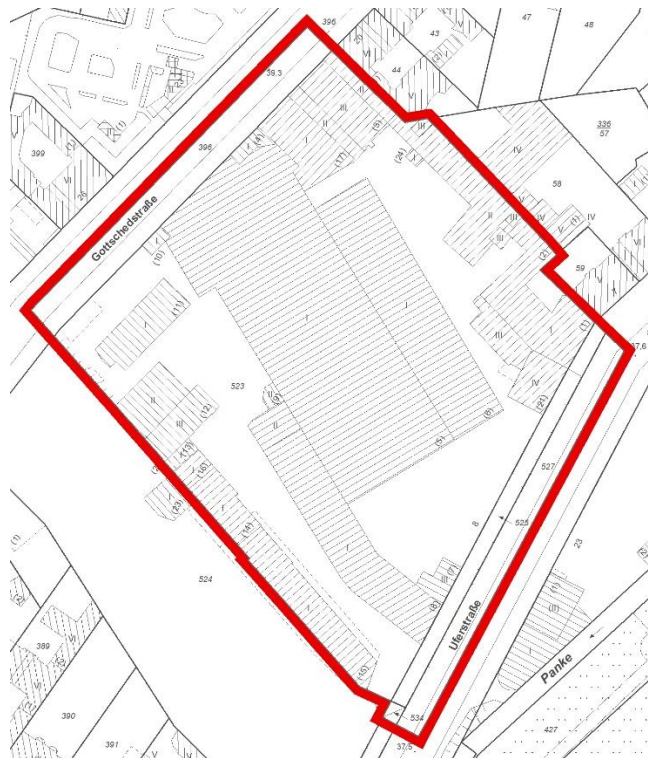


**Begründung
zum Bebauungsplan 1-112a**
für das Grundstück Uferstraße 8, Flurstücke 523, 525 und 524 der Flur 15
sowie der Uferstraße im Bezirk Mitte,
Ortsteil Gesundbrunnen

zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB



VORENTWURF - Berlin, den 01.06.2022

Inhaltsverzeichnis

A.	BEGRÜNDUNG	4
I.	PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN	4
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	4
2.	Beschreibung des Plangebiets	4
2.1	Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung	4
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	4
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand	5
2.4	Baunutzungsplan	5
2.4.1	Förmlich festgesetzte Straßen- und Baufluchtlinien	5
2.5	Verkehrerschließung	6
2.6	Technische Infrastruktur	6
2.7	Energie- und Telekommunikation	7
2.8	Altlasten	7
2.9	Denkmalschutz	8
3.	Planerische Ausgangssituation	9
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	9
3.2	Flächennutzungsplan	10
3.3	Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne	10
3.4	Stadtentwicklungsplanungen	10
3.5	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	11
3.6	Sanierungsgebiet, Erhaltungsverordnungen, Lebendige Zentren und Quartiere	13
3.7	Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen	13
3.8	Angrenzende festgesetzte Bebauungspläne	14
3.9	Planfeststellungen	14
3.10	Sonstiges	14
4.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	15
II.	UMWELTBERICHT	17
1.	Einleitung	17
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	17
1.2	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen sowie der Art, wie diese Ziele berücksichtigt werden	17
1.2.1	Gesetze und Verordnungen	17
1.2.2	Fachpläne	20
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	24
2.1	Bestandsaufnahme (Basisszenario und Nichtdurchführung der Planung)	24
2.1.1	Schutzgutkomplex Tiere/Pflanzen und die biologische Vielfalt	24
2.1.2	Schutzgut Fläche	24
2.1.3	Schutzgut Boden	25
2.1.4	Schutzgut Wasser	25
2.1.5	Schutzgut Luft / Klima	26
2.1.6	Schutzgut Klima	27
2.1.7	Wirkungsgefüge	27
2.1.8	Schutzgut Landschaft	27
2.1.9	Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete	28
2.1.10	Schutzgut Mensch und Bevölkerung	28
2.1.11	Kultur- und sonstige Sachgüter	30
2.1.12	Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ..	31
2.1.13	Landschaftspläne und sonstige Pläne	32
2.1.14	Wechselwirkungen zwischen den Belangen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-d BauGB	35
2.2	Artenschutzrechtliche Betrachtungen	35

III.	PLANINHALT	37
1.	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt.....	37
2.	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan.....	38
2.1	Flächenbilanz	38
IV.	VERFAHREN	40
1.	Mitteilung der Planungsabsicht	40
2.	Aufstellungsbeschluss	40
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	40
4.	Teilung des Plangebiets	46
5.	Änderung des Beschlusses über die Aufstellung des Bebauungsplans 1-112	46
B.	RECHTSGRUNDLAGEN	47

A. BEGRÜNDUNG

I. PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Die Eigentümerin der Flurstücke 523, 525 und 534, Flur 15, ist bestrebt auf der Fläche eine Nutzungsmischung insbesondere aus Wohnen, Kultur und Kleingewerbe zu schaffen.

Aktuell werden die Bestandsgebäude und Freiflächen auf dem Areal überwiegend kulturell genutzt (Künstlerwerkstätten/Ateliers, Ausstellungsräume). Darüber hinaus sind auch Kleingewerbebetriebe und Wohnateliers vorhanden.

Planungsrechtlich wäre gegenwertig die vollständige Beseitigung sämtlicher kultureller Nutzungen und die Errichtung zusätzlichen Wohnraums zulässig.

Die Nutzer des Grundstücks und der Bezirk Mitte von Berlin streben insbesondere die Sicherung der kulturellen bzw. künstlerischen Nutzungen an. Es soll sich dabei nicht (nur) um eine abstrakte Sicherung der Nutzungsart „kulturelle Nutzungen“ handeln, sondern es sollen weitestgehend die jetzigen Nutzungen unter Beibehaltung der heute gültigen Rahmenbedingungen erhalten werden.

Um die gewünschte Nutzungsmischung aus Wohnen, Kultur und Kleingewerbe planungsrechtlich zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig. Unter anderem ist das geltende Planungsrecht zu ändern. Es soll ein Sondergebiet für kulturelle Nutzungen und ein Urbanes Gebiet, gegebenenfalls mit einem Mindestanteil kultureller Nutzungen, festgesetzt werden. Da die Sicherung der kulturellen Belange nicht ausschließlich planungsrechtlich umsetzbar ist, ist zudem der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages notwendig.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Gesundbrunnen im Bezirk Mitte von Berlin. Es ist Teil der ehemaligen BVG-Omnibus-Hauptwerkstatt, die aus einem ehemaligen Pferdebahn- bzw. Straßenbetriebshof hervorgegangen ist.

Östlich der anliegenden Uferstraße verläuft die Panke, ein kleines Fließgewässer, das Richtung Süden über das Nordhafenbecken in den Nordhafen/ Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanal mündet. Die ab der Schulendorfer Straßenbrücke in Richtung Süden abzweigende Südpanke mündet dagegen in die Spree. Östlich des Plangebiets, auf der gegenüberliegenden Uferstraße befindet sich ein Kultur- und Veranstaltungsort für zeitgenössischen Tanz, genannt Uferstudios, der ebenfalls in Gebäuden des ehemaligen Pferdebahn- bzw. Straßenbetriebshofs untergebracht ist. Westlich gegenüber dem Plangebiet steht ein einzelnes Vorkriegswohngebäude. Es ist umrahmt von einem Kindergartengebäude mit dazugehöriger Freiflächen und dem Areal einer Jugendverkehrsschule. Südwestlich angrenzend befindet sich ein derzeit ungenutztes über 8 000 m² großes Areal, dass nahezu unbebaut ist und in der Vergangenheit als Abstellplatz für Busse und Pkw genutzt wurde. Nördlich und südlich direkt an den Geltungsbereich bzw. das ungenutzte Areal anschließend stehen zumeist gründerzeitliche Wohngebäude, teilweise mit typischer Hinterhofbebauung, in der gewerbliche und Büronutzung untergebracht sind. Nördlich und südlich schließen sich aufgelockerte Wohnanlagen aus der Nachkriegszeit an. Die umgebende Bebauung weist zumeist eine Höhe zwischen 19 – 25 m über Gelände auf; es sind in der Regel 4-5 Vollgeschosse vorhanden.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-112a hat eine Größe von etwa 2,2 ha. Er liegt im Bereich nördlich der Martin-Opitz-Straße zwischen der Gottsched- und der Uferstraße und umfasst drei private und zwei landeseigene Flurstücke.

Einer Privateigentümerin gehören die Flurstücke 523 (Lagebezeichnung im Liegenschaftskataster „Uferstraße 8“, Größe 18.889 m²), 525 („Vor Uferstraße 8“, 703 m²) und 534 („Uferstraße“, 31 m²), alle Flur 15, wobei die Flurstücke 523 und 525 trotz der unterschiedlichen Lagebezeichnungen im Liegenschaftskataster auf demselben Grundbuchblatt unter derselben laufenden Nummer verzeichnet sind und insofern ein Grundstück im Sinne der Grundbuchordnung bilden. Das kleine Flurstück 534 stellt eine Besonderheit dar, weil es zwar der Eigentümerin des Grundstücks Uferstraße 8 gehört, auf der Liegenschaftskarte aber einen räumlichen Zusammenhang mit der Nachbarfläche bildet.

Dem Land Berlin gehören die beiden Straßenflurstücke 396 - Gottschedstraße - und 527 – Uferstraße, beide Flur 15. Beide Flurstücke liegen nur mit Teilflächen (1.401 m² und 1.132 m²) im Plangebiet 1-112a.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Bebauung / Bestand

Das etwa 19.600 m² große Grundstück Uferstraße 8 (Flurstücke 523 und 525) ist ehemaliger Standort der BVG-Hauptwerkstatt für Omnibusse. Es wurde zuvor, zwischen 1871 und 1966, als Werkstatt für Pferde- bzw. elektrische Straßenbahnen genutzt. Fast das gesamte Plangebiet deckt sich mit einem Teil der Gesamtanlage „Straßenbahnbetriebshof Gesundbrunnen“ (OBJ-Dok-Nr.: 09030160,T) mit mehreren Baudenkmalen, die sich weiter auf die gegenüberliegende Fläche östlich der Uferstraße erstreckt und ihrerseits wieder Teil des Ensembles „Zentrum Gesundbrunnen“ (OBJ-Dok-Nr.: 09030159) ist.

Auf dem Gelände befinden sich über 80 Ateliers, einige Atelierwohnungen, Proberäume für kulturelle Nutzungen, eine große Ausstellungshalle, Veranstaltungsräume, Gastronomie, kunstbegleitende Gewerbebetriebe und Werkstätten. Derzeit leben und arbeiten auf dem Grundstück mehr als 150 Menschen.

Soziale Infrastruktur / Kita

Auf der gegenüberliegenden Seite der Gottschedstraße befindet sich eine Jugendverkehrsschule und daran anschließend eine Kita.

2.4 Baunutzungsplan

Als planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage für das Plangebiet gilt der Berliner Baunutzungsplan. Ausgewiesen ist ein Allgemeines Wohngebiet der Baustufe V/3. Zulässig sind damit eine Grundflächenzahl von 0,3, eine Geschossflächenzahl von 1,5 und höchstens 5 Vollgeschosse. Es gilt die maximale Bebauungstiefe von 13 m in Verbindung mit geschlossener Bauweise; Bauvorhaben in größerer Tiefe müssen die Vorschriften der offenen Bauweise einhalten.

2.4.1 Förmlich festgesetzte Straßen- und Baufluchtlinien

Für die Uferstraße ist im Bebauungsplangebiet 1-112a am 26.7.1862 per Allerhöchster Cabinets Ordre (A.C.O.) eine Straßen- und Baufluchtlinie festgesetzt worden, die auf der nordwestlichen Grenze der Flurstücke 525 und 534 liegt. Die tatsächliche Straßenbegrenzungslinie liegt auf der südwestlichen Grenze dieser Flurstücke. Während die Baufluchtlinie bei sämtlichen bisherigen Bauvorhaben respektiert wurde, ist die Verbreiterung der Uferstraße bis zur Straßenfluchtlinie nicht erfolgt. Die privaten Flurstücke 525 und 534 stellen faktisch eine „Vorgartenzone“ dar, die aber weitgehend versiegelt ist und als Zufahrten oder Stellplätze genutzt wird.

Für die Gottschedstraße ist im Plangebiet die Straßen- und Baufluchtlinie am 29.1.1904 förmlich festgesetzt worden. Die heutige Straße entspricht dieser Festsetzung, das heißt, die jetzige östliche Grenze des Straßenflurstücks 396 stimmt mit der Straßenfluchtlinie überein.

2.5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird im Osten durch die bestehende mit jeweils einer Spur je Richtungsfahrbahn ausgebildeten Uferstraße erschlossen. Westlich grenzt es an die Gottschedstraße an. Die Fahrbahnen der beiden Erschließungsstraßen sind in Kopfsteinpflaster ausgeführt.

Eine Anbindung an das Berliner ÖPNV-Netz besteht durch die Buslinie M27 mit den Haltestellen am U-Bahnhof Pankstraße (470m Entfernung) und Brunnenplatz (300m Entfernung). Die nächstgelegene U-Bahnstation ist der 470m entfernte U-Bahnhof Pankstraße der Linie U8. Eine Anbindung an das Nachtliniennetz besteht über die Buslinie N8 mit der Haltestelle am U-Bahnhof Pankstraße sowie der Buslinie N9 mit der Haltestelle Exerzierstraße in 300m Entfernung.

Das Plangebiet ist für den Fußverkehr über die Uferstraße und die Gottschedstraße erschlossen. Gesonderte Radverkehrsanlagen sind nicht vorhanden.

2.6 Technische Infrastruktur

Wasserversorgung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben die Berliner Wasserbetriebe (BWB) in ihrer Stellungnahme vom 02.09.2020 darüber informiert, dass im Bereich des Bebauungsplangebietes Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen des BWB befinden. Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Des Weiteren liegen in der Uferstraße zwei Abwasserdruckrohrleitungen (DN 1000 und DN 1200) sowie der Sonderkanal DN 210, welcher im Bereich Uferstraße vom Grundstück führt. Hierbei handelt es sich um eine Leitung, die nicht von den BWB betrieben wird.

Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist nach Angaben der BWB gesichert. Auf Grund der geplanten Nutzungsverdichtung können partiell Leitungsveränderungen (z.B. Verstärkungen) erforderlich werden. Genauere Aussagen hierzu sind aber erst nach Vorliegen von Trinkwasserbedarfswünschen (Hausanschlussanträgen) möglich.

Die innere Erschließung des Plangebiets kann nach Auskunft der BWB entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Bei höheren Neubauten kann vereinzelt das Betreiben privater Druckerhöhungsanlagen erforderlich werden. Jegliche daraus entstehenden Folgemaßnahmen (z. B. Rohrnetzerweiterungen) gehen zu Lasten des Veranlassers. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt hierbei grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf.

Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

Wasserentsorgung

Nach Aussage der BWB stehen die vorhandenen Mischwasserkanäle im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung. Sollte eine vollständige Bewirtschaftung des Regenwassers im Bebauungsplangebiet nicht umsetzbar sein, ist eine Einleitung von Regenwasser in die öffentliche Mischwasserkanalisation im Rahmen der von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) festgelegten maximalen Abflussspende möglich.

Inwieweit und in welchen Mengen Regenwasser vor Ort bewirtschaftet werden kann, ist im weiteren Verfahren noch zu ermitteln. Hierzu wird ein Fachgutachten in Auftrag gegeben.

Fernwärme

In der Uferstraße liegt eine Fernwärmetrasse der Nennweite 2 x DN 150, über die auch die Gebäude in der Uferstraße 8 versorgt werden. Das Plangebiet umfasst die Uferstraße bis zu ihrer Mitte, bauliche Eingriffe sind dort nicht geplant. Der Bebauungsplan sichert lediglich planungsrechtlich die Straße. Der vorhandene Fernwärmetrasse wird nicht beeinflusst. Südöstlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich Fernwärmeanlagen, genauer eine Übergabestation zur Fernwärmeversorgung.

2.7 Energie- und Telekommunikation

Für die Flurstücke 523 und 525, der Flur 15, sind eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stromnetz Berlin GmbH (Elektroenergieleitungsrecht) und für die Telekom Deutschland (Recht zum Betrieb, Änderung und Unterhaltung der Telekommunikationslinie, Bau- und Einwirkungsbeschränkung) eingetragen. Gemäß Stellungnahme vom 11.09.2020 der Vattenfall Europe Business Services GmbH, von der Stromnetz Berlin GmbH beauftragt, befinden sich keine Anlagen der Stromnetz Berlin GmbH im Plangebiet.

Unter der Uferstraße verlaufen fernmeldetechnische Sicherheitsanlagen des IT-Dienstleistungszentrums Berlin. Das Plangebiet umfasst die Uferstraße bis zu ihrer Mitte, bauliche Eingriffe sind dort nicht geplant. Der Bebauungsplan sichert lediglich planungsrechtlich die Straße. Die vorhandenen Anlagen des IT-Dienstleistungszentrums werden durch die Festsetzung nicht beeinflusst.

2.8 Altlasten

Das Plangebiet ist im Bodenbelastungskataster Berlin (BBK) unter der Nr. 378 als Altlast i.S. des § 2 Abs. 5 registriert. Laut BBK ist bereits eine Teilsanierung erfolgt. Sanierungsmaßnahmen werden bzw. wurden durchgeführt. Dennoch bestehen weitere Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen / Altlast. Das aktuelle Bodenbelastungskataster nennt unter Fallkategorien (Detail) die Branchenstandort Nr. 1, Art: *Industrie-/Gewerbestandort* und Nr. 2, Art: *Rüstungsstandort*. Unter der Fallkategorie (Detail), Unfall, wird unter Nr. 1 Art: *Tanküberfüllung* angegeben.

Als Grundstücknutzung ist im aktuellen (Stand 21.09.2020) Bodenbelastungskataster als Nutzer zum einen die Berliner Verkehrsgesellschaft angegeben und als Nutzung *BVG-Betriebswerkstätte und Salzlager*. Zum anderen wird als Nutzer die *Theodor-Hoelscher Maschinenfabrik OHG, gegründet 1989*, und als ehemalige Nutzung *Maschinenbau und Herstellung von Munition* angegeben.

Im aktuellen Bodenbelastungskataster sind folgende durchgeführten Gutachten mit Bemerkungen verzeichnet:

Titel	Datum	Bemerkung
OU BVG-Hauptwerkstatt Uferstr. - GW-OU	11.02.2006	Anstromuntersuchung -> LCKW im Anstrom
OU BVG-Hauptwerkstatt Uferstr. - weiterf. Unters.	09.09.2005	Bestätigung Belastungen im oberen Boden, zus. LCKW im GW
OU BVG-Hauptwerkstatt Uferstr.	28.05.2005	OU auf gesamter ALVF -> teils SM, PAK, MKW im Oberboden; PAK, MKW, As, Hg im GW
Bestandsaufnahme von Rüstungsaltlastverdachtsstandorten in der BR Deutschland	04.1992	UBA-TEXTE 8/93 UBA-Forschungsbericht 93-029
Grundwasseruntersuchungen Uferstr. 8-11	24.09.1991	
Bericht Uferstr. 8-11 (BVG Hauptwerkstätten)	12.07.1991	
Bericht BVG Hauptwerkstätten Uferstr. 8-11	18.01.1991	

Ergänzende GW-Untersuchung BV Uferstr. 8-11 (BVG Hauptwerkstätten)	23.01.1990	
Untersuchung des Bodens und Grundwassers Uferstr. 9	21.12.1989	
Bericht Grundwasseruntersuchung BV Uferstr. 8-11	29.09.1989	
Mögl. Verunreinig. des Bodens u. Grundwassers BVG-Betriebshof Uferstr. 9	04.10.1988	

Zur weiteren Untersuchung des historischen Altlastenverdacht es wurden in den Jahren 2004-2006 orientierende Untersuchungen durchgeführt. Im festzusetzenden Baugebiet sind an verschiedenen Stellen im Oberboden erhöhte Gehalte an Schwermetallen, polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Mineralkohlenwasserstoffen (MKW) festgestellt worden. Eine flächendeckende Verunreinigung ist nicht nachgewiesen. Aufgrund der geplanten Erhaltung der Oberflächenversiegelung ist nicht mit einer Beeinträchtigung der festzusetzenden Nutzung zu rechnen.

2.9 Denkmalschutz

Denkmalbereich (Gesamtanlage), Gartendenkmal, Bodendenkmal

Fast das gesamte Plangebiet deckt sich mit einem Teil der Gesamtanlage „Straßenbahnbetriebshof Gesundbrunnen“ (OBJ-Dok-Nr.: 09030160,T) mit mehreren Baudenkmalen, die sich weiter auf die gegenüberliegende Fläche östlich der Uferstraße erstreckt und ihrerseits wiederum Teil des Ensembles „Zentrum Gesundbrunnen“ (OBJ-Dok-Nr.: 09030159) ist.

Der Listentext der Gesamtanlage „Straßenbahnbetriebshof Gesundbrunnen“ (OBJ-Dok-Nr.: 09030160,T lautet:

„Badstraße 41A, Straßenbahnbetriebshof Gesundbrunnen, Etagen-Pferdestall, 1891 von Joseph Fischer-Dick, Schmiede- und Schlosserwerkstatt, 1891 von Joseph Fischer-Dick, umgebaut 1953, Portier- und Wohngebäude, 1898 von Joseph Fischer-Dick, erweitert 1910, Wagenreparaturwerkstatt und Lackierwerkstatt, 1898 von Joseph Fischer-Dick, erweitert 1912, 1957, umgebaut 1956-57, Kesselhaus, 1901, Reparaturwerkstatt für Untergestelle, 1901, Wagenschuppen, 1902, umgebaut 1968, Kantinen-, Wohn- und Verwaltungsgebäude, 1904 von A. Busse, umgebaut 1928 von Jean Krämer, Werkstatthalle auf der Pankeinsel, 1926-27 von Jean Krämer, Lager, Sägewerk, Holzlagerhalle und Mauer an der Gottschedstraße, 1927 von Jean Krämer, Personal- und Lagerräume sowie Werkstatthalle auf der Pankeinsel, 1928 von Jean Krämer, Kraftwerk mit Kesselhaus und Umformerstation, 1929-31 von Jean Krämer, Holzbearbeitungswerkstätten, 1949 (siehe Ensemble Badstraße 27-51), Uferstraße 8, 23 Gottschedstraße“.

Die Gebäude des ehemaligen Straßenbahnbetriebshofes Gesundbrunnen stammen aus unterschiedlichen Zeitperioden und spiegeln die wechselvolle (Verkehrs)Geschichte des Ortes wider. Zuerst, ab dem Jahr 1890, als Betriebshof für die Große Berliner Pferde-Eisenbahn-Actien-Gesellschaft errichtet und ständig erweitert, erfolgte die Anpassung der Anlage vom Pferdebahnhofbetrieb auf den elektrischen Straßenbahnbetrieb. Von 1926 – 1931 fanden wesentliche Umgestaltungen statt, die das Areal mit seinen Gebäuden bis heute prägen. Nach der Einstellung der letzten Straßenbahnlinien im Bezirk Wedding wurde der Straßenbahnbetriebshof 1961 geschlossen. Die Gebäude wurden anschließend bis zum Jahr 2007 als Hauptwerkstatt für Omnibusse genutzt. Seit 2010 sind die Gebäude des ehemaligen Betriebshofs Heimstätte für Bildende Künstler und Musiker, bieten einen Ort für Theaterinszenierungen und Ausstellungen, beherbergen Freizeit- und verschiedene gastronomische Einrichtungen sowie gewerbliche Kleinbetriebe. In einigen Gebäuden sind auch Wohnnutzungen untergebracht.

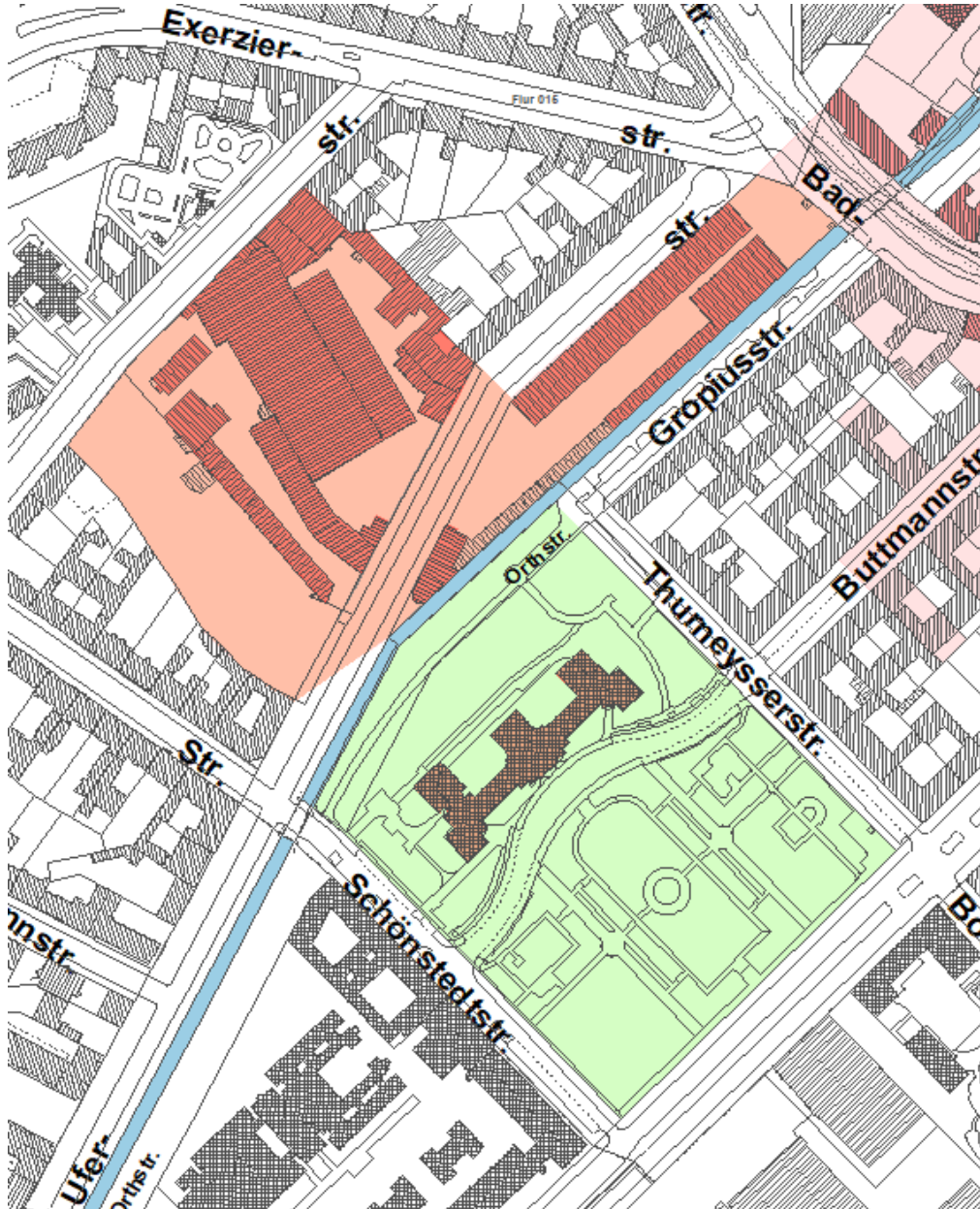


Abb. 1: Auszug aus dem ALKIS, Zugriff am 28.09.2020. Rot Fläche = Ensemble (Gesamtanlage), Rot markierte Gebäude = Baudenkmal, Grüne Fläche = Gartendenkmal

Auf der gegenüberliegenden Pankeseite und damit in unmittelbarer Umgebung zum Geltungsbereich liegt das Gartendenkmal „Brunnenplatz“ (OBJ-Dok-Nr.: 09046191) mit dem darin liegenden Baudenkmal „Amtsgericht Wedding“ (OBJ-Dok-Nr.: 09030361).

Archäologische Funde

In der Nähe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich archäologische Fundstellen von Einzelfunden (112 Mittelalter, 497 Vor- und Frühgeschichte, 2031 Neuzeit).

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms 2007¹ (**LEPro 2007**) beschränken sich auf raumbedeutsame Aussagen und sind als Grundsätze der Raumordnung ausgestaltet. Sie sind Grundlage für die Konkretisierung (Grundsätze und Ziele der Raumordnung) auf nachfolgenden Planungsebenen, insbesondere des Landesentwicklungsplans (LEP B-B) und der Regionalpläne. Der Grundsatz aus § 5 Abs. 1 LEPro 2007 legt die vorrangige Siedlungsentwicklung innerhalb raumordnerisch festgelegter Siedlungsbereiche fest. Gemäß dem Grundsatz § 5 Abs. 2 LEPro soll die Innenentwicklung den Vorrang vor der Außenentwicklung genießen.

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBI S. 294) konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des am 1. Februar 2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Die Festsetzungskarte 1 zum LEP HR stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Teil des Gestaltungsraums Siedlung dar, für dessen Binendifferenzierung den Kommunen ein großer Spielraum eingeräumt wird. Für das Plangebiet relevante Ziele und Grundsätze beziehen sich vor allem auf die Bedeutung Berlins als Bundeshauptstadt und Metropole im Sinne des übergeordneten Zentrums der Region. Die Siedlungsentwicklung soll in Form von Innenentwicklung bzw. Anschluss an bestehende Siedlungsstrukturen erfolgen. Dabei ist die Funktionsmischung entsprechend der Vorgabe des Zentrale-Orte-System anzustreben.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan von Berlin, in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 2. September 2021 (ABl. S. 3809), ist der vorgesehene Geltungsbereich für den Bebauungsplan 1-112a von drei flächenhaften Darstellungen betroffen: Die östlichen etwa zwei Drittel des Grundstücks Uferstraße 8 sind von der Darstellung einer Ver- und Entsorgungsfläche mit Mischgebietscharakter und Lagesymbol „Betriebshof“ (Bahn und Bus) betroffen, während der westlich angrenzende B-Plan-Geltungsbereich als Wohnbaufläche W1 (GFZ über 1,5) dargestellt ist. Im Süden ragt die Darstellung einer Grünfläche in das Plangebiet hinein - es handelt sich um den die Panke begleitenden Ufergrünzug, der in symbolischer Breite von 40 m dargestellt ist.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Flächennutzungsplan-Darstellung „Vorranggebiet für Luftreinhaltung“, so dass laut Erläuterungsbericht Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu prüfen sind.

3.3 Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne

Die Inhalte des Landschaftsprogramms und des in Aufstellung befindlichen Landschaftsplans III-L-3 „Panke Mitte“ können dem Kap. II.1.2.2 „Fachpläne“ (ab S.17) entnommen werden.

3.4 Stadtentwicklungsplanungen

Der Senat von Berlin hat am 30. April 2019 den Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 -**StEP Wirtschaft 2030**-² beschlossen. Er wurde federführend durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen gemeinsam mit der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe erarbeitet. Mit dem StEP Wirtschaft 2030 werden Flächen für die produzierenden Wirtschaftsunternehmen gesichert sowie für eine Aktivierung und Entwicklung vorbereitet. Der StEP Wirtschaft 2030 baut auf dem StEP Industrie und Gewerbe aus dem Jahr 2011 auf und schreibt diesen fort. Im Einzelnen führt der StEP Wirtschaft 2030 aus, dass sich die

1 LEPro 2007 vom 15. Dezember 2007.

2 www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/de/wirtschaft2030/, Zugriff am 06.07.2020.

Rahmenbedingungen in den zurückliegenden Jahren grundlegend gewandelt haben. Insbesondere gibt es vor dem Hintergrund des städtischen Wachstums zunehmende Konkurrenzen zwischen unterschiedlichen Nutzungen (z.B. Wohnen vs. Gewerbe, Einzelhandel vs. Gewerbe). Hinzu kommen neue technologische Entwicklungen, die mit der Digitalisierung von Produktion verbunden sind. Um stadtentwicklungsplanerisch den Anforderungen der wachsenden Berliner Wirtschaft in ihrer diversifizierten Struktur Rechnung zu tragen, ist daher eine Flächensicherung für unterschiedlichste Formen von Produktion in der Stadt erforderlich.

Der StEP Wirtschaft 2030 trifft für das Plangebiet keine Aussagen.

Der **StEP Wohnen 2030**³ wurde vom Berliner Senat am 20. August 2019 beschlossen. Er löst damit den im Jahr 2014 beschlossenen StEP Wohnen 2025 ab und schreibt diesen auf der Grundlage neuer Bevölkerungs- und Wohnungsbedarfsprognosen fort. Er dient als Masterplan für die Wohnungsbauentwicklung im Land Berlin, dessen Aufgabe es ist, festzustellen, wie hoch der Bedarf an Wohnungen ist, wie viel Neubau notwendig ist, um diesen Bedarf zu decken, und wo geeignete Potenziale dafür liegen.

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 trifft keine Aussagen über den Planbereich.

Des Weiteren wird das Plangebiet innerhalb eines Milieuschutzgebietes (Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB) dargestellt.

Gemäß der aktuellen Bestandskarte des **StEP Mobilität und Verkehr**⁴ sind die das Plangebiet erschließenden Straßen dem übergeordneten Straßennetz nicht zugeordnet. Die nahe dem Plangebiet verlaufende Exerzierstraße wird als örtliche Straßenverbindung der Stufe III dargestellt, die nahe Schweden- bzw. Badstraße als örtliche Straßenverbindung der Stufe II.

Um sowohl die Zentren als auch ein angemessenes ergänzendes Versorgungsnetz zu sichern und zu stärken, hat der Berliner Senat am 12. März 2019 den Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 beschlossen. Der **StEP Zentren 2030**⁵ ersetzt den zuvor gültigen StEP Zentren 3 aus dem Jahr 2011 und enthält Rahmen setzende Vorgaben zur Weiterentwicklung der Berliner Zentren- und Einzelhandelsstruktur. Zu den Aufgaben des StEP Zentren zählt die Umsetzung bundesrechtlicher Regelungen, die darauf zielen, eine verbrauchernahe Versorgung zu sichern, das Stadtbild zu erhalten und zu gestalten sowie Funktions- und Nutzungsanforderungen aller Bevölkerungsgruppen in der städtebaulichen Entwicklung zu berücksichtigen. Der Stadtentwicklungsplan Zentren stellt die Zentrenhierarchie im Land Berlin dar. Er beinhaltet die gesamtstädtisch relevanten Steuerungsgrundsätze, welche die planungsrechtliche Grundlage für die Zentrenentwicklung und Einzelhandelssteuerung in den Berliner Bezirken bilden.

Das Plangebiet liegt gemäß dem StEP Zentren 2030 zwischen den Stadtteilzentren Müllerstraße und Badstraße.

Die Inhalte des **StEP Klima** können dem Kap. II.1.2.2 „Fachpläne“ (S. 19) entnommen werden.

3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

Planwerke

Das Plangebiet liegt in keinem der vom Senat beschlossenen Planwerke.

Lärmaktionsplan und Luftreinhalteplan

3 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Referat 1A, Berlin, Juli 2019.

4 Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe), Hrsg.: Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz Abteilung IV, Berlin, März 2021, FIS-Broker Kartenanzeige „Übergeordnetes Straßennetz Bestand“, Stand 03/2022, Zugriff am 15.05.2022.

5 Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (StEP Zentren 2030), Hrsg.: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Kommunikation, Berlin, August 2019.

Aussagen zu diesen Planungen können dem Umweltbericht, Kapitel II.2.1.13 „Landschaftspläne und sonstige Pläne“, entnommen werden.

Hochhausleitbild

Das Hochhausleitbild für Berlin wurde am 25. Februar 2020 vom Berliner Senat beschlossen. Es ist eine „von der Gemeinde beschlossene sonstige städtebauliche Planung“ i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und als solche bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Als Hochhaus definiert die Bauordnung von Berlin ein Gebäude, in dem die Höhe der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, im Mittel mehr als 22 m über Geländeoberfläche beträgt (§ 2 Abs. 4 Nr. 1 i.V.m. § 2 Abs. 3 Satz 2 BauO Bln).

Aufgrund ihrer Dominanz und ihrem prägenden Einfluss auf die städtebauliche Gestalt weit über den lokalen Fokus hinaus ist die Begründung von Hochhausstandorten und die Sicherung einer qualitätsvollen Gestaltung erforderlich. Das Hochhausleitbild definiert hierfür Rahmenbedingungen, Prüfkriterien und Planungsgrundsätze für Hochhausvorhaben, zudem wird der Planungsprozess dargestellt.

Die sieben Rahmenbedingungen umfassen unter anderem, dass Hochhäuser einen Mehrwert für die Stadtentwicklung schaffen, gesichert wird, dass sie Impulse für die städtischen Räume setzen, die Qualifizierung bestehende Quartiere unterstützt wird, aber auch, dass einheitliche Qualitätskriterien und –anforderungen an Hochhausvorhaben gelten und das Leitbild als Basis für Planungs- und Genehmigungsverfahren und –prozesse gilt.

Das Hochhausleitbild definiert übergeordnete Prüfkriterien zur Standortwahl in Bezug auf verschiedene Schutzgebiete (Denkmalschutz, Erhaltungsgebiete, naturschutzrechtliche Schutzgebiete), den Flächennutzungsplan und die verkehrliche Anbindung. Ergeben sich keine grundlegenden Vorbehalte aus der Prüfung dieser Kriterien, kann der vierstufige Planungsprozess beginnen. Dieser wird in Phase 1, Projektidee (umfasst u.a. gesamtstädtische Betrachtungen, Vorstellung des Vorhabens im Baukollegium und erste Vor-Ort-Beteiligung), Phase 2, Konzept (umfasst u.a. Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans, städtebaulichen Wettbewerb, Baukollegium), Phase 3, Planung (umfasst u.a. Bebauungsplanverfahren, städtebaulichen Vertrag) und Phase 4, Realisierung (umfasst u.a. Bauantrag, Baukollegium und Vor-Ort-Information) unterteilt.

Zudem werden allgemeine Planungsgrundsätze (Qualität, Kompensation von nachteiligen Auswirkungen, Mehrwert für die Allgemeinheit, Partizipation, Wettbewerbsverfahren, Bebauungsplan) und spezifische Planungsgrundsätze (Nachhaltigkeit, Multifunktionalität, offenes Erdgeschoss, offenes Dachgeschoss) definiert. Zu jedem Planungsgrundsatz bietet das Leitbild Checklisten, die Beispiele und Anhaltspunkte an Maßnahmen und zur Umsetzung enthalten. Dabei muss nicht jedes Kriterium vollumfänglich berücksichtigt werden, sondern Ziel ist eine angemessene Berücksichtigung der Planungsgrundsätze.

Das Baukonzept wird im weiteren Verfahren noch konkretisiert. Der aktuelle städtebauliche Entwurf weist ein Gebäude auf, das mit 13 Stockwerken und einer Höhe von ca. 45 m geeignet ist, das Hochhausleitbild zur Anwendung zu bringen.

Quartiersmanagement

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Quartiersmanagement-Gebiets. In unmittelbarer Nähe, auf der gegenüberliegenden Uferseite der Panke, liegt das QM-Gebiet „Badstraße“. Das 98,8 ha große Gebiet wurde im Jahr 2015 eingerichtet.

Das Quartiersmanagement Badstraße hat seine Handlungsschwerpunkte in den folgenden Feldern:⁶

- Handlungsfeld Bildung, Ausbildung, Jugend

6 Integriertes Handlungs- und Entwicklungskonzept 2019 – 2022, QM Badstraße, Mai 2019.

- Handlungsfeld Arbeit und Wirtschaft,
- Handlungsfeld Nachbarschaft,
- Handlungsfeld Beteiligung, Vernetzung und Einbindung der Partner sowie
- Handlungsfeld Öffentlicher Raum.

Ein indirekter Bezug in der Nähe zum Plangebiet ergibt sich mit den Uferstudios, die regelmäßig die Nachbarschaft aus dem Quartiersmanagement Badstraße zu Festen, Veranstaltungen und Events auf ihr Gelände einladen.

3.6 Sanierungsgebiet, Erhaltungsverordnungen, Lebendige Zentren und Quartiere Förmlich festgesetzte Sanierungs- und Milieuschutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Sanierungsgebiets. Das nächstgelegene Gebiet ist das ca. 730 m entfernte Sanierungsgebiet „Müllerstraße B“, das mit Verordnung vom 31.03.2011 festgesetzt wurde. Die dortigen Handlungsfelder sind:

- Prozessmanagement und Beteiligung für die Verbesserung des Miteinanders und der Nachbarschaften
- Geschäftsstraßenmanagement und Imageverbesserung
- Umbau und Aufwertung zentraler Orte und Plätze
- Verbesserung des öffentlichen Raums und der Straßen
- Verbesserung der Kultur- und Bildungsinfrastruktur

Das Plangebiet ist seit Ende 2018 Bestandteil einer Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Ziel der sog. „Milieuschutzverordnung“ ist der Schutz der örtlichen Wohnbevölkerung vor Verdrängung. Auf diese Weise soll eine gravierende Veränderung der sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung vermieden werden. Da das Plangebiet teilweise dem Wohnen dienen soll, wirken sich die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Umfeld aus. Vorgesehen ist eine Mischung aus Miet-, Eigentums- und sozialverträglichem Wohnungsbau. Ein genaues Konzept zur Zusammensetzung und der Gesamtwohnbaufäche liegt zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor.

Lebendige Zentren und Quartiere

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der Förderkulisse des Programms Lebendige Zentren und Quartiere.

3.7 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen

In der Bereichsentwicklungsplanung (BEP, BVV-Beschluss vom 18.06.2009) wird das Plangebiet als Gewerbegebiet dargestellt. Die Bereichsentwicklungsplanung wird durch sektorale Pläne ergänzt, deren Inhalte den folgenden Absätzen entnommen werden können.

Der Fachplan Grün- und Freiflächen beinhaltet für den Geltungsbereich keine Darstellungen. Die Ufer der nahen Panke werden als „grüner Hauptweg“ gekennzeichnet.

Der Fachplan soziale Infrastruktur (Bestandsplan) – Stand 07.08.2014 – trifft für das Plangebiet keine Aussage. Auf der gegenüberliegenden Seite der Gottschedstraße wird die bestehende „Jugendverkehrsschule“ dargestellt.

Der Fachplan Wohnen (Wohnbaupotenzialstudie für Berlin Mitte, Stand 12.09.2014) trifft für das Plangebiet keine Darstellungen.

3.8 Angrenzende festgesetzte Bebauungspläne

Das Planungsrecht der gegenüberliegenden Straßenseite der Gottschedstraße wird durch den am 24.05.1957 festgesetzten Bebauungsplan **III-12** vorgegeben. Als Art der baulichen Nutzung wurde ein allgemeines Wohngebiet mit privaten Grünflächen festgesetzt.

Nordwestlich vom Plangebiet, einschließlich des Kreuzungsbereich der Exerzierstraße / Schulstraße, wurde am 01.03.1977 der Bebauungsplan **III-125** festgesetzt. Dieser Bebauungsplan sieht die planungsrechtliche Sicherung von Straßenflächen und Wohnflächen vor.

3.9 Planfeststellungen

Im Geltungsbereich sind keine planfestgestellten Flächen vorhanden. In unmittelbarer Nähe, gegenüber der Uferstraße, wurde am 30. September 2019 der Planfeststellungsbeschluss für das wasserrechtliche Bauvorhaben „Ausbau der Panke in den Bezirken Mitte und Pankow von Berlin, Phase II“ gefasst. Mit dem Planfeststellungsbeschluss soll die Panke, als bisher überformtes Fließgewässer, zu einem durchgängigen Fließgewässer umgestaltet werden, was durch die EG Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) vorgegeben wird. In Höhe des Geltungsbereiches liegt die Lageplannummer 304 der Planfeststellung.

3.10 Sonstiges

Baulasten und Grunddienstbarkeiten

Im Grundbuch ist eine Vormerkung zur Sicherung des bedingten Rückkaufanspruchs zugunsten des Landes Berlin eingetragen. Die Eintragung der Vormerkung ist Bestandteil des Vertrags über den Verkauf eines Teils der Uferstraße. Der bedingte Rückkaufanspruch ist gemäß Vertrag seit dem 28.08.2019 verwirkt.

Des Weiteren sind für die Flurstücke 523 und 525, der Flur 15, eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stromnetz Berlin GmbH (Elektroenergieleitungsrecht) und für die Telekom Deutschland (Recht zum Betrieb, Änderung und Unterhaltung der Telekommunikationslinie, Bau- und Einwirkungsbeschränkung) eingetragen.

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Schutzgebietes nach dem Naturschutzrecht. Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind das Landschaftsschutzgebiet (LSG 06) „Volkspark Rehberge“ und das Landschaftsschutzgebiet (LSG 52) „ehemaliger Mauerstreifen, Schönholzer Heide und Bürgerpark“ in jeweils ca. 2,0 km Entfernung vom Plangebiet.

Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“⁷ ist anzuwenden, soweit die Aufstellung oder die Änderung eines Bebauungsplans für die Herbeiführung der Genehmigungsfähigkeit eines Wohnungsbauprojekts erforderlich ist. Ein wesentliches Ziel ist es, dass die Kosten für Maßnahmen der sozialen und technischen Infrastruktur in einem angemessenen Umfang auch durch den jeweiligen Projektträger mitgetragen werden. Ein weiteres Ziel ist insbesondere die Schaffung mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums. Für Neubauplanungen mit Wohnnutzungen beträgt in ganz Berlin der Anteil hierfür 30 % der Geschossfläche Wohnen. Die Bindungsfrist umfasst 30 Jahre. Neben dem Abschluss eines entsprechenden städtebaulichen Vertrags sind die betroffenen Flächen im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB festzusetzen.

Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ trägt somit maßgeblich dazu bei, dass einkommensschwachen Bevölkerungsschichten in Zeiten des angespannten Berliner Wohnungsmarktes ausreichend Wohnraum zur Verfügung steht.

7 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung, Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge im Land Berlin, Hrsg. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin, November 2018.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sind kulturelle Nutzungen, Kleingewerbe, Büros sowie Wohnnutzungen vorgesehen. Im Wohnbauflächen-Informationssystem (WoFIS) liegen keine Angaben für das Plangebiet vor.

Zum derzeitigen Planungsstand ist nicht davon auszugehen, dass die planungsrechtliche Voraussetzung für Wohnnutzungen von über 5.000 m² Geschossfläche Wohnen erreicht wird. Daher verzichtet der Bezirk vorerst auf die Anwendung des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“.

4. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Das Grundstück Uferstraße 8 (Flurstücke 523 und 525, beide Flur 15) sowie das Flurstück 534 (Flur 15) werden aktuell durch Kultur- und Kunstschaffende genutzt und bespielt. Die neue Eigentümerin hat die Absicht, auf dem Grundstück eine Nutzungsmischung insbesondere aus Wohnen, Kultur und Kleingewerbe zu schaffen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Bezirk Mitte von Berlin bestrebt, die angestrebten Nutzungen planungsrechtlich zu sichern. Dabei sollen die bereits bestehenden kulturellen bzw. künstlerischen Nutzungen unter den bestehenden gültigen Rahmenbedingungen weitestgehend erhalten bleiben.

Um die angestrebte städtebauliche Idee umzusetzen, ist das geltende Planungsrecht zu ändern. Es ist ein Sondergebiet für kulturelle Nutzungen und ein Urbanes Gebiet, gegebenenfalls mit einem Mindestanteil kultureller Nutzungen, unter Beachtung des Denkmalschutzes im Bebauungsplan vorgesehen. Da die aktuelle kulturelle Nutzung planungsrechtlich nicht vollständig gesichert werden kann, ist zudem ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplanentwurf 1-112 wurde durch das Bezirksamt Mitte am 09.06.2020 gefasst. Das Plangebiet umfasste zusätzlich zum aktuellen Plangebiet von 1-112a das benachbarte Areal des ehem. Busparkplatzes, auf dem Wohnungsbau geplant ist. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand ab dem 13.08.2020 statt. Dabei wurden die 35 angeschriebenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aufgefordert, bis zum 11.09.2020 Stellungnahmen abzugeben. Zur Information wurde zusätzlich die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen – II C – beteiligt. Insgesamt gingen Stellungnahmen von 26 Stellen ein. Der städtebauliche Entwurf zu diesem Zeitpunkt sah vor, einen sechsgeschossigen Neubau an der Gottschedstraße zu errichten, an der Uferstraße die beiden äußersten Gebäude mit jeweils sechs Geschossen zu errichten (als Lückenschluss zum geplanten Wohngebiet und nach Abriss eines eingeschossigen Bestandsgebäudes angrenzend an die bestehende gründerzeitliche Wohnbebauung). Auf dem Bereich der ehemaligen Reparaturwerkstatt für Untergestelle sollte nach dem Abriss des Bestandsgebäudes ein fünf- bzw. sechsgeschossiges Gebäude mit einer Tiefgarage errichtet werden. Ebenso war vorgesehen, die ehem. Stellmacherei, die ehem. Kantine und die ehem. Pferdeställe um zwei Geschosse aufzustocken. Zusätzlich war in der historischen Kubatur ein vier- bis fünfgeschossiger Ergänzungsbau an den Pferdeställen vorgesehen. Nördlich an die große Halle angrenzend sah der Entwurf einen sechsgeschossigen Neubau vor.

Während des Planungsprozesses zeichnete sich ab, dass die Planungsabläufe im Gebiet unterschiedliche Zeithorizonte aufweisen. Aus dem Grund der unterschiedlich schnell voranschreitenden Verfahren wurde es erforderlich, das Gebiet zu teilen. Mit Schreiben vom 23.04.2021 wurde die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen über die Teilungsabsicht informiert, die daraufhin mitteilte, dass grundsätzlich keine Bedenken gegen die Teilung bestehen.

Das Bezirksamt Mitte beschloss in seiner Sitzung am 24.08.2021, den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-112 zu teilen. Daraus ergeben sich die Plangebiete 1-112a und 1-112b.

II. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Ziele

Die bestehenden Gebäude des ehemaligen Pferde- bzw. Straßenbahnbetriebshofes dienen derzeit Kunst- und Kulturschaffenden als Heimstätte. Des Weiteren befinden sich auf dem Gelände insbesondere Atelierwohnungen, Kleingewerbebetriebe und gastronomische Einrichtungen.

Für das Grundstück Uferstraße 8 (Flurstücke 523 und 525) sowie das Flurstück 534 ist das Planungskonzept zwischen dem Land Berlin bzw. dem Bezirk Mitte von Berlin und der Eigentümerin weiter abzustimmen und zu konkretisieren. Angestrebt ist eine Nutzungsmischung insbesondere aus Wohnen, Kultur und Kleingewerbe unter Beachtung der denkmalrechtlichen Belange (Gesamtanlage ehemaliger Pferdebahn-/ Straßenbahnbetriebshof, etliche Baudenkmale auf dem Gelände des ehemaliger Pferdebahn-/ Straßenbahnbetriebshofes).

Der Vorentwurf des Bebauungsplans soll hier ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kultur“ und ein Urbanes Gebiet (MU) festsetzen.

Geplante Festsetzungen

Als Art der baulichen Nutzung sollen sowohl ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 mit der Zweckbestimmung „Kultur“ als auch ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a Baunutzungsverordnung festgesetzt werden. Die Zweckbestimmung Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kultur“ berücksichtigt und sichert die umfangreichen bereits vorhandenen Kulturnutzungen. Die Festsetzung eines Urbanen Gebiets umfasst, gliedert und sichert die bestehende und die neugeplante Wohnnutzung, ansässige Kleingewerbebetriebe, kulturelle Nutzungen sowie Schank- und Speisewirtschaften.

Die notwendigen Festsetzungen zum zulässigen Nutzungsmaß und die der Höhengestaltung werden mit Konkretisierung des Vorhabens bestimmt. Erste Ideen zum Nutzungskonzept auf dem Areal der Bestandsbebauung (MU- und SO- Gebiet „Kultur“) sehen eine GRZ von 0,66 vor. Dies entspricht ungefähr der bereits aktuell durch Gebäude genutzten Fläche. Die Bebauung ginge nach dem aktuellen Nutzungskonzept über das 6. Vollgeschoss hinaus. Die GFZ wäre somit höher als bislang.

Die angrenzenden, öffentlichen Verkehrsflächen (Uferstraße und Gottschedstraße) werden zur Sicherung der Erschließung bis zu deren Mitte in den Geltungsbereich einbezogen.

Da das Plangebiet innerhalb der Flächennutzungsplan-Darstellung „Vorranggebiet für Luftreinhaltung“ liegt, ist laut Erläuterungsbericht zu prüfen, ob Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu treffen sind.

Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 2,2 ha. Das Sonstige Sondergebiet „Kultur“ und das Urbane Gebiet umfassen zusammen eine Fläche von 19.620 m². Insgesamt 2.530 m² entfallen auf die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche. Die Gestaltung bzw. Einteilung dieser Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Regelungen des Bebauungsplans.

1.2 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen sowie der Art, wie diese Ziele berücksichtigt werden

1.2.1 Gesetze und Verordnungen

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG Bln)

Das BNatSchG ist Rechts- und Handlungsgrundlage zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Diese Ziele sind auf allen Planungsebenen zu berücksichtigen. Da die Länder in bestimmten Bereichen ergänzende beziehungsweise abweichende Regelungen treffen können, ist auch das NatSchG Bln zu beachten, soweit das Bundesrecht keine abschließende Regelung trifft.

Bezüglich der Eingriffe in Natur und Landschaft, die infolge der Planung entstehen können, ist gemäß § 18 BNatSchG nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. In diesem Zusammenhang ist insbesondere § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB relevant. Hiernach ist ein Ausgleich dann nicht erforderlich, wenn Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zuvor bereits in ihrer Art und ihrem Umfang planungsrechtlich zulässig waren. Dadurch werden bestehende Baurechte geschützt. Wenn Flächen überplant werden, für die bereits Baurechte bestehen, sind Ausgleichsmaßnahmen daher nur soweit durchzuführen, als die Überplanung über die bestehenden Baurechte hinausgeht.

Darüber hinaus wird im Verfahren anhand der Angaben im Umweltbericht geprüft, ob es bei Realisierung der Planung zu Verbotsverletzungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG kommen kann.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren wird geprüft, ob geschützte Biotopbestände vorhanden sind bzw. ob in den in Betrieb befindlichen Gebäuden geschützte Arten vorkommen könnten.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und Berliner Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Berliner Bodenschutzgesetz – Bln BodSchG)

Das BBodSchG in Verbindung mit dem Bln BodSchG und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, BBodSchV) schaffen die Voraussetzungen für einen Bodenschutz und die Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen.

Im Bodenschutzgesetz – wie auch im Baugesetzbuch – wird der sparsame und schonende Umgang mit dem Boden gefordert. Durch die fortgesetzte Nutzung eines bereits stark anthropogen überformten und versiegelten Grundstücks finden die Belange des Bodenschutzes Berücksichtigung.

Unabhängig von den geplanten Nutzungen müssen nach oben genannten Gesetzen schädliche Bodenverunreinigungen – sofern vorhanden – beseitigt werden. Das Plangebiet ist im Bodenbelastungskataster Berlin (BBK) unter der Nr. 378 als Altlast i.S. des § 2 Abs. 5 registriert. Laut BBK ist bereits eine Teilsanierung erfolgt. Sanierungsmaßnahmen werden bzw. wurden durchgeführt. Dennoch bestehen weitere Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen / Altlast.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Berliner Wassergesetz (BWG)

Mit Hilfe des WHG sollen durch nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden. Dies wird durch das BWG konkretisiert. Hier sei insbesondere auf § 36a BWG verwiesen, nach dem Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden soll, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen.

In wieweit sich die bestehende Bodenversiegelung durch die geplanten Nutzungen und baulichen Eingriffe verändert, ist im weiteren Verfahren zu ermitteln. Auch der Umgang mit Niederschlagswasser und die wasserrechtlichen Rahmenbedingungen sind im Rahmen der Konkretisierung der Planung zu spezifizieren.

Aufgrund des Eintrags des Geltungsbereichs in das Bodenbelastungskataster ist der Geltungsbereich eventuell nicht uneingeschränkt zur Versickerung geeignet.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), DIN 18005 und TA Lärm

Gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf sensible Nutzungen (z. B. überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete) soweit wie möglich vermieden werden (sog. „Trennungsgrundsatz“, § 50 BImSchG). Maßgebliches lärmtechnisches Regelwerk mit Orientierungswerten für die städtebauliche Planung ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Die DIN 18005 enthält keine Grenzwerte, sondern lediglich schalltechnische Orientierungswerte als eine empfohlene Grundlage für die in der Planung zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes, ohne dass diese rechtliche Bindungswirkung entfalten.

Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) enthält Vorschriften zum Schutz gegen Lärm, der von genehmigungsbedürftigen und nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen ausgeht. Dies ist für den Bebauungsplan relevant, da im Plangebiet gewerbliche Nutzungen vorhanden sind und erhalten bleiben sollen. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm, die auf den angrenzenden Grundstücken einzuhalten sind, betragen für allgemeine Wohngebiete tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A). In Mischgebieten sind die Werte jeweils um 5 dB(A) erhöht. In Urbanen Gebieten liegen die Werte bei 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Für schutzbedürftige Sondergebiete (SO) liegen die Immissionsrichtwerte je nach festgesetzter Nutzungsart tags zwischen 45 dB(A) und 65 dB(A) und nachts zwischen 35 dB(A) und 65 dB(A).

Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung – BaumSchVO)

Bei Planungen ist sicherzustellen, dass jede vermeidbare Beeinträchtigung von geschützten Bäumen unterbleibt. Alle Laubbäume, die Nadelgehölzart Waldkiefer und die Obstbaumarten Walnuss und Baumhasel mit einem Stammumfang ab 80 cm, gemessen in einer Höhe über 1,30 m über dem Erdboden, sind geschützt. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn mindestens einer der Stämme einen Mindestumfang von 50 cm aufweist. Geschützt sind auch Einzelbäume, die o.g. Maße noch nicht erreicht haben, wenn sie Ersatzpflanzungen oder auf Grund eines Bebauungsplans oder der Darstellung eines Landschaftsplans zu erhalten sind.

Das Plangebiet ist fast vollständig versiegelt. Ob durch die Planung Beeinträchtigungen oder Abgänge von Bäumen zu kompensieren sind, ist mit der Konkretisierung des Konzeptes zu ermitteln.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) und Berliner Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG-Bln)

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist zu prüfen, ob durch die geplanten Festsetzungen auch Prüfungsvorgänge bezüglich einer Umweltverträglichkeit durchzuführen sind. Die bisherigen Planungen sehen keine Festsetzung vor, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Regelungen zum Klimaschutz und zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie

Gemäß § 248 BauGB sind in Gebieten mit Bebauungsplänen bei Maßnahmen an bestehenden Gebäuden zum Zweck der Energieeinsparung geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit dies mit nachbarlichen Interessen und baukulturellen Belangen vereinbar ist.

Bezüglich des Klimaschutzes und der sparsamen und effizienten Nutzung von Energien sind darüber hinaus folgende Regelungen zu beachten:

- Gesetz für den Vorrang Erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz, EEG)
- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)
- Berliner Energiewendegesetz (EWG Bln)
- Verordnung zur Durchführung der Energieeinsparverordnung in Berlin (EnEV-Durchführungsverordnung Berlin – EnEV-DV Bln)

Zweck des EEG ist die nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung. Die volkswirtschaftlichen Kosten der Energieversorgung sollen auch durch die Einbeziehung langfristiger externer Effekte verringert werden. Fossile Energieressourcen sollen geschont werden. Die Weiterentwicklung von Technologien zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien soll gefördert werden. Das Ziel des EWG Bln ist die Festlegung von Klimaschutzzielen für das Land Berlin sowie die Schaffung von Instrumenten zu deren Erreichung. Dies wird durch die EnEV-DV Bln für das Land Berlin näher konkretisiert.

Regelungen zur Energieerzeugung sollen im vorliegenden Bebauungsplan nicht getroffen werden. Es ist davon auszugehen, dass die wirtschaftlichen Anreize zur Produktion von Strom aus erneuerbaren Energien ausreichend sind. Regelungen zur Verwendung bestimmter Energiequellen sind nicht erforderlich. Mittlerweile bietet jeder Anbieter sogenannte „Öko-Stromtarife“ an. Der Stromabnehmer kann insofern eigenverantwortlich entscheiden, inwieweit er Strom aus regenerativen Quellen verwenden will.

Am 01.11.2020 trat das GEG in Kraft mit dem Zweck, einen möglichst sparsamen Einsatz von Energien innerhalb von Gebäuden und den Einsatz von erneuerbaren Energien für den Gebäudebetrieb zu fördern. Dabei sollen Wirtschaftlichkeit, Klimaschutz sowie eine nachhaltige Energieversorgung beachtet und ermöglicht werden. Das GEG löst die Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV), das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EE-WärmeG) und das Energieeinsparungsgesetz ab. Bis zum Erlass einer Durchführungsverordnung des GEG behält die EnEV-DV Bln übergangsweise ihre Gültigkeit.

Die Regelungen gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans; zusätzlicher Regelungsbedarf auf Ebene der Bauleitplanung besteht nicht.

1.2.2 Fachpläne

Lärminderungsplanung Berlin

Da der Verkehr der Hauptverursacher von Lärm ist, soll mit der Umsetzung und Entwicklung von Lärminderungsplänen diese hohe Umweltbelastung vermindert werden. Es sollen durch die Lärminderungsplanung vertiefend kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmen zur Reduzierung der Belastung ausgearbeitet werden. Das Plangebiet liegt innerhalb des Konzeptgebiets „Reinickendorfer Straße“, eines der in der Lärmaktionsplanung konkretisierend dargestellten 12 Konzeptgebiete. Es ist jedoch nicht Teil der acht ausgewählten Konzeptstrecken.

Für die dem Plangebiet naheliegenden, lauten Verkehrsstrassen, Exerzierstraße / Schwedenstraße, ist als Maßnahme u.a. eine Geschwindigkeitsabsenkung auf Tempo 30 angedacht. Des Weiteren besteht für die Exerzierstraße die Idee, den schmalen Bordsteinradweg auf die Fahrbahn zu verlegen.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren sind darüber hinaus die rahmensetzend für die gesamtstädtische Ebene genannten Lärminderungsstrategien zu beachten. Hier ist unter anderem der in § 50 BImSchG genannte „Trennungsgrundsatz“ zu nennen. Hiernach sind Flächen (zum Beispiel Wohnen und Verkehr) so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen (zum Beispiel Schallbelästigungen) so weit wie möglich vermieden werden.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren ist zu prüfen, ob und inwieweit der Trennungsgrundsatz planungsrechtlich im B-Plan Anwendung finden muss bzw. kann. Es ist auch zu ermitteln, ob die benachbarten Nutzungen durch die innerhalb des Geltungsbereiches geplanten Nutzung immissionsschutzrechtlich beeinträchtigt werden.

Landschaftsprogramm für Berlin⁸

Laut dem Teilplan „Biotop- und Artenschutz“⁹ liegt das Plangebiet im Innenstadtbereich. Der Teilplan benennt folgende Ziele und Maßnahmen:

- Erhalt von Freiflächen und Beseitigung unnötiger Bodenversiegelung in Straßenräumen und Höfen,
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna (Hof-, Dach-, Fassadenbegrünung),
- Kompensation bei baulichen Verdichtungen,
- Verwendung stadttypischer Pflanzen bei der Grüngestaltung sowie langfristige Bestandssicherung typisch urbaner Arten sowie die Förderung der allgemeinen Ziele gemäß der Berliner Strategie der Biologischen Vielfalt.

Der Teilplan „Erholung und Freiraumnutzung“¹⁰ stuft das Plangebiet als bebauten Bereich II ein, der hinsichtlich der Freiraumversorgung wie folgt eingestuft worden ist:

- Versorgung mit öffentlichen Freiflächen: nicht versorgt oder unterversorgt
- Anforderungen an den öffentlichen Freiraum: hoch
- Privater/halböffentlicher Freiraum: minimal bis durchschnittlich.

Es werden folgende Ziele und Maßnahmen in öffentlichen und halböffentlichen Bereichen benannt:

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen,
- Erhalt und Erschließung vorhandener Freiflächen,
- Erhalt und Qualifizierung quartiersbezogener Grün- und Freiflächen,
- Vernetzung von Grün- und Freiflächen,
- Verbesserung der Flächenaneignung und Gestaltung gemeinsam nutzbarer Freiräume,
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum, einschließlich Straßenbaumpflanzungen,
- Wiederherstellung von Vorgartenzonen, Erhöhung des Anteils naturnah gestalteter Flächen.

Im Teilplan „Landschaftsbild“¹¹ wird das Plangebiet als Innenstadtbereich gekennzeichnet. Der Teilplan benennt die folgenden Entwicklungsziele und Maßnahmen:

- Erhalt und Entwicklung begrünter Straßenbäume, Wiederherstellung von Alleen, Promenaden und Stadtplätzen und Vorgärten,
- Verbesserung der Wahrnehmbarkeit von Gewässern, Anlage von gewässerbegleitenden Promenaden,
- Baumpflanzungen zur Betonung besonderer städtischer Situationen, Begrünen von Höfen, Wänden und Dächern,
- Betonung landschaftsbildprägender Elemente (z. B. Hangkante, historische Elemente, gebietstypische Pflanzenarten) bei der Gestaltung von Freiflächen,
- Schaffung qualitativ hochwertiger Freiräume bei baulicher Verdichtung.

8 Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm Berlin (Abl. Nr. 24, 17.06.2016, S. 1314).

9 FIS-Broker Kartenanzeige „LaPro Beschlussfassung: Biotop- und Artenschutz (Programmplan)“, Zugriff am 16.07.2020.

10 FIS-Broker Kartenanzeige „LaPro Beschlussfassung: Erholung und Freiraumnutzung (Programmplan)“, Zugriff am 16.07.2020.

11 FIS-Broker Kartenanzeige „LaPro Beschlussfassung: Landschaftsbild (Programmplan)“, Zugriff am 09.07.2020.

Der Teilplan „Naturhaushalt / Umweltschutz“¹² stellt das Plangebiet als Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt auf Anpassung an den Klimawandel dar. Als Entwicklungsziele und Maßnahmen werden benannt:

- Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung),
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung,
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes bei Entsiegelungen,
- Dezentrale Regenwasserbewirtschaftung,
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme,
- Erhalt / Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege,
- Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung,
- Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen,
- Erhöhung der Rückstrahlung (Albedo).

Darüber hinaus ist das Plangebiet Teil der Vorsorgegebiete „Klima“ und „Luftreinhaltung“ mit folgenden Anforderungen:

- Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume,
- Vernetzung von Freiflächen,
- Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches, Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen,
- Sanierung/Profilierung öffentlicher Grünanlagen,
- Erhalt/Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege,
- Dauerhafte Sicherung der Funktionen klimatischer Ausgleichs- und Entlastungsflächen sowie Luftleitbahnen,
- Verbesserung der Lufthygienischen Situation,
- Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelung.

Laut Teilplan „Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption“¹³ liegt das Plangebiet im „Ausgleichssuchraum Innenstadt“. Es wird bezüglich des Ausgleichspotenzials – wie nahezu die komplette Innenstadt – mit der Signatur „prioritäre Flächen und Maßnahmen“ gekennzeichnet.

In der Karte „Zielartenverbreitung“¹⁴ ist keine Kennzeichnung für das Plangebiet vorhanden.

Das LaPro ist eng mit dem Flächennutzungsplan verbunden. Es ist die wesentliche ökologische Bezugsbasis des FNP und ergänzt diesen um qualitative Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftsplanung. Aufgrund der engen Beziehung zwischen diesen beiden Planwerken werden die im LaPro formulierten Ziele und Maßnahmen gemeinsam mit der Entwicklungsfähigkeit aus dem FNP geprüft.

Im Rahmen der Mitteilung gemäß § 5 AGBauGB über die Absicht zur Aufstellung des Bebauungsplans 1-112 hat die zuständige Senatsverwaltung, SenSW I B, mitgeteilt, dass die Entwickelbarkeit der Planungsziele aus dem FNP zum gegenwertigen Planungsstand nicht abschließend prüfbar sind. Die Senatsverwaltung führt an, dass die angedachte Festsetzung MU und SO Kultur auf einer Fläche < 3ha als Einzelfall gemäß AV FNP aus der Ver- und Entsorgungsfläche mit überwiegendem Mischnutzungscharakter entwickelbar wäre. Die AV-FNP lässt dies über den Entwicklungsgrundsatz 1 in Verbindung mit den Ausführungen unter Punkt 8.2 und 8.4 sowie insbesondere Punkt 7.5 zu. Die FNP-Darstellung steht der konkretisierenden Bauleitplanung nicht entgegen, wenn im Bebauungsplanverfahren geklärt wird, dass die örtliche Bedarfssituation für einen Betriebshof nicht mehr besteht.

Eine abschließende Prüfung hält sich die Senatsverwaltung mit der Konkretisierung der Planungen vor.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB gab die BVG in ihrer Stellungnahme an, dass keine strategischen Bedarfe am Betriebshof geplant sind und

12 FIS-Broker Kartenanzeige „LaPro Beschlussfassung: Naturhaushalt/Umweltschutz (Programmplan)“, Zugriff am 09.07.2020.

13 FIS-Broker Kartenanzeige „LaPro Beschlussfassung: Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption“, Zugriff am 10.07.2020.

14 FIS-Broker Kartenanzeige „LaPro Grundlagen: Zielartenverbreitung“, Zugriff am 10.07.2020.

auch keine neuen Planungen vorgesehen sind. Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klima teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass keine Bedenken zu dem Bebauungsplan 1-112 bestehen. Im Nachgang der Beteiligung wurde nach Rückfrage bestätigt, dass keine Bedenken gegen die Löschung des Symbols bestehen.

Somit stehen einer Änderung des FNP keine Hindernisse entgegen.

Landschaftsplan III-L-3 „Panke-Mitte“

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Landschaftsplans III-L-3 „Panke-Mitte“¹⁵. Der Aufstellungsbeschluss des Landschaftsplans erfolgte am 30.04.1991. Als letzter Verfahrensschritt fand vom 11.09.2000 bis 10.11.2000 die Beteiligung der Behörden und weiteren Träger öffentlicher Belange statt. Mit dem Bezirksamtsbeschluss vom 05.05.2009 soll im Rahmen des Landschaftsplanverfahrens nur noch ein grundstücksbezogener Biotopflächenfaktor (BFF) festgesetzt werden. Zum gegenwertigen Verfahrensstand ist für das Plangebiet ein BFF von 0,3 vorgesehen.

Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima

Der StEP Klima¹⁶ stellt einen räumlichen Orientierungsrahmen dar, der eine Hilfestellung für Anpassung von gesamtstädtischen Planungen an den Klimawandel liefern soll. Damit stellt er keine „detaillierte Gebrauchsanweisung“ zur Lösung konkreter Fragestellungen dar, sondern soll eher Abwägungs- und Steuerungsaufgaben wahrnehmen.

- Das Plangebiet wird in den Karten 01, 02 und 03 (Bioklima) als Bereich klassifiziert, der von Wärmebelastung betroffen ist. Es ist Teil eines prioritären Handlungsraums.
- Das Plangebiet hat eine mittel bis hohe Bedeutung für das Stadtklima (Karte 04).
- Bezüglich der Stadtbäume im Siedlungsraum besteht aktuell prioritärer Handlungsbedarf (siehe Karte 05).
- Es sollen Potenziale zur Entsiegelung unbebauter Flächen ausgeschöpft werden (Karte 06).
- Das Plangebiet ist Teil eines Siedlungsraums mit einem hohen Versiegelungsgrad (Karte 07). Der Anteil der unbebaut versiegelten Fläche (nicht durch Hauptanlagen versiegelt) im Block wird überschlägig mit 30-40 % (Karte 08) dargestellt, der Siedlungsbereich ist hoch versiegelt (Karte 09).
- Der Stauraum in der Mischwasserkanalisation soll erweitert und optimal bewirtschaftet werden (Karte 10).
- Das Plangebiet hat keine Relevanz als natürlicher Kohlenstoffspeicher (Karte 11).

Laut Aktionsplan (Karte 12) liegt das Plangebiet in der Nähe des Aktionsprojektes „Panke 2015 Naturnaher Ausbau des Flusslaufes“. Die im StEP benannten Aktionsprojekte leiten sich nicht unmittelbar aus dem Analyse- und Entwicklungsprozess des StEP Klima ab, greifen aber seine Programmatik auf und machen diese anschaulich. Angeregt werden die naturnahe und klimagerechte Umgestaltung des Flusslaufes der Panke, um einerseits die Selbstreinigungsfähigkeit des Gewässers zu steigern und andererseits die Belastung durch Überläufe zu senken. Dadurch soll die Wasserqualität gesteigert werden, wodurch wiederum die Artenvielfalt angeregt wird. Durch den Planfeststellungsbeschluss am 30. September 2019 für das wasserrechtliche Bauvorhaben „Ausbau der Panke in den Bezirken Mitte und Pankow von Berlin, Phase II“ wurde die Voraussetzung zur Umsetzung des anberaumten Zieles geschaffen.

Der StEP Klima wird vom StEP Klima KONKRET ergänzt. Er vertieft und profiliert die Inhalte des StEP Klima, die weiter Gültigkeit haben und liefert Handreichungen für die Praxis. Das Plangebiet und dessen Umfeld werden als „Räume mit besonderer Wärmebelastung am

15 Aufstellungsbeschluss des Landschaftsplans III-L-3 „Panke-Mitte“ vom 30.04.1991

16 Stadtentwicklungsplan Klima, Hrsg.: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. I, Berlin, August 2011.

Tage 2050“ klassifiziert. Die Maßnahmen fokussieren sich auf die Themenfelder Hitze (Hitzetage / Tropennächte) und urbane Überflutung (Starkregen). Es werden sechs Maßnahmenbereiche der Klimaanpassung genannt, die an der Stadtoberfläche (Dächer, Fassaden etc.) ansetzen und erhebliche Chancen zur klimatischen Optimierung und Effektivitätssteigerungen bieten: Dachgestaltung, Fassadengestaltung, Erhöhung der Rückstrahlung, „Urban Wetlands“ zur Kühlung, Regenwassermanagement zur Überflutungsvorsorge sowie die Tageszeit abgestimmte Kühlung.

Ob und welche Maßnahmenbereiche innerhalb des Plangebiets Beachtung finden können, ist im weiteren Verlauf des Planverfahrens zu ermitteln.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario und Nichtdurchführung der Planung)

2.1.1 Schutzgutkomplex Tiere/Pflanzen und die biologische Vielfalt

Biotopbestand

Zum Zeitpunkt des vorliegenden Vorentwurfes wurde bisher keine Erfassung des Biotopbestandes durchgeführt.

Hinweise auf geschützte Teile von Natur und Landschaft

Der Baumbestand ist nach den Bestimmungen der Berliner Baumschutzverordnung geschützt. Hierzu gehören auch die Ersatzpflanzungen unabhängig von deren Stammumfang.

Tiere / Besonders geschützte Arten / Biologische Vielfalt

Eine naturschutzfachliche Ersteinschätzung hinsichtlich potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vogelarten (Fassaden- und Gebäudebrütern) ist zum Zeitpunkt des vorliegenden Vorentwurfes bisher nicht durchgeführt worden.

2.1.2 Schutzgut Fläche

Basisszenario

Das Plangebiet umfasst drei private und zwei landeseigene Flurstücke. Die bebaute Grundstücksfläche auf dem Flurstück 523 sowie die unbebauten schmalen Flurstücke 525 und 534 entlang der Uferstraße, jeweils Flur 15, befinden sich in Privateigentum. Dem Land Berlin gehören die beiden Straßenflurstücke 396 - Gottschedstraße - und 527 - Uferstraße. Beide Flurstücke liegen nur mit Teilflächen im Plangebiet 1-112a.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans deckt sich mit einem Teil der Gesamtanlage „Straßenbahnbetriebshof Gesundbrunnen“, die sich weiter auf die gegenüberliegende Fläche östlich der Uferstraße erstreckt und ihrerseits wieder Teil des Ensembles „Zentrum Gesundbrunnen“ ist. Auf dem Flurstück 523 befinden sich darüber hinaus Gebäude des ehemaligen Pferde- bzw. Straßenbahnbetriebshofs, die allesamt denkmalgeschützt sind. Sie wurden ab den 1960er Jahren bis 2005 als Omnibus-Hauptwerkstätten der BVG genutzt und nach dem vollständigen Umzug der Werkstätten 2007 veräußert. Seit 2010 sind die Gebäude des ehemaligen Betriebshofs Heimstätte für Bildende Künstler und Musiker, bieten einen Ort für Theaterinszenierungen und Ausstellungen und beherbergen verschiedene gastronomische Einrichtungen. Des Weiteren sind in den Gebäuden Kleingewerbebetriebe und Wohnungen zu finden.

Die kleineren, schmalen und unbebauten Flurstücke 525 und 534 stellen faktisch eine „Vor-gartenzone“ dar, die aber weitgehend versiegelt ist und als Zufahrten oder Kfz-Stellplätze genutzt wird.

Erschlossen werden die privaten Flurstücke über die Uferstraße. Zur Gottschedstraße hin verläuft eine durchgehende Mauer.

Nichtdurchführung der Planung

Da der Baunutzungsplan für das Gelände ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt, könnte bei Nichtdurchführung der Planung auf dem Gelände die bestehende kulturelle Nutzung durch Wohnnutzung ersetzt werden.

2.1.3 Schutzgut Boden

Basisszenario

Das Geländeniveau im Bereich der Gottschedstraße liegt bei ca. 39 m über NHN und fällt zur Panke hin auf ca. 37,5 m über NHN ab.

Das Plangebiet ist als der Teil der Altlastenverdachtsfläche (ALVF) Nr. 378 (westlicher Bereich) im Bodenbelastungskataster Berlin i.S. des § 2 Abs. 5 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) registriert. Laut BBK ist bereits eine Teilsanierung erfolgt. Sanierungsmaßnahmen werden bzw. wurden durchgeführt. Dennoch bestehen weitere Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen / Altlast. In den Jahren 2004-2006 wurden orientierende Untersuchungen durchgeführt, wobei an verschiedenen Stellen im Oberboden erhöhte Gehalte von Schwermetallen, polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Mineral Kohlenwasserstoffen (MKW) festgestellt wurden. Dabei wurde keine flächendeckende Verunreinigung nachgewiesen.

Aufgrund der gut ein Jahrhundert langen Nutzungen als Betriebshof unterschiedlicher Verkehrsträger und der Nutzung als Rüstungsstandort von 1939 bis 1945 ist von einer sehr starken anthropogenen Beeinflussung der Böden auszugehen.

Ob und welche Bodenmaßnahmen innerhalb des Plangebiets durchgeführt werden müssen, ist im weiteren Verlauf des Planverfahrens zu ermitteln.

Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich gegenüber dem Basisszenario keine Änderungen in Bezug auf das Geländeniveau oder schädlichen Bodenveränderungen ergeben. Planungsrechtlich ist gegenwärtig gem. den Festsetzungen im Baunutzungsplan ein Allgemeines Wohngebiet zulässig.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Basisszenario

Im Plangebiet sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden. In unmittelbarer Nähe befindet sich als Fließgewässer die Panke.

Die Wasserdurchlässigkeit der Böden im Plangebiet ist äußerst hoch¹⁷, aufgrund des hohen Versiegelungsgrades ist jedoch von einer geringen Versickerungsrate auszugehen. Grundwasser tritt bei ca. 35 m ü. NHN¹⁸ (ca. 2,5 - 4 m unter der Geländeoberfläche) auf. Der höchste zu erwartende Grundwasserstand liegt bei 36,1 m ü. NHN¹⁹.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einer Wasserschutzzone. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet (Wasserwerk Tegel, Schutzzone III) befindet sich ca. 6 km vom Plangebiet entfernt²⁰.

17 FIS-Broker Kartenanzeige „Wasserdurchlässigkeit Kf der Böden 2010 (Umweltatlas)“, Zugriff am 21.07.20.

18 FIS-Broker Kartenanzeige „Grundwassergleichen 2015 (Geologischer Atlas)“, Zugriff am 21.07.2020.

19 FIS-Broker Kartenanzeige „Zu erwartender höchster Grundwasserstand (zeHGW) (Umweltatlas)“, Zugriff am 20.07.2020.

20 FIS-Broker Kartenanzeige „Wasserschutzgebiete 2009“, Zugriff am 21.07.2020.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Hochwasserrisikogebiet.²¹

Das Plangebiet ist im Bodenbelastungskataster Berlin unter der Nr. 378 als Altlast i.S. des § 2 Abs. 5 registriert. Nähere Informationen hierzu können dem Kapitel 2.1.3 „Schutzgut Boden“, S. 25, entnommen werden.

Nichtdurchführung der Planung

Der Versiegelungsgrad liegt nach Darstellung im Umweltatlas für das Flurstück 523 (ehemaliger Pferde- bzw. Straßenbahnbetriebshof) derzeit zwischen 90 – 100%²². Planungsrechtlich ist gegenwertig gem. den Festsetzungen im Baunutzungsplan ein Allgemeines Wohngebiet zulässig. Als Grundflächenzahl wird eine 0,3 und als Geschossflächigkeit eine 1,5 angegeben. Gemäß des Landschaftsplanentwurfes „Panke-Mitte“ III-L-3 soll der Biotopflächenfaktor (BFF) bei 0,3 liegen.

Bei Nichtdurchführung ist davon auszugehen, dass für das Flurstück 523 planungsrechtlich Wohnbauvorhaben nach Maßgabe des Baunutzungsplanes umgesetzt werden könnten, wobei sich der Versiegelungsgrad verringern und der Versickerungsgrad dementsprechend erhöhen würde. Da aber der auf dem Flurstück befindliche Pferde- bzw. Straßenbetriebshof als Ensemble (Gesamtanlage) und ein Großteil der Gebäude denkmalrechtlich geschützt sind, ist jedoch davon auszugehen, dass der größte Teil der Bestandsbebauung und die Höfe in ihrer Pflasterung erhalten bliebe. Daher würde sich bei Nichtdurchführung der Planung kaum eine Änderung gegenüber dem aktuellen Bestand ergeben.

2.1.5 Schutzgut Luft / Klima

Basisszenario

Das Plangebiet – wie auch die gesamte Berliner Innenstadt – liegt innerhalb des im Flächennutzungsplan dargestellten Vorranggebiets für die Luftreinhaltung. Aufgrund der lufthygienischen Vorbelastung dieses innerstädtischen Bereichs sollen weitere Emissionen durch stationäre Verbrennungsanlagen bzw. Gebäudeheizungen weitestgehend reduziert werden.

Hauptbelastungsquelle der Luft im Bebauungsplangebiet ist der motorisierte Straßenverkehr der nahen Hauptverkehrsstraßen Exerzierstraße- und Schwedenstraße. Hier verzeichnet die Karte „Verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum 2020 und 2025.“²³ eine „geringe“ bis „mäßige“ Luftbelastung für NO₂ und PM₁₀.

Nichtdurchführung der Planung

Für den Geltungsbereich gilt planungsrechtlich gegenwertig der Baunutzungsplan, der ein Allgemeines Wohngebiet zulässt. Als Grundflächenzahl wird eine 0,3 und als Geschossflächigkeit eine 1,5 angegeben. Gemäß des Landschaftsplanentwurfes „Panke-Mitte“ III-L-3 soll der Biotopflächenfaktor (BFF) bei 0,3 liegen.

Bei Nichtdurchführung ist davon auszugehen, dass für das Flurstück 523 planungsrechtlich Wohnbauvorhaben nach Maßgabe des Baunutzungsplanes umgesetzt werden könnten. Da aber der auf dem Flurstück befindliche Pferde- bzw. Straßenbetriebshof als Ensemble (Gesamtanlage) und ein Großteil der Gebäude denkmalrechtlich geschützt sind, ist jedoch davon

21 Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz: Überprüfung der vorläufigen Bewertung des Hochwasserrisikos und der Risikogebiete in Berlin Zweiter Zyklus, Lageplan potenzieller signifikanter Ereignisse 13.07.2018

22 FIS Broker Kartenanzeige Versiegelung 2016 (unkorrigierte Versiegelungsgrade, Rasterdaten) (Umweltatlas), Zugriff 25.09.2020

23 FIS Broker Kartenanzeige „Verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum 2020 und 2025“ (Umweltatlas), Zugriff 21.07.2020

auszugehen, dass der größte Teil der Bestandsbebauung und die Höfe in ihrer Pflasterung erhalten bliebe. Ob Wohnungen bei Beibehalt der Bestandsgebäude auf der Fläche entwickelbar wären, ist fraglich. Daher würde sich bei Nichtdurchführung der Planung kaum eine Änderung gegenüber dem aktuellen Bestand ergeben.

Dann wäre jedenfalls mit einer Steigerung des Kfz-Verkehrs und somit einer weiteren Luftbelastung zu rechnen.

2.1.6 Schutzgut Klima

Basisszenario

Der Umweltatlas²⁴ stellt den Geltungsbereich bezüglich der thermischen Situation als ungünstig dar. Luftaustauschbahnen (z. B. Kaltluftleitbahnen) sind im Umfeld nicht vorhanden. Das Plangebiet gehört zu den stadtklimatischen Zonen, die hohe bis mäßige Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen aufweisen²⁵. Es handelt sich um einen Siedlungsraum mit schwachem Wärmeinseleffekt.²⁶

Nichtdurchführung der Planung

Für den Geltungsbereich gilt planungsrechtlich gegenwertig der Baunutzungsplan, der ein Allgemeines Wohngebiet zulässt. Als Grundflächenzahl wird eine 0,3 und als Geschossflächenzahl eine 1,5 angegeben. Gemäß des Landschaftsplanentwurfes "Panke-Mitte" III-L-3 soll der Biotopflächenfaktor (BFF) bei 0,3 liegen.

Bei Nichtdurchführung ist davon auszugehen, dass für das Flurstück 523 planungsrechtlich Wohnbauvorhaben nach Maßgabe des Baunutzungsplanes umgesetzt werden könnten. Da aber der auf dem Flurstück befindliche Pferde- bzw. Straßenbetriebshof als Ensemble (Gesamtanlage) und ein Großteil der Gebäude denkmalrechtlich geschützt sind, ist jedoch davon auszugehen, dass der größte Teil der Bestandsbebauung und die Höfe in ihrer Pflasterung erhalten bliebe.

2.1.7 Wirkungsgefüge

Basisszenario

Die vorhandenen Flächennutzungen stehen in einem Wirkungsgefüge insbesondere hinsichtlich des Schutzgutkomplexes Klima/Luft und den stark eingeschränkten Schutzgutfunktionen des Bodens und des Wasserhaushalts. Dabei werden die Funktionen des Naturhaushalts aufgrund des hohen Versiegelungsanteils und der Bebauung stark beeinträchtigt.

Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte für die Flächen Baurecht nach § 34 BauGB gewährt werden, was sich gegenüber dem Basisszenario auf das Wirkungsgefüge zwischen Tieren, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser Luft und Klima auswirken kann.

2.1.8 Schutzgut Landschaft

Basisszenario

²⁴ FIS-Broker Kartenanzeige „Planungshinweise Stadtklima 2015 - Hauptkarte (Umweltatlas)“, Zugriff am 21.07.2020.

²⁵ FIS-Broker Kartenanzeige „Stadtklimatische Zonen“, Zugriff am 21.07.2020

²⁶ FIS-Broker Kartenanzeige „Klimamodell Berlin: Klimaanalysekarte 2015“, Zugriff am 21.07.2020

Das Schutzgut Landschaft ist anhand seiner Bedeutung für das Landschafts- und Stadtbild, aber auch hinsichtlich seiner Funktion für die Erholung zu beurteilen. Kriterien für die Beurteilung des Landschafts- und Stadtbildes sind der Anteil landschaftstypischer und / oder gestalterisch wertvoller Elemente sowie störender Elemente. Im städtischen Raum ist eher der Anteil quartierstypischer Bauungs- und Freiraumstrukturen und der störenden Elemente zu beurteilen.

Bestandsbeschreibung

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet ist, mit Ausnahme des Straßenlandes der Gottschedstraße, vollständig Teil eines Denkmalbereichs (Gesamtanlage). Hierbei handelt es sich um das Betriebsgelände des ehemaligen Pferde- bzw. Straßenbahnbetriebshofs, das ab den 1960er Jahren bis 2005 als Omnibus-Hauptwerkstatt der BVG genutzt wurde. Die gesamte Anlage, bestehend u.a. aus der großen Werkshalle, den Betriebsgebäuden, Lager, Werkstätten und den Hofarealen, bietet seit 2010 Künstlern, Musikern und Kleingewerbebetrieben mit meist kunstaffinem Hintergrund Unterkunft. Bestandswohnungen sind auch in einigen Gebäuden als Nutzung vorhanden. Des Weiteren finden in den Gebäuden und Freiräumen Theaterinszenierungen und Ausstellungen statt. Auch verschiedene gastronomische Einrichtungen haben sich in dem Gebiet angesiedelt. Auf der gegenüberliegenden Seite der Uferstraße finden sich ebenfalls Kultureinrichtungen (derzeit als Uferstudios bekannt). Das ehemalige Gelände der Berliner Straßenbahn-AG ist u.a. Heimstätte der Uferstudios, ein Kultur- und Veranstaltungsort für zeitgenössischen Tanz in Berlin.

Bewertung

Das Plangebiet vereint somit eine geschichtsträchtige, charakteristische und denkmalgeschützte Architektur, Bebauung und städtebauliche Gestalt mit einer vielfältigen Kunst- und Kulturnutzung, die darüber hinaus im Zusammenhang mit den gegenüberliegenden Gebäuden, derzeit genutzt durch die Uferstudios, steht. Negativ zu bewerten ist hingegen der hohe Versiegelungsgrad und eine geringe Aufenthaltsqualität, hervorgerufen insbesondere durch die Sanierungsbedürftigkeit der Gebäude.

Nichtdurchführung der Planung

Für den Geltungsbereich gilt planungsrechtlich gegenwertig der Baunutzungsplan, der ein Allgemeines Wohngebiet zulässt. Als Grundflächenzahl wird eine 0,3 und als Geschossflächenzahl eine 1,5 angegeben. Gemäß des Landschaftsplanentwurfes "Panke-Mitte" III-L-3 soll der Biotopflächenfaktor (BFF) bei 0,3 liegen.

Bei Nichtdurchführung ist davon auszugehen, dass für das Flurstück 523 planungsrechtlich Wohnbauvorhaben nach Maßgabe des Baunutzungsplanes umgesetzt werden könnten. Da aber der auf dem Flurstück befindliche Pferde- bzw. Straßenbahnbetriebshof als Ensemble (Gesamtanlage) und ein Großteil der Gebäude denkmalrechtlich geschützt sind, ist jedoch davon auszugehen, dass der größte Teil der Bestandsbebauung und die Höfe in ihrer Pflasterung erhalten bliebe.

2.1.9 Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Natura-2000-Schutzgebietes²⁷. Die nächstgelegenen Natura-2000-Schutzgebiete liegen außerhalb des Bezirks Mitte und werden in ihren Erhaltungszielen nicht durch die vorhandenen Nutzungen im Geltungsbereich beeinflusst, weder im bisherigen Zustand noch prognostisch bei Nichtdurchführung der Planung.

2.1.10 Schutzgut Mensch und Bevölkerung

Basisszenario

27 FIS-Broker Kartenanzeige „Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (inklusive Natura 2000) (Umweltatlas)“, Zugriff am 22.07.2020.

Verkehrslärm

Die vom nördlichen Geltungsbereich aus betrachtet nächsten schalltechnisch dominierenden Quellen sind die Exerzier- und Schwedenstraße. An der Schwedenstraße können tagsüber Pegel (L_DEN) über 75 dB(A) auftreten, an der Exerzierstraße tagsüber Pegel (L_DEN) zwischen 70 - 75 dB(A). Mit zunehmender Entfernung nehmen die Pegel ab. In maximalen einer Entfernung von rund 150 m liegen die Pegel unter 60 dB(A).²⁸

In der Nacht liegen die Pegel (L_N) direkt an der Schwedenstraße teilweise maximal bei über 70 dB(A), an der Exerzierstraße teilweise maximal bei 65 – 70 dB(A). Ab einer maximalen Entfernung von ca. 120 m sinken die Pegel auf 55 dB(A).²⁹

Die Pegel nahe der Straße liegen im Bereich der Gesundheitsgefährdung, der in der Literatur mit 70 dB(A) am Tage bzw. 60 dB(A) in der Nacht angegeben wird.

Die hohen und am weitesten ausstrahlenden Pegel liegen im Brückenbereich der Panke. Das nördliche Plangebiet selbst wird von den hohen Schallpegeln, die durch den Verkehr auf der Exerzierstraße und Schwedenstraße ausgelöst werden, jedoch nicht betroffen, da das Plangebiet durch bestehende Altbebauung gegenüber dem Straßenlärm abgeschirmt wird. Laut strategischer Lärmkarten herrscht am Tag im nördlichen Plangebiet ein Pegel von 50 – 55 dB(A) und in der Nacht von unter 45 – 50 dB(A).

Da die anderen Straßen, auch jene innerhalb des Geltungsbereichs (Gottschedstraße, Uferstraße), keine Rolle im übergeordneten Straßennetz Berlin einnehmen, gehen von diesen Straßen deutlich geringere Schallemissionen aus.

Zu den o. g. Pegeln ist auf Folgendes hinzuweisen: Die Ermittlung der in den Lärmkarten dargestellten Lärmindizes L_DEN und L_Night basiert auf den entsprechend der EG-Umgebungsärmrichtlinie harmonisierten vorläufigen Berechnungsverfahren. Ein direkter Vergleich mit in Deutschland vorhandenen Orientierungs-, Richt- und Grenzwerten (z. B. DIN 18005), die in Verbindung mit nationalen Berechnungsvorschriften (z.B. RLS-90) stehen, ist daher nur eingeschränkt möglich. Für eine Bewertung der Lärmsituation können die Angaben in den strategischen Lärmkarten dennoch zur ersten Einschätzung herangezogen werden³⁰.

Die DIN 18005, die schalltechnische Orientierungswerte bezüglich des Verkehrslärms enthält, gibt bezüglich der Schutzwürdigkeit von Sondergebieten eine Spanne an: Am Tage können die Orientierungswerte je nach konkreter Schutzwürdigkeit zwischen 45 und 65 dB(A) liegen. In der Nacht ist eine Spanne zwischen 35 und 65 dB(A) vorgesehen.

Bezüglich der Schutzwürdigkeit kann das anvisierte Urbane- und Sonstige Sondergebiet (Kultur) mit einem Mischgebiet verglichen werden, da die bestehende und geplante Nutzung sich neben Kultureinrichtungen aus Kleingewerbebetrieben und Wohnnutzung zusammensetzt. In Mischgebieten betragen die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 am Tage 60 dB(A) und in der Nacht 50 dB(A). Diese Pegel würden somit nicht überschritten. Es ist darauf hinzuweisen, dass die DIN 18005 für Urbane Gebiete keine schalltechnischen Orientierungswerte vorgibt.

Fluglärm

Mit der Einstellung des Flugbetriebs des Flughafens Tegel Ende 2020 ist möglicher Fluglärm nicht mehr vorhanden. Mit Fluglärm ist daher nicht zu rechnen.

Gewerbelärm

-
- 28 FIS-Broker Kartenanzeige „Strat. Lärmkarte L_DEN (Tag-Abend-Nacht-Index) Straßenverkehr 2017 (UA)“, Zugriff am 22.07.2020.
- 29 FIS-Broker Kartenanzeige „Strat. Lärmkarte L_N (Nacht-Index) Straßenverkehr 2017 (UA)“, Zugriff am 22.07.2020.
- 30 Berliner Leitfaden „Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“, Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und Wohnen sowie für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Berlin, Mai 2017, S. 166.

In unmittelbarer und mittelbarer Umgeben befinden sich keine gewerblichen Nutzungen mit relevanten Schalleinwirkungen auf das Plangebiet. Daher ist von keinem störenden Gewerbelärm, der gemäß TA Lärm zu beachten wäre, auszugehen.

Im Plangebiet selbst sind Kleingewerbebetriebe angesiedelt. Des Weiteren finden in den alten Gebäuden des Betriebshofes regelmäßig Veranstaltungen statt. Wie sich die Schalleinwirkung auf die Wohnnutzungen im geplanten Urbanen Gebiet und die das Plangebiet umgebenden geplanten und vorhandenen Wohnnutzungen außerhalb des Geltungsbereichs auswirkt sowie ob und welche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden müssen, ist im weiteren Verfahren zu ermitteln.

Sport- und Freizeitlärm

Im näheren Umfeld sind keine Sportanlagen vorhanden. Mit Sportlärm i. S. der SportanlagenlärmschutzVO, der auf das Planvorhaben einwirkt, ist daher nicht zu rechnen.

Die große Werkshalle des alten Betriebshofs beherbergte ab Juni 2016 Bolzplatzanlagen (The Base), die durch die Firma Adidas betrieben wurden. Hier konnten Interessierte die neuesten adidas-Fußballprodukte ausleihen und vor Ort kostenfrei testen. Die Bolzplatzanlagen sind inzwischen nicht mehr in Betrieb.

Altlasten

Das Plangebiet ist im Bodenbelastungskataster Berlin (BBK) unter der Nr. 378 als Altlast i.S. des § 2 Abs. 5 registriert. Laut BBK ist bereits eine Teilsanierung erfolgt. Sanierungsmaßnahmen werden bzw. wurden durchgeführt. Dennoch bestehen weitere Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen / Altlast.

Das Areal wurde rund 60 Jahre als Pferde- bzw. Straßenbahnbetriebshof und 30 Jahre als Omnibuswerkstatt genutzt.

Nichtdurchführung der Planung

Für den Geltungsbereich gilt planungsrechtlich gegenwertig der Baunutzungsplan, der ein Allgemeines Wohngebiet zulässt. Als Grundflächenzahl wird eine 0,3 und als Geschossflächigkeit eine 1,5 angegeben. Gemäß des Landschaftsplanentwurfes "Panke-Mitte" III-L-3 soll der Biotopflächenfaktor (BFF) bei 0,3 liegen.

Bei Nichtdurchführung ist davon auszugehen, für das Flurstück 523 planungsrechtlich Wohnbauvorhaben nach Maßgabe des Baunutzungsplanes umgesetzt werden könnten. Das Flurstück ist Teil des ehemaligen Pferde- bzw. Straßenbetriebshof, der als Ensemble (Gesamtanlage) denkmalrechtlich geschützt ist. Auch ein Großteil der Gebäude ist als Baudenkmale geschützt. Es ist davon auszugehen, dass der größte der Teil der Bestandsbebauung und die Höfe in ihrer Pflasterung daher erhalten bliebe. Die Fortführung der Nutzung wirkt sich nicht auf die Zusammensetzung des Bodens aus, Veränderungen bezüglich potenzieller Altlasten treten nicht auf.

2.1.11 Kultur- und sonstige Sachgüter

Basisszenario

Fast das gesamte Plangebiet deckt sich mit einem Teil der Gesamtanlage „Straßenbahnbetriebshof Gesundbrunnen“ (OBJ-Dok-Nr.: 09030160,T) mit mehreren Baudenkmalen, die sich weiter auf die gegenüberliegende Fläche östlich der Uferstraße erstreckt und ihrerseits wieder Teil des Ensembles „Zentrum Gesundbrunnen“ (OBJ-Dok-Nr.: 09030159) ist.

Der Listentext der Gesamtanlage „Straßenbahnbetriebshof Gesundbrunnen“ (OBJ-Dok-Nr.: 09030160,T lautet:

„Badstraße 41A, Straßenbahnbetriebshof Gesundbrunnen, Etagen-Pferdestall, 1891 von Joseph Fischer-Dick, Schmiede- und Schlosserwerkstatt, 1891 von Joseph Fischer-Dick, umgebaut 1953, Portier- und Wohngebäude, 1898 von Joseph Fischer-Dick, erweitert 1910, Wagenreparaturwerkstatt und Lackierwerkstatt, 1898 von Joseph Fischer-Dick, erweitert 1912, 1957, umgebaut 1956-57, Kesselhaus, 1901, Reparaturwerkstatt für Untergestelle, 1901, Wagenschuppen, 1902, umgebaut 1968, Kantinen-, Wohn- und Verwaltungsgebäude, 1904 von A. Busse, umgebaut 1928 von Jean Krämer, Werkstatthalle auf der Pankeinsel, 1926-27 von Jean Krämer, Lager, Sägewerk, Holzlagerhalle und Mauer an der Gottschedstraße, 1927 von Jean Krämer, Personal- und Lagerräume sowie Werkstatthalle auf der Pankeinsel, 1928 von Jean Krämer, Kraftwerk mit Kesselhaus und Umformerstation, 1929-31 von Jean Krämer, Holzbearbeitungswerkstätten, 1949 (siehe Ensemble Badstraße 27-51), Uferstraße 8, 23 Gottschedstraße“.

Die Gebäude des ehemaligen Straßenbahnbetriebshofs Gesundbrunnen stammen aus unterschiedlichen Zeitperioden und spiegeln die wechselvolle (Verkehrs)Geschichte des Ortes wider. Zuerst, ab dem Jahr 1890, als Betriebshof für die Große Berliner Pferde-Eisenbahn-Actien-Gesellschaft errichtet und ständig erweitert, erfolgte die Anpassung der Anlage vom Pferdebahnbetrieb auf den elektrisch Straßenbahnbetrieb. Von 1926 – 1931 fanden wesentliche Umgestaltungen statt, die das Areal mit seinen Gebäuden bis heute prägen. Nach der Einstellung der letzten Straßenbahnlinien im Bezirk Wedding wurde der Straßenbahnbetriebshof 1961 geschlossen. Die Gebäude wurden anschließend bis zum Jahr 2005 als Hauptwerkstatt für Omnibusse genutzt. Seit 2010 sind die Gebäude des ehemaligen Betriebshofs Heimstätte für Bildende Künstler und Musiker, bieten einen Ort für Theaterinszenierungen und Ausstellungen, beherbergen Freizeit- und verschiedene gastronomische Einrichtungen sowie gewerbliche Kleinbetriebe. In einigen Gebäuden sind auch Wohnnutzungen untergebracht.

Auf der gegenüberliegenden Pankeseite und damit in unmittelbarer Umgebung zum Geltungsbereich liegt das Gartendenkmal „Brunnenplatz“ (OBJ-Dok-Nr.: 09046191) mit dem darin liegenden Baudenkmal „Amtsgericht Wedding“ (OBJ-Dok-Nr.: 09030361).

Archäologische Funde

In der Nähe des Grundstücks Uferstraße 8 befinden sich archäologische Fundstellen von Einzelfunden (112 Mittelalter, 497 Vor- und Frühgeschichte, 2031 Neuzeit).

Nichtdurchführung der Planung

Für den Geltungsbereich gilt planungsrechtlich gegenwertig der Baunutzungsplan, der ein Allgemeines Wohngebiet zulässt. Als Grundflächenzahl wird eine 0,3 und als Geschossflächenzahl eine 1,5 angegeben. Gemäß des Landschaftsplanentwurfes „Panke-Mitte“ III-L-3 soll der Biotopflächenfaktor (BFF) bei 0,3 liegen.

Bei Nichtdurchführung ist davon auszugehen, dass für das Flurstück 523 planungsrechtlich Wohnbauvorhaben nach Maßgabe des Baunutzungsplanes umgesetzt werden könnten. Die auf dem Flurstück befindliche Pferde- bzw. Straßenbahnbetriebshof ist als Ensemble (Gesamtanlage) denkmalrechtlich geschützt. Auch bei einem Großteil der Bestandsgebäude handelt es sich um Baudenkmale. Es ist daher davon auszugehen, dass der größte Teil der Bestandsbebauung und die Höfe in ihrer Pflasterung erhalten bliebe. Beantragte Änderungen an der Gesamtanlage sind durch die untere Denkmalschutzbehörde des Bezirks Mitte von Berlin zu prüfen. Die Kultureinrichtungen sind gem. Baunutzungsplan jedoch nicht zulässig und somit in ihrem Bestand gefährdet.

2.1.12 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Basisszenario

Die Bestandsbebauung ist überwiegend vor dem 2. Weltkrieg entstanden. Es ist davon auszugehen, dass innerhalb der letzten 100 Jahre immer wieder Modernisierungen (bspw. Heizungsanlagen, Sanitäreanlagen) und Veränderungen innerhalb der Gebäude vorgenommen wurden (Grundrissänderungen). In Bezug auf die o.g. Belange müssen die damals jeweils geltenden (bau-) technischen Standards und Normen erfüllt worden sein. Bei nachträglichen Umbauten müssen ggf. neuere Normen erfüllt werden.

Potenzielle Schallemissionen sind nicht bekannt.

Da das Grundstück vollständig an die technische Infrastruktur (u. a. Abwassernetz) angeschlossen ist, ist von einem sachgerechten Umgang mit Abwässern auszugehen.

Vom sachgerechten Umgang mit Abfällen kann ebenfalls ausgegangen werden; Berlin verfügt über zahlreiche Entsorgungsunternehmen, die anfallende Abfälle sachgerecht verwerten können.

Nichtdurchführung der Planung

Für den Geltungsbereich gilt planungsrechtlich gegenwertig der Baunutzungsplan, der ein Allgemeines Wohngebiet zulässt. Als Grundflächenzahl wird eine 0,3 und als Geschossfläche eine 1,5 angegeben. Gemäß des Landschaftsplanentwurfes "Panke-Mitte" III-L-3 soll der Biotopflächenfaktor (BFF) bei 0,3 liegen.

Bei Nichtdurchführung ist davon auszugehen, dass für das Flurstück 523 planungsrechtlich Wohnbauvorhaben nach Maßgabe des Baunutzungsplanes umgesetzt werden könnten. Die auf dem Flurstück befindliche Pferde- bzw. Straßenbetriebshof ist als Ensemble (Gesamtanlage) denkmalrechtlich geschützt. Auch bei einem Großteil der Bestandsgebäude handelt es sich um Baudenkmale. Es ist daher davon auszugehen, dass der größte Teil der Bestandsbebauung und die Höfe in ihrer Pflasterung erhalten bliebe. Veränderungen bezüglich der anfallenden Abwässer und Abfälle sind bei gleichbleibender Nutzung der Gebäude nicht zu erwarten.

2.1.13 Landschaftspläne und sonstige Pläne

Basisszenario

Landschaftspläne

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Landschaftsplans III-L-3 „Panke Mitte“. Der Aufstellungsbeschluss des Landschaftsplans erfolgte am 30.04.1991. Als letzter Verfahrensschritt fand vom 11.09.2000 bis 10.11.2000 die Beteiligung der Behörden und weiteren Träger öffentlicher Belange statt. Mit dem Bezirksamtsbeschluss vom 05.05.2009 soll im Rahmen des Landschaftsplanverfahrens nur noch ein grundstücksbezogener Biotopflächenfaktor (BFF) festgesetzt werden. Zum gegenwertigen Verfahrensstand ist für das Plangebiet ein BFF von 0,3 vorgesehen.

Lärmaktionsplan

Da der Verkehr im Land Berlin der Hauptverursacher von Lärm ist, soll mit der Umsetzung und Entwicklung von Lärmaktionsplänen diese hohe Umweltbelastung vermindert werden. Es sollen vertiefend kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmen zur Reduzierung der Belastung ausgearbeitet werden.

Mit dem Lärmaktionsplan Berlin 2008 wurde erstmalig eine gesamtstädtische Konzeption zur Minderung der Lärmbelastungen vorgestellt und vom Berliner Senat beschlossen.

Mit dem am 6. Januar 2015 vom Senat beschlossenen Lärmaktionsplan 2013-2018 werden die Aktivitäten der letzten Jahre reflektiert, die Strategien fortgeschrieben und die beabsichtigten Schwerpunkte der Arbeit in den nächsten Jahren benannt. Der Lärmaktionsplan 2013-2018 beinhaltet das Handlungsprogramm, mit dem die Lärmbelastung insbesondere im Berliner Hauptstraßennetz sukzessive verbessert werden soll.

Mit dem Senatsbeschluss vom 23.06.2020 ist schließlich der Lärmaktionsplan 2019-2023 in Kraft getreten. Er enthält ein umfassendes Arbeitsprogramm für die kommenden Jahre, dessen Realisierung zum Gesundheitsschutz der Bewohnerinnen und Bewohner und zur Attraktivität der Stadt beitragen wird. Er identifiziert Handlungsfelder und Maßnahmen, die in den kommenden Jahren bearbeitet und umgesetzt werden. Dazu zählen die zukünftige Mobilität in neuen Stadtquartieren, ein Tempo 30 Konzept, Ruhige Gebiete und städtische Ruhe- und Erholungsräume oder auch das Verhalten im Straßenverkehr. Zugleich werden Maßnahmen der bisherigen Lärmaktionspläne fortgeführt, die sich als effektive Instrumente zur Lärminderung bewährt haben. Bei der Prüfung und Identifizierung von Maßnahmen werden die Hinweise der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Jahr 2018 berücksichtigt.

Der Lärmaktionsplan wirkt im Rahmen der Bauleitplanung nicht bindend. Er ist jedoch im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen, da er eine sonstige von der Gemeinde beschlossene Planung im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB darstellt.

Bestandteil der gesamtstädtischen Lärmaktionsplanung 2008³¹ für Berlin ist die Erarbeitung geeigneter verkehrlicher und lärmindernder Maßnahmen zur Lärminderung in stark betroffenen Stadtgebieten (Konzeptgebiete). Die Lärmaktionsplanung hat insgesamt 12 solcher Konzeptgebiete ermittelt, wobei der Bebauungsplan innerhalb des Konzeptgebiets „Reinickendorfer Straße“ liegt. Es umfasst sowohl wichtige Radialen wie die Müllerstraße, die Reinickendorfer Straße (B96) und die Prinzenallee / Wollankstraße als auch Teile des mittleren Rings (Seestraße / Osloer Straße). Den südlichsten Begrenzungspunkt des Gebietes bildet der Kreuzungsbereich Müllerstraße / Reinickendorfer Straße. Im Norden schließt das Gebiet mit der Bezirksgrenze ab, im angrenzenden Bezirk Reinickendorf schließt direkt das Konzeptgebiet Residenzstraße an.

Die in Abstimmung mit dem Bezirk Mitte und der zuständigen Senatsverwaltungen erarbeiteten Maßnahmen zur Lärminderung sind nach kurzfristig umsetzbaren Maßnahmen (Stufe 1) und mittel- bis langfristigen Maßnahmenoptionen (Stufe 2) differenziert.

Für die dem Plangebiet naheliegenden, lauten Verkehrsstrassen, Exerzierstraße / Schwedenstraße, ist als Maßnahme u.a. eine Geschwindigkeitsabsenkung auf Tempo 30 angedacht. Des Weiteren ist für die Exerzierstraße die Verlegung des schmalen Bordsteinradweges auf die Fahrbahn angedacht.

Durch die Lage des B-Plangebiets innerhalb des Konzeptgebiets „Reinickendorfer Straße“ kann davon ausgegangen werden, dass mittel- bis langfristig die Schallimmissionsbelastung durch den individuellen Straßenverkehr im engeren Umkreis des B-Plangebiets abnehmen wird.

Luftreinhalteplan

Die Karte zur „Verkehrsbedingten Luftbelastung im Straßenraum 2020 und 2025“³² aus dem Umweltatlas Berlin gibt Auskunft über die Luftbelastung für PM 10 und NO₂. Demnach liegt der Index in der nahen Exerzierstraße unter 1,20 bis maximal 1,50. Die Luft ist somit gering bis mäßig belastet.

Die Karte „Luftreinhalteplan“³³ 2018 - 2025 - Szenarien zur NO₂-Konzentration im Straßenraum 2020“ nennt weder eine Prognose zu NO₂-Konzentration durch den Straßenverkehr

31 Lärminderungsplanung für Berlin – Aktionsplan, Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, Berlin, November 2008

32 Verkehrsbedingt Luftbelastung im Straßenraum 2020 – 2025 für Berlin, Hrsg. Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Zugriff am 23.07.2020.

33 Luftreinhalteplan 2018 – 2025 für Berlin, Szenarien zur NO₂-Konzentration im Straßenraum 2020, Hrsg. Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Zugriff am 23.07.2020.

2020, noch einen Trend-Szenario mit Index zur Luftbelastung für PM₁₀ und NO₂ für 2020 für die stark befahrenden Straßen in der Nähe des Plangebietes.

Der Luftreinhalteplan³⁴ trifft keine konkreten Aussagen für das innerhalb der Umweltzone gelegene Plangebiet.

Folgende allgemeine Ziele der Raum-, Stadt- und Landschaftsplanung mit Bezug auf den vorliegenden Bebauungsplanentwurf werden im Luftreinhalteplan formuliert³⁵:

- Räumliche Planung unter Berücksichtigung der Stadtökologie und des Luftaustausches (Maßnahme M 1.1).
Nach dieser Maßnahme sollen bestehende Ausbreitungsbedingungen für den Luftaustausch berücksichtigt werden. Es sollen u. a. keine neuen Barrieren für den Luftaustausch entstehen.
- Vermeidung neuer Belastungsschwerpunkte (Maßnahme M 1.2).
Städtebauliche Planungen sollen nach Möglichkeit die Entstehung von „Straßenschluchten“ vermeiden, da hier die Luftbelastung besonders hoch ist.
- Grün in der Straße (Maßnahme M 1.3).
Nach dieser Maßnahme sollen Straßenbäume gepflanzt bzw. erhalten werden, da sich Bäume positiv auf die Luftqualität auswirken.
- Verkehrssparende Raumentwicklung (Maßnahme M 1.6).
Gemäß dieser Maßnahme soll bei der Entwicklung von Standorten die Nachverdichtung unter Nutzung bereits vorhandener Erschließung Priorität haben.

Mit der 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans, die vom Senat am 23. Juli 2019 beschlossen wurde, wird die Grundlage für eine weitere Verbesserung der Luftqualität geschaffen, damit die gesetzlichen Vorgaben zum Schutz der menschlichen Gesundheit schnell erfüllt werden können. Nachdem die Grenzwerte für Feinstaub (PM₁₀) seit 2015 eingehalten werden konnten, soll die Fortschreibung nunmehr dazu beitragen auch die Grenzwerte für Stickoxide zu erreichen bzw. zu unterschreiten. Hierfür sieht der Luftreinhalteplan insbesondere steuernde Maßnahmen im Verkehrsbereich (Nachrüstung und Flottenerneuerung bei Linienbussen und kommunalen Fahrzeugen, Ausweitung des Streckennetzes mit einer Höchstgeschwindigkeit von Tempo 30, deutliche Ausweitung der Parkraumbewirtschaftung sowie Durchfahrtsverbote für ältere Dieselfahrzeuge auf besonders betroffenen Straßenabschnitten) vor. Darüber hinaus sollen u.a. der öffentliche Personennahverkehr sowie der Fuß- und Radverkehr gefördert werden. Im Bereich der Raum-, Stadt-, und Landschaftsplanung wird durch die Umsetzung der Maßnahmenstrategien und Empfehlungen des StEP Klima der Erhalt bzw. die Verbesserung der derzeitigen Ausbreitungsbedingungen für den Luftaustausch angestrebt.

Ab Ende Juni 2019 wurde für die östlich des Plangebiets gelegene Badstraße Tempo 30 eingeführt.

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets sind keine Maßnahmen dargestellt.

StEP Klima

Das Plangebiet ist Teil eines Siedlungsraums mit einem hohen Versiegelungsgrad (Karte 07). Aus Sicht des StEP Klima ist daher das Wassermanagement von besonderer Relevanz, andernfalls könnte der Abfluss von Niederschlagswasser im Falle von Starkregen problematisch sein.

Nichtdurchführung der Planung

Für den Geltungsbereich gilt planungsrechtlich gegenwertig der Baunutzungsplan, der ein Allgemeines Wohngebiet zulässt. Als Grundflächenzahl wird eine 0,3 und als Geschossflächigkeit eine 1,5 angegeben. Gemäß des Landschaftsplanentwurfes "Panke-Mitte" III-L-3 soll der Biotopflächenfaktor (BFF) bei 0,3 liegen.

Bei Nichtdurchführung ist davon auszugehen, dass für das Flurstück 523 planungsrechtlich Wohnbauvorhaben nach Maßgabe des Baunutzungsplanes umgesetzt werden könnten. Die auf dem Flurstück befindliche Pferde- bzw. Straßenbetriebshof ist als Ensemble (Gesamtanlage) denkmalrechtlich geschützt. Auch bei einem Großteil der Bestandsgebäude handelt es sich um Baudenkmale. Es ist daher davon auszugehen, dass der größte Teil der Bestandsbebauung und die Höfe in ihrer Pflasterung erhalten bliebe. Es kann gegenüber dem Basisszenario zu Abweichungen kommen, wenn sich an der ausgeübten Nutzung oder an den genutzten Gebäuden Änderungen ergeben würden.

2.1.14 Wechselwirkungen zwischen den Belangen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-d BauGB

Basisszenario

Aufgrund des Eintrags des Grundstücks in das Bodenbelastungskataster können sich Wechselwirkungen in Bezug auf potenzielle Altlasten ergeben: Diese können sich sowohl auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Mensch auswirken. In untergeordnetem Umfang wären auch Wechselwirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen vorstellbar.

Der Eintrag in das Bodenbelastungskataster hat beim bisherigen Betrieb nicht zu Einschränkungen geführt, theoretisch mögliche Wechselwirkungen sind bisher nicht aufgetreten.

Nichtdurchführung der Planung

Für den Geltungsbereich gilt planungsrechtlich gegenwertig der Baunutzungsplan, der ein Allgemeines Wohngebiet zulässt. Als Grundflächenzahl wird eine 0,3 und als Geschossflächigkeit eine 1,5 angegeben. Gemäß des Landschaftsplanentwurfes "Panke-Mitte" III-L-3 soll der Biotopflächenfaktor (BFF) bei 0,3 liegen.

Bei Nichtdurchführung ist davon auszugehen, dass für das Flurstück 523 planungsrechtlich Wohnbauvorhaben nach Maßgabe des Baunutzungsplanes umgesetzt werden könnten. Die auf dem Flurstück befindliche Pferde- bzw. Straßenbetriebshof ist als Ensemble (Gesamtanlage) denkmalrechtlich geschützt. Auch bei einem Großteil der Bestandsgebäude handelt es sich um Baudenkmale. Es ist daher davon auszugehen, dass der größte Teil der Bestandsbebauung und die Höfe in ihrer Pflasterung erhalten bliebe. Es kann gegenüber dem Basisszenario veränderte Wechselwirkungen zur Folge haben, wenn sich an der ausgeübten Nutzung oder an den genutzten Gebäuden Änderungen ergeben würden.

2.2 Artenschutzrechtliche Betrachtungen

Neben der Berücksichtigung des Artenschutzes als einfacher Umweltbelang, der im Rahmen der planerischen Abwägung zu berücksichtigen ist, ist im Bebauungsplanverfahren zu prüfen, ob die Realisierung des baulichen Vorhabens gegen die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG verstoßen würde.

Hinweis:

Die folgenden Abschnitte des Umweltberichts werden nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) erstellt. Zuerst sollen die eingehenden Hinweise in Bezug auf den Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ausgewertet werden.

III. PLANINHALT

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Ziel der Planung ist insbesondere die auf der Fläche des ehemaligen Betriebshofs bereits angesiedelten Künstler, Kulturbetriebe, gewerblichen Kleinbetriebe, Wohnnutzungen und gastronomischen Betriebe unter den bisher geltenden Rahmenbedingungen zu erhalten und planungsrechtlich zu sichern. Des Weiteren soll durch den Bebauungsplan eine geordnete, nutzungs- und sozialverträgliche und im Einklang mit der denkmalgeschützten Gesamtanlage stehende Nachverdichtung des Bestandsquartiers ermöglicht werden.

Der derzeitige Stand der Planung orientiert sich an den allgemeinen städtebaulichen Zielen sowie dem aktuellen nutzungsstrukturellen bzw. städtebaulichen Entwurf.

Der aktuelle städtebauliche Entwurf enthält einen sechsgeschossigen Neubau an der Gottschedstraße und sieht vor, an der Uferstraße die beiden äußersten Gebäude mit jeweils sechs Geschossen zu errichten (als Lückenschluss zum geplanten WA und nach Abriss eines eingeschossigen Bestandsgebäudes angrenzend an die bestehende gründerzeitliche Wohnbebauung). Die ehemalige Reparaturwerkstatt für Untergestelle soll um vier bzw. teilweise fünf Geschosse aufgestockt werden. Ebenso ist vorgesehen, die ehem. Stellmacherei, die ehem. Kantine und die ehem. Pferdeställe um zwei Geschosse aufzustocken. Zusätzlich soll in der historischen Kubatur ein vier- bis fünfgeschossiger Ergänzungsbau an den Pferdeställen erfolgen. Nördlich an die große Halle angrenzend sieht der Entwurf einen dreizehngeschossigen, nach oben abgestuften Neubau vor.

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung soll für den Geltungsbereich ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Kultur“ festgesetzt werden. Diese Zweckbestimmung berücksichtigt somit die bereits vorhandenen Kulturnutzungen.

Um das bereits vorhandene Kleingewerbe, die Gastronomie, die Wohnnutzung / besondere Wohnformen sowie gemäß dem Nutzungskonzept die geplanten zusätzlichen Wohnnutzungen / besonderen Wohnformen und zusätzlichen gewerblichen Kleinbetriebe in ihren Nutzungen planungsrechtlich zu sichern, soll der Bebauungsplan darüber hinaus ein Urbanes Gebiet (MU) festsetzen.

Verkehrsflächen

Die angrenzenden, öffentlichen Verkehrsflächen (Uferstraße und Gottschedstraße) werden zur Sicherung der Erschließung bis zu deren Mitte in den Geltungsbereich einbezogen.

Maß der baulichen Nutzung

Das bisherige Baugrundstück hat eine Fläche von 18.889 m², das geplante Sonstige Sondergebiet bzw. Urbane Gebiet weist eine Fläche von insgesamt 19.623 m² auf, da geplant ist die Flurstücke 525 und 534 im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in das geplante SO/MU-Gebiet zu integrieren. Die im städtebaulichen Entwurf zeichnerisch eingetragenen Gebäudegrenzen haben eine Grundfläche (GR) von 12.592 m². Damit wird mit dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf eine GRZ von 0,64 möglich. Sie läge geringfügig unter der aktuellen GRZ von 0,65, bedingt durch die Vergrößerung des Baugrundstücks. Die Grundfläche (GF) im städtebaulichen Entwurf beträgt 32.500 m², was einer GFZ von 1,66 entspräche. Die derzeitige GFZ liegt bei 0,87. GRZ und GFZ lägen damit unterhalb der Orientierungswerte für das Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 S. 1 BauNVO für sowohl Urbane Gebiete als auch Sonstige Sondergebiete.

Zulässige Oberkanten über NHN und/oder die Anzahl der Vollgeschosse werden sich an der tatsächlichen bzw. der neugeplanten Bebauung und den denkmalrechtlichen Belangen orientieren. Gemäß dem bisherigen Nutzungskonzept wird der Großteil der neuen Bebauung die Anzahl der Vollgeschosse von sechs nicht überschreiten. Geplant ist zusätzlich ein Hochpunkt mit 13 Geschossen und einer Höhe von ca. 45 m im Inneren des Areals.

Eine Festsetzung zur geringfügige Überschreitungsmöglichkeit für technische Aufbauten ist noch zu prüfen.

Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Bisher sieht der Bebauungsplan keine Regelungen zu überbaubaren Grundstücksflächen vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die überbaubaren Grundstücksflächen zukünftig die Bestandsgebäude und die geplanten Gebäude in ihren Strukturen wiedergeben.

Stellplätze

Ein früheres Nutzungskonzept sah den Bau einer Tiefgarage vor. Diese Planungen haben sich als nicht tragfähig erwiesen und werden deshalb nicht weiterverfolgt. Zu errichtende Stellplatzflächen müssten demnach anderweitig verortet werden. Möglichkeiten und Ansätze werden im weiteren Verlauf des Verfahrens geprüft.

Schallschutz

Bisher ist davon auszugehen, dass auf das Plangebiet von außerhalb des Geltungsbereichs kein Straßen-, Gewerbe-, Freizeit- oder Sportlärm einwirkt.

Durch das Ziel des planungsrechtlichen Erhalts des vorhandenen Kleingewerbes sowie der Ansiedlung von zusätzlichem Kleingewerbe, ist im Rahmen des weiteren Verfahrens zu prüfen, ob und welche Schallschutzmaßnahmen zu treffen sind, um die Bestandswohnnutzungen und geplanten Wohnnutzungen vor möglichen schädlichen Schalleinwirkungen zu schützen.

Luftreinhaltung

Da das Plangebiet innerhalb der Flächennutzungsplan-Darstellung „Vorranggebiet für Luftreinhaltung“ liegt, ist laut Erläuterungsbericht zu prüfen, ob Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu treffen sind.

Nachrichtliche Übernahmen

Eine nachrichtliche Übernahme bezüglich des Denkmalschutzes (Gesamtanlage und Baudenkmale) wird nach derzeitigem Planungsstand erforderlich sein.

2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Im Rahmen der Mitteilung gemäß § 5 AGBauGB über die Absicht zur Aufstellung des Bebauungsplans 1-112 hat die zuständige Senatsverwaltung, SenSW I B, mitgeteilt, dass die Entwickelbarkeit der Planungsziele aus dem FNP zum gegenwertigen Planungsstand nicht abschließend prüfbar sind. Die Senatsverwaltung führt an, dass die angedachte Festsetzung MU und SO „Kultur“ auf einer Fläche < 3ha als Einzelfall gemäß AV FNP aus der Ver- und Entsorgungsfläche mit überwiegender Mischnutzungscharakter entwickelbar wäre. Die AV-FNP lässt dies über den Entwicklungsgrundsatz 1 in Verbindung mit den Ausführungen unter Punkt 8.2 und 8.4 sowie insbesondere Punkt 7.5 zu. Die FNP-Darstellung steht der konkretisierenden Bauleitplanung nicht entgegen, wenn im Bebauungsplanverfahren geklärt wird, dass die örtliche Bedarfssituation für einen Betriebshof nicht mehr besteht.

Eine abschließende Prüfung hält sich die Senatsverwaltung mit der Konkretisierung der Planungen vor.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB vom 15.06.2020 teilte die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klima, IV C (Planung städt. ÖPNV-Infrastruktur), mit, dass keine Bedenken gegen die Löschung des Symbols „Betriebshof“ im Bereich des B-Plans 1-112 (Uferhallen) bestehen. Die BVG teilte mit, dass auf dem Gelände keine neuen Planungen und keine strategischen Bedarfe vorgesehen sind.

2.1 Flächenbilanz

Fläche	Größe
--------	-------

Urbanes Gebiet (MU) + Sonstiges Sondergebiet Kultur (SO „Kultur“)	19.623 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	2.533 m ²
Summe	22.156 m²

IV. VERFAHREN

1. Mitteilung der Planungsabsicht

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg wurden mit Schreiben vom 26.05.2020 über die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes 1-112 informiert.

Seitens der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung wurde mit Schreiben vom 16.06.2020 mitgeteilt, das zum derzeitigen Planungsstand kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennbar sei.

Seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wurden mit Schreiben vom 24.06.2020 keine grundsätzlichen Bedenken mitgeteilt. Die Entwickelbarkeit aus dem FNP war mit vorliegendem Stand der Planung noch nicht abschließend prüfbar. Regionalplanerische Festsetzungen des FNP sind nicht berührt. Aufgrund der Lage am übergeordneten Straßennetz (§ 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2) und dem möglichen Wohnungsbauvorhaben von besonderer Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt (§ 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2) wird das Bebauungsplanverfahren nach § 6 Abs. 2 i.V. § 7 Abs. 1 AGBauGB durchgeführt. Da mit dem Plan 1-112 die planungsrechtliche Voraussetzung für Wohnnutzung über 5000m² Geschossfläche Wohnen beabsichtigt war, war nach damaligen Sachstand die Voraussetzung zur Anwendung des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ gegeben.

2. Aufstellungsbeschluss

Der Bebauungsplanentwurf 1-112 wurde durch Beschluss des Bezirksamtes Mitte vom 09.06.2020 aufgestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs wurde am 17.07.2020 im Amtsblatt für Berlin auf Seite 3888 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Aufstellungsbeschluss in der Sitzung am 18.06.2020 zur Kenntnis genommen.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 13.08.2020 durchgeführt. Die 35 angeschriebenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert, bis zum 11.09.2020 Stellungnahmen abzugeben. Zur Information wurde zusätzlich die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen – II C – beteiligt. Insgesamt gingen Stellungnahmen von 26 Stellen ein.

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange äußerten sich zustimmend zum vorgelegten Planentwurf oder sahen ihre Belange als nicht berührt an:

- Senatsverwaltung für Finanzen, Abt. 1
- Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, IV A
- Berliner Stadtreinigungsbetriebe (BSR)
- Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL)
- Vattenfall Europe Business Services GmbH, Portfoliomanagement
- Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin (LAGetSi)
- Bezirksamts Mitte von Berlin, FB Vermessung
- Bezirksamts Mitte von Berlin, FB Jugend, Schule, Sport und Facility Management
- Senatsverwaltung für Kultur und Europa, II B
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- 50 Hertz Transmission GmbH TG - Netzbetrieb

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange gaben redaktionelle Hinweise, die in die Begründung eingeflossen sind:

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, I B (Hinweis zum im FNP dargestellten Betriebshofstandort für Bus oder Tram)
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klima, IV B 14 (Hinweis B-Plantitel) und Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klima, IV C (Hinweis, dass gegen die Löschung des Lagesymbols „Betriebshof“ (Bahn und Bus) im FNP keine Bedenken bestünden).
- Senatsverwaltung für Kultur und Europa, Landesdenkmalamt (Bitte um ergänzende Angaben zum Denkmalschutz, Klarstellung zum Denkmalschutz des gesamten Geländes und archäologische Beobachtung bei großen Bodeneingriffen).
- Berliner Verkehrsbetriebe (BVG), Zentrale Leitungsverwaltung VBI und B Immobilienentwicklung / Betriebshofkonzept (BI – IB1) (Hinweis, dass auf dem Gelände keinen neuen Planungen vorgesehen und dass seitens der Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) – AöR- keine strategischen Bedarfe an diesem Ort geplant sind).
- Berliner Wasserbetriebe (BWB) (Hinweise zur technischen Anbindung des Plangebiets)
- Netzgesellschaft Berlin Brandenburg (NBB) (Hinweise zur Anbindung des Gebiets an Gasversorgung, Leitungsverlauf)
- Vattenfall Wärme Berlin AG (Anbindung des Gebiets an Fernwärme, Leitungsverlauf)
- Bezirksamt Mitte von Berlin, Untere Denkmalschutzbehörde (Hinweis zum Listentext in der Denkmalliste, ergänzende Hinweise zu dem Geltungsbereich nahen Denkmälern und sonstige redaktionelle Hinweise)
- Bezirksamt Mitte von Berlin, FB Naturschutz (u.a. Spezifizierung zur Panke, Präzisierung zu Ausgleichsregelungen, Ergänzung zur Baumschutzverordnung, Bezeichnung des Landschaftsplan und weitere redaktionelle Hinweise)
- Bezirksamt Mitte von Berlin, FB Umweltschutz (Hinweise zu redaktionellen Anpassungen in der Begründung zu Gewerbelärm sowie Informationen und Hinweise zu Bodenbelastungen)
- IT-Dienstleistungszentrum ITDZ (Hinweis Leitungsverlauf)
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Wohnungsbauleitstelle Nord (Hinweise zur ergänzenden Erläuterungen zum „Berliner Modells zur kooperativen Baulandentwicklung“)

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange gaben Hinweise oder Anregungen, die wie folgt Eingang in das weitere Planverfahren fanden:

- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. II D
Entwässerungskonzept
Bis zum Vorliegen eines Entwässerungskonzeptes, in dem die Niederschlagsentwässerung unter Berücksichtigung der Anforderungen zur Begrenzung von Regenwasserinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE) und der Altlastensituation konzipiert wird, kann die Entwässerung des Plangebietes nicht als gesichert betrachtet werden.
Zu den Anforderungen an ein Entwässerungskonzept und dessen Umsetzungsmöglichkeiten im Rahmen der Bauleitplanung (Festsetzungen, städtebaulicher Vertrag) wird auf das Rundschreiben Nr. 4/2018 zum Umgang mit Niederschlagswasser in Bebauungsplänen in Berlin von SenSW/IC 11 an alle Stadtplanungsämter vom 15.11.2018 verwiesen.

Stellungnahme:

Der Hinweis wird im weiteren Verfahren berücksichtigt. Im Rahmen des Verfahrens wird ein Entwässerungskonzept beauftragt. Das Rundschreiben Nr. 4/2018 zum Umgang mit Niederschlagswasser in Bebauungsplänen in Berlin wird darin Beachtung finden.

Redaktionelle Fortschreibung der Begründung

- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klima, Abt. I C
Lärminderungsplanung

In direkter Nähe des Plangebietes liegen Grünflächen zwischen Panke und Amtsgericht. Diese stellen einen häufig und vielfältig genutzten Aufenthaltsraum mit hoher akustischer Aufenthaltsqualität dar. Dies ist insbesondere mit Bezug zu dem Thema städtische Ruhe- und Erholungsräume in die Abwägung einzustellen. [...]

Für die Freiflächen ist absehbar, dass nächtliche Fahr- bzw. Parkbewegungen der Gewerbetreibenden und der Abgang des Publikums von Kulturveranstaltungen im Rahmen der Beurteilung nach TA Lärm zu nahezu unüberwindlichen Konflikten führen werden. Daher ist zum einen zu empfehlen, nächtliche Fahr- und Parkbewegungen der gewerblichen und kulturellen Nutzer auf den Innenhöfen zu verbieten. Zum anderen ist zu empfehlen, die jeweiligen Hofflächen als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zu widmen. Dies ist es gerechtfertigt, weil die Höfe zukünftig durch die Bewohner und verschiedenste Nutzer frequentiert werden und entsprechend dem vorliegenden Konzept auch der öffentliche Durchgang von der Uferstraße zur Gottschedstraße ermöglicht werden soll. [...]

Ob vorhandene oder geplante Nutzungen durch das im Südwesten geplante allgemeine Wohngebiet eingeschränkt werden, sollte in einem Schalltechnischen Gutachten untersucht werden. [...]

Stellungnahme:

Im weiteren Verfahren wird ein Schallgutachten beauftragt.

Die Regelungen von nächtlichen Fahr- und Parkbewegung ist erst mit einer Vertiefung des Planungskonzeptes und durch ein zu beauftragendes Schallgutachten zu ermitteln. Liegen belastbare und voraussehbare Schallimmissionen vor, sind geeignete Festsetzungen und ggf. vertragliche Regelungen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zu treffen.

Redaktionelle Fortschreibung der Begründung

- Senatsverwaltung für Kultur und Europa, Landesdenkmalamt
Zum vorliegenden „Nutzungskonzept“ im Einzelnen:

Begrüßt wird die kulturelle und kleingewerbliche Nutzung für einen Großteil der Hallen ohne größere bauliche Veränderung.

Die Neuerrichtung des Gebäudes 17 wird denkmalfachlich kritisch gesehen, da das Gelände bislang durch seine historische gewerblich-infrastrukturelle Nutzung und die entsprechenden Bauten geprägt ist. Diese Prägung sollte auch an der südlichen Zufahrt ins Gelände erkennbar und erhalten bleiben. Die angrenzende Halle 9 ist zu erhalten. Zudem sind erhebliche Konflikte mit der dort bestehenden kulturellen Nutzung zu erwarten.

Der Errichtung der Gebäude 18 und 19 auf Kosten der bestehenden denkmalgeschützten Halle kann nicht zugestimmt werden. Zudem ergeben sich auch hier Nutzungskonflikte, und das Volumen und die Höhenentwicklung bilden in dem durch flache Hallen geprägten zentralen Teil des Geländes einen Fremdkörper.

Die (Wieder-)Aufstockung bzw. Erweiterung der Gebäude 10 und 20 erscheint unter Wahrung von baudenkmalpflegerischen Vorgaben denkbar. Auch hier sind jedoch mögliche Nutzungskonflikte zu beachten.

Die Errichtung des Gebäudes 13 auf Kosten der bestehenden Halle erscheint denkmalfachlich nicht unmöglich. Die Höhenentwicklung am Rande des Gebietes entlang Gottschedstraße erscheint verträglicher als in dessen Mitte, auch die Schallschutzproblematik kann dort vrsl. einfacher gelöst werden. Allerdings ist die bestehende Grenzmauer zu erhalten. Der Anschluss an die bestehende große Halle 12 sollte möglichst unter Erhalt des nördlichsten Sheddach-Segmentes gelöst werden.

Das neue Wohngebäude 21 auf Kosten der bestehenden Hallensegmente ist, insbesondere wegen der gebietsfremden Höhenentwicklung sowie den zu erwartenden Nutzungskonflikten, denkmalfachlich nicht möglich.

Eine Aufstockung des Gebäudes 14 erscheint unter Wahrung von baudenkmalflegerischen Vorgaben, u.a. auch die Statik betreffend, denkbar. Eine Wohnnutzung wird hier jedoch kritisch gesehen.

Die Errichtung der Gebäude 15 und 16 erscheinen in Kubatur und Nutzung denkmalfachlich denkbar.

Die Einrichtung eines WA auf der Fläche südlich der Gesamtanlage ist denkmalfachlich denkbar, solange sichergestellt ist, dass die Wohnnutzung nicht die bestehende kulturelle und gewerbliche Nutzung der benachbarten Gesamtanlage gefährdet und/oder dort Schallschutzmaßnahmen erfordert, und das dafür noch zu erstellende städtebauliche Konzept nicht die benachbarten Denkmale beeinträchtigt.

Die Errichtung einer Tiefgarage auf dem Gelände der bestehenden Uferhallen erscheint baulich und denkmalfachlich schwer vorstellbar, auf dem Gelände des WA dagegen möglich. Größere Bodeneingriffe auf beiden Grundstücken bestreffen jedoch Belange der Bodendenkmalpflege, da sich in der Nähe mehrere archäologische Fundstellen befinden. Sie erfordern eine baubegleitende archäologische Beobachtung.

Stellungnahme:

Die in der Stellungnahme genannten Punkte werden zur Kenntnis genommen und fließen als Belange in die weitere Konzeptfindung mit ein. Im weiteren Verfahren sind weitere Abstimmungen zu den Belangen des Denkmalschutzes vorgesehen.

Redaktionelle Fortschreibung der Begründung

- Bezirksamt Mitte von Berlin, FB Bauaufsicht
 - 1. § 4 Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden**
Es ist eine Schaffung eines Baugrundstückes notwendig, um die Anforderungen zu erfüllen.
 - 2. § 5 Zugänge und Zufahren zum Grundstück**
Der Zugang oder die Zufahrt zu den rückwertigen Gebäuden, insbesondere für die Feuerwehr, ist sicherzustellen
 - 3. § 6 Abstandsflächen, Abstände**
Die Abstandsflächen sind nicht eingehalten.
 - 4. § 8 Kinderspielplätze**
*Für die Wohnnutzung ist ein Kinderspielplatz, mit einer Größe von mind. 4m² je Wohnung unter Beachtung der Ausführungsvorschriften (AV Notwendige Kinderspielplätze) u.a. zu Größe und Barrierefreiheit, zur gefahrlosen Benutzung **im Freien** zu schaffen. Es sind keine Kinderspielplätze oberhalb des 1. OG anzulegen.*
 - 5. § 49 Stellplätze, Abstellplätze für Fahrräder**
*Bei der Errichtung öffentlich zugänglicher baulicher Anlagen sind Stellplätze in ausreichender Anzahl und Größe für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und für Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer herzustellen. Sie müssen von den öffentlichen Straßen aus auf kurzem Wege zu erreichen und verkehrssicher sein.
Bei der Errichtung von baulichen Anlagen, die Fahrradverkehr erwarten lassen, sind Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Anzahl und Größe herzustellen.*
 - 6. Hinweise:**
Bitte beachten Sie, dass ab dem 01. Januar 2020 mindestens die Hälfte der Wohnungen barrierefrei sein muss (§50 Abs. 1 BauO Bln) und die Barrierefreie Wohnen Verordnung Berlin einzuhalten ist.

Bitte beachten Sie, dass eventuell nicht alle im Moment dort stattfindenden Nutzungen bauaufsichtlich genehmigt wurden.

Die Forderung der Bauordnung oder auf Grund der Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung müssen erfüllt werden.

Stellungnahme:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bei dem Bebauungsplan und dem Nutzungskonzept, welche im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange versandt wurden, handelt es sich um einen Vorentwurf, der eine erste grobe Nutzungsidee skizziert. Die durch die Bauordnung genannten Punkte werden im weiteren Verfahren Berücksichtigung finden.

Redaktionelle Fortschreibung der Begründung

- Bezirksamt Mitte von Berlin, Untere Denkmalschutzbehörde
*Zu II.1.2.2 Landschaftsplan III-L-3 „Panke Mitte“
 Eventuell erforderliche Ausgleichsflächen für den Biotopflächenfaktor werden denkmalfachlich in diesem denkmalgeschützten Bereich sehr kritisch gesehen.*

Stellungnahme:

Bei dem zugesandten Nutzungskonzept handelt es sich um einen ersten Vorentwurf. Inwieweit Ausgleichsflächen erforderlich sein sollten und wo diese verortet werden, ist mit der Spezifizierung des Konzeptes und unter Einbeziehung der wesentlichen Fachbehörden zu ermitteln.

Hinweis: Der Landschaftsplan III-L-3 „Panke Mitte“ (und der darin genannte Biotopflächenfaktor) befindet sich in der Entwurfsphase. Er ist daher bisher nicht rechtskräftig. Der Zeitpunkt des in Kraft treten des Landschaftsplanes ist darüber hinaus nicht absehbar.

Weiterhin ist anzumerken, dass eventuell das Bebauungsplanverfahren in Zukunft gem. § 13a BauGB weitergeführt wird und somit die Pflicht des Ausgleiches gemäß §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB i.V.m. §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB entfallen würde.

Redaktionelle Fortschreibung der Begründung

Zur Anlage „Axonometrie Nutzungskonzept“:

Gegen die in der Darstellung implizierte geänderte und erweiterte Bebauung bestehen erhebliche denkmalfachliche Bedenken. Eine denkmalrechtliche Zustimmung kann nicht in Aussicht gestellt werden.

Hinweis: Untergeordnete Eingriffe sind nicht grundsätzlich ausgeschlossen, bedürfen jedoch der konkreten Prüfung; die Darstellung in ihrer Gänze ist denkmalrechtlich jedoch abzulehnen.

Gebäude 10, 20: Die Ergänzung des vorhandenen Baukörpers auf seine ursprüngliche Kubatur ist aus denkmalfachlicher Sicht denkbar – vorbehaltlich der Prüfung der konkreten Auswirkungen auf/Eingriffe in den Bestand.

Gebäude 16: Die (Wieder-)Errichtung eines derartigen Baukörpers ist - vorbehaltlich der Prüfung der konkreten Auswirkungen auf/Eingriffe in den Bestand- aus denkmalfachlicher Sicht denkbar.

Gebäude 15: Die Errichtung eines solchen Baukörpers ist - vorbehaltlich der Prüfung der konkreten Auswirkungen auf/Eingriffe in den Bestand - aus denkmalfachlicher Sicht denkbar, sofern die ausreichende Belichtung durch Öffnungen in diesem neuen Baukörper (also nicht über den umgebenden Bestand) realisiert wird.

Mit Ausnahme dieser genannten Baukörper 10, 20, 16, 15 werden die anderen neuen bzw. baulich geändert dargestellten Baukörper aus denkmalfachlicher Sicht sehr kritisch gesehen; für einige Baukörper kann die denkmalrechtliche Zustimmung keinesfalls in Aussicht gestellt werden, für andere ist in der Abwägung aller Belange zu prüfen, ob ihnen zugestimmt werden muss.

In den Vorgesprächen mit den Eigentümernvertretern des Grundstücks Uferstraße 8 war seitens der Eigentümervertreter ein enormer Bedarf an zusätzlichen Nutzflächen geschildert und eingefordert worden, um das Grundstück wirtschaftlich nutzen zu können. Unter diesen Voraussetzungen war beraten worden, an welchen Stellen des Grundstücks Uferstraße 8 Nachverdichtung – vorbehaltlich der konkreten Prüfung (d.h. auch der wirtschaftlichen Erforderlichkeit) - denkbar wäre und an welchen Stellen sie aus denkmalfachlicher Sicht ausgeschlossen ist.

Nicht in Aussicht gestellt werden kann die denkmalrechtliche Zustimmung für den Abriss der ehemaligen Werkstatt für Untergestelle und somit auch nicht zur Errichtung der Gebäude 18, 19.

Nicht in Aussicht gestellt werden kann die denkmalrechtliche Zustimmung für die Errichtung des Baukörpers 21. Der dortige Bestand ist Teil der Halle. Eine eventuelle Neuerrichtung anstelle der Nachkriegsreparatur an dieser Stelle müsste die Maßstäblichkeit als Bestandteil der Halle wahren.

Nicht in Aussicht gestellt werden kann die denkmalrechtliche Zustimmung für die Aufstockung des Baukörpers 14. Eine Aufstockung käme hier nur bei nachweislicher wirtschaftlicher Erforderlichkeit überhaupt in Frage, und dann nur als deutlich untergeordnete und zurückgesetzte Aufstockung, sofern die erforderlichen Eingriffe in den Bestand denkmalfachlich vertretbar sind.

Die Errichtung eines Baukörpers 13 würde mit Verlust von Denkmalsubstanz einhergehen, sie käme nur bei nachweislicher wirtschaftlicher Erforderlichkeit in Frage – vorbehaltlich der Prüfung der konkreten Auswirkungen auf/Eingriffe in den Bestand -, wobei auch im Falle einer Errichtung die Einfriedung zur Gottschedstraße (Jean Krämer) zwingend zu erhalten wäre.

Auch die Errichtung eines Baukörpers 17 wird aus denkmalfachlicher Sicht sehr kritisch gesehen. Die Errichtung eines Baukörpers an dieser Stelle käme nur bei nachweislicher wirtschaftlicher Erforderlichkeit überhaupt in Frage – vorbehaltlich der Prüfung der konkreten Auswirkungen auf/Eingriffe in den Bestand und daraus resultierender Modifikationen des Baukörpers.

Ein Nachweis der wirtschaftlichen Erforderlichkeit wurde durch die Eigentümervertreter bisher nicht erbracht.

An einem derartig umfangreichen Bedarf an zusätzlichen Nutzflächen zur Darstellung der Wirtschaftlichkeit im Rahmen des Zumutbaren bestehen erhebliche Zweifel.

Ohne nachweisliche Erforderlichkeit der im Nutzungskonzept ablesbaren zusätzlichen Flächen kann eine denkmalfachliche Zustimmung nicht in Aussicht gestellt werden.

Denkmalfachlich sehr kritisch wird auch die dargestellte Nutzungsmischung gesehen, insbesondere die unmittelbare Nähe von Wohnen zu den kulturellen und kleingewerblichen Nutzungen. Denn eine derartige Nutzungsmischung auf dem Grundstück ist aus denkmalfachlicher Sicht geeignet, den Denkmalbestand zu gefährden. Aus der unmittelbaren räumlichen Nähe von Wohnen und Werkstätten/Ateliers/Konzertraum können Nutzungskonflikte resultieren, die in der Folge dazu führen können, dass die Nutzungen für Werkstätten/Ateliers/Konzertraum aufgegeben werden müssen, nämlich dann, wenn sie mit der Wohnnutzung kollidieren. Der Denkmalbestand, insbesondere die Hallen, sind für Werkstätten/Ateliers/Konzertraum, jedoch für wenig andere mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen geeignet. Wenn sie für Werkstätten/Ateliers/Konzertraum aufgrund der Nutzungskonflikte nicht mehr genutzt werden könnten, können sie ggf. nicht mehr wirtschaftlich genutzt werden. Das könnte entweder ihren Bestand insgesamt gefährden oder gravierende Eingriffe in den denkmalgeschützten Bestand erfordern, die die Ablesbarkeit/den Zeugniswert des Denkmals gefährden. Derartige Eingriffe können zwar gegenwärtig denkmalfachlich nicht

*konkret eingeschätzt werden, es ist jedoch absehbar, dass umfangreiche Änderungen am Bestand, insbesondere der Hallen erforderlich wären, um diese für z.B. eine Wohn- oder Büronutzung herzurichten.
Im Rahmen des B-Plans müssen diese Fragen bewältigt werden.*

Stellungnahme:

Bei dem zugesandten Nutzungskonzept (auch Anlage „Axonometrie Nutzungskonzept“) handelt es sich bisher um einen ersten Vorentwurf. Bei der Konkretisierung des Konzeptes werden die zu beteiligenden Fachbehörden angehört und ihre Fachbelange eingestellt.

Die in der Stellungnahme genannten Punkte werden zur Kenntnis genommen und fließen als Belange in die weitere Konzeptfindung mit ein. Im weiteren Verfahren sind weitere Abstimmungen zu den Belangen des Denkmalschutzes vorgesehen.

Redaktionelle Fortschreibung der Begründung**4. Teilung des Plangebiets**

Während des Planungsprozesses zeichnete sich ab, dass die Planungsabläufe im Gebiet unterschiedliche Zeithorizonte aufweisen. Aus dem Grund der unterschiedlich schnell voranschreitenden Verfahren wurde es erforderlich, das Gebiet zu teilen. Mit Schreiben vom 23.04.2021 wurde die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen über die Teilungsabsicht informiert.

Mit Schreiben vom 25.05.2021 teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen mit, dass grundsätzlich keine Bedenken gegen die Teilung bestehen.

Die Entwickelbarkeit aus dem FNP ist mit vorliegendem Stand der Planung noch nicht abschließend prüfbar. Regionalplanerische Festsetzungen des FNP sind nicht berührt. Ob gesamtstädtische Interessen berührt sind, ist nach derzeitigem Planungsstand nicht abschließend beurteilbar.

Für das Plangebiet geht der Bezirk derzeit nicht davon aus, dass die Voraussetzungen für die Anwendung des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ gegeben sind. Deshalb verzichtet der Bezirk vorerst auf die Anwendung.

5. Änderung des Beschlusses über die Aufstellung des Bebauungsplans 1-112

Das Bezirksamt Mitte hat in seiner Sitzung am 24.08.2021 beschlossen, den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-112 zu teilen. Daraus ergeben sich die Plangebiete 1-112a und 1-112b. Die Änderung des Beschlusses über die Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs wurde am 03.09.2021 im Amtsblatt für Berlin auf Seite 3546 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Verfahrensvermerke werden im weiteren Verfahren ergänzt.

B. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. September 2021 (GVBl. S. 1119) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. IS. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Berlin, den 01.06.2022
Bezirksamt Mitte von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung und Facility Management
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

gez. *Laduch*
Fachbereichsleiterin