme auszuschließen, wurde die Geltungsbereichsgrenze so festgelegt, dass die jetzige tatsächliche Eigentumsgrenze zur Spree nicht überschritten wird. Die Grenze verläuft nun entweder entlang des Gewässerrands (Vorderkante Uferbefestigung) oder entlang der Grenze des Wasserflurstücks der Spree. Gewählt wurde jeweils die weiter landeinwärts liegende Linie.
Die Durchführung einer Grenzvermessung mit Flurstückszuordnung ist erst nach Sanierung der Uferbefestigung sinnvoll möglich, da erst dann der endgültige Grenzverlauf zwischen Straßenverkehrsfläche und Bundeswasserstraße feststeht.
Diese Abgrenzung des Geltungsbereichs hat zur Folge, dass beim Bau des Uferwegs geringe Teilflächen außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen errichtet werden müssen. Dieser Umstand wird als unproblematisch angesehen, da trotz der stellenweise geringfügig verringerten Breite der festgesetzten Fläche, das Planungsziel - Herstellung eines durchgehenden, öffentlichen Uferwegs - weiterhin ohne Einschränkungen umsetzbar bleibt.
Weiterhin wurde geprüft, ob die Herausnahme kleiner Bereiche am Ufer aus dem Geltungsbereich den Erwerb, bzw. als letzte Möglichkeit die Enteignung der für den Uferweg benötigten Flächen behindern könnte.
Voraussichtlich werden die Uferwand und die dahinterliegenden Streifen für den dann landseitig hinzutretenden Uferweg für dessen Gestaltung und insbesondere die statische Absicherung benötigt bzw. wird deren Einbeziehung jedenfalls sinnvoll sein.
Dieses Interesse sollte sich jedoch mit oder ohne Eigentumserwerb durch Berlin verwirklichen lassen. Entweder ist der Bund (WSV) bereit die Ufer(wand)flächen an Berlin zu übereignen (sinnvollerweise nach Erneuerung der Uferwand in diesem Abschnitt, um das neue, zu übereignende Flurstück danach exakt an der Gewässergrenze zu bilden) oder er möchte das Eigentum behalten, dann kommt der Abschluss eines Nutzungsvertrages in Betracht.

Der Bebauungsplan wird mit dem geänderten Geltungsbereich unter dem Titel Bebauungsplan **1-81** *für die zwischen Brückenstraße und Michaelkirchstraße an die Spree angrenzenden Grundstücke Brückenstraße 6 (tlw.), Hinter Rungestraße 22, 21C, 21F, Köpenicker Straße 60, 70, 73, Rungestraße 18A (tlw.) und Flurstücke 41 (tlw.), 42 (tlw.), 284 (tlw.) sowie die Grundstücke Hinter Rungestraße 19 und 20 im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte* fortgeführt.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg teilten zuvor im Rahmen der Mitteilung der Planungsabsicht mit Schreiben vom 13.8.2019 und 14.8.2019 mit, dass keine Bedenken gegen die Änderung bestehen.

9. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Das Bezirksamt Mitte hat am 22.10.2019 beschlossen (BA-Vorlage 938/2019), eine erneute, eingeschränkte Behördenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans durchzuführen.

10. Beteiligung der Öffentlichkeit

Das Bezirksamt Mitte hat am 22.10.2019 beschlossen (BA-Vorlage 938/2019), die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans durchzuführen.
Sie wird durch Veröffentlichung im Amtsblatt von Berlin, in drei Tageszeitungen und über die Homepage des Bezirksamts Mitte öffentlich bekannt gemacht werden.
Die ab dem 2. März 2020 mit der Bekanntmachung - Stadt 1 204 - vom 11. Februar 2020 (Amtsblatt für Berlin Nr. 8 vom 21. Februar 2020 Seite 1038) begonnene öffentliche Auslegung wurde am 16.03.2020 aufgrund der Corona-Pandemie (COVID-19) abgebrochen. Die zu dieser öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen fließen in die Abwägungen dieser Bebauungspläne ein. Die öffentliche Auslegung wird vom 15.6.2020 bis 14.7.2020 wiederholt.

11. Redaktionelle Anpassung des Geltungsbereichs und des Titels im Rahmen der Erarbeitung des Reinplans

Im Rahmen der Erarbeitung des Reinplans hat sich der Geltungsbereich redaktionell im folgenden Bereich geändert:

- Im mittleren Bereich des Bebauungsplans erfolgte eine untergeordnete Anpassung des Geltungsbereichs auf der Spreeseite. Das Flurstück 41 liegt nun vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Hierdurch ergibt sich eine geringfügige Vergrößerung des Geltungsbereichs.

Hieraus erfolgte eine redaktionelle Anpassung des Titels, dieser lautet:

- Bebauungsplan 1-81 für die zwischen Brückenstraße und Michaelkirchstraße an die Spree angrenzenden Grundstücke Brückenstraße 6 (tlw.), Hinter Rungestraße 22, 21C, 21F, Köpenicker Straße 60, 70, 73, Rungestraße 18A (tlw.) und Flurstücke 41, 42 (tlw.), 284 (tlw.) sowie die Grundstücke Hinter Rungestraße 19 und 20 im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist

- Planzeichenverordnung (PlanZV) 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

- Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 6. Dezember 2017 (GVBl. S. 664) geändert worden ist

Berlin, den *8.6.2020*

gez. Laduch

Laduch

Fachbereichsleiterin

Anhang

Textliche Festsetzungen

Nur zur Information, es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans

1. Weitere Arten der Nutzung

1.1 Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2. Grünfestsetzungen

2.1 Die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Uferweg" ist mindestens zu 30 vom Hundert zu begrünen. Die gilt nicht für die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Uferweg" unter der Michaelbrücke. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

3. Sonstige Festsetzungen

3.1 Die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Uferweg" ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht für Unterhaltungsfahrzeuge und mit einem Leitungsrecht zugunsten des Unternehmensträgers zu belasten.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

3.2 Die Flächen a und b sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

3.3 Die Fläche b ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Unternehmensträgers zu belasten.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)