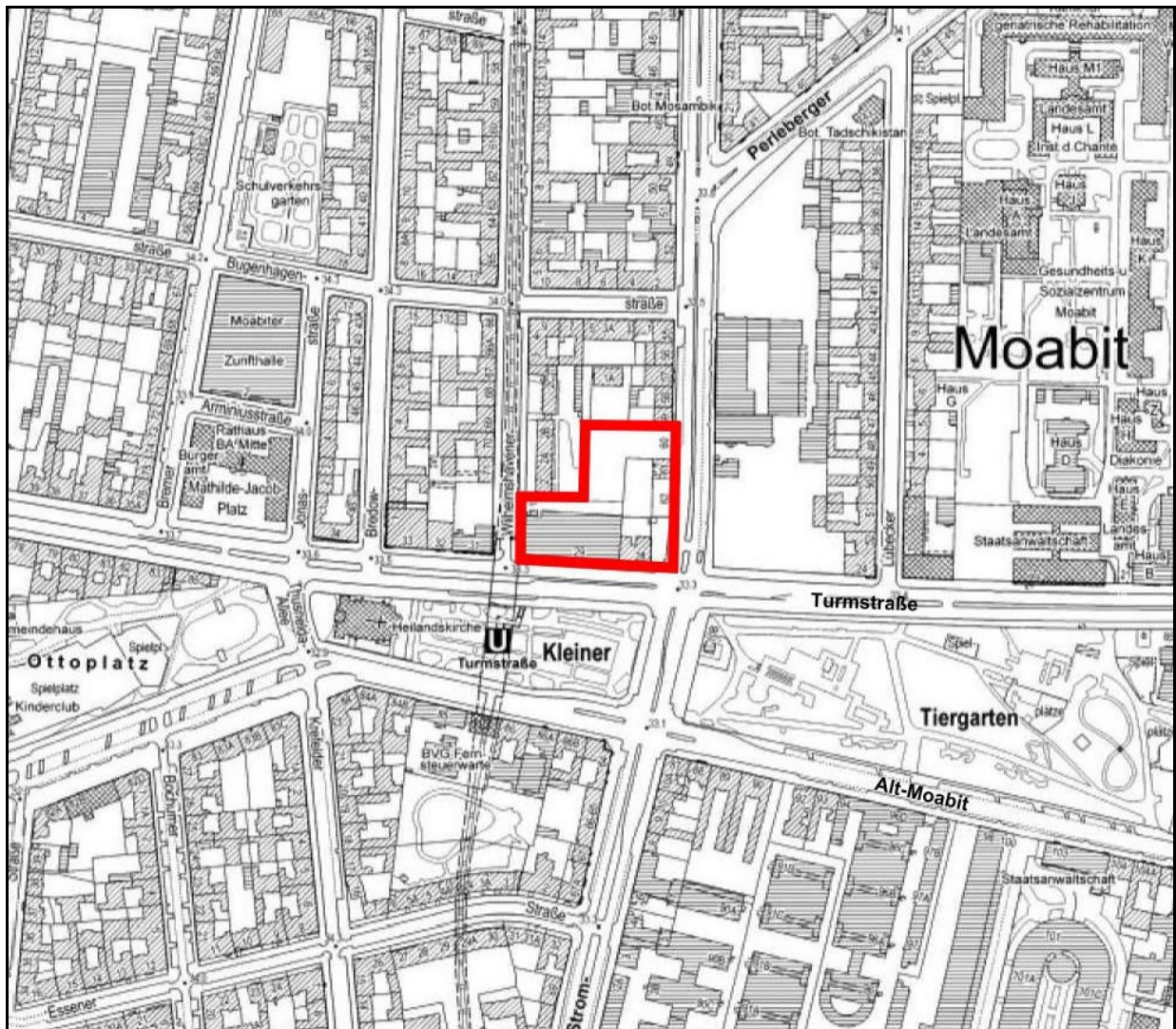


## Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans II-7b-1 VE

für die Grundstücke Turmstraße 28 und 29, Stromstraße 60-62 sowie eine Teilfläche der Verkehrsfläche der Stromstraße  
im Bezirk Mitte von Berlin, Ortsteil Moabit



frühzeitige Beteiligung der  
der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und  
der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB



<b>A.</b>	<b>BEGRÜNDUNG .....</b>	<b>5</b>
<b>I.</b>	<b>Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen.....</b>	<b>5</b>
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit .....	5
2.	Beschreibung des Plangebiets .....	5
2.1	Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung .....	5
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse .....	6
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand .....	7
2.4	Geltendes Planungsrecht.....	8
2.5	Verkehrerschließung .....	9
2.6	Technische Infrastruktur / Leitungen .....	9
2.7	Denkmalschutz .....	9
2.8	Soziostrukturelle Entwicklung .....	10
2.9	Soziale Infrastruktur.....	10
2.10	Öffentliche Spielplätze .....	10
2.11	Geologie / Altlasten.....	10
2.12	Ökologie / Freiflächen / Artenschutz .....	11
2.13	Klima .....	14
3.	Planerische Ausgangssituation .....	14
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung .....	14
3.2	Flächennutzungsplan (FNP) .....	15
3.3	Landschaftsprogramm (LaPro 2016) .....	16
3.4	Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030   BerlinStrategie.....	18
3.5	Stadtentwicklungsplanung (StEP).....	19
3.5.1	StEP Wohnen 2025 / 2030 .....	19
3.5.2	StEP Wirtschaft 2030.....	19
3.5.3	StEP Zentren 2030 .....	20
3.5.4	StEP Verkehr 2025 .....	20
3.5.5	StEP Klima .....	21
3.5.6	StEP Ver- und Entsorgung.....	21
3.6	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen .....	22
3.6.1	Sanierungsgebiet Turmstraße .....	22
3.6.2	Planwerk Innere Stadt .....	23
3.6.3	Lärminderungsplanung / Lärmaktionsplan .....	23
3.6.4	Luftreinhalteplan (2. Fortschreibung) .....	24
3.7	Räumliche Bereichsentwicklungsplanung (BEP) mit sektoralen Fachplänen .....	24
3.8	Landschaftsplan II-L-10 .....	25
3.9	Soziales Erhaltungsgebiet „Birkenstraße“ .....	25
3.10	Angrenzende Bebauungspläne.....	26
3.11	Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung .....	26
4.	Entwicklung der Planungsüberlegungen .....	26
4.1.1	Planungsalternativen .....	27
4.2	Städtebaulich-hochbauliches Konzept .....	27
4.3	Erschließungskonzept .....	28
4.4	Verkehrliche Untersuchung.....	28
4.5	Schalltechnische Untersuchung.....	29
<b>II.</b>	<b>Umweltbericht nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a BauGB.....</b>	<b>36</b>
1.	Einleitung.....	37
1.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bebauungsplans II-7b-1 VE .....	37
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden .....	37

2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen .....	37
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden ....	37
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung .....	37
2.3	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachhaltiger Auswirkungen .....	37
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	37
3.	Zusätzliche Angaben .....	37
3.1	Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung.....	37
3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	37
4.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	37
<b>III.</b>	<b>Planinhalt und Abwägung .....</b>	<b>38</b>
1.	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt.....	38
2.	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan.....	38
3.	Begründung der Festsetzungen.....	38
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	38
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	40
3.2.1	Grund- und Geschossflächen baulicher Anlagen .....	40
3.2.2	Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung.....	41
3.2.3	Festsetzung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß und als Mindest- bzw. Höchstmaß sowie der Höhe der baulichen Anlagen .....	44
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen .....	45
3.4	Öffentliche Verkehrsflächen .....	47
3.5	Immissionsschutz .....	48
3.5.1	Luftreinhaltung .....	48
3.5.2	Immissionsschutz .....	48
3.6	Grünordnerische Festsetzungen .....	51
3.7	Sonstige Festsetzungen .....	51
3.8	Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnungen.....	51
3.9	Durchführungsvertrag .....	51
3.10	Flächenbilanz .....	52
4.	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange .....	52
<b>IV.</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplans .....</b>	<b>56</b>
1.	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten.....	56
2.	Auswirkungen auf die Umwelt.....	56
3.	Auswirkungen auf den Verkehr .....	56
4.	Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur.....	56
5.	Auswirkungen auf öffentliche Grün- und Spielflächen .....	56
6.	Sonstige Auswirkungen .....	56
6.1	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung.....	56
6.2	Ordnungsmaßnahmen .....	56
<b>V.</b>	<b>VERFAHREN .....</b>	<b>57</b>
1.	Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens.....	57
2.	Mitteilung der Planungsabsicht .....	57
3.	Aufstellungsbeschluss .....	57
<b>B.</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>58</b>
<b>C.</b>	<b>ANLAGEN.....</b>	<b>59</b>
1.	Textliche Festsetzungen .....	59
2.	Biotoptypenkartierung .....	60

## **A. BEGRÜNDUNG**

### **I. PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN**

#### **1. Veranlassung und Erforderlichkeit**

Auf den Grundstücken Turmstraße 28-29 und Stromstraße 60 bis 62 plant ein Vorhabenträger (Leopold Stiefel, Ingolstadt) auf der Grundlage eines in enger Kooperation mit dem Bezirk Mitte von Berlin durchgeführten städtebaulich-hochbaulichen Workshopverfahrens ein Ensemble aus Wohn- und Geschäftshäusern zu errichten.

In diesem Zusammenhang hat der Vorhabenträger gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beantragt, das bereits durch das Bezirksamt Mitte von Berlin eingeleitete Bebauungsplanverfahren II-7b-1 als vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Regelverfahren mit Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB weiterzuführen. Gegenstand des Antrags ist auch die Anpassung des Geltungsbereichs auf die vom Vorhaben betroffenen Grundstücke und öffentlichen Verkehrsflächen.

Die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens ist einerseits erforderlich, weil die geplante Nutzungsmischung, die geplante Dichte und die Abgrenzung der zu bebauenden Flächen nicht dem derzeit geltenden Planungsrecht entsprechen und daher nicht genehmigungsfähig sind. Andererseits ist sie zur Sicherung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung erforderlich, um die Umsetzung der in einem Workshopverfahren ermittelten und insgesamt gebietsverträglichen städtebaulichen Figur gewährleisten zu können.

Die beabsichtigte Einbeziehung von Flächen außerhalb des Vorhabens in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist aus unterschiedlichen Erwägungen erforderlich. Hinsichtlich des Grundstücks Turmstraße 29 (ehem. „Hertie-Kaufhaus“), das sich ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers befindet, besteht ein Erfordernis, weil die Erschließung für die Anlieferung des Vorhabens gemeinsam mit der bestehenden Lieferzone auf diesem Grundstück realisiert werden soll. Die Einbeziehung des Grundstücks Stromstraße 61 (im Eigentum des Vorhabenträgers) erfolgt insbesondere auf Grund der hohen Anforderungen an die Einbindung der dort befindlichen denkmalgeschützten Bausubstanz in das Gesamtvorhaben. Die Einbeziehung einer Teilfläche der öffentlichen Verkehrsfläche im Eckbereich Turm- / Stromstraße ist schließlich erforderlich, weil das Vorhaben in den Obergeschossen die Auskragung eines Gebäudeteils über diese Flächen vorsieht.

#### **2. Beschreibung des Plangebiets**

##### **2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung**

Das ca. 0,75 ha große Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans II-7b-1 VE befindet sich im Bezirk Mitte im Ortsteil Moabit in der Nähe des ehemaligen Rathauses Tiergarten. Es liegt an der nordwestlichen Ecke der Kreuzung der Turmstraße mit der Stromstraße und damit direkt im Zentrum des Ortsteils in einer innerstädtischen, gut erschlossenen Lage.

Das Gebiet des heutigen Moabit war bis zum beginnenden 18. Jahrhundert unbesiedelt und durch Moor-, Heide- und Waldlandschaft geprägt. Im Jahr 1716 siedelten sich Hugenotten an, die jedoch mit ihrem Versuch scheiterten in angelegten Maulbeerbaumpflanzungen Seidenraupen zu züchten. Auf einzelnen Grundstücken entstanden in der Folge Landhäuser Berliner Unternehmer sowie Gasthäuser und Schänken.

In den ersten Jahrzehnten des 18. Jahrhunderts begann vor allem im Osten Moabits die militärische Nutzung, die in der Folgezeit stark zunahm und große Flächen einnahm.

Mit dem Beginn der Industrialisierung setzte in mehreren Wellen die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben zunächst auf beiden Seiten der Spree ein. Im Osten Moabits entstanden Justizeinrichtungen und weitere Kasernenanlagen.

Nach der Eingemeindung wurde die Infrastruktur stark ausgebaut und die Industriebetriebe zu Gunsten des Baus von Mietskasernen nach Norden in Richtung Wedding und Reinickendorf verdrängt. Damit wurde Moabit zu einem Arbeiterwohnviertel und die Bevölkerung nahm stark zu (1871: 14.800 Einwohner, 1910: 190.000 Einwohner). Lediglich im westlichsten Teil Moabits siedelten sich noch Betriebe an, die teilweise bis heute erhalten sind.

Im zweiten Weltkrieg wurden insbesondere der Beusselkiez, aber auch andere Teile Moabits stark zerstört. Im Mai 1945 waren ca. zwei Drittel des Wohnraums nicht mehr nutzbar. Auch die gründerzeitliche Bebauung im Plangebiet fiel dem Krieg zum Opfer<sup>1</sup>.

In der Nachkriegszeit wurde neben dem Wiederaufbau die Entwicklung Moabits auch mit dem Bau des Westhafens und des Großmarkts an der Beusselstraße gefördert.

Nach der deutschen Wiedervereinigung stand insbesondere der Süden Moabits im Fokus der Entwicklung. Mit dem Bau des neuen Hauptbahnhofs, der Ansiedlung von Bundesministerien und der Errichtung von Wohnungen für Bedienstete des Bundes setzte hier eine Entwicklung ein, die sich in den letzten Jahren auch in den nördlichen Teilen, z.B. durch die Entwicklungen auf dem ehemaligen Paech-Gelände, dem ehemaligen Güterbahnhof Moabit, aber auch mit positiven Entwicklungen im Umfeld von Turm- und Stromstraße (Arminiusshalle, ehemaliges Hertie-Gebäude, Schultheiss-Quartier, Aufwertung des kleinen Tiergarten) fortsetzt.<sup>2</sup>

## 2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der ca. 0,75 ha große Geltungsbereich wird

- im Süden von der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Turmstraße und deren gedachter östlichen Verlängerung,
- im Westen von der östlichen Straßenbegrenzungslinie der Wilhelmshavener Straße sowie im weiteren Verlauf von der hinteren Grundstücksgrenze der Grundstücke Wilhelmshavener Straße 2, 2A und 2B,
- im Norden von der südlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Stromstraße 59, der südlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Bugenhagenstraße 1A und im weiteren Verlauf von der südlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Wilhelmshavener Straße 2 und
- im Osten von der westlichen Straßenbegrenzungslinie der Stromstraße sowie deren gedachter südlicher Verlängerung begrenzt.

---

<sup>1</sup> vgl. Quelle: Geoportal Berlin, Karte Gebäudeschäden 1945

<sup>2</sup> Quellen: Wikipedia ([www.wikipedia.de](http://www.wikipedia.de)), Quartiersmanagement Moabit West (<http://www.moabitwest.de/Kurze-Geschichte-des-Stadtteils-Moabit.163.0.html>), Berlin.de (<https://www.berlin.de/ba-mitte/ueber-den-bezirk/ortsteile/moabit/>), Moabit Online ([www.moabitonline.de](http://www.moabitonline.de)).



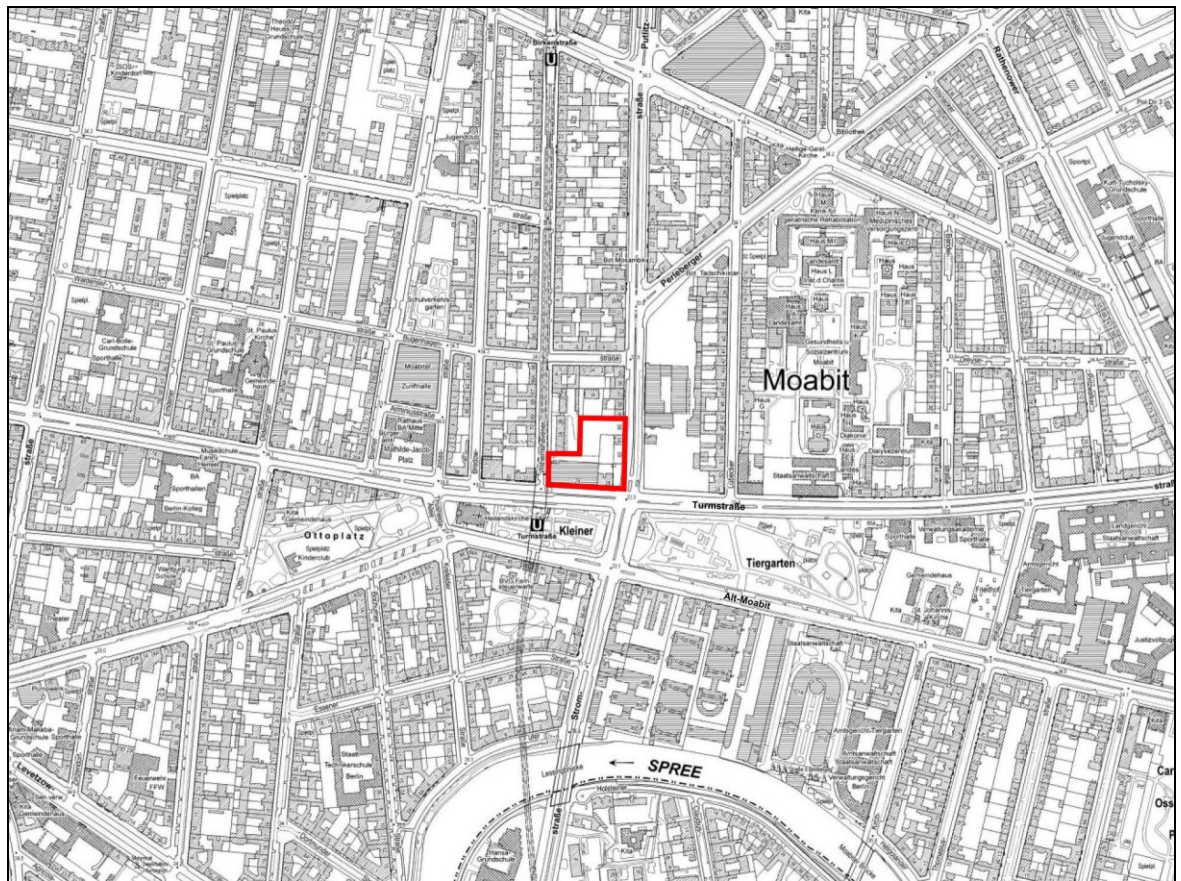


Abbildung 1: Übersichtplan Lage, Abgrenzung und stadträumliche Einbindung des Plangebiets, ohne Maßstab, eigene Darstellung (Grundlage: Geoportal Berlin, K5)

Das Plangebiet befindet sich mit Ausnahme des Flurstücks Flur 46, Flurstück 446 im Eigentum des Vorhabenträgers. Dieses Flurstück befindet sich im Eigentum des Landes Berlin. Ein Ankauf des vorgenannten Grundstücks für das Vorhaben durch den Vorhabenträger ist bereits eingeleitet.

Das Grundstück Flur 46, Flurstück 445 steht ebenfalls im Eigentum des Landes Berlin und soll oberhalb des zweiten oberirdischen Vollgeschosses (nach EG und 1. OG) im Rahmen des Vorhabens teilweise überbaut werden.

### 2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Das Planungsgebiet ist derzeit in Teilen unbebaut und wird unterschiedlich genutzt. Ein dreigeschossiges Gebäude im Eckbereich Strom- / Turmstraße wird als Geschäftshaus genutzt. Im Erdgeschoss befinden sich Einzelhandelsnutzungen, die Flächen darüber werden als Büros genutzt. Das ehemalige Hertie-Haus in der Turmstraße 29 wird als Wohn- und Geschäftshaus genutzt. In Unter-, Erd-, und im ersten Obergeschoss befinden sich Einzelhandelsnutzungen, darüber ein Sportstudio, Büros und Wohnungen. Die weiteren Flächen des Gebiets werden als Parkplatz und Anlieferzone genutzt. An der Grundstücksgrenze zum Grundstück Stromstraße 59 befindet sich ein privater Kinderspielplatz für die Bewohner des Hauses Turmstraße 29. Das Straßenland der Stromstraße weitet sich südlich des Grundstücks Stromstraße 62 auf. Im Randbereich des Grundstücks Stromstraße 62 und auf Teilen des öffentlichen Straßenlandes befinden sich zwei behelfsmäßige Bauten mit Einzelhandelsnutzung. Ein Betrieb nutzt die Freiflächen des Grundstücks auch als Lager- und Verkaufsfächen.

Das denkmalgeschützte Gebäude an der Stromstraße 61 steht leer.

Auf den benachbarten Grundstücken Stromstraße 59 und Wilhelmshavener Straße 2 bis 2B befinden sich Wohngebäude.

Die Umgebung des Plangebietes ist heterogen geprägt. Nördlich und nordwestlich grenzen überwiegend durch gründerzeitliche Bebauung geprägte Bereiche an, in denen die Wohnnutzung überwiegt. Entlang der Nordseite der Turmstraße westlich des Gebiets befindet sich eine stark gemischt genutzte Bebauung mit Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen im Erdgeschoss sowie Büro- und Wohnnutzungen in den Obergeschossen. Auf Grund von Kriegsschäden ist der Anteil von Gebäuden aus der Nachkriegszeit recht hoch. Zwischen Bremer- und Jonasstraße liegt das Gebäude des Rathauses Tiergarten, welches für öffentliche Verwaltungsaufgaben genutzt wird. Nördlich des Rathauses befindet sich der prägende Backsteinbau der Arminius-Markthalle.

Östlich der Stromstraße wird das Umfeld durch die denkmalgeschützten Gebäude der ehemaligen Schultheiss-Brauerei geprägt. Auf dem Gelände zwischen der Perleberger Straße im Norden und der Turmstraße im Süden ist neben einer Sanierung und Umnutzung der historischen Bausubstanz insbesondere im Bereich direkt gegenüber dem Planungsgebiet eine Neubebauung bzw. Schließung des Blockrands entstanden. Die Nutzung besteht aus einem Einkaufszentrum, Gewerbeflächen und einem Hotel an der Turmstraße. Weiter östlich befindet sich neben gründerzeitlicher Wohnbebauung das ausgedehnte Gelände des ehemaligen Krankenhauses Moabit, dessen Gebäude heute für gewerbliche und öffentliche Nutzungen Verwendung finden.

Südlich der Turmstraße liegt mit dem Kleinen Tiergarten und dem Otopark ein linear in Ost-West-Richtung verlaufender Grünzug, in den westlich des Planungsgebiets das Gebäude der Heilandskirche eingelagert ist.

## 2.4 Geltendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich liegt im Plangebiet des Bebauungsplans II-7b, der im Dezember 1978 rechtsverbindlich wurde. Der Bebauungsplan setzt den überwiegenden Teil des Gebiets als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO (Fassung vom 26. November 1968) fest. Als Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 und eine Geschößflächenzahl (GFZ) von 2,4 festgesetzt. Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse liegt bei 6 Vollgeschossen. Gebäude sind in geschlossener Bauweise zu errichten. Entlang der Verkehrsflächen werden die überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen bestimmt, die zulässige Bebauungstiefe wird mit 30 m festgesetzt. Im östlichen Bereich der Grundstücke entlang der Stromstraße sind Teilflächen der Grundstücke des Planungsgebiets und damit auch des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes Stromstraße 61 als öffentliche Straßenverkehrsfläche zur trichterförmigen Aufweitung des Straßenraums festgesetzt.

Mit dem gebietsübergreifenden einfachen Bebauungsplan II-B2 (Rechtskraft Januar 1990) wird die zulässige Art der baulichen Nutzung u. a für das Plangebiet in ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO in der Fassung vom 15. September 1977 geändert. Zugleich wird die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten eingeschränkt. Diese sind nur ausnahmsweise im ersten und zweiten Vollgeschoss sowie in der ersten Ebene unterhalb der Geländeoberfläche zulässig. Spielhallen und Betriebe zur Schaustellung von Personen (z. B. Peep-, Sex- und Liveshows sowie Videovorführungen) sind unzulässig. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans II-7b gelten weiterhin fort.

Das vorhandene Planungsrecht soll jedoch zukünftig vollständig durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan II-7b-1 VE ersetzt werden.



## 2.5 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets für den motorisierten Verkehr erfolgt über die angrenzenden Straßen, Turmstraße, Stromstraße und Wilhelmshavener Straße. Während die Stromstraße und die Turmstraße im Straßennetz (Stadtentwicklungsplan Verkehr) als übergeordnete Straße (Stufe 2) bzw. als örtliche Straßenverbindung (Stufe 3) klassifiziert sind, ist die Wilhelmshavener Straße eine Erschließungsstraße für die anliegenden Grundstücke und dementsprechend als Tempo-30-Zone beschildert.

Grundstückszufahrten für das Plangebiet befinden sich derzeit in der Wilhelmshavener Straße 1 (hinter dem ehemaligen Hertie-Gebäude) und im Bereich der Stromstraße 60.

In unmittelbarer Nähe befinden sich der U-Bahnhof „Turmstraße“ (U 9 / Osloer Straße – Rathaus Steglitz) sowie in der Turmstraße die Haltestellen von insgesamt 6 Buslinien, darunter die Flughafenlinie TXL mit Verbindungen zum Flughafen Tegel und zum Hauptbahnhof. Es bestehen Planungen, die Straßenbahn vom Hauptbahnhof zum U-Bahnhof „Turmstraße“ zu verlängern. Die Trasse soll auf der Turmstraße (Straßenmitte) geführt werden.

Die Erschließung für den Fußgängerverkehr erfolgt über die Gehwege der angrenzenden Straßen. Für den Radverkehr sind in der Stromstraße sowohl eine Radfahrspur, als auch ein Radweg auf dem Gehweg vorhanden. Durch den Radweg wird die Breite des Gehwegs in Teilbereichen deutlich eingeschränkt. Auf der Plangebietsseite der Turmstraße sind – bedingt durch die dort befindlichen Bushaltestellen – keine Bereiche für Radfahrer markiert oder vorhanden, während die auf der südlichen Fahrbahn ein Radfahrstreifen auf der Straße markiert ist.

## 2.6 Technische Infrastruktur / Leitungen

Innerhalb der seit langer Zeit besiedelten innerstädtischen Flächen ist davon auszugehen, dass alle wesentlichen Medien der Ver- und Entsorgung zur Verfügung stehen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange werden die Versorgungsträger um Auskunft zum Leitungsbestand gebeten.

## 2.7 Denkmalschutz

Auf dem im Plangebiet gelegenen Grundstück Stromstraße 61 befindet sich ein zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1866. Das Gebäude wird in der Denkmalliste des Landes Berlin unter der Obj.-Dok.-Nr. 09050445 als Baudenkmal geführt. In der Denkmalliste wird dazu wie folgt ausgeführt:

„Datierung: 1866

Umbau: 1914

Entwurf & Ausführung: Hampel, I. C. A. (Maurermeister)

Entwurf & Ausführung: Isaac, G. (Zimmermeister)

Bauherr: Mennecke, Wilhelm (Barbier)

Das 1866 errichtete Wohn- und Geschäftshaus Stromstraße 61 hat allerdings durch Kriegszerstörung der umliegenden Mietshäuser seine städtebauliche Einbindung verloren. Maurermeister I. C. A. Hampel und Zimmermeister G. Isaak erbauten das zweigeschossige Haus mit Putzquaderung, Fenstereinfassungen, Fries und Konsolgesims für den Barbier Wilhelm Mennecke, der im Erdgeschoss einen Barbierladen einrichten ließ. Die Geschäftsräume wurden seit 1914 von der traditionsreichen Firma Kallasch & Jonas genutzt, die Gaststättenbedarf vertreibt. Mittlerweile wird das Gebäude seit Jahren nicht mehr genutzt und steht leer. Die pittoresken Gesimsaufbauten, die man 1914 hinzugefügt hatte, wurden in den 1980er Jahren abgenommen und eingelagert.“<sup>3</sup> Die Gesimsaufbauten sind

<sup>3</sup> Literatur: Topographie Mitte/Tiergarten, 2005 / Seite 261“

jedoch auf Nachfrage des Vorhabenträgers beim Landesdenkmalamt beim einlagernden Betrieb nicht mehr auffindbar.

Im Umfeld des Plangebiets sind weitere Denkmale vorhanden:

#### **Gesamtanlagen / Ensembles**

- Stromstraße 11 bis 17, Perleberger Straße 42 (Obj.-Dok.-Nr.: 09050337), Schultheiss-Brauerei.

#### **Baudenkmal**

- Stromstraße 58 (Obj.-Dok.-Nr. 09050438), Mietshaus

#### **Gartendenkmal**

- Kleiner Tiergarten (Obj.-Dok.-Nr. 09040275), Grünanlage.

## **2.8 Soziostrukturelle Entwicklung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Teil des Planungsraums „Emdener Straße“ (Nr. 01022104).

Der Status wird mit „mittel“, die Dynamik im Planungsraum wird mit „stabil“ bewertet. Bezogen auf die vier Indikatoren des Monitorings (Arbeitslosigkeit, Langzeitarbeitslosigkeit, Transferbezug, Kinderarmut) deutet dies nicht auf eine überdurchschnittlich hohe Benachteiligung der Bewohner im Umfeld hin.

## **2.9 Soziale Infrastruktur**

Zur Versorgungssituation des Plangebiets mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Kindertagesstätten, Jugendfreizeitstätten, Grund- und Oberschulen, pädagogisch betreute Spielplätze) liegen bislang keine Informationen vor. Die zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gebeten, die das Gebiet versorgenden Standorte und Einrichtungen, ihre Kapazität und ihre Auslastung im Zuge des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu benennen.

## **2.10 Öffentliche Spielplätze**

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand des Planungsraums „Emdener Straße“. In diesem Planungsraum sind derzeit sieben öffentliche Spielplätze mit einer Gesamtfläche von ca. 10.300 m<sup>2</sup> vorhanden. Die Versorgungsquote liegt bei 0,57, es besteht ein Defizit von 7.700 m<sup>24</sup>. Südlich der Turmstraße befindet sich zudem ein großer öffentlicher Spielplatz im Bereich des kleinen Tiergartens.

## **2.11 Geologie<sup>5</sup> / Altlasten**

### **Boden**

Die Fläche des Plangebiets liegt auf anthropogenen Bodengesellschaften. Es handelt sich dabei um die Kategorien „Innenstadt, auf Aufschüttung“, „Mischnutzung“ auf dem Ausgangsmaterial „Bau- und Trümmerschutt“.

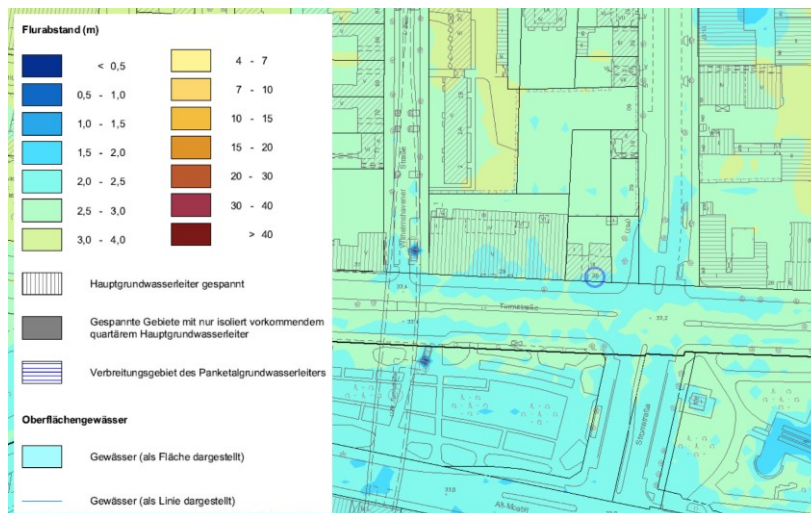
Der Ober- und Unterboden besteht aus Mittelsand, es ist mit einem mittleren Anteil kantiger Steine zu rechnen.

### **Grundwasser**

Der Grundwasserflurabstand liegt gemäß Umweltatlas 2009 Berlin im Kreuzungsbereich Strom- / Turmstraße bei 2,0 bis 2,5 m und auf den restlichen Teilen des Planungsgebiets bei 2,5 bis 3,0 m.

<sup>4</sup> Geoportal Berlin, Karte „Spielplatzversorgung – öffentlich“, abgerufen am 16.05.2018

<sup>5</sup> Geoportal Berlin, Karten Bodengesellschaften und Bodenarten (Umweltatlas 2010), abgerufen am 25.05.2018



Quelle: Geoportal Berlin, Grundwasserflurabstand 2009 (Umweltatlas)

### Altlasten

Über mögliche Bodenbelastungen liegen derzeit keine Erkenntnisse vor.

## 2.12 Ökologie / Freiflächen / Artenschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde eine Biotoptypenerhebung durchgeführt und auf dieser Grundlage eine artenschutzrechtliche Voreinschätzung<sup>6</sup> vorgenommen. Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie Teile der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen von Strom-, Turm- und Wilhelmshavener Straße und geht somit über den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hinaus.

Beim Untersuchungsgebiet handelt sich um eine nahezu vollversiegelte Fläche. Lediglich ca. 211 m<sup>2</sup> der Fläche sind unversiegelt (Spielplatz, gärtnerisch gestaltete Freifläche). Ca. 11.647 m<sup>2</sup> sind durch Gewerbe- und Mischnutzungsgebäuden, Parkplätze und Verkehrsflächen vollversiegelt (vgl. Tabelle 1).

Es befinden sich 13 Bäume innerhalb des Untersuchungsgebiets (vgl. Tabelle 2), wobei es sich bei sechs Bestandsbäumen um Straßenbäume handelt. Exklusive der Straßenbäume sind zwei Bäume nach Berliner Baumschutzverordnung geschützt und weisen ein hohes Bestandsalter auf. Bei den verbliebenen Bestandsbäumen handelt es sich weitgehend um spontanen Aufwuchs von Gehölzen, in diesem Fall des Götterbaums (*Ailanthus altissima*) und der Pflanzung einer Eibe (*Taxus baccata*), die zum Teil ein sehr geringes Alter von <10 Jahren aufweisen.

### Baumstrukturen

Bemerkenswert ist eine hochgewachsene, alte Schwarzpappel (*Populus nigra*), die aufgrund Ihrer Ausprägung einen besonderen Wert als Habitatbaum für Brutvögel aufweist. Die verbleibenden Bäume haben aufgrund des geringen Bestandsalters, des nur gering ausgeprägten Aufwuchses und auch der eingeschränkten Funktion als Lebensraum für geschützte Tierarten aufgrund der neophytischen Baumarten (nicht heimische Baumarten) einen geringen Wert als Lebensraum für geschützte Tiergruppen und -arten.

Bestandsbäume auf den nach Norden hin angrenzenden Grundstücken die unter Umständen durch das Vorhaben beeinträchtigt werden können haben ein höhere Bestandsalter. In einigen Bäumen konnten Nester von freibrütenden Vogelarten erfasst werden. Eine Eignung für höhlenbrütende Vogelarten ist aufgrund mangelnder Strukturen vermutlich nicht gegeben.

<sup>6</sup>

Bebauungsplan Turm-/ Stromstraße, Faunistische Voreinschätzung, Fugmann Janotta Partner, Berlin Mai 2019

Gebäudestrukturen

Bei den Fassaden handelt es sich vornehmlich um moderne und energetisch optimierte Gebäudefassaden die nur in sehr geringem Umfang potenzielle Strukturen als Lebensraum für geschützte Tierarten aufweisen.

Ein vorgründerzeitliches Gebäude an der Stromstraße weist Rolladenkästen und einige Risse- und Spalten mit potenziellen Niststrukturen für Brutvögel auf. Jedoch konnte hier bisher kein Brutnachweis oder –verdacht festgestellt werden. Lediglich an den Fassaden zur Turmstraße hin zeigend, konnten bisher zwei Brutnachweise des Haussperlings (*Passer domesticus*, Rote Liste Deutschland Vorwarnliste) erfolgen. Ferner wurde ein Brutverdacht der Amsel (*Turdus merula*, Nistmaterial tragend) im Geltungsbereich festgestellt.

Weitere Strukturen und Bewertung

Weitere Strukturen für Brutvögel befinden sich scheinbar ausschließlich auf den Nachbargrundstücken und der Parkanlage Kleiner Tiergarten und somit außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans II - 7b-1 VE.

Aufgrund des Mangels an geeigneten Strukturen sind neben Brutvögeln keine weiteren geschützten Tiergruppen und –arten, insbesondere der streng nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG Bln) geschützten Arten zu erwarten.

Erwartungsgemäß konnten bisher nur euryöke und ubiquitäre Vogelarten (weitverbreitete Arten mit breiten Standortansprüchen) des hoch verdichteten Innenstadtbereichs festgestellt werden.

Das Untersuchungsgebiet weist daher einen sehr geringen Wert als Lebensraum für geschützte Tierarten auf.

**Tabelle 1: Biotoptypen im Untersuchungsgebiet (Bestand)<sup>7</sup>**

<b>Biopotcode</b>	<b>Name</b>	<b>Gesetzlicher Schutz</b>	<b>Größe in qm</b>
10201	Spielplatz weitgehend ohne Gehölze	kein	179
102711	gärtnerisch gestaltete Freiflächen (außer Rasen und Baumbestandsflächen), Anpflanzung von Bodendeckern (< 1m Höhe), ohne Bäume	kein	32
12222	geschlossene und halboffene Blockbebauung (nicht allseitig umschlossene Hinterhöfe)	kein	210
12312	Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen mit geringem Grünflächenanteil	kein	2605
12500	Ver- und Entsorgungsanlagen	kein	22
1261121	Pflasterstraßen ohne bewachsenen Mittelstreifen, mit regelmäßigen Baumbestand	kein	146
1261212	Straßen mit Asphalt- oder Betondecken, mit bewachsenen Mittelstreifen, ohne Baumbestand	kein	2981
126432	Parkplätze, versiegelt, ohne Baumbestand	kein	4082
12654	versiegelter Weg	kein	1570
12662	Bahnhofsanlagen (Zugang zum U-Bahnhof)	kein	31

<sup>7</sup> vgl. auch Anlage 2: Biotoptypenkartierung

Tabelle 2: Bestandsbäume<sup>8</sup>

Nr.	Baumart Deutsch	Baumart	Stamman- zahl	Stamm- umfang (cm)	STU (Sum- me)	Vitalität (0-4)	Ver- kehr- sicher- heit	Bemer- kungen	Baum- SchVO
1	Götterbaum	Ailanthus altissi- ma	1	< 40		0	ja		nein
2	Schwarz- Pappel	Populus nigra	1	213		1	ja		ja
3	Hänge- Birke	Betula pendula	1	65		1	ja		nein
4	Hänge- Birke	Betula pendula	2	65/65	130	1	ja		ja
5	Götterbaum	Ailanthus altissi- ma	1	< 40		0	ja		nein
6	Götterbaum	Ailanthus altissi- ma	1	< 40		0	ja		nein
7	Götterbaum	Ailanthus altissi- ma	1	< 40		0	ja		nein
8	Eibe	Taxus baccata	1	77		1	ja		nein
9	Rot-Eiche	Quercus rubra	1	97		1	ja	Stra- ßen- baum	ja
10	Rot-Eiche	Quercus rubra	1	112		1	ja	Stra- ßen- baum	ja
11	Robinie; Falsche Akazie	Robinia pseu- doacacia	1	100		1	ja	Stra- ßen- baum	ja
12	Robinie; Falsche Akazie	Robinia pseu- doacacia	1	162		1	ja	Stra- ßen- baum, außer- halb	ja
13	Rot-Eiche	Quercus rubra	1	63		1	ja	Stra- ßen- baum	ja
14	Rot-Eiche	Quercus rubra	1	78		1	ja	Stra- ßen- baum	ja
15	Hänge- Birke	Betula pendula	2	55/54	109	1	ja	Außer- halb	ja
16	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	2	130/4 2	172	1	ja	Außer- halb	ja
17	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	1	85	85	1	ja	Außer- halb	ja
18	Winter- Linde	Tilia cordata	1	120	120	0	ja	Außer- halb	ja
19	Winter- Linde	Tilia cordata	1	120	120	0	ja	Außer- halb	ja
20	Balkan- Rotkastanie	Aesculus hippo- castanum	2	40/35	75	1	ja	Außer- halb	nein
21	Winter- Linde	Tilia cordata	1	120	120	0	ja	Außer- halb	ja
22	Echter Berg-Ahorn	Acer pseudopla- tanus	1	130	130	0	ja	Außer- halb	ja
23	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	1	130	130	0	ja	Außer- halb	ja

<sup>8</sup> vgl. auch Anlage 2: Biotoptypenkartierung



Nr.	Baumart Deutsch	Baumart	Stamman- zahl	Stamm- umfang (cm)	STU (Sum- me)	Vitalität (0-4)	Ver- kehrs- sicher- heit	Bemer- kungen	Baum- SchVO
24	Echter Berg-Ahorn	Acer pseudopla- tanus	1	110	110	1	ja	Außer- halb	ja

## Zusammenfassung

Aufgrund des sehr geringen Biotop- und Lebensraumwertes der Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Verfahren II - 7b-1 VE sowie des weitgehenden Mangels an geeigneten Lebensraumstrukturen für geschützte Tierarten, ist von keinen dringenden artenschutzrechtlichen Belangen für das Vorhaben auszugehen. Die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote sind planerisch überwindbar.

Die Zugriffsverbote zum Schutz von besonders geschützten Tierarten gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten und durch Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen bei Verlust von Lebensstätten, etwa durch das Anbringen von geeignete künstliche Nisthilfen für höhlenbrütende Vogelarten, durch fachkundige Personen auszugleichen. Nach derzeitigem Stand sind zwei Quartiere für den Haussperling in Form von Nistkästen auszugleichen. Für möglicherweise beeinträchtigte Bäume auf den Nachbargrundstück ist ebenfalls der gesetzliche Artenschutz bei dem Vorhaben zu beachten. Der Abriss von Gebäuden sollte erst nach Abschluss der Brutsaison ab 01.10. erfolgen. Die Nistkästen sind vor der neuen Brutsaison, spätestens bis zum 28.02. aufzuhängen.

### 2.13 Klima

Nach Aussagen des Umweltatlas<sup>9</sup> ist das Plangebiet als klimatisch ungünstiger Siedlungsraum einzustufen. Es besteht eine hohe Vulnerabilität gegenüber dem Stadtklima. Die das Plangebiet umgebenden Siedlungsflächen sind als weniger günstig eingestuft. Der südlich gelegene kleine Tiergarten ist als Grün-/Freifläche mit höchster Schutzwürdigkeit dargestellt. Im zugehörigen Maßnahmenkatalog werden z. B. die Schaffung von Pocket-Parks, Hofbegrünungen sowie Dach- und Fassadenbegrünung als mögliche Maßnahmen zur Verbesserung aufgeführt.

## 3. Planerische Ausgangssituation

### 3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

#### Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

Die Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms 2007<sup>10</sup> (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 und 2 LEPro 2007 legt die vorrangige Siedlungsentwicklung innerhalb raumordnerisch festgelegter Siedlungsbe-  
reiche fest. Darüber hinaus soll die Innenentwicklung den Vorrang vor der Inanspruchnahme von Außenbereichen genießen. Die Erhaltung und die Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsgebieten sowie die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen hat Priorität. Der Grundsatz aus § 5 Abs. 3 LEPro 2007 bezieht sich auf die Entwicklung verkehrsvermeidender Siedlungsstrukturen durch Funktionsbündelung und Nutzungsmischung.

<sup>9</sup> Geoportal Berlin „Klimamodell Berlin: Planungshinweise Stadtklima 2015 (Umweltatlas)“, Zugriff am 24.04.2019

<sup>10</sup> LEPro 2007 vom 15. Dezember 2007.

## Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist durch Bekanntmachung in den Ländern Berlin (GVBl. 16/19, S. 294) und Brandenburg (GVBl. II/35) am 01. Juli 2019 in Kraft getreten und löst den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ab.

Der LEP HR trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen und ist als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet erlassen worden.

Im LEP-HR wird das Plangebiet in der Festlegungskarte innerhalb der Metropole Berlin als Teil des Gestaltungsraums Siedlung dargestellt.

Gemäß den Grundsätzen (G) der Raumordnung (§ 5 LEP HR) soll sich die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentrieren (G 5.1). Konversionsflächen sollen neuen Nutzungen zugeführt werden. Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten sollen bedarfsgerecht für Siedlungszwecke entwickelt werden (G 5.10).

Das zugehörige Ziel 5.6 legt fest, dass in Berlin und im Berliner Umland der Gestaltungsraum Siedlung der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist. In diesen Bereichen ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen möglich.

Eine Entwicklung von gewerblichen Bauflächen ist unter Berücksichtigung der qualitativen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung in der gesamten Hauptstadtregion zulässig (G 2.2). Dabei sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen an zentrale Orte gebunden (Z 2.6) und dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigen (Z 2.7). Soweit sie zentrenrelevante Sortimente anbieten sind sie nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig (Z 2.13).

## Flächennutzungsplan Berlin

Der Flächennutzungsplan (FNP) beinhaltet u.a. auch regionalplanerische Festlegungen, die eine gesonderte Raumplanung ersetzen. Im Plangebiet trifft der **Flächennutzungsplan in seiner Funktion als Raumordnungsplan** mit den Darstellungen einer Einzelhandelskonzentration (Ziel 1.1) und einer übergeordneten Hauptverkehrsstraße (Ziel 1.2) auch regionalplanerische Festlegungen.

Gemäß Ziel 1.1 sind städtische Zentren zu erhalten, auszubauen und zu entwickeln. Sie sind zur Stärkung der polyzentrischen Siedlungsstruktur zu integrierten Standorten vorrangig für Kultur, Dienstleistungen, Einzelhandel und Freizeit weiterzuentwickeln.

Die Verkehrsanlagen sind gemäß Ziel 1.2 zu erhalten und auszubauen.

## 3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan (FNP) in der Fassung vom 05. Januar 2015, der zuletzt am 31. Oktober 2019 (ABl. S. 7148) geändert worden ist, ist der vorbereitende Bauleitplan in Berlin und gibt einen Überblick über die wichtigsten Planungsziele der Stadt. Es werden die Art der Bodennutzung und die städtebauliche Entwicklung für das gesamte Stadtgebiet in den Grundzügen dargestellt. Die im FNP getroffenen Darstellungen sind dabei regelmäßig nicht parzellenscharf und enthalten keine exakte Grenzziehung. Aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans sind unter Beachtung der Ausführungsvorschriften zum Flächennutzungsplan (AV FNP) die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu entwickeln.

Im FNP von Berlin ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans II-7-b-1 VE als gemischte Baufläche M2 mit einer Kennzeichnung Einzelhandelsschwerpunkt im Bereich der Turmstraße dargestellt. Die gemischten Bauflächen M2 umfassen u.a. typische "Gemengelage" in der Innenstadt und entlang von Hauptverkehrsstraßen. Dabei werden auch Bereiche mit einer vergleichsweise hohen Verdichtung erfasst. Auf Grund der Kombination der Darstellungen können hier auch Kerngebiete entwickelt werden.

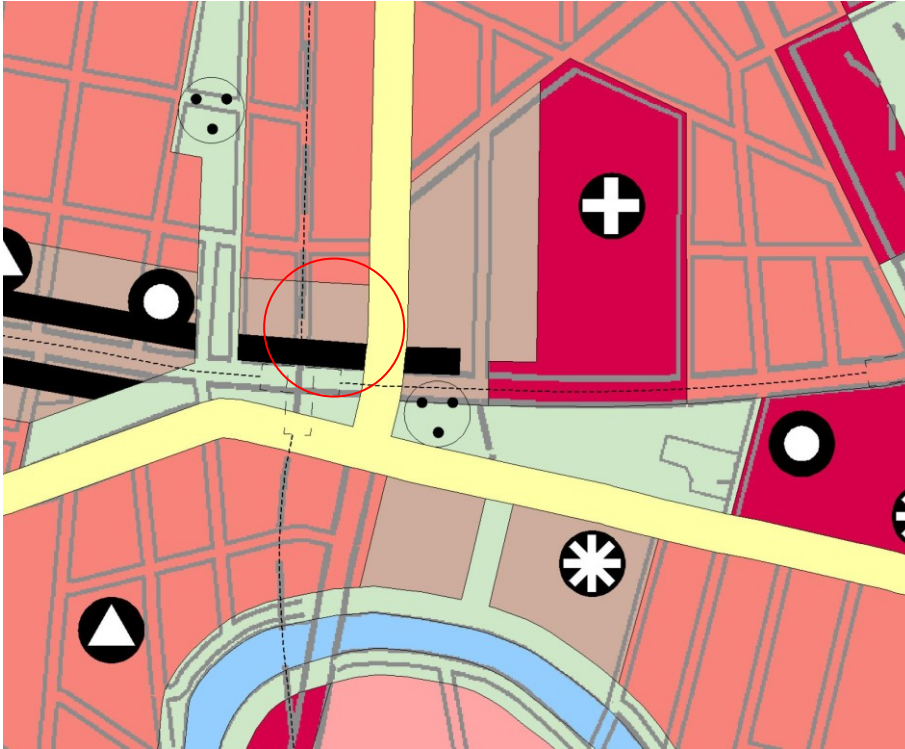


Abbildung 2: FNP Berlin, aktuelle Arbeitskarte (Ausschnitt, ohne Maßstab), Geoportal Berlin<sup>11</sup>

Die im Kreuzungsbereich mit der Turmstraße vom Geltungsbereich berührte Stromstraße ist als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt. Im Bereich der an das Plangebiet angrenzenden Wilhelmshavener und Turmstraße sind unterirdische U-Bahn-Linien dargestellt. Das Plangebiet befindet sich im Vorranggebiet für Luftreinhaltung.

Die Planungsziele des Bebauungsplans sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar (siehe hierzu Pkt. III.2, S. 38).

### 3.3 Landschaftsprogramm (LaPro 2016)

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) ergänzt den Flächennutzungsplan (FNP) und gibt flächendeckend für Berlin sogenannte grüne Ziele zur Sicherung der Lebensqualitäten für die wachsende Stadt Berlin vor. Das LaPro besteht aus den vier aufeinander abgestimmten Programmplänen Naturhaushalt/Umweltschutz, Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbild, Erholung und Freiraumnutzung sowie aus der Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption (GAK). Aufgrund veränderter rechtlicher Grundlagen und neuer wissenschaftlicher Erkenntnisse wurde das LaPro aktualisiert und fortgeschrieben. Am 05. April 2016 hat der Senat die Änderungen des Landschaftsprogramms einschließlich Artenschutzprogramms beschlossen. Das Abgeordnetenhaus hat dem am 26. Mai 2016 zugestimmt. Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm Berlin wurde am 17. Juni 2016 im Amtsblatt für Berlin, Nr. 24 veröffentlicht.

<sup>11</sup> abgerufen am 24.04.2019

Das Landschafts-/Artenschutzprogramm Berlin formuliert für das Plangebiet in den vier Teilplänen vorrangig folgende landschaftsplanerischen Ziele<sup>12</sup>:

Im Teilplan **Biotop- und Artenschutz** ist der Geltungsbereich als Innenstadtbereich klassifiziert, für den folgende Ziele von Bedeutung sind:

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

Im Teilplan **Naturhaushalt / Umweltschutz** erfolgt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Darstellung als Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel, in denen u.a. folgende Zielstellungen vorliegen:

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

Zusätzlich liegt der Geltungsbereich innerhalb des Vorsorgegebietes Luftreinhaltung, welches eine Emissionsminderung und den Erhalt von Freiflächen / Erhöhung des Vegetationsanteils benennt.

Da das Plangebiet auch im Vorsorgegebiet Klima liegt, werden folgende Ziele formuliert:

- 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
- Sicherung der Funktion des Waldes als Treibhausgassenke und Trinkwasserentstehungsgebiet
- Dauerhafte Sicherung der Funktion klimatischer Ausgleichs- und Entlastungsflächen sowie Luftleitbahnen
- Verbesserung der lufthygienischen Situation
- Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelung

---

<sup>12</sup>

Geoportal Berlin, abgerufen am 22.05.2018

Im Teilplan **Erholung und Freiraumnutzung** findet der Geltungsbereich des Plangebiets Berücksichtigung als Wohnquartier mit der Dringlichkeitsstufe I zur Verbesserung der Freiraumversorgung. Es werden folgende Maßnahmenvorschläge zur Sicherung und Verbesserung vorhandener Freiräume genannt:

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturf lächen
- Erhalt und Erschließung vorhandener Freiflächen
- Entwicklung und Qualifizierung quartiersbezogener Grün- und Freiflächen
- Vernetzung von Grün- und Freiflächen
- Hofbegrünung, Dach- und Fassadenbegrünung; Integration naturnah gestalteter Freiflächen in Vorgärten
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum; einschließlich Straßenbaumpflanzungen
- Wohnumfeldverbesserung

Der Teilplan **Landschaftsbild** weist den Geltungsbereich als Innenstadtbereich aus. Als Ziele ergeben sich u.a.:

- Erhalt und Entwicklung begrünter Straßenräume; Wiederherstellung von Alleen, Promenaden, Stadtplätzen und Vorgärten
- Verbesserung der Wahrnehmbarkeit der Gewässer; Anlage von gewässerbegleitenden Promenaden
- Baumplantungen zur Betonung besonderer städtischer Situationen; Begrünung von Höfen, Wänden und Dächern
- Betonung landschaftsbildprägender Elemente (z.B. Hangkante, historische Elemente, gebietstypische Pflanzenarten) bei der Gestaltung von Freiflächen
- Schaffung qualitativ hochwertig gestalteter Freiräume bei baulicher Verdichtung

Innerhalb der Darstellung zur **Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption (GAK)** ist der Geltungsbereich als Ausgleichssuchraum für Freiraumachsen gekennzeichnet. Darüber hinaus liegt er innerhalb des Ausgleichssuchraums Innenstadt. Bei dem Plangebiet handelt es sich außerdem um eine prioritäre Fläche innerhalb eines Siedlungsgebiets mit Schwerpunkt Klimaanpassung sowie um eine prioritäre Fläche von Wohnquartieren der Dringlichkeitsstufen I und II.

### 3.4 Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030 | BerlinStrategie

Zur Steuerung der dynamischen Entwicklung Berlins hat der Senat von Berlin im Jahr 2014 die BerlinStrategie | Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030 als Leitbild für die wachsende Stadt verabschiedet und im Jahr 2016 aufgrund der aktuellen Entwicklung in Teilbereichen fortgeschrieben. „Dazu formuliert sie sechs Qualitäten Berlins und entwickelt acht Strategien. Die BerlinStrategie benennt zehn [Anm.: seit 2016 – zwölf] Transformationsräume und beschreibt mit der Vision ein Zukunftsbild, das veranschaulicht, wie die Stadt im Jahr 2030 aussieht“ [...]<sup>13</sup>.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Transformationsräume, ist jedoch in der zugehörigen Karte<sup>14</sup> als zentrentragender Stadtraum (Stadtentwicklungsplanung Zentren 3) mit einer Signatur für „Potenzialfläche Arbeiten“ verzeichnet.

<sup>13</sup> <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungskonzept/>, abgerufen am 23.01.2017

<sup>14</sup> Berlin|Strategie 2.0, S. 7, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Berlin 2016



### **3.5 Stadtentwicklungsplanung (StEP)**

#### **3.5.1 StEP Wohnen 2025 / 2030**

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 wurde vom Berliner Senat am 20.08.2019 beschlossen. In Fortschreibung des StEP Wohnen 2025 wurde damit die Planungsgrundlage für die Neubau- und Bestandsentwicklung von Wohnungen in Berlin bis zum Jahre 2030 erarbeitet. Er benennt die raumbezogenen wohnungspolitischen Leitbilder, Ziele, Instrumente und Maßnahmen für den geplanten Neubau von Wohnungen und für die Bestandsentwicklung von Wohnungen. Er zeigt die größeren Flächenpotentiale in der Stadt, auf denen Wohnungsneubau stattfinden kann, trifft Aussagen zum erforderlichen Umfang des Wohnungsneubaus und zu seiner Verteilung in der Stadt. Darüber hinaus betrachtet er Potentiale für mögliche Dachausbauten, Aufstockungen, Überbauung von Lebensmittelmärkten oder Parkplatzflächen sowie den Umbau bestehender Gebäude. Besondere Bedeutung bei der Entstehung von Wohnraum haben die 14 neuen Stadtquartiere. An ca. 250 weiteren Neubaustandorten zeigt der Plan die Potentiale für jeweils mindestens 200 Wohnungen. Darüber hinaus nimmt der StEP Wohnen 2030 rund 30 bestehende Siedlungen in den Blick, in denen zusätzliche Wohnungen entstehen können. In diesen Quartieren soll, mit Hilfe integrierter städtebaulicher Entwicklungskonzepte, gleichzeitig die Wohnqualität verbessert werden. Der StEP Wohnen 2030 soll eine langfristige Orientierung zur Wohnraumentwicklung Berlins bieten. Sein Ziel ist es, preiswerten Wohnraum zu sichern und zusätzlichen Wohnraum sowohl in den bestehenden Quartieren als auch an neuen Standorten zu schaffen.

Für das Plangebiet werden in den Karten „Räumliche Schwerpunkte“, und „Potenzialtypen“ keine Darstellungen getroffen. Das Gebiet zählt auch nicht zu den Gebieten „mit besonderem Aufmerksamkeitsbedarf“. In der Karte „Räumliches Leitbild ist das Plangebiet Bestandteil eines „städtischen Entwicklungsraums“. Gemäß Erläuterungsbericht zum StEP Wohnen 2030 bilden darüber hinaus die Städtebaufördergebiete und die sozialen Erhaltungsgebiete einen räumlichen Schwerpunkt innerhalb des StEP. Da das Plangebiet sowohl innerhalb des Sanierungsgebiets Turmstraße, als auch innerhalb des sozialen Erhaltungsgebiets Birkenstraße liegt gelten die Zielstellungen des StEP für diese Gebiete auch im Plangebiet. So sollen die vorhandenen Qualitäten behutsam gestärkt und ausgebaut werden und soweit möglich und sinnvoll Synergien mit Neubauvorhaben hergestellt werden. Zugleich soll die Identität der Quartiere erhalten, die soziale und funktionale Mischung gestärkt und bestehende Infrastrukturangebote und die Qualitäten des Wohnumfelds bedarfsgerecht ausgebaut werden.

#### **3.5.2 StEP Wirtschaft 2030**

Der Senat von Berlin hat am 30. April 2019 den Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 beschlossen. Der StEP Wirtschaft 2030 baut auf dem StEP Industrie und Gewerbe aus dem Jahr 2011 auf und schreibt diesen fort. Der StEP Wirtschaft 2030 bildet den Rahmen, um potenzielle Standorte systematisch zu betrachten und langfristig zu sichern sowie neue Flächenpotenziale zu aktivieren. Eine künftig beschleunigte Aktivierung und eine bessere Flächenausnutzung vorhandener Standorte sind wesentliche Kernpunkte des neuen Planwerks.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans II-7b-1 VE wird in der Karte „Räumliches Leitbild“ als Eignungsraum für Büronutzungen in gemischten / urbanen Lagen dargestellt. In den Karten „Planungsziele“, „Handlungsansätze“ und „Integrierte Stadtentwicklungsplanung“ ist er als gemischte Baufläche M2 dargestellt.

### 3.5.3 StEP Zentren 2030

Der Senat von Berlin hat am 12. März 2019 den Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 beschlossen. Der StEP Zentren enthält Rahmen setzende Vorgaben zur Weiterentwicklung der Berliner Zentren- und Einzelhandelsstruktur. In der Karte Zentrenkonzept - Zentrenhierarchie - liegt das Plangebiet im Bereich des Stadtteilzentrums Turmstraße. Das Stadtteilzentrum Turmstraße wird im StEP hinsichtlich des Handlungsbedarfs im Bereich Städtebau mit mittlerem Handlungsbedarf und im Bereich des Einzelhandels mit geringem Handlungsbedarf eingestuft.

Gemäß den übergeordneten Steuerungsgrundsätzen dürfen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur innerhalb der städtischen Zentren bis zu Ebene der Ortsteilzentren angesiedelt werden. Dabei muss ein angemessenes Verhältnis zwischen der Funktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereichs und der maximalen Größenordnung des Planvorhabens hergestellt werden.

Als zentrentypisches Ausstattungsmerkmal hinsichtlich des Einzelhandels wird für Stadtteilzentren eine Gesamtverkaufsfläche zwischen 10.000 und 50.000 m<sup>2</sup> genannt. Typische Vertriebsformen sind u.a. Einkaufszentren mit einer Fläche von bis zu 20.000 m<sup>2</sup>, Warenhäuser, SB-Warenhäuser, großflächige Lebensmittelmärkte und Facheinzelhandel. Das Angebot in einem Hauptzentrum soll einen umfassenden zentrenrelevanten Branchenmix beinhalten.

Für die Neuansiedlung von Einkaufszentren werden im StEP Zentren Rahmenbedingungen formuliert. Generelles Ziel ist, dass neue Einkaufszentren zur Aufwertung und Stärkung der vorhandenen Zentren beitragen sollen und sich in den Zentrenkontext einfügen müssen. Dabei soll der vorhandene Einzelhandel ergänzt, jedoch nicht an den Rand gedrängt werden.

Wichtige Punkte sind dabei u.a.:

- Ansiedlung in den Hauptlagen der Zentren,
- richtige Dimensionierung der Einkaufszentren,
- Definition eines Nutzungsmixes,
- Integration in das vorhandene Fußwegenetz und Öffnung des Centers nach außen,
- verkehrliche Integration,
- hochwertige Gestaltung, die einen eigenständigen Beitrag zum Stadtbild leisten.

### 3.5.4 StEP Verkehr 2025

Der Senat von Berlin hat am 29. März 2011 den Stadtentwicklungsplan Verkehr 2025 beschlossen. Das im StEP in der Beschlussfassung dargestellte übergeordnete Straßennetz Bestand und Planung wird fortlaufend weiterentwickelt. In der aktualisierten Karte „Übergeordnetes Straßennetz - Bestand 2017“ sind die Stromstraße als übergeordnete Straße (Stufe 2) und die Turmstraße als örtliche Straßenverbindungen (Stufe 3) eingeordnet. Die Klassifizierung bleibt in der aktualisierten Planungskarte für das Jahr 2025 im Bereich des Plangebiets unverändert bestehen, allerdings wird die Stromstraße südlich der Straße Alt-Moabit im Planungshorizont 2025 nur noch als besondere örtliche Straßenverbindung (in der Innenstadt) dargestellt. In der Karte „Konzept Parkraumbewirtschaftung“ ist das Plangebiet Teil der „Gebietskulisse für potenzielle Erweiterungen“. In der Zielkarte „Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV 2025)“ ist im Bereich der Turmstraße eine Trasse für den Ausbau des Straßenbahnnetzes verzeichnet. In der Karte „Radverkehrsnetz“ ist die Stromstraße als Bestandteil des Fahrradrouthenauptnetzes und Turm- sowie Perleberger Straße als Hauptnetzstraßen verzeichnet.

### 3.5.5 StEP Klima

Der Senat von Berlin hat am 31. Mai 2011 den Stadtentwicklungsplan Klima beschlossen.

Der StEP Klima liefert einen räumlichen Orientierungsrahmen, der eine Hilfestellung für die 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 liegt im Aktionsplanprojekt Nr. 10 „Moabit/Turmstraße“ zum klimaangepassten Umbau eines innerstädtischen Zentrums. Die Maßnahmen setzen im Rahmen der Ausweisung des Gebiets als Sanierungsgebiet an. Ziele sind einerseits die Aufwertung von öffentlichen Flächen, wie Straßen oder Grünanlagen durch neue Aufenthaltsräume und Nutzungsangebote sowie Vernetzung mit naheliegenden Grün- und Erholungsräumen. Daneben sollen Wohnhöfe, Spielplätze und Schulhöfe entsiegelt, begrünt und klimagerecht umgestaltet werden. Die entsiegelten Grün und Freiflächen können ihre Klimafunktionen besser erfüllen: Ihre Verdunstung kühlt die umliegenden Wohnquartiere; die Böden können mehr Niederschläge aufnehmen, die so vor Ort verdunsten, was wiederum die Mischwasserkanalisation entlastet.

In der Karte „**Maßnahmenplan Bioklima**“ ist das Plangebiet als „Wohngebiet mit aktuell prioritärem Handlungsbedarf“ gekennzeichnet. Ziele für diese Gebiete sind u. a. Erhaltung und Pflanzung von Stadtbäumen, Entsiegelung von Flächen, Begrünung von Fassaden und Dächern, Schaffung kleinerer vernetzter Grün- und Freiflächen, Kaltluftentstehungsgebiete und –ströme sichern und verbessern.

In der Karte „**Maßnahmenplan Grün- und Freiflächen**“ liegt das Plangebiet in einem Bereich mit aktuell prioritärem Handlungsbedarf für Stadtbäume im Siedlungsraum. Ziele für diese Gebiete sind u.a. die Optimierung der Straßenbaumpflege, klimagerechte Ergänzung des Straßenbaumbestands, Ergänzung, Erhaltung und Pflege von Stadtbäumen auf privaten Flächen.

In der Karte „**Maßnahmenplan Bioklima Grün- und Freiflächen**“ hinaus befindet sich das Plangebiet in einem Bereich „Potenziale zur Entsiegelung unbebauter Flächen ausschöpfen“.

In der Karte „**Maßnahmenplan Gewässerqualität und Starkregen**“ ist das Plangebiet im als „Siedlungsbereich mit hoher Versiegelung“ gekennzeichnet. Das Plangebiet ist umgeben vom „Handlungsraum Mischsystem“ und im Handlungsbereich „Stauraum in der Mischkanalisation erweitern und optimal bewirtschaften“. Hier soll u. a. das Überlaufen der Mischkanalisation in die Gewässer durch dezentrale Regenwasserbewirtschaftung verhindert oder zumindest verringert werden.

### 3.5.6 StEP Ver- und Entsorgung

Im Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung ist im Teilplan „Wasser“ im Bereich der Stromstraße eine Hauptwasserleitung DN 1000 und in der Turmstraße westlich der Stromstraße eine Leitung DN 375 dargestellt. Der Teilplan „Abwasser“ sind in Strom- und Wilhelmshavener Straße Mischwasserkanäle DN 1000 dargestellt. In der Stromstraße verläuft zudem eine Abwasserdruckleitung. Das Plangebiet ist als Einzugsbereich „Mischwasser“ gekennzeichnet. Da es sich um einen Bereich mit Mischwasserkanalisation handelt, entsprechen die Darstellungen im Teilplan „Regenwasser“ den Darstellung im Teilplan „Abwasser“. Der Teilplan „Elektroenergie“ zeigt nordwestlich des Geltungsbezugs ein Umspannwerk, das durch eine 110 KV Leitung in der Stromstraße von Norden angeschlossen ist. Im Plangebiet selbst sind keine Darstellungen vorhanden. Im Teilplan „Fernwärmeversorgung“ ist das Plangebiet als mit Fernwärme versorgtes Gebiet gekennzeichnet. Das Plangebiet liegt gemäß Teilplan „Gasversorgung“ in einem mit Niederdruckgas versorgten Gebiet.

Das Plangebiet ist gemäß StEP Ver- und Entsorgung durch alle Medien erschlossen.

### 3.6 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

#### 3.6.1 Sanierungsgebiet Turmstraße

Das Plangebiet ist Teil des mit der 12. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten im März 2011 festgelegten Sanierungsgebiets Turmstraße. Die Sanierungsmaßnahmen werden im umfassenden Verfahren durchgeführt.

Die Problemfelder an der Turmstraße liegen in den qualitativen Defiziten der Einzelhandelsstruktur und im hohen Erneuerungs- und Umbaubedarf im öffentlichen Raum. Die Funktionsverluste des Gebiets werden verstärkt durch unter- und ungenutzte Grundstücke. Es bestehen quantitative und qualitative Bedarfe an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. In der Vorbereitenden Untersuchung wird das Plangebiet in die Kategorie „untergenutzte Grundstücke“ eingestuft und liegt überwiegend in einem Teilbereich für den qualitative Defizite in der Einzelhandelsstruktur identifiziert wurden<sup>15</sup>. Der Geltungsbereich ist in der Karte 17 „Stärken und Potentiale“ überwiegend als Bestandteil des zentralen Einkaufs- und Versorgungszentrums mit Entwicklungspotential auf untergenutzten Grundstücken dargestellt.

#### Leitbild und Entwicklungsziele

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung sind folgende Sanierungsziele erarbeitet und abgestimmt worden:

- Entwicklung des Stadtteilzentrums Turmstraße zu einem attraktiven und qualitätsvollen Einkaufs- und Versorgungszentrum, Verbesserung der Angebotsstruktur, Stärkung der Gewerbetreibenden
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Qualifizierung des öffentlichen Raums der Turmstraße und der Straßen um die Arminius-Markthalle
- Neu- und Umgestaltung der zentralen öffentlichen Grünfläche Kleiner Tiergarten/Ottopark. Der Park soll wieder ein Park für alle Bewohner Moabits werden.
- Insbesondere sollen Maßnahmen zur Verbesserung der sozialen Infrastruktur, des Wohnumfelds durchgeführt werden und so zu einem neuen attraktiven Wohn- und Lebensumfeld beitragen.
- Städtebaulich und/ oder denkmalpflegerisch bedeutende Gebäude/Ensembles sollen instandgesetzt werden und als wichtige Identifikationsmerkmale dazu beitragen, das Erscheinungsbild der Turmstraße zu verbessern und ihre Anziehungskraft zu erhöhen.

Im Leitbild / Nutzungskonzept (Karte 18) der vorbereitenden Untersuchung ist der an der Turmstraße gelegene Teilbereich als Einzelhandel und der rückwärtige Bereich für Wohnen dargestellt. Im Entwicklungskonzept (Karte 19) der vorbereitenden Untersuchung ist das Plangebiet überwiegend Teil des Gebiets für ein Geschäftsstraßenmanagement. Es wird zudem die Entwicklung eines städtebaulichen Konzepts zur Verbesserung der Grundstücksausnutzung angeregt. Dem Plangebiet wird neben dem Schultheiss-Areal eine wesentliche Bedeutung für die Weiterentwicklung des Stadtteilzentrums zugeschrieben<sup>16</sup>. Zur Aufwertung des städtebaulichen Erscheinungsbilds der Turmstraße ist es dringend erforderlich, gravierende städtebauliche Brüche durch unter- oder ungenutzte Grundstücke, insbesondere im Kreuzungsbereich Stromstraße baulich zu schließen<sup>17</sup>.

Seit 2008 ist die Turmstraße zudem als Fördergebiet in das Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen. Ziele sind die Stärkung und Weiterentwicklung des Zentrums als vielfältiger und funktionsfähiger Einkaufs- und Versorgungsstandort, Stärkung der öffentlichen Räume als Orte der Kommunikation und Freizeitgestaltung,

<sup>15</sup> Vorbereitenden Untersuchungen Turmstraße, SenStadtUm, BSM GmbH, 12. März .2010, Karte 3, S. 159; Karte 16, S. 172

<sup>16</sup> ebenda, S. 125

<sup>17</sup> ebenda, S. 126

Stabilisierung des Wohnstandortes und Wohnumfeldes, Verbesserung von Spielplätzen sowie der sozialer und kultureller Infrastruktureinrichtungen.

### 3.6.2 Planwerk Innere Stadt

Mit dem Planwerk Innere Stadt wird ein komplexer Planungsansatz verfolgt, bei dem es um die Berücksichtigung der Dynamik der Stadt(-entwicklung) geht, die ihren Ausdruck auch, aber nicht allein in Städtebau und Architektur findet. Das Planwerk Innere Stadt beruht auf dem 1999 vom Senat beschlossenen Planwerk Innenstadt, das sowohl räumlich als auch methodisch erweitert und ergänzt wurde.

Das Planwerk Innere Stadt (Stand 2010) zeigt im Plangebiet den Bestand.

Eine Fortschreibung des Bezirks Mitte mit der Darstellung bezirklicher Planungen stellt im Plangebiet als Planungsvorschlag das städtebauliche Konzept aus dem Workshopverfahren dar.

### 3.6.3 Lärminderungsplanung / Lärmaktionsplan

Da Verkehr der Hauptverursacher von Lärm ist, soll mit der Entwicklung und Umsetzung der Lärminderungsplanung diese hohe Umweltbelastung vermindert werden. Der Lärmaktionsplan bereitet Maßnahmen vor, die durch Anordnungen oder sonstige Entscheidungen der zuständigen Träger öffentlicher Verwaltung nach den jeweilig geltenden Rechtsvorschriften durchzusetzen sind. Es sollen vertiefend kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmen zur Reduzierung der Belastung ausgearbeitet werden.

Das Plangebiet ist erheblich durch Verkehrslärm belastet. Die Strategischen Lärmkarte „ Fassadenpegel an lärmbeeinflussten Wohngebäuden 2017“<sup>18</sup> des Umweltatlas zeigen an der straßenseitigen Fassade des Gebäude Stromstraße 61 Fassadenpegel für den Gesamtlärm von knapp 74 dB(A) im Tag-Abend-Nacht-Index  $L_{DEN}$  und knapp 66 dB(A) im Nachtindex  $L_N$ . Am Gebäude Turmstraße 28 liegen die Fassadenpegel an der der Turmstraße zugewandten Fassade bei 73 dB(A) im  $L_{DEN}$  und gut 65 dB(A) im  $L_N$ . Weitere Fassadenpegel aus dem Plangebiet liegen nicht vor, da diese nur für Wohngebäude ermittelt wurden.

Das vorliegende Plangebiet liegt außerhalb der in der Lärmaktionsplanung konkretisierend dargestellten 12 Konzeptgebiete und ist nicht Teil der acht ausgewählten Konzeptstrecken. Es sind daher – mangels konkreter Maßnahmenvorschläge – die rahmensetzend für die gesamtstädtische Ebene genannten Lärminderungsstrategien zu beachten. Hier ist u. a. der in § 50 BImSchG genannte „Trennungsgrundsatz“ zu nennen: Hiernach sind Flächen (z. B. Wohnen und Verkehr) so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen (z. B. Schallbelästigungen) so weit wie möglich vermieden werden. Sofern sich der Trennungsgrundsatz nicht einhalten lässt, soll eine künftige Bebauung „lärmrobust“ errichtet werden. Als Beispiel für lärmrobuste Bebauung wird z. B. die Schaffung von ruhigen, schallabgewandten Bereichen genannt.

Der Senat von Berlin hat am 06.01.2015 den Lärmaktionsplan 2013 – 2018 beschlossen, der die vorangegangene Planung fort schreibt. Er trifft für die das Plangebiet umgebenden Straße folgende Aussagen:

In der Karte 6 (Maßnahmen der Fahrbahnsanierung) ist die Turmstraße verzeichnet. Durch eine Sanierung lässt sich hier voraussichtlich eine Pegelabsenkung um 1 bis 2,5 dB(A) erreichen. Die Stromstraße ist in der Karte 11 (Screening zur Lärminderung durch Geschwindigkeitseinschränkungen (Tempo 30 nachts)) in der Prioritätsstufe 3 eingetragen.

Der Lärmaktionsplan wird derzeit für den Zeitraum 2018 – 2023 fortgeschrieben.

<sup>18</sup>

Geoportal Berlin, Umweltatlas Berlin, Strategische Lärmkarte 07.05, abgerufen am 04.02.2019



### 3.6.4 Luftreinhalteplan (2. Fortschreibung)

Der Luftreinhalteplan wurde vom Senat im Juni 2013 beschlossen und damit fortgeschrieben. Im Luftreinhalteplan 2011 - 2017 wurde ein Maßnahmenpaket entwickelt, das sowohl die Fortführung zahlreicher bereits laufender Maßnahmen, als auch zusätzliche neue Konzepte zur Reduzierung des Schadstoffausstoßes und der Verbesserung der Luftqualität umfasst. Es enthält Maßnahmen aus den fünf Bereichen Raum-, Stadt- und Landschaftsplanung, Verkehr, Wärmeversorgung, Bauen sowie Anlagen in Industrie und Gewerbe.

Als Maßnahmen im Bereich der Raum-, Stadt- und Landschaftsplanung (Planungsinstrumente) werden insbesondere die Berücksichtigung der Stadtklimatologie und des Luftaustauschs, die Vermeidung neuer Belastungsschwerpunkte, der Erhalt sowie die Entwicklung von Grün in der Straße, die immissionssensitive Entwicklung der Standorte des StEP Industrie und Gewerbe, die Berücksichtigung der Ziele des StEP Zentren sowie die verkehrssparende Raumentwicklung genannt. Der wichtigste lokale Verursacher hoher Luftbelastung in Berlin ist jedoch weiterhin der Straßenverkehr, so dass sich die Maßnahmenbündel vor allem auf diesbezügliche Maßnahmen konzentrieren.

In den Karten (Szenarien NO<sub>2</sub> Kfz-Verkehr 2015 und PM10 Kfz-Verkehr 2015) zum Luftreinhalteplan 2011-2017<sup>19</sup> liegt die Prognosebelastung in der Turm- und Stromstraße bei einem berechneten Mittelwert von <28 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> und im mittleren Abschnitt der Stromstraße bei 38 bis <40 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub>. Die Werte für Feinstaub (PM10) liegen in Turm- und südlicher Stromstraße bei <28 µg/m<sup>3</sup> und im mittleren Abschnitt der Stromstraße bei 32 bis <34 µg/m<sup>3</sup>.

Mit der im Juli 2019 vom Senat beschlossenen 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans werden weitere Maßnahmen zur Verbesserung der Luftqualität in Berlin vorgesehen. Diese setzen einerseits an der Quelle – in erster Linie im Straßenverkehr – an und sehen u.a. Nachrüstungen und Flottenmodernisierungen bei kommunalen Fahrzeugen einschließlich der BVG, Fördermaßnahmen für die Wirtschaft bei der Einführung von Elektromobilität, Ausweitung der Parkraumbewirtschaftung und Förderung des ÖPNV vor. Auf besonders belasteten Straßen ist die Einführung von Tempo 30 beabsichtigt oder es sind Durchfahrverbote für Dieselfahrzeuge in Planung bzw. Umsetzung. Für die Stromstraße wurde im Teilbereich zwischen Bugenhagen- und Turmstraße kürzlich auf Grundlage des Luftreinhalteplans Tempo 30 und eine Durchfahrbeschränkung für ältere Dieselfahrzeuge angeordnet. Auf der Turmstraße soll zwischen Stromstraße und Beusselstraße Tempo 30 angeordnet werden.

### 3.7 Räumliche Bereichsentwicklungsplanung (BEP) mit sektoralen Fachplänen

Die Bezirksentwicklungsplanung (BEP) steht in der Berliner Planungssystematik zwischen der gesamtstädtischen Flächennutzungsplanung (FNP) und dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan, der Art und Maß der Nutzung ausweist. Die BEP stellt im Nutzungsstruktur der Bauflächen generalisiert auf Blockebene dar. Ferner sind die Verkehrs- und Grünflächen, sowie die kommunale soziale Infrastruktur grundstücksscharf dargestellt. Das Ergebnis der Bereichsentwicklungsplanung ist verwaltungsintern bindend und bei der Abwägung zum Bebauungsplan zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 2 AGBauGB).

Das von der Bezirksverordnetenversammlung Mitte am 18. November 2004 beschlossene **Nutzungskonzept** der BEP stellt für das Plangebiet ein Kerngebiet und eine Einzelhandelskonzentration mit Zentrumsfunktion dar. Die Stromstraße ist als übergeordnete Hauptverkehrsstraße und die Turmstraße als sonstige Straße dargestellt.

Der **Fachplan Grün- und Freiflächen** des Bezirks Mitte von Berlin (Bezirksamtsbeschluss vom 02.12.2008, BVV-Beschluss vom 18.06.2009) als ergänzender sektoraler

---

<sup>19</sup>

Geoportal Berlin, Digitaler Umweltatlas, Karte 03.11.3, abgerufen am 04.02.2019

Fachplan zur Bereichsentwicklungsplanung beinhaltet für das Plangebiet keine Darstellungen.

Der **Fachplan Wohnen** (Wohnbaupotentialstudie für den Bezirk Mitte) stellt das Plangebiet nicht als potentiellen Wohnbaustandort dar.

Der **Plan Soziale Infrastruktur (Bestand)** stellt auf einem der nördlich an das Planungsgebiet angrenzenden Grundstücke in der Stromstraße eine Elterninitiativkita dar.

Mit dem am 18.11.2010 von der BVV beschlossenen **Einzelhandels- und Zentrenkonzept** soll für den Bezirk Mitte als weiterem sektoralen Fachplan der BEP die planerische Grundlage zur Gewährleistung einer ausgewogenen und differenzierten Versorgungsstruktur und für den Einzelhandel geschaffen werden. Das bezirkliche Konzept baut insofern auf den durch die gemeinsame Landesentwicklungsplanung, den Flächennutzungsplan und durch den Stadtentwicklungsplan Zentren 2020 (StEP Zentren 3) für Berlin und für die zentralen Versorgungsbereiche formulierten Rahmenbedingungen, Strategien und Handlungsempfehlungen auf und konkretisierte diese für den Bezirk Mitte.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept dient dabei als wichtige Grundlage für die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung und den Schutz der zentralen Versorgungsbereiche. Es ist gemäß den Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin (AV Einzelhandel) formulierten Vorgaben ist das bezirkliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept als sonstige städtebauliche Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und kann zur Beurteilung schädlicher Auswirkungen von geplanten Einzelhandelsvorhaben auf zentrale Versorgungsbereich mit herangezogen werden.

Der im Einzelhandelskonzept enthaltene Plan „Zentrenkonzept“ stellt im Bereich der Turmstraße das besondere Stadtteilzentrum Turmstraße dar. Die Abgrenzung erfolgt parzellenscharf, dabei wird das gesamte Plangebiet in das Zentrum einbezogen. Gemäß Zentrenpass im Einzelhandelskonzept<sup>20</sup> dient die Turmstraße vorwiegend der Versorgung der unmittelbar angrenzenden Wohngebiete in Moabit. Das Konzept stellt fest, dass zum Zeitpunkt der Erarbeitung (2010) die Turmstraße mit der vorhandenen Ausstattung ihrer Funktion nur bedingt gerecht werden kann. Es wurde ein dringender Handlungsbedarf hinsichtlich der Aufwertung des Angebots sowohl im Bereich des kurzfristigen Bedarfs, als auch aller übrigen Sortimente festgestellt. Hierfür wurden insbesondere das ehemalige Schultheiss-Areal und die unbebauten Flächen des Plangebiets als Potentialflächen identifiziert. Mit der Entwicklung des Einkaufszentrums auf dem ehemaligen Schultheiss-Areal konnte dies bereits teilweise umgesetzt werden.

### 3.8 Landschaftsplan II-L-10

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Landschaftsplans II-L-10 vom 27.03.1997. Der Landschaftsplan setzt im Plangebiet einen Biotopflächenfaktor von 0,3 fest. Der Biotopflächenfaktor eines Grundstücks ist die Verhältniszahl der naturwirksamen Fläche zur Grundstücksfläche. Die Festsetzungen von Landschaftsplänen sind im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen und in die Entscheidung über die Festlegung von zukünftigen Flächennutzungen einzubeziehen.

### 3.9 Soziales Erhaltungsgebiet „Birkenstraße“

Die Bezirksverordnetenversammlung hat am 21.04.2016 die Milieuschutzverordnung „Birkenstraße“ auf der Grundlage von § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB beschlossen. Damit soll vermieden werden, dass Maßnahmen durchgeführt werden, die die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aufgrund von Verdrängung gefährden. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieser Rechtsverordnung. Somit be-

<sup>20</sup>

Einzelhandels- und Zentrenkonzept Berlin-Mitte, Bezirksamt Mitte / BSM GmbH, September 2009, S. 64ff

dürfen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung. Veräußerungen von Grundstücken bedürfen der Zustimmung des Bezirks. Darüber hinaus besteht ein Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Einzelheiten hierzu regeln die Genehmigungskriterien für die Umsetzung der Milieuschutzverordnung.

### 3.10 Angrenzende Bebauungspläne

An den Geltungsbereich des Bebauungsplans II-7b-1 VE grenzen die Geltungsbereich der Bebauungspläne II-E und II-B2 an.

Der einfache Bebauungsplan II-B2 umfasst insgesamt 5 Teilbereiche im Ortsteil Moabit. Ein Teilbereich umfasst das Plangebiet selbst (vgl. Kapitel „Geltendes Planungsrecht“) sowie östlich davon an der Turmstraße gelegene Grundstücke bis zur Bredowstraße. Außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans setzt der im Januar 1990 rechtskräftig gewordene Plan als Art der baulichen Nutzung ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO fest. Zugleich wird die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten eingeschränkt. Diese sind nur ausnahmsweise im ersten und zweiten Vollgeschoss sowie in der ersten Ebene unterhalb der Geländeoberfläche zulässig. Spielhallen und Betriebe zur Schaustellung von Personen (z. B. Peep-, Sex- und Liveshows sowie Videovorführungen) sind unzulässig. Weitere Festsetzungen z. B. zum Maß der baulichen Nutzung werden nicht getroffen.

Der Bebauungsplan II-E, dessen Geltungsbereich die Turmstraße und weiter südlich gelegene Flächen einschließlich des kleinen Tiergartens erfasst, regelt ausschließlich die Zulässigkeit von Überschreitungen des durch den Baunutzungsplan 1958/60 als übergeleitetem Recht festgesetzten Nutzungsmaßes durch Dachgeschosse.

### 3.11 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Das Plangebiet befindet sich in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet befindet. **Daher ist das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung nicht anzuwenden**, da durch den Eigentümer bereits auf der Grundlage der §§ 152 ff BauGB Ausgleichsbeträge für die sanierungsbedingte Erhöhung des Bodenwerts zu entrichten sind.

Das ´Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung´ wurde als Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge im Land Berlin am 28. August 2014 vom Stadtentwicklungssenator unterzeichnet. Die überarbeitete Version wurde am 16. Juni 2015 durch den Berliner Senat beschlossen.

Das ´Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung´ ist anzuwenden, soweit die Aufstellung oder die Änderung eines Bebauungsplans für die Herbeiführung der Genehmigungsfähigkeit eines Wohnungsbauprojekts erforderlich ist. Es soll berlinweit einheitliche Regelungen bei der Planung und Umsetzung von Wohnungsbauvorhaben schaffen. Dies gilt allerdings nicht für den vorliegenden Bebauungsplan (s.o.).

## 4. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Der Geltungsbereich war bereits in der Vergangenheit mehrfach Gegenstand von Planungsüberlegungen, insbesondere zur Ansiedlung von Einzelhandel durch die jeweiligen Grundstückseigentümer.

Die Überlegungen des Vorhabenträgers zur Errichtung von Wohn- und Geschäftsgebäuden auf den derzeit nicht adäquat genutzten Flächen der Grundstücke Turmstraße 29 und Stromstraße 60 – 62 begannen parallel zum Erwerb der Flächen einschließlich des ehemaligen Gebäudes des Kaufhauses „Hertie“ auf Grundstücks Turmstraße 28, welches in den folgenden Jahren umgebaut und einer gemischten Nutzung aus Einzelhandel, Dienstleistungsnutzungen und Wohnen zugeführt wurde. In enger Abstimmung mit dem Bezirk-

samt Mitte wurde durch den Vorhabenträger ein Konzept für die Entwicklung der weiteren in seinem Eigentum befindlichen Grundstücke mit einer ähnlichen Nutzungsmischung erarbeitet. In der Folge wurde auf Grund der herausragenden städtebaulichen Lage und der Bedeutung für den Bezirk Moabit vereinbart, die weitere Konzeptfindung unter abgestimmten Rahmenbedingungen zur Aufgabe eines städtebaulich-hochbaulichen Workshopverfahrens zu machen, der Ende 2017 zu Gunsten des dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzepts entschieden wurde.

Nach weiteren Abstimmungen mit dem Bezirksamt Mitte hat der Vorhabenträger im März 2019 einen Antrag auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens zur Umsetzung des abgestimmten Vorhabens gestellt.

#### **4.1.1 Planungsalternativen**

Grundsätzliche Planungsalternativen bestehen nicht. Die vom Vorhabenträger beabsichtigte Entwicklung von Einzelhandels-, Büro- und Wohnnutzungen entspricht den grundsätzlichen Zielstellungen des Bezirks Mitte und der übergeordneten Planungsebenen des Landes Berlin und des Bezirks Mitte.

Das dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Konzept ist das Ergebnis eines Workshopverfahrens, in das fünf beteiligte Büros ihre städtebaulich-hochbaulichen Ideen zur Entwicklung des Plangebiets eingebracht haben. Das Konzept wurde von einem Fachgremium unter Beteiligung von Sachverständigen mit deutlichem Abstand zu den nächstplatzierten als das am besten geeignete und überzeugendste Konzept ausgewählt.

#### **4.2 Städtebaulich-hochbauliches Konzept**

Zur Entwicklung eines städtebaulich-hochbaulichen Konzepts für das Plangebiet wurde im Jahr 2017 vom Vorhabenträger in Abstimmung mit dem Bezirksamt Mitte von Berlin ein Workshopverfahren mit fünf einvernehmlich ausgewählten Teilnehmern durchgeführt. Das das Verfahren begleitende Entscheidungsgremium hat unter den eingereichten Arbeiten das Konzept des Büros Steimle Architekten GmbH einstimmig als Sieger ausgewählt.

Das Konzept nimmt die Körnung der Umgebung auf und stellt durch eine Interpretation der Berliner Hofstruktur eine für den Ort angemessene und sehr überzeugende städtebauliche Lösung dar, die gleichsam ein „Quartier im Quartier“ schafft. Weiter gestärkt wird das Konzept durch seine geschickte kleinteilige Höhendifferenzierung insbesondere in den Innenbereichen. Besonders hervorzuheben ist auch die intelligente innere Erschließung über eine auf dem Erdgeschoss gelegene Promenade im rückwärtigen Bereich, die als informeller Begegnungsraum für die Bewohner dient, damit identitätsstiftend wirkt und eine gute Adressbildung ermöglicht.

Die Ausbildung des Eckbereichs an der Turm-/Stromstraße besitzt eine Prägnanz, die ihre Funktion als Gegenstück zum Fassadenentwurf von Max Dudler für das Schultheiss-Quartier erfüllen kann.

Die seitliche Freistellung des Denkmals oberhalb seiner Gebäudehöhe und die Aufnahme der horizontalen Gliederungselemente der Fassade sowie der Fensterformate werden positiv beurteilt.

Der Entwurf erzeugt darüber hinaus durch seine städtebauliche Konfiguration mit einer kammartigen Struktur im Blockinnenbereich – die auch nach Süden ausgerichtete Wohnungen schafft – eine hohe Wohnqualität. Ebenfalls werden die Erfordernisse des Schallschutzes überzeugend umgesetzt; neben einer Vielzahl an durchgesteckten Wohnungen im Blockrand werden im Innern vollständig abgeschirmte Bereiche geschaffen.

Weiterhin wird ein vernetztes Freiraumsystem aus gemeinschaftlichen und privaten Freiflächen geplant, die trotz der hohen baulichen Dichte zu einem deutlich wahrnehmbaren und nutzbaren Grünflächenanteil im Gebiet führen und damit zur bereits erwähnten hohen Wohnqualität beitragen und zusätzlich zu einer optimalen Flächenausnutzung führen.

Das Konzept wurde durch das Büro Steimle im Anschluss an das Workshopverfahren fortentwickelt und weiter detailliert und soll mit den geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Realisierung geführt werden. Die Detaillierung betraf dabei im Wesentlichen nicht die geplante Kubatur des Vorhabens, sondern die Optimierung von Grundrissen, Erschließungsanlagen, Freiräumen usw. Im weiteren Verfahren soll das städtebauliche Konzept im westlichen Bereich des Vorhabengebiets hinsichtlich der Höhe der geplanten Grenzanbauten an das Grundstück Wilhelmshavener Straße 2 bis 2B überprüft werden.

### 4.3 Erschließungskonzept

Das Plangebiet ist grundsätzlich über die anliegenden Straßen (Stromstraße, Turmstraße, Wilhelmshavener Straße) erschlossen. Auf Grund der Verkehrsfunktion der angrenzenden Turm- und Stromstraße sowie der Nähe des Plangebiets zur Kreuzung Strom- / Turmstraße ergeben sich jedoch Einschränkungen hinsichtlich der Lage von Grundstückszufahrten.

Diese Beschränkungen waren bereits Bestandteil der Vorgaben für das städtebaulich-hochbauliche Workshopverfahren und fanden im städtebaulichen Konzept entsprechende Berücksichtigung. Das Erschließungskonzept sieht eine Grundstückszufahrt an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze an der Stromstraße, d. h. etwas nördlich der heutigen Zu- / Ausfahrt und in der maximal möglichen Entfernung von der Kreuzung vor. Es sieht darüber hinaus die weitere Nutzung der bestehenden Zu- / Ausfahrt in der Wilhelmshavener Straße vor. Die Zu- / Ausfahrt an der Stromstraße, die verkehrsbedingt lediglich einen „Rechts rein – Rechts raus – Verkehr“ zulässt, soll für die Anbindung einer Tiefgarage genutzt werden, während die Zu- / Ausfahrt in der Wilhelmshavener Straße dem Lieferverkehr vorbehalten bleibt. Auf Grund der örtlichen Verhältnisse beschränkt sich der Lieferverkehr auf Fahrzeuge mit einer maximalen Länge von 10 m.

Zur Abwicklung des motorisierten Kunden-, Besucher- und Bewohnerverkehrs ist eine Tiefgarage mit PKW- und Fahrradstellplätzen unterhalb des Neubauvorhabens vorgesehen.

### 4.4 Verkehrliche Untersuchung

Die Ermittlung des durch das geplante Vorhaben entstehenden Verkehrs ist Gegenstand einer im weiteren Verfahren zu erarbeitenden verkehrlichen Untersuchung. Die Untersuchung wird darüber hinaus gutachterliche Aussagen zur Abwicklung des zusätzlichen Verkehrs, insbesondere an den betroffenen Knotenpunkten in der Nachbarschaft und zum Stellplatzbedarf enthalten. Ihre Ergebnisse bilden zudem die Grundlage für eine im weiteren Verfahren zu präzisierende schalltechnische Untersuchung des Verkehrslärms.

In einem ersten Schritt wurden vom Gutachter eine Gegenüberstellung der Verkehrsentwicklung aus dem bestehenden Planungsrecht des Bebauungsplans II-7b und der aus dem Vorhaben resultierenden Verkehrsentwicklung vorgenommen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die bestehende Bebauung im Plangebiet die Möglichkeiten des bestehenden Baurechts nicht vollständig ausnutzt, so dass bereits heute zusätzliche Gebäude mit einer Geschossfläche von weiteren 4.700 m<sup>2</sup> zulässig wären. Insofern war dem Bestand ein „fiktives Vorhaben“ mit der o.g. Geschossfläche hinzuzurechnen. Dabei wurde die Annahme getroffen, dass die Geschossfläche entsprechend dem Zulässigkeitsrahmen eines Kerngebiets gemäß § 7 BauNVO zu ca. 1/3 durch Einzelhandel und zu 2/3 durch Büroflächen belegt werden.

Unter Heranziehung üblicher Kennwerte für die Verkehrserzeugung unterschiedlicher Nutzungen ergibt sich für das geltende Planungsrecht ein Verkehrsaufkommen von 700 KFZ-Fahrten in 24 h. Wird das vorliegende Vorhaben zu Grunde gelegt, ergibt sich zukünftig ein Verkehrsaufkommen von 1.210 KFZ-Fahrten je 24 h, mithin ein Zuwachs von ca. 73 %.

Im weiteren Verfahren erfolgt eine u. a. entsprechende Umlegung der Verkehre auf die erschließenden Straßen.

#### 4.5 Schalltechnische Untersuchung

Das Plangebiet ist durch unterschiedliche Quellen mit Lärm belastet.

##### **Verkehrslärm**

Sowohl Strom- wie auch Turmstraße sind stark mit Verkehr belastet. Infolge dessen geht von ihnen in erheblichem Umfang Verkehrslärm aus, der auch das Plangebiet betrifft.

Die derzeit der schalltechnischen Untersuchung zu Grunde gelegten Verkehrsmengen ergeben sich aus der Verkehrsprognose 2030 der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz. Nach einer erfolgten Umlegung des vom Verkehrsgutachter ermittelten Mehrverkehrs aus dem Vorhaben auf die erschließenden Straßen ist die Berechnung der Schallimmissionen im weiteren Verfahren auf die Summe der beiden Grundlagen abzustellen. Dabei ist auch die zwischenzeitlich erfolgte Anordnung von Tempo 30 zu berücksichtigen. Eine geringfügige Erhöhung der Geräuschbelastung durch den planinduzierten Verkehr ist damit nicht ausgeschlossen, die jedoch keine qualitative Änderung der Verkehrslärmsituation im Plangebiet nach sich ziehen wird.

Im Plangebiet ist unter Einbeziehung des städtebaulichen Konzepts, welches im Gebietssinnern teilweise abschirmende Wirkung entfaltet, mit den folgenden Geräuschbelastungen zu rechnen:

Beurteilungspegel, tags (vgl. beispielhaft nachfolgende Abbildung):

- Straßenständige Fassade Stromstr.: 70 – 72 dB(A),
- Straßenständige Fassade Turmstr.: 66 – 71 dB(A),
- Zurückversetzte Fassade Stromstr.: 58 – 65 dB(A),
- Hofseitige Fassaden : 47 – 53 dB(A).



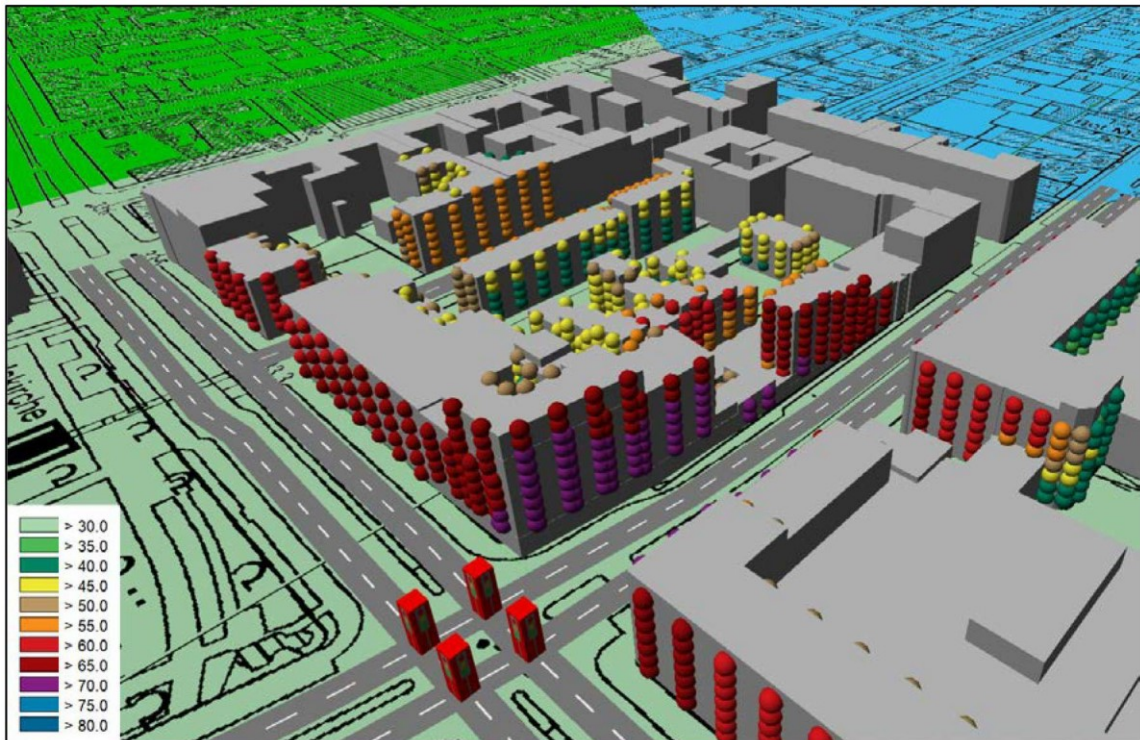


Abbildung 3: Verkehrslärmbelastung tags; Blick in Richtung Nordwesten

Beurteilungspegel, nachts (Wohnnutzung) (vgl. beispielhaft nachfolgende Abbildung):

- Straßenständige Fassade Stromstr.: 64 – 67 dB(A),
- Straßenständige Fassade Turmstr.: 59 – 64 dB(A),
- Zurückversetzte Fassade Stromstr.: 52 – 59 dB(A),
- Hofseitige Fassaden : 39 – 47 dB(A).



Abbildung 4: Verkehrslärmbelastung nachts; Blick in Richtung Nordwesten



Die für die Bauleitplanung maßgebliche Norm, die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) gibt als Orientierungswerte für den Verkehrslärm innerhalb eines Kerngebiets für den Tagzeitraum 65 dB(A) und für den Nachtzeitraum 55 dB(A) vor. Auf Grund des geplanten Nutzungsspektrums mit einem hohen, nicht kerngebietstypischen Wohnanteil, dürften als Orientierungswerte jedoch diejenigen für ein Mischgebiet heranzuziehen sein. Diese liegen jeweils um 5 dB(A) unter denen eines Kerngebiets, also bei 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht. Aus den Ergebnissen der ersten Fassung der schalltechnischen Untersuchung wird ersichtlich, dass es im Bereich der straßenseitigen Fassaden entlang der Turm- und der Stromstraße sowie an den Fassaden im Bereich hinter dem zweigeschossigen Denkmal am Tag zu Überschreitungen des Orientierungswerts um bis zu 13 dB(A) kommt. In der Nacht liegen in den o.g. Bereichen ebenfalls Überschreitungen des Orientierungswerts um bis zu 17 dB(A) vor, zudem kommt es auch an einzelnen rückwärtigen Fassaden der Straßenrandbebauung sowie punktuell im Blockinnenbereich zu Überschreitungen von bis zu 4 dB(A). Demzufolge sind im Bebauungsplan im weiteren Verfahren Maßnahmen zum Immissionsschutz in die Abwägung einzustellen und soweit erforderlich und rechtlich möglich festzusetzen (vgl. III.3.5.2).

Im weiteren Verfahren wird auch zu prüfen sein, ob aufgrund der Fassadenreflexionen der neuen Gebäude an ihnen Maßnahmen zur Kompensation dieser Reflexionen durch schallabsorbierende Fassadenausbildung erforderlich sind. Nach einer ersten Einschätzung des Gutachters sind solche Maßnahmen auf Grund der Nutzung der gegenüberliegenden Gebäude als Hotel (temporäreres Wohnen) und für gewerbliche Zwecke aber voraussichtlich nicht verhältnismäßig. Es könnte allerdings im Sinne des Minimierungsgebots sinnvoll sein, die Unterseite der auskragenden Gebäudeecke schallabsorbierend auszubilden.

### **Gewerbelärm**

Innerhalb des Plangebiets sind bereits heute gewerbliche Nutzungen, von denen Emissionen z. B. durch Lieferverkehr und/oder technische Anlagen ausgehen können vorhanden. Den Planungszielen entsprechend sollen diese erhalten und durch weitere gewerbliche Nutzungen, insbesondere Einzelhandel, Büros und Dienstleistungen ergänzt werden. Diese Lärmquellen sind hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die im Plangebiet und dessen Umgebung vorhandenen bzw. geplanten schutzbedürftigen Nutzungen – vor allem Wohnen – zu bewerten und in die Abwägung einzustellen.

In dem Gebiet sind nur Betriebe zulässig, die eine Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Betriebe dürfen daher an den schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet nur Geräuschbelastungen von tags/nachts 60/45 dB(A) in Summe mit allen übrigen auf das Plangebiet einwirkenden Anlagen erzeugen. Außerhalb des Plangebiets weisen die schutzbedürftigen Nutzungen den Schutzanspruch gem. Baunutzungsplan von gemischten Gebieten auf, die Mischgebieten gem. BauNVO gleichgesetzt werden können. Die schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung der Planung weisen somit einen identischen Schutzanspruch wie die Planung auf. Auf diesen Schutzanspruch innerhalb sowie außerhalb des Plangebiets müssen Betriebe im Plangebiet Rücksicht nehmen. Dieser Nachweis erfolgt im Zuge der Bau- bzw. Betriebsgenehmigung des jeweiligen Betriebs. Vorsorglich wurde aber die Geräuschbelastung durch Anlieferverkehr sowie durch eine gewerbliche Nutzung der Tiefgarage untersucht.

### Lieferverkehr:

Die Ein- und Ausfahrt des Lieferverkehrs wird über die Wilhelmshavener Straße erfolgen. Das Vorhaben berücksichtigt Immissionsschutzbelange bereits durch eine Anlieferzone innerhalb der geplanten Gebäude, so dass nur die Fahrgeräusche eine relevante Geräuschquelle darstellen.

Vorsorglich wurde ein Verkehrsaufkommen von:

- am Tag, außerhalb der Randzeiten (06:00 – 07:00 Uhr bzw. 20:00 – 22:00 Uhr):  
5 Lkw (= 5 An- und 5 Abfahrten) und 10 kleine Lkw (Sprinter-Klasse; = 10 An und 10 Abfahrten)
- am Tag, innerhalb der Randzeiten (06:00 – 07:00 Uhr bzw. 20:00 – 22:00 Uhr):  
1 Lkw (= 1 An- und 1 Abfahrt).

Es wurde in der schalltechnischen Untersuchung eine Geräuschbelastung von  $\leq 52$  dB(A) bei den unmittelbar im Bereich der Zufahrt wohnenden, am stärksten betroffenen Anwohnern Wilhelmshavener Straße 2 ermittelt. Die Gebäude im Einwirkungsbereich der Zufahrt befinden sich entweder gemäß Bebauungsplan (B-Plan II-B2 aus 1990) bzw. gemäß Baunutzungsplan in einem „gemischten Gebiet“, was im Sinne der heutigen BauNVO einem Mischgebiet entspricht. Demnach gilt dort ein Immissionsrichtwert von tags  $\leq 60$  dB(A), der durch den hier exemplarisch angesetzten Lkw-Verkehr um 8 dB unterschritten wird. Es haben sich somit keine Hinweise ergeben, dass aus einer gewerblichen Nutzung im Plangebiet Lärmkonflikte entstehen können, die die Planung in Frage stellen bzw. die ein Regelungserfordernis auslösen würden.

Kurzzeitige Geräuschspitzen werden durch eine „beschleunigte Lkw-Abfahrt“ erzeugt. Am Tag wird diese Anforderung (tags: L AFmax  $\leq 90$  dB(A)), ohne gesonderten Nachweis, eingehalten.

Zur Nachtzeit ist auch ohne gesonderte Prüfung davon auszugehen, dass Liefertätigkeiten nicht stattfinden können.

#### Tiefgarage:

Hinsichtlich der Tiefgarage im Plangebiet, deren Zu- / Ausfahrt sich gemäß den Vorhabenunterlagen im nördlichen Bereich des Plangebiets an der Stromstraße befindet, ist zwischen der gewerblichen Nutzung von Stellplätzen und der Nutzung von Stellplätzen für Wohnungen im Plangebiet zu differenzieren. Die Geräusche aus der Nutzung von Stellplätzen durch Anwohner gelten als privilegiert, soweit sich die Stellplatzanzahl aus der Anzahl der Wohnungen ergibt. Die BauNVO lässt sie auch in Wohngebieten explizit zu.

Für gewerbliche Stellplätze sind hingegen die Vorschriften der TA-Lärm zu beachten. Unter der Annahme, dass 50 Stellplätze gewerblich genutzt werden und diese sich auf 32 Stellplätze für den Einzelhandel und 18 Stellplätze für Büronutzungen aufgliedern, wurde anhand gängiger Annahmen für die Nutzungsdauer und -häufigkeit in der schalltechnischen Untersuchung prognostiziert, dass die Geräuschbelastung durch die alleinige Tiefgaragennutzung (Zusatzbelastung) bei Anwohnern außerhalb des Plangebiets

- tags um mindestens 10 dB unterhalb des Richtwertes für MI (60 dB(A)) und
- nachts um mindestens 6 dB unterhalb des Richtwertes für MI (45 dB(A))

liegt.

Für die Zusatzbelastung aus der alleinigen Tiefgaragennutzung zeigt die Prognose, dass die Planung für sich irrelevant (Unterschreitung des Immissionsrichtwertes von 45 dB(A) um 6 dB oder mehr) am benachbarten Gebäude Stromstraße 59 (und erst recht am gegenüber liegenden Schulheiss-Quartier) ist. Die Überlagerung der gewerblichen Nutzung der Planung (Zusatzbelastung) durch die (gewerbliche) Nutzung der Tiefgarage mit der Geräuschbelastung aus den gewerblichen Nutzungen außerhalb der Planung (Vorbelastung) zeigt, dass die zu erwartende planinduzierte Lärmbelastung (Zusatzbelastung) in Summe mit der Vorbelastung auch als Gesamtbelastung mit den schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Plangebiets verträglich herstellbar sein wird.

Kurzzeitige Geräuschspitzen werden durch eine „beschleunigte Pkw-Abfahrt“ erzeugt. Auch diese Anforderungen (tags/nachts: L AFmax  $\leq 90/65$  dB(A)) werden (ohne gesonderten Nachweis) eingehalten.

Die Tiefgaragenzufahrt ist an der vorgesehenen Position mit den umliegenden Nutzungen verträglich. Im Ergebnis ist festzustellen, dass sogar die Gesamtlärmbelastung, d. h. Tiefgaragennutzung im Plangebiet und Geräuschquellen von Betrieben außerhalb der Planung, bei Anwohnern innerhalb des Plangebiets

- tags um mindestens 3 dB unterhalb des Richtwertes für MI (60 dB(A)) und
- nachts um bis zu 1 dB unterhalb des Richtwertes für MI (45 dB(A))

liegt.

Die Tiefgaragenzufahrt ist an der vorgesehenen Position damit auch mit den Wohnnutzungen im Plangebiet verträglich.

Im Zusammenhang mit den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen wurde auch die zusätzliche Nutzung der Tiefgarage durch Anwohner daraufhin untersucht, ob sich ein Hinweis auf einen Regelungsbedarf zur räumlichen Anordnung ergibt. Vom Gutachter wurde mangels einschlägiger Grenz- oder Richtwerte für die privilegierte Nutzung ersatzweise die TA Lärm zur Beurteilung herangezogen. Der Prognose lagen ebenfalls gängige Annahme für die Anzahl der Parkbewegungen zu Grunde.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Geräuschbelastung durch eine Tiefgaragennutzung bei Anwohnern außerhalb des Plangebiets

- Tags um mindestens 18 dB unterhalb des Richtwertes für MI (60 dB(A)) und
- Nachts um mindestens 8 dB unterhalb des Richtwertes für MI (45 dB(A))

liegt.

Die Tiefgaragenzufahrt ist an der vorgesehenen Position mit den umliegenden Nutzungen verträglich.

Es ist darüber hinaus festzustellen, dass die Geräuschbelastung durch eine Tiefgaragennutzung bei Anwohnern innerhalb des Plangebiets

- Tags um mindestens 13 dB unterhalb des Richtwertes für MI (60 dB(A)) und
- Nachts um mindestens 3 dB unterhalb des Richtwertes für MI (45 dB(A))

liegt.

Die Tiefgaragenzufahrt ist an der vorgesehenen Position damit auch mit den Nutzungen im Plangebiet verträglich.

Da sich auch außerhalb des Plangebiets im Bestand bereits gewerbliche Nutzungen befinden, ist ebenfalls zu überprüfen, inwieweit diese Auswirkungen auf geplante schutzwürdige Nutzungen innerhalb des Plangebiets selbst haben.

Dies betrifft insbesondere das Schulheiss-Quartier. Daneben sind typischerweise Gewerbebetriebe im Erdgeschoss benachbarter Gebäude anzutreffen. Führen die umliegenden Gewerbebetriebe zu schädlichen Umwelteinwirkungen im Plangebiet, so müsste sich die Planung aus sich heraus davor schützen. Andernfalls würde die Planung zu Einschränkungen der umliegenden Gewerbebetriebe führen, was die Planung aber verhindern muss.

Bei den Geräuschquellen handelt es sich insbesondere um:

- Liefertätigkeiten,
- Nutzung von Tiefgaragen,
- haustechnische Anlagen.

Liefertätigkeiten sind schalltechnisch nur relevant, wenn sie im Freien stattfinden. Diese finden in Bezug auf Betriebe außerhalb des Plangebiets insbesondere zwischen dem Liefer-Lkw auf der Straße und dem nächstgelegenen Eingang zum Gewerbebetrieb statt. Am Tag ist diese Situation unproblematisch, da in der Regel bereits am Gebäude mit dem Gewerbebetrieb im darüber liegenden Stockwerk eine fremde Nutzung unterstellt werden

kann und dort der Richtwert eines MI-Gebiets (60 dB(A)) einzuhalten wäre. Die Planung weist keinen niedrigeren Schutzanspruch auf (MI, tags: 60 dB(A)), ist allerdings räumlich weiter entfernt, so dass dort sogar von einer Unterschreitung des Immissionsrichtwertes ausgegangen werden kann.

Testweise wurde dies für eine Anlieferung am Nachbargebäude Stromstr. 59 untersucht. Dort wurde eine Punktquelle mit der höchst möglichen Geräuschbelastung angesetzt, die am Tag am Gebäude Stromstr. 59 im 1. OG den Immissionsrichtwert der TA Lärm (60 dB(A)) ausschöpft. Zusätzlich wurden die raumluftechnischen Anlagen auf dem Hotelgebäude des Schulheiss-Quartiers derart unterstellt, dass sie an den Hotelgebäuden an der Stromstraße sowie an der Turmstraße den Immissionsrichtwert der TA Lärm ausschöpfen.

Für das Schulheiss-Quartier wurde unterstellt, dass dies aufgrund seiner Genehmigung vor ca. 3 Jahren keine Vollausschöpfung der Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft zugebilligt bekommen hat, sondern zumindest irrelevant i. S. d. TA Lärm (Unterschreitung des Richtwertes um 6 dB oder mehr zur Tag- und Nachtzeit) bleiben muss. Dies ist im weiteren Verfahren zu verifizieren.

An der Fassade zur Stromstraße stellt aus dem Plangebiet die gewerblich genutzte Tiefgarage die maßgebliche Quelle dar. Die Überlagerung der gewerblichen Geräusche (Umgebung und Planung) als Gesamtbelastung hält am Tag an den Gebäuden im Plangebiet den Immissionsrichtwert der TA Lärm (60 dB(A)) ein. An der Stromstraße 59 hat sich eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes von 1 dB ergeben, der sich aber auf den südlichen Aufenthaltsraum im 1. OG beschränkt.

Die Zusatzbelastung aus der Planung (gewerbliche Nutzung der Tiefgarage) beträgt gemäß Prognose  $\leq 50$  dB(A). Das Gebäude Stromstraße 59 befindet sich damit gem. Ziffer 2.2 TA Lärm nicht mehr im Einwirkungsbereich der Planung. Die Planung ist somit nicht ursächlich für die am Gebäude Stromstraße 59 ermittelte Gesamtlärmbelastung. Das Ergebnis zeigt aber, dass im Zuge der Genehmigung der Betriebe im Plangebiet den unmittelbar angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen besondere Aufmerksamkeit zu widmen ist.

Es hat sich somit kein Hinweis darauf ergeben, dass zum Schutz vor Gewerbelärm am Tag besondere Regelungen im Bebauungsplan zu treffen wären.

Nachts stellt sich die Situation etwas anders dar. Für die umliegenden Gewerbebetriebe war zwar auch schon immer von einem nächtlichen Schutzanspruch – wiederum in der Regel im darüber liegenden Geschoss – auszugehen, jedoch werden Minderungsmaßnahmen häufig nur auf den zum Zeitpunkt der Genehmigung faktisch vorhandenen Schutzanspruch ausgelegt. Das könnte bedeuten, dass im darüber liegenden Geschoss kein nächtlicher Schutzanspruch vorhanden war.

Die heutige Situation weist in den benachbarten Gebäuden Stromstraße 59, 58 und 57 allerdings Wohnnutzungen auf, so dass dort auch zur Nachtzeit ein Schutzanspruch wie im Plangebiet bereits in der Vergangenheit war und auch heute noch vorhanden ist. Ein Wohnen wesentlich störende Geräusche vor dem Gebäude waren und sind daher nicht möglich. Da es sich um Wohngebäude handelt, sind auch auf den Dächern keine relevanten raumluftechnischen Anlagen vorhanden. Eine relevante Geräuschbelastung aus dieser Nachbarschaft kann somit ausgeschlossen werden. Somit wirkt die Planung auch zur Nachtzeit gegenüber der heutigen Situation nicht weitergehend einschränkend auf in diesem Bereich vorhandene Gewerbebetriebe.

Das Schulheiss-Quartier betreibt auch zur Nachtzeit Nutzungen im Freien sowie raumluftechnische Anlagen. Wie bereits im Zusammenhang mit dem Tagzeitraum wird auch für die Nacht unterstellt, dass das Schulheiss-Quartier irrelevant i. S. d. TA Lärm sein muss. In Bezug auf die Planung wären dies die Gebäude Stromstraße 59 (nördlich unmittelbar

an die Planung angrenzend) sowie das denkmalgeschützte Gebäude im Plangebiet. Die Planung ist damit auch verträglich mit dem Schultheiss-Quartier.

Damit kann ohne besondere Minderungsmaßnahmen tags und nachts von einer Verträglichkeit der Planung mit den bestehenden gewerblichen Nutzungen der Umgebung ausgegangen werden.

## II. UMWELTBERICHT NACH ANLAGE 1 ZU § 2 ABS. 4, § 2A BAUGB

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von verbindlichen Bauleitplänen im Regelverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, bei der die durch den Bebauungsplan hervorgerufenen Wirkungen hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen untersucht und bewertet werden.

### **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen hinsichtlich ihrer zulässigen Grundfläche dem in der Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) genannten Vorhaben unter Nr. 18.8 in Verbindung mit Nr. 18.6.1. Danach ist für den Bauleitplan eine Vorprüfung gemäß Anlage 2 des UVPG („Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls“) erforderlich, die gemäß § 17 UVPG im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt wird.

Nach Anlage 1 Nr. 2.1 des Gesetzes über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Plänen und Programmen im Land Berlin (Berliner Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - UVPG-Bln) besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, da ein Bauleitplanverfahren durchgeführt wird.

Die Bearbeitung des Umweltberichts erfolgt im weiteren Verfahren.

**Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und um Übermittlung vorhandener für die Umweltprüfung relevanter Informationen und Unterlagen aus ihrem jeweiligen Zuständigkeitsbereich gebeten.**

Erste Informationen zu betroffenen Umweltbelangen und den möglichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt befinden sich u.a. in folgenden Kapiteln der Begründung:

- I.2.7 (Schutzgut Kultur- und Sachgüter – Denkmalschutz)
- I.2.11 (Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser, Schutzgut Mensch)
- I.2.12 (Schutzgüter Pflanzen und Tiere)
- I.2.13 (Schutzgut Klima)
- I.3.3 (Landschaftsprogramm, div. Schutzgüter))
- I.3.5.5 (Schutzgut Klima)
- I.3.6.3 (Schutzgut Mensch)
- I.3.6.4 (Schutzgut Mensch, Schutzgut Luft)
- III.4 (div. Schutzgüter)
- Anlage 2 (Schutzgut Pflanzen)

Der Umweltbericht gliedert sich wie folgt:

- 1. Einleitung**
  - 1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bebauungsplans II-7b-1 VE**
  - 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**
- 2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**
  - 2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**
  - 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung**
  - 2.3 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachhaltiger Auswirkungen**
  - 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**
- 3. Zusätzliche Angaben**
  - 3.1 Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung**
  - 3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**
- 4. Allgemeinverständliche Zusammenfassung**



### **III. PLANINHALT UND ABWÄGUNG**

#### **1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die Zulässigkeit eines im Rahmen eines städtebaulich-hochbaulichen Workshopverfahrens in enger Abstimmung mit dem Bezirk Mitte entwickelten Vorhabens zur Errichtung von Wohn- und Geschäftshäusern auf derzeit untergenutzten Grundstücken im Eckbereich von Turm- und Stromstraße planungsrechtlich gesichert werden.

Als Art der Nutzung soll gemäß § 12 Abs. 3 BauGB ein Baugebiet mit der Zweckbestimmung „Wohn- und Geschäftshäuser“ festgesetzt werden. Darüber hinaus sollen im Baugebiet Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen, der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen getroffen werden. Im weiteren Verfahren wird das Erfordernis für weitere Festsetzungen, z. B. zum Immissionsschutz oder zur Regelung grünordnerischer Maßnahmen vertiefend geprüft.

Die in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogene Verkehrsfläche der Stromstraße soll als öffentliche Verkehrsfläche einschließlich Ihrer Straßenbegrenzungslinie festgesetzt werden.

#### **2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan**

Die geplante Nutzungsmischung aus Wohnen, großflächigem Einzelhandel sowie Büro- und Dienstleistungsnutzungen entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Gemäß Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV FNP 2016) soll in gemischten Bauflächen M2 eine Mischung unterschiedlicher Funktionen (Gewerbe, Handel, Dienstleistungen, Wohnen etc. entwickelt werden. Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO kommen in Bereichen mit dargestellter Einzelhandelskonzentration in Betracht. Wegen der heterogenen Nutzungsstruktur von dargestellten gemischten Bauflächen ist bei der Entwicklung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen, dass die festzusetzenden Baugebiete und deren Gliederung mit der Umgebung vereinbar sind und negative stadtstrukturelle Auswirkungen auf die Nutzungsstruktur vermieden werden können. Diesem Entwicklungsrahmen wird mit den geplanten Festsetzungen – insbesondere durch den beabsichtigten hohen Wohnanteil innerhalb des Vorhabens – entsprochen.

#### **3. Begründung der Festsetzungen**

##### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die zulässige Art der baulichen Nutzung soll durch ein Baugebiet mit der Zweckbestimmung „Wohn- und Geschäftsgebäude“ bestimmt werden. In vorhabenbezogenen Bebauungsplänen können gemäß § 12 Abs. 3 BauGB von den Gebietskategorien der Baunutzungsverordnung abweichende Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung getroffen werden. Von dieser Regelung soll im vorliegenden Bebauungsplanentwurf Gebrauch gemacht werden, da die innerhalb des Vorhabens geplante Nutzungsmischung keiner der Gebietskategorien der BauNVO entspricht.

Das im Bebauungsplan vorgesehene zulässige Nutzungsspektrum entspricht den Intentionen des Vorhabenträgers und des Bezirks Mitte, am Standort ein breit gefächertes Angebot an Nutzungen zu realisieren. Sie soll im Bereich des Vorhabens und des angrenzenden bestehenden Wohn- und Geschäftshauses Turmstraße 29 durch nachfolgende textliche Festsetzung bestimmt werden:

**TF 1: Art der baulichen Nutzung**

**Im Baugebiet mit der Zweckbestimmung „Wohn- und Geschäftshaus“ sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:**

- **Wohngebäude**
- **Geschäfts- und Bürogebäude in den mit den Buchstaben H und N gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen**
- **klein- und großflächige Einzelhandelsbetriebe im 1. Vollgeschoss sowie im 2. Vollgeschoss der mit den Buchstaben H und N gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen und darüber hinaus innerhalb der mit dem Buchstaben H bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen zusätzlich auch im 1. Untergeschoss**
- **Schank- und Speisewirtschaften im 1. und 2. Vollgeschoss der mit der mit den Buchstaben H und N gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen**
- **Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke in den mit den Buchstaben H und N gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen.**

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB

Hinweis: die Kennzeichnung der überbaubaren Grundstücksflächen mit den Buchstaben H und N kann der Planzeichnung entnommen werden.

Die durch die beabsichtigte Festsetzung vorgenommene räumliche Nutzungsverteilung entspricht dabei der Lagegunst der Flächen auf den Grundstücken.

Die festgesetzte räumliche Verteilung soll dazu dienen, die inneren, vor Verkehrslärm geschützten Grundstücksbereiche mit Ausnahme des 1. Vollgeschosses vornehmlich für die Wohnnutzung zu reservieren und somit einerseits die für das Wohnen am besten geeigneten Lagen zu sichern und andererseits einen verträglichen Nutzungsübergang zu den angrenzenden überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken zu schaffen.

Trotzdem soll die Errichtung von Wohngebäuden räumlich nicht auf bestimmte Teile des Plangebiets beschränkt werden, um auch in den höheren Geschossen der straßenbegleitenden Bebauung nächtlich das Gebiet belebende Nutzungen zu ermöglichen. Der Schwerpunkt der Wohnnutzung soll jedoch in den rückwärtigen Teilen des Plangebiets erfolgen.

Alle weiteren zulässigen Nutzungen einschließlich der besonders publikumswirksamen Einzelhandelsflächen und der Schank- und Speisewirtschaften sollen sich demzufolge entlang der Straßen konzentrieren und sollen daher auf die an die Straßen angrenzenden überbaubaren Grundstücksflächen (Kennzeichnung mit den Buchstaben E und F) beschränkt werden. Dies dient auch dem Schutz der Wohnruhe in den innen liegenden Bereichen.

Die Einzelhandelsnutzungen erfordern aber auf Grund der benötigten Flächen auch eine Ausdehnung in das Grundstücksinnere. Zur Absicherung der Realisierung der weiteren beabsichtigten Nutzung einerseits und zur Begrenzung der Verkaufsflächen andererseits sollen Einzelhandelsnutzungen somit auf das 1. und 2. Vollgeschoss entlang der Straßen und das 1. Vollgeschoss im Inneren des Grundstücks beschränkt werden. Lediglich im vorhandenen Gebäude Turmstraße 29 (ehemaliges „Hertie“) soll eine Einzelhandelsnutzung dem Bestand entsprechend auch im 1. Untergeschoss zulässig sein. Die Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen auf bestimmte Geschosse und/oder Bauteile führt gleichzeitig zu einer Deckelung der Geschoss- bzw. Verkaufsflächen für Einzelhandelsbetriebe im Geltungsbereich.

Im Rahmen des Neubauvorhabens plant der Vorhabenträger die Errichtung von ca. 6.400 m<sup>2</sup> Geschossfläche<sup>21</sup> für Einzelhandelsbetriebe wobei davon ca. 600 m<sup>2</sup> auf den überdachten Ladehof entfallen. Eine resultierende tatsächlich für die Betriebe nutzbaren Geschossfläche von 5.900 m<sup>2</sup> entspricht erfahrungsgemäß einer Verkaufsfläche von ca. 3.950 m<sup>2</sup>. Die geplanten räumlichen Beschränkungen in der textlichen Festsetzung Nr. 1 lassen für das Vorhaben Einzelhandelsbetriebe auf einer Geschossfläche von ca. 6.950 m<sup>2</sup> (6.350 m<sup>2</sup> ohne Ladehof), entsprechend einer Verkaufsfläche von ca. 4.250 m<sup>2</sup> zu. Innerhalb des Ergänzungsbereichs (ehem. Hertie) entsprechen die geplanten Festsetzungen einer Geschossfläche mit Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen von ca. 6.585 m<sup>2</sup>, entsprechend einer Verkaufsfläche von ca. 4.390 m<sup>2</sup>.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan soll zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung eine Reihe von differenzierten Festsetzungen enthalten.

#### 3.2.1 Grund- und Geschossflächen baulicher Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung im geplanten Baugebiet mit der Zweckbestimmung „Wohn- und Geschäftsgebäude“ ergibt sich aus der Kombination der geplanten überbaubaren Grundstücksflächen und der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse.

Dies ergibt sich aus der Tatsache, dass die überbaubaren Grundstücksflächen mittels einer „Baukörperfestsetzung“ erfolgen soll. Die Baukörperausweisung legt zum einen die überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 23 BauNVO fest und zum anderen wird hiermit die **zulässige Grundfläche** gemäß § 16 BauNVO zeichnerisch bestimmt.

Die Festsetzung einer zulässigen Grundflächenzahl ist daher nicht notwendig; die planungsrechtlich gesicherten überbaubaren Grundstücksflächen sind vollständig überbaubar.

Die zulässige Grundfläche, die über die angegebenen Vermaßungen hergeleitet wird, entspricht der überbaubaren Grundfläche. Dies wird durch die folgende textliche Festsetzung klargestellt:

**TF 2:** Festsetzung der zulässigen Grundfläche

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

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

Die zeichnerisch festgesetzte Grundfläche beträgt ca. 7.170 m<sup>2</sup>. Davon entfallen ca. 2.195 m<sup>2</sup> auf das bestehende Gebäude Turmstraße 29 und ca. 4.975 m<sup>2</sup> auf das Vorhaben. Bei einer Größe des Baugebiets von ca. 7.315 m<sup>2</sup> ergibt sich hieraus eine rechnerische Grundflächenzahl (GRZ) von 0,98.

Maßgeblich für die Ermittlung der insgesamt zulässigen Versiegelung im Plangebiet ist jedoch nicht die textliche Festsetzung zu den zulässigen Grundflächen der Gebäude, sondern die zulässige Gesamtversiegelung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, die in der textlichen Festsetzung Nr. 3 geregelt ist.

<sup>21</sup> Hinweis: Abweichungen zwischen Flächenangaben in der Begründung zum Bebauungsplan und den vorliegenden Unterlagen zum Vorhaben ergeben sich auf Grund unterschiedlicher Berechnungsvorschriften für die Ermittlung der Bruttogeschossfläche (BGF) im Bereich architektonischer Leistungen und der planungsrechtlich relevanten städtebaulichen Geschossfläche gemäß § 20 BauNVO. Eine Angleichung der Kennwerte erfolgt im weiteren Verfahren.

**TF 3:** Überschreitung der Grundfläche baulicher Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO

**Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

Insbesondere bedingt durch die geplante teilgewerbliche Nutzung der Grundstücke, aber auch zur geordneten Abwicklung des ruhenden Verkehrs sind über die durch geplante Gebäude bereits versiegelten Flächen hinaus weitere Anlagen auf dem Grundstück erforderlich, die zur Versiegelung beitragen. Zu nennen sind hier insbesondere die Zufahrten für PKW und LKW, die Tiefgarage sowie Nebenanlagen wie Müllplätze, Fahrradstellplätze, eine bestehende Trafoanlage usw. Zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit des Vorhabens ist es daher erforderlich, eine vollständige Versiegelung des Baugrundstücks zuzulassen. Dies entspricht auch der zulässigen Nutzung im Rahmen des bereits geltenden Planungsrechts des Bebauungsplans II-7b.

Die **zulässige Geschossfläche** im Plangebiet entspricht der zulässigen Grundfläche multipliziert mit der jeweils zulässigen Anzahl der Vollgeschosse innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Das zulässige Maß ist hierdurch eindeutig bestimmt, es bedarf keiner zusätzlichen Festsetzung in numerischer Form oder durch eine zulässige Geschossflächenzahl. Durch die geplanten Festsetzungen ergibt sich eine zulässige Geschossfläche von ca. 32.100 m<sup>2</sup>, wovon ca. 10.350 m<sup>2</sup> auf das Bestandsgebäude Turmstraße 29 und ca. 21.750 m<sup>2</sup> auf das Vorhaben einschließlich des denkmalgeschützten Gebäudes Stromstraße 61 entfallen. Die zulässige Geschossfläche entspricht einer Geschossflächenzahl von 4,4. Das geltende Planungsrecht (Bebauungsplan II-7b) lässt eine GFZ von 2,4 zu, was auf Grund des etwas kleineren Baugebiets einer bereits zulässigen Geschossfläche von ca. 16.250 m<sup>2</sup> entspricht. In Anspruch genommen sind durch die bestehende Bebauung davon ca. 11.325 m<sup>2</sup> (Bebauung auf den Grundstücken Turmstraße 28 und 29, das Gebäude auf dem Grundstück Stromstraße 61 befindet sich nicht innerhalb des im Bebauungsplan II-7b festgesetzten Baugebiets). Die im Bebauungsplan II-7b zulässige GFZ von 2,4 wird allerdings auch im Bestand bereits deutlich überschritten. So weist das bestehende ehemalige Hertie-Gebäude bezogen auf sein Grundstück (Flurstück 443) beispielsweise eine GFZ von ca. 3,6 auf.

### 3.2.2 Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung

Im vorliegenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird von der Möglichkeit aus § 12 Abs. 3 BauGB Gebrauch gemacht, ein von den Gebietskategorien der BauNVO abweichendes Baugebiet zu planen. Hieraus ergibt sich, dass die baugebietsbezogenen Bestimmungen hinsichtlich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung aus § 17 Abs. 1 BauNVO keine unmittelbare Anwendung finden können. Ungeachtet dessen ist es erforderlich, eine planerische Einordnung des zur Festsetzung beabsichtigten Nutzungsmaßes in Anlehnung an die Bestimmungen des § 17 Abs. 1 BauNVO vorzunehmen. Auf Grund des im Entwurf des Bebauungsplans vorgesehenen Nutzungsspektrums entspricht das geplante Gebiet für „Wohn- und Geschäftsgebäude“ auf Grund seiner Lage im besonderen Stadtteilzentrum, der Darstellungen des Flächennutzungsplans, der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie seiner Struktur ungeachtet des höheren Wohnanteils am ehesten einem Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO.

Für ein Kerngebiet sind in § 17 Abs. 1 BauNVO als Obergrenze der baulichen Nutzung eine GRZ von 1,0 und eine GFZ von 3,0 vorgesehen. Damit liegt die geplante Geschossfläche von 32.950 m<sup>2</sup>, entsprechend einer GFZ von 4,4 oberhalb der Obergrenze aus § 17 Abs. 1 BauNVO.

Allerdings lässt § 17 Abs. 2 BauNVO unter der Voraussetzung des Vorliegens städtebaulicher Gründe eine Überschreitung dieser Obergrenzen zu, sofern die geplante Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

### **Städtebauliche Gründe**

Im Vorhabengebiet erfolgt die Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO aus folgenden städtebaulichen Gründen:

#### ▪ **Zentrale Lage des Plangebiets / Nachhaltige Stadtentwicklung / Übergeordnete Planungsziele**

Die Grundstücke des Vorhabengebiets befinden sich an einem innerstädtischen Standort mit hoher Lagegunst im Kernbereich des besonderen Stadtteilzentrums Turmstraße. In dieser Lage ist gemäß § 1a Abs. 1 BauGB aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine hohe Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Baupotentiale geboten. Die Entwicklung eines verdichteten gemischt genutzten Gebiets mit einem erheblichen Wohnanteil entspricht darüber hinaus den Zielstellungen des Landes Berlins und des Bundesgesetzgebers, die städtebauliche Entwicklung im Sinne der Innenentwicklung verstärkt im Innenbereich durchzuführen.

Durch eine entsprechende Verdichtung in Bereichen hoher Lagegunst kann die Funktion der Innenstadt als Wohn- und Wirtschaftsstandort gestärkt und für einen weiten Personenkreis attraktiv gestaltet werden. Sie schützt im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung Flächen an der Peripherie vor einer Inanspruchnahme durch die Siedlungsentwicklung und vermeidet damit zusätzliche Flächenversiegelung und Verkehr.

Dies spiegelt sich auch in den Darstellungen des Flächennutzungsplans, der die gesamtstädtischen Ziele für den Bereich formuliert, wieder. Die Darstellung einer gemischten Baufläche M2 und eines Einzelhandelsschwerpunkts entsprechen gemäß Erläuterungen zum Flächennutzungsplan u. a. auch Flächen, die durch einer Mischung unterschiedlicher Nutzungen in Alt- und Neubauten auch höherer Dichte gekennzeichnet sind. Als ein Beispiel wird das Klosterviertel in Mitte mit einer durchschnittlichen GFZ von 4,2 genannt. Aus der Kombination einer gemischten Baufläche mit einer Einzelhandelskonzentration lassen sich zudem gemäß AV FNP regelmäßig Kerngebiete entwickeln, was einen weiteren Hinweis auf eine angestrebte hohe Verdichtung liefert.

#### ▪ **Eckgrundstück / Eckbetonung**

Ein wesentlicher Teil des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird durch das Eckgrundstück Strom- / Turmstraße eingenommen. In Bereichen mit einer blockhaften Bebauung weisen Eckgrundstücke typischerweise ein erhebliches Nutzungsmaß, welches deutlich über dem Blockdurchschnitt liegt, auf. Zu einer weiteren Verdichtung kommt es im Eckbereich durch das städtebauliche Gestaltungsziel einer Eckbetonung durch eine Überhöhung der Blockecke gegenüber dem Blockrand.

#### ▪ **Ergebnis eines Workshopverfahrens / Emissionsschutz**

Für die Entwicklung des Plangebiets wurde im Jahr 2017 ein städtebaulich-hochbauliches Workshopverfahren durchgeführt. Der durch das Entscheidungsgremium favorisierte Entwurf des Büros Steimle Architekten GmbH, der auf Basis der gestellten Rahmenbedingungen eine Lösung abseits städtebaulicher Standardlösungen anbietet, bildet die Grundlage für das Vorhaben und die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Das Konzept sieht vor, die vorhandene Blockstruktur zu komplettieren und damit eine lärmrobuste städtebauliche Struktur zu entwickeln hinter der sich weitestgehend lärmgeschützte kleinteilige Strukturen aus Höfen, halböffentlichen und öffentlichen Bereichen in unterschiedlichen Höhenlagen auf einem Sockel aus Einzelhandelsnutzungen entwickeln können. Diese schaffen in Kombination mit einer kammartigen Anordnung

aus höhendifferenzierten Baukörpern attraktive und geschützte Strukturen für die geplanten Wohnnutzungen innerhalb des Quartiers. Dies bildet die Voraussetzung dafür, an einem stark lärmbelasteten Bereich in nennenswertem Umfang innerstädtischen Wohnraum schaffen zu können und erfordert eine Überschreitung der Nutzungsobergrenzen.

#### ▪ **Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in der Innenstadt**

Im Land Berlin sind bereits seit längerem sich weiter verschärfende Defizite bei der Wohnraumversorgung festzustellen, die bereits zu deutlich steigenden Mietpreisen auf dem Wohnungsmarkt geführt haben. Es ist abzusehen, dass ohne umfangreichen Neubau von Wohnungen auf der Grundlage der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung und der Abnahme der Haushaltsgrößen keine Entspannung zu erwarten ist. Diese Entwicklung betrifft in besonderem Maße auch die Innenstadt, in der bereits Verdrängungseffekte zu beobachten sind. Im Plangebiet bietet sich bei einer Überschreitung der Obergrenzen die Möglichkeit eine der Lage entsprechende Nutzungsmischung mit einem erheblichen Anteil an Wohnen trotz einer hohen Immissionsbelastung durch den Straßenverkehr zu realisieren.

Die Überschreitungen im Vorhabenbereich werden gemäß § 17 Abs. 2 Satz 1 durch Umstände und Maßnahmen ausgeglichen, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden:

### **Ausgleichende Umstände und Maßnahmen**

#### **Umstände**

Direkt südlich der Turmstraße befinden sich mit dem Kleinem Tiergarten und dem Ottopark auf kurzem Weg erreichbare öffentliche Grünflächen, die für das Baugebiet dichtereduzierend und ausgleichend wirken und zudem als wohnungsnaher Grünflächen der Naherholung dienen können.

Das Plangebiet ist durch seine Lage in direkter Nachbarschaft zum U-Bahnhof Turmstraße und den im Nahbereich verkehrenden Buslinien sowie zukünftig auch durch die geplante Straßenbahntrasse in der Turmstraße hervorragend durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. Eine bestmögliche Ausnutzung dieser Potentiale kann dazu beitragen den motorisierten Individualverkehr in der Innenstadt zu reduzieren.

Durch die Wiedernutzbarmachung dieser innerstädtischen Fläche als gut erschlossener Wohnstandort wird die Weiterentwicklung des Ortsteils Moabit gefördert, eine verkehrsvermeidende Siedlungsstruktur gestärkt und der Außenbereich geschont. Bei diesem Vorhaben der Innenentwicklung werden damit Ziele einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, der Verkehrsentlastung und des Klimaschutzes verfolgt.

#### **Maßnahmen**

Das städtebauliche Konzept sieht innerhalb des geplanten Quartiers auf einer Fläche von insgesamt ca. 2.750 m<sup>2</sup> die Anlage von lärmgeschützten gemeinschaftlichen und privaten Frei- und Spielflächen in Innenhöfen und auf Dachterrassen vor. Dies wirkt einerseits mindernd auf die Inanspruchnahme öffentlicher Flächen in der Umgebung des Plangebiets und kann auch dazu beitragen die kleinklimatischen Folgen der hohen Verdichtung des Plangebiets zu verringern.

Die Erforderlichkeit weiterer ausgleichender Maßnahmen wird im weiteren Verfahren geprüft.

### 3.2.3 Festsetzung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß und als Mindest- bzw. Höchstmaß sowie der Höhe der baulichen Anlagen

Die im Plangebiet geplante zulässige Anzahl von Vollgeschossen der baulichen Anlagen orientiert sich eng am vorliegenden städtebaulichen Konzept, um die differenzierte Höhengestaltung, die einen wesentlichen Bestandteil der städtebaulichen Grundidee darstellt, in der Umsetzung abzusichern. Da auf Grund des Standorts und der Realisierungsverpflichtung über den Durchführungsvertrag davon auszugehen ist, dass das zulässige Maß im Regelfall ausgeschöpft wird, soll die Festsetzung in weiten Teilen des Plangebiets als Obergrenze erfolgen. Entlang der stark befahrenen Turm- und Stromstraße soll darüber hinaus insbesondere zur langfristigen Absicherung der lärmabschirmenden Wirkung der straßenbegleitenden Bebauung eine Festsetzung als Mindest- und Höchstmaß bzw. als zwingende Anzahl erfolgen.

Nach derzeitigem Erkenntnisstand wird davon ausgegangen, dass eine mindestens sechsgeschossige Randbebauung entlang der Straßen im Bereich des Vorhabens (Ausnahme Baudenkmal und angrenzende Bereiche) zur Lärmabschirmung der dahinter liegenden Bebauung ausreicht. Aus diesem Grund sollen für die straßenbegleitende Bebauung entsprechend der vorliegenden Planung des Vorhabens entweder sechs Vollgeschosse zwingend oder bei höheren Gebäuden sechs Vollgeschosse als Mindestmaß und die darüber hinaus geplanten Geschosse als Höchstmaß festgesetzt werden. Dies ist in Bezug auf den schallschützenden Charakter im Rahmen der Erarbeitung der schalltechnischen Untersuchung zu überprüfen und in der Folge ggf. im Bebauungsplanentwurf anzupassen. Für die restlichen Teilflächen des Vorhabengebiets und des Ergänzungsbereichs (Bestand ehem. „Hertie“) sollen die Festsetzungen als Höchstmaß entsprechend der Vorhabenplanung bzw. des vorhandenen Gebäudebestands erfolgen. Damit sollen die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts und der Nachbarschutz gewährleistet werden.

Zusätzlich zur geplanten Festsetzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse soll auch die maximale Höhe der baulichen Anlagen in Form der zeichnerischen Festsetzung einer zulässigen Oberkante (OK, entsprechend höchster Punkt des Gebäudes) erfolgen, die sich eng am beabsichtigten Vorhaben orientiert. Dies ist zur Feinsteuerung der Höhenentwicklung, der Anpassung an die Gebäudehöhen in und außerhalb des Geltungsbereichs bestehender Gebäude und der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebiets und zu den benachbarten Grundstücken erforderlich. Ohne eine entsprechende Festsetzung könnten im Rahmen der Realisierung durch ungewöhnliche Geschosshöhen Abweichungen von den in die Abwägung einzustellenden Auswirkungen der geplanten Bebauung auftreten, bei denen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Einzelfall möglicherweise nicht mehr gewährleistet wären.

In Einzelfällen sollen die zulässigen maximalen Gebäudehöhen zudem weitergehende Erfordernisse berücksichtigen. So entspricht aus denkmalschützerischen Erwägung die für die benachbart zum Baudenkmal Stromstraße 62 festgelegte Gebäudehöhe derjenigen des denkmalgeschützten Gebäudes. Für den Hochpunkt im Eckbereich Turm- / Stromstraße soll die zulässige Gebäudehöhe auch die städtebauliche Verträglichkeit in Bezug zur benachbarten Bebauung sichern.

Die zulässigen Gebäudehöhen werden zunächst zur besseren Anschaulichkeit als relative Höhen über dem Gelände festgelegt. Im weiteren Verfahren wird entweder ein Bezugspunkt für die Geländehöhe festzusetzen sein oder eine Umstellung der Höhenangabe auf ein absolutes Maß über der Normalhöhe Null (NHN) erfolgen.

Technische Gebäudeaufbauten, wie z. B. Schornsteine, Lüftungsrohre, aber auch Fahrstuhlüberfahrten, Dachluken etc. sollen von der Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe ausgenommen werden, da sie nur untergeordnete Auswirkungen entfalten können und die technische Gebäudeausrüstung ohne eine solche Ausnahme unverhältnismäßig erschwert würde.



**TF 4: Höhe baulicher Anlagen****Die festgesetzten Höhen für bauliche Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie z. B. Schornsteine und Lüftungsrohre.**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 3 BauNVO

**3.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen****Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO mittels Baugrenzen festgesetzt werden. Die Festsetzung stellt die Verteilung der zulässigen Grundflächen der Hauptanlagen auf dem Grundstück dar.

Die geplante Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich eng am vorliegenden städtebaulichen Konzept (Vorhabengebiet), das das Ergebnis eines städtebaulich-hochbaulichen Workshopverfahrens ist sowie dem Gebäudebestand (Ergänzungsbereich). Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll planungsrechtlich sichergestellt werden, dass eine dem Konzept entsprechende Umsetzung erfolgt. Demzufolge soll die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in Form einer sogenannten „Baukörperfestsetzung“, d. h. ohne wesentlichen Spielraum für eine Verschiebung der Baukörper, erfolgen.

Da bei einer Baukörperfestsetzung die überbaubare Grundstücksfläche der maximal zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen entspricht, wird damit zugleich die zulässige Grundfläche zeichnerisch bestimmt. Die so durch die Planzeichnung konkret bestimmte Fläche der Baukörper ist eine Festsetzung mit Doppelcharakter. Sie definiert die Grundfläche im Sinne des § 16 BauNVO zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung und ist Berechnungsgrundlage für die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO; zudem legt sie die überbaubare Grundstücksfläche im Sinne von § 23 BauNVO fest.

Durch die als Baukörperfestsetzung bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen soll im Bereich des Vorhabens an den Grenzen zu den benachbarten Grundstücken Stromstraße 59, Bugenhagenstraße 3a eine grenzständige Bebauung durch das Vorhaben zugelassen werden. Im Verhältnis zum Grundstück Stromstraße 59, das seinerseits an der Stromstraße eine grenzständige Bebauung an den seitlichen Grundstücksgrenzen aufweist, entspricht dies der Bebauung auf dem benachbarten Grundstück. Ein Grenzanbau auf dem Vorhabengrundstück wäre somit an der Straße bauordnungsrechtlich auch ohne die geplante ausdrückliche Festsetzung des Bebauungsplans zulässig.

An der hinteren Grundstücksgrenz des Grundstücks Bugenhagenstraße 3a soll hingegen mit den geplanten Festsetzungen erstmals ein Grenzanbau in voller Höhe auf den Grundstücken des Vorhabens zugelassen werden. Gemäß geltendem Planungsrecht, das eine GRZ von 1,0 zulässt, hätte dort zumindest mit einer eingeschossigen Bebauung des Vorhabensbereichs an der betreffenden Grenze gerechnet werden müssen. Dies begründet sich insbesondere mit der im Geltungsbereich des Bebauungsplans erwünschten baulichen Dichte in Verbindung mit einem gewichtigen Anteil dringend benötigter innerstädtischer Wohnnutzung, die lärmgeschützt lediglich in den rückwärtigen Grundstücksteilen des Vorhabens realisierbar ist. Eine Grenzbebauung an der südlichen Grenze des Grundstücks Bugenhagenstraße 3 steht auf Grund der Lage der bestehenden Bebauung auf dem betroffenen Grundstück auch nicht in Konflikt mit der dort ausgeübten Wohnnutzung (vgl. nachfolgendes Kapitel „Abstandsflächen“). Darüber hinaus eröffnen die Festsetzungen im Vorhabengebiet dem Eigentümer dieses Grundstücks grundsätzlich ebenfalls die Möglichkeit ihrerseits im Rahmen von Neubaumaßnahmen auf ihren Grundstücken grenzständige Gebäude zu errichten.

Ein Heranbauen an die Grundstücksgrenze erfordert regelmäßig die Ausbildung von Brandwänden oder die Einräumung von Fensterrechten durch den Eigentümer des betroffenen Nachbargrundstücks.

An der südlichen und östlichen Grenze des Grundstücks Wilhelmshavener Straße 2 bis 2B ist auf der Grundlage des geltenden Planungsrechts ebenfalls bereits nach geltendem Planungsrecht ein eingeschossiger Grenzanbau zulässig. Entsprechend soll das Vorhaben mit seinem Sockelgeschoss an diese Grenzen – beschränkt auf den auf dem Grundstück Wilhelmshavener Straße 2 nicht bebauten Bereich – heranrücken dürfen. Für die im Bebauungsplanentwurf derzeit noch dargestellten höheren Anbauten mit den Schmalseiten der geplanten Wohnbebauung an der östlichen Grundstücksgrenze sollen aus städtebaulichen Gründen oberhalb des Sockelgeschosses keine Brandwände entstehen. Daher soll im weiteren Verfahren das städtebauliche Konzept überarbeitet werden. Ziel der Überarbeitung wird ein Abrücken der Bebauung von der Grundstücksgrenze oberhalb des Sockelgeschosses sein, so dass die Abstandsflächenvorschriften eingehalten sind. Damit besteht dann auch die Möglichkeit Fenster an den Gebäudeschmalseiten vorzusehen.

### **Bauweise**

Festsetzungen zur Bauweise sind nicht erforderlich. Bei einer Baukörperausweisung ist davon auszugehen, dass die Gebäude in der durch die Baugrenzen vorgegeben Art und Weise errichtet werden.

### **Abstandsflächen**

Die einzuhaltenden Abstandsflächen bemessen sich nach § 6 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln). Demnach beträgt die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen vor den Außenwänden von Gebäuden das 0,4-fache der Wandhöhe (H), gemessen zwischen Geländehöhe und Oberkante der Wand, mindestens jedoch 3,0 m.

Die Abstandsflächen müssen auf dem Baugrundstück selbst liegen, bzw. dürfen öffentliche Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen bis zu deren Mitte überdecken (§ 6 Abs. 2 BauO Bln). Die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen dienen vorrangig der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung, während die zusätzlichen Anforderungen des Brandschutzes und der Notfallrettung heute in der Regel auch durch bauliche und technische Vorkehrungen erfüllt werden können. Sofern die nach der Bauordnung Berlin vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden, kann diesbezüglich von der Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgegangen werden.

Zu den Straßenseiten werden die Abstandsflächenvorschriften eingehalten, da die abzutragenden Abstandsflächen die Straßenmitte der jeweils angrenzenden Straßen nicht überschreiten. Zu den benachbarten Baugrundstücken sollen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans teilweise Grenzanbauten zulassen. Nach den Vorschriften der Berliner Bauordnung (§ 6 Abs. 1 Satz 3) sind Abstandsflächen vor diesen Außenwänden nicht erforderlich. Ungeachtet dessen käme es bei einer fiktiven Abtragung von Abstandsflächen der geplanten Bebauung auf die benachbarten Grundstücke nicht zu einer Überlagerung mit den Abstandsflächen der dort bestehenden Bebauung.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB können im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt werden.

Die Unterschreitung von Abstandsflächen erfolgt in Verbindung mit § 6 Abs. 5 Satz 4 der Bauordnung für Berlin. Absatz 5 Satz 4 betrifft das Verhältnis des Bauordnungsrechts zum Planungsrecht und legt den Vorrang von bauleitplanerischen Festsetzungen gegenüber dem Bauordnungsrecht fest, wenn sich aus diesen geringere Abstandsflächentiefen ergeben, als sie nach § 6 Abs. 4-7 BauO Bln vorgeschrieben sind. Die im Bebauungsplan festgesetzten geringeren Abstandsflächen sind somit maßgeblich.

Durch die geplante Festsetzung der Baukörper in Kombination mit einer zulässigen Gebäudehöhe, die eine ausdrückliche Festsetzung eines Bebauungsplans im Sinne des § 5 Abs. 4 Satz 1 der Berliner Bauordnung darstellen, werden im inneren des Baugebiets

formal Abstandsflächenunterschreitungen der Regelabstandsmaße der Bauordnung zugelassen. Wie einleitend beschrieben erfolgt die Abtragung der Höhenmaße gemäß Bauordnung bis auf die Geländehöhe. Im Inneren des geplanten Vorhabens ist das Gelände jedoch durchgehend mit mindestens einem, teilweise aber auch zwei bis vier Sockelgeschossen überbaut, auf denen weitere Gebäudeteile errichtet werden können. In diesen Bereichen orientieren sich die Abstände zwischen den oberhalb der jeweiligen Sockel gelegenen Gebäude nicht am Maß bis zur Geländehöhe, sondern lediglich an der Höhe oberhalb des Sockels. Hierdurch entstehen formal Abstandsflächenunterschreitungen, die jedoch nicht die üblicherweise eintretenden Folgen z. B. für die Belichtung haben können. Sie entsprechen in ihren Folgen vielmehr einer Bebauung in gleicher Höhe (zwischen Oberkante Sockel und Oberkante Gebäude) über der Geländeoberfläche, bei der die Vorschriften der Bauordnung in Bezug auf die Abstandsflächen eingehalten wären.

Ein detaillierter Nachweis der betroffenen Bereiche wird im weiteren Verfahren ergänzt.

### 3.4 Öffentliche Verkehrsflächen

Im Kreuzungsbereich der Strom- und Turmstraße ist eine Teilfläche der Straßenverkehrsfläche der Stromstraße in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen. Dies begründet sich einerseits in der geplanten Neuabgrenzung der Verkehrsfläche gegenüber dem bestehenden Planungsrecht, das eine aus heutiger Sicht nicht mehr benötigte deutliche Aufweitung der Stromstraße im Kreuzungsbereich vorsah. Teile dieser Flächen sollen zukünftig als Bauland festgesetzt werden. Hiermit verbunden ist auch die Neufestsetzung der Straßenbegrenzungslinie in geänderter Lage. Andererseits ist die Einbeziehung der Teilfläche erforderlich, da das städtebauliche Konzept an dieser Stelle einen oberhalb des 2. Vollgeschosses über die Verkehrsfläche auskragenden Baukörper vorsieht, der als Grundlage für seine spätere Umsetzung durch eine entsprechende Festsetzung zu berücksichtigen ist.

Die Einteilung der Verkehrsfläche soll nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans sein. Allerdings enthält die Plangrundlage eine Darstellung der derzeitigen Aufteilung, die jedoch keine Bindungswirkung entfalten soll. Die Aufteilung des Verkehrsraums zwischen den unterschiedlichen Verkehrsträgern unterliegt im Lauf der Zeit möglicherweise unterschiedlichen Prioritätensetzungen, die nicht durch den Bebauungsplan vorbestimmt sein sollen. Die Aufteilung unterliegt grundsätzlich der zuständigen Fachbehörde. Zur Klarstellung des Sachverhalts soll nachfolgende textliche Festsetzung dienen:

#### TF 7: Einteilung der Verkehrsflächen

##### **Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Einige Teile der Geltungsbereichsgrenze grenzen direkt an festgesetzte bzw. gewidmete öffentliche Verkehrsflächen der Strom-, Turm- und Wilhelmshavener Straße an und fallen mit deren Straßenbegrenzungslinien zusammen. Eine Darstellung der Straßenbegrenzungslinien in der Planzeichnung ist jedoch nicht möglich, da sie sich außerhalb des Geltungsbereichs befinden. Klarstellend soll daher mit Hilfe einer textlichen Festsetzung dem Sachverhalt Rechnung getragen werden.

#### TF 6: Straßenbegrenzungslinie

##### **Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten B1, B2 und B3 sowie B4 und B5 ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

### 3.5 Immissionsschutz

#### 3.5.1 Luftreinhaltung

Nach den Darstellungen des Flächennutzungsplans Berlin und des Landschaftsprogramms Berlin liegt das Plangebiet im „Vorranggebiet für die Luftreinhaltung“. Dieses Gebiet umfasst im Wesentlichen die Innenstadtbezirke mit hohen Schadstoffemissionen, wo sich insbesondere die Emissionen von Kraftfahrzeugverkehr, Hausbrand und Industrie überlagern. Hier sollen räumliche Prioritäten für die Einschränkung von Emissionen dieser Verursachergruppen gesetzt werden, da wegen der geringen Ableitungshöhe eine geringe Ausbreitung und Verdünnung gegeben ist, so dass in der Nähe von Emissionen auch hohe Immissionen auftreten. Innerhalb dieses Gebiets soll zur Reduzierung der Luftbelastung und zur Verbesserung der Lebensbedingungen die Verwendung wenig emittierender Brennstoffe vorgeschrieben werden.

**TF 5:** Beschränkung von Brennstoffen

**Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.**

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

#### 3.5.2 Immissionsschutz

##### 3.5.2.1 Angrenzende Nutzungen

Aus den vorliegenden ersten Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung geht hervor, dass von den gewerblichen Nutzungen, die sich in der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebiets befinden, keine Emissionen ausgehen, die zu einer Überschreitung der Grenzwerte der TA-Lärm im Plangebiet führen.

Gewerbliche Nutzungen im Plangebiet sind so zu errichten und betreiben, dass die Grenzwerte der TA-Lärm, die für gewerbliche Schallemissionen anzuwenden sind, an den jeweiligen Immissionsorten schutzbedürftiger Nutzungen (z. B. Wohnen) auf den benachbarten Grundstücken eingehalten werden. Dies ist im Rahmen der jeweiligen Bau- bzw. Betriebsgenehmigungen der entsprechenden Betrieb oder Anlagen sicherzustellen. In der schalltechnischen Untersuchung wurde ergänzend hierzu bereits der Nachweis geführt, dass die Anlieferung und die gewerbliche Nutzung einer Tiefgarage im Plangebiet verträglich herstellbar sind. Da im Plangebiet auf der Grundlage des geltenden Planungsrechts des Bebauungsplans II-7b ebenfalls bereits gewerbliche Nutzungen zulässig waren, ergibt sich für die an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücke keine Veränderung hinsichtlich ihrer immissionsschutzrechtlichen Situation.

##### 3.5.2.2 Immissionen durch Verkehr

###### **Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG**

Der Trennungsgrundsatz verlangt, dass Flächen (z. B. Baugebiete) so einander zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen - insbesondere auf Wohngebiete - so weit wie möglich vermieden werden. Idealtypischer Weise würde man entlang einer Störungsquelle (z. B. entlang einer lärmbelasteten Straße) Industrie- oder Gewerbegebiete ansiedeln. An diese würden sich gemischte Nutzungen (z. B. Mischgebiete, Kerngebiete) anschließen. Erst dann sollten Wohngebiete folgen. Durch diese Abfolge von Baugebieten erreicht man eine weitestgehend störungsfreie Nachbarschaft zwischen den einzelnen Gebieten.

Relativiert wird der Trennungsgrundsatz durch das Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden, dem Vorrang der Innenentwicklung, dem städtebaulichen und stadts-

ziologischen Ziel der räumlichen Nähe und Einheit von Wohnen, Arbeit und Freizeit sowie dem Ziel der Verkehrsvermeidung.

Durch das Vorhaben sollen erheblich untergenutzte und städtebaulich ungeordnete Flächen innerhalb des besonderen Stadtteilzentrums „Turmstraße“ entsprechend dem Grundsatz der Innentwicklung aus § 1a Abs. 2 BauGB und den o.g. Zielstellungen einer neuen gemischten Nutzung zugeführt werden. Eine rein gewerbliche Nutzung der Flächen im Sinne des Trennungsgrundsatzes scheidet an diesem Standort aus unterschiedlichen Erwägungen aus. Einerseits sind die Flächen auf Grund ihrer Lagegunst und dem dringenden Wohnungsbedarf im Land Berlin zu wertvoll für eine alleinig gewerbliche Entwicklung. Andererseits würde eine rein gewerbliche Entwicklung wiederum dem Trennungsgrundsatz in Bezug auf die in der Nachbarschaft ausgeübte Wohnnutzung ebenfalls widersprechen.

Ein Abrücken von den Lärmquellen oder die „abschirmende“ Festsetzung eines weniger empfindlichen Gebietstyps zwischen Lärmquelle und geplantem allgemeinen Wohngebiet ist auf Grund des Grundstückszuschnitts und den an zwei Seiten gelegenen Lärmquellen aus planerischen Erwägungen wegen der insgesamt gemischten Nutzung des Gebiets (gewerbliches Sockelgeschoss) nicht sinnvoll, wird jedoch durch die im Vorhaben geplante Entwicklung von Einzelhandels- und Büronutzungen in den unteren Geschossen der straßenbegleitenden Bebauung teilweise umgesetzt.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass eine städtebaulich gewünschte und verträgliche Entwicklung der Fläche unter Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes nicht möglich ist. Daher soll der Immissionsschutz und damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch andere Maßnahmen sichergestellt werden.

#### **Aktive Schallschutzmaßnahmen**

Eine Abschirmung der empfindlichen Nutzungen durch Lärmschutzwände / -wälle ist nicht möglich. Neben der Sicherung des Baudenkmals ist ein wesentliches städtebauliches Ziel, die Straßen durch eine Bebauung auf der Straßenbegrenzungslinie entsprechend der in der Nachbarschaft überwiegend vorzufindenden Bebauung und im historischen Kontext zu fassen. Dies widerspricht der Errichtung von Lärmschutzwänden. Der Schutz vor den Schallemissionen des Straßenverkehrs soll stattdessen durch passive Schallschutzmaßnahmen erfolgen.

#### **Passive Schallschutzmaßnahmen**

Im dicht besiedelten Raum innerhalb der Metropole Berlin ist davon auszugehen, dass die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 mitunter schwer umzusetzen ist. Das Heranrücken an vorhandene Lärmquellen ist vor dem Hintergrund einer verkehrsvermeidenden Strategie durch Nutzung gut erschlossener innerstädtischer Flächen unverzichtbar. Falls von vorhandenen Lärmquellen stets abgerückt werden soll, müssten Bautätigkeiten zunehmend in bislang unbebaute Bereiche bzw. in den planungsrechtlichen Außenbereich verlagert werden. Zwar kann auch durch Verdichtung in lärmärmeren besiedelten Bereichen Wohnraum geschaffen werden, allerdings stehen im Bezirk Mitte solche Flächen mit einem vergleichbaren Potential für die Schaffung von Wohnraum nicht zur Verfügung. Durch die Verlagerung insbesondere der Wohnfunktion in Bereiche außerhalb der Innenstadt würde im Ergebnis mehr Verkehr produziert werden, was in der Summe zu zusätzlichen Emissionen führt.

#### **Verkehrslärm**

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden im weiteren Festsetzungen zu treffen sein.

Da die hohe Immissionsbelastung durch Verkehrslärm bereits im Vorfeld bekannt war, wurde bereits im Rahmen des städtebaulich-hochbaulichen Workshopverfahrens besonderer Wert auf die Einhaltung **städtebaulicher Schallschutzmaßnahmen** gelegt. So sollten z. B. entlang der Straßen abschirmende Gebäuderiegel vorgesehen werden, die einerseits eine leisere Rückseite aufweisen und andererseits ruhigere Bereiche im inneren

des Baugebiets sichern können. Dies findet allerdings im Bereich des Baudenkmals Stromstraße 61 seine Grenzen, da in diesem Bereich aus denkmalpflegerischen Erwägungen keine hohe Bebauung entstehen sollte. Das dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Konzept setzt die Möglichkeiten eines „**schallrobusten Städtebaus**“ soweit denkmalpflegerisch vertretbar um, indem es eine straßenbegleitende Bebauung mit einer Höhe zwischen sechs und neun Vollgeschossen vorsieht. Lediglich im Bereich des Baudenkmals und unmittelbar angrenzend ist nur eine zweigeschossige Bebauung geplant. Auf diese „Lücke“ im äußeren Schallschutz reagiert das städtebauliche Konzept jedoch mit einem zweiten abschirmenden sechs bis siebengeschossigen Gebäuderiegel hinter dem flacheren Bauteil entlang der Stromstraße, welches die wiederum dahinterliegende Bebauung abschirmt. Dies soll im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans mit der geplanten Festsetzung von mindestens sechs Vollgeschossen in den abschirmenden Bereichen gesichert werden. In der schalltechnischen Untersuchung wird zudem die Festsetzung einer Mindesthöhe für die Gebäude empfohlen. Die Erforderlichkeit einer solchen Festsetzung wird im weiteren Verfahren geprüft.

Auf der Grundlage der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung wird deutlich, dass im weiteren Verfahren eine Festsetzung oder verbindliche Regelung im Durchführungsvertrag zur **Bauabfolge** die Errichtung der abschirmenden Bebauung vor der Inbetriebnahme der schutzwürdigen Wohnnutzung im Gebietsinneren gesichert werden muss.

Als weitere schallschützende Maßnahme wird im Ergebnis der Immissionsprognose der schalltechnischen Untersuchung die Festsetzung einer **Grundrissbindung** für Wohnnutzungen entlang der Turm- und der Stromstraße sowie im dahinterliegenden Riegel parallel zur Stromstraße erforderlich. Dies bedeutet, dass in schallbelasteten Bereichen in Wohnungen eine Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen zur schallabgewandten Seite aufweisen muss. Voraussetzung für eine solche Maßnahme ist jedoch, dass die jeweilige „Rückseite“ deutlich geringere Immissionspegel aufweist. Die Lösung findet im Plangebiet ihre Grenzen in Bereichen, in denen keine leise Seite zur Verfügung steht, z. B. Eckgebäude Turm-Stromstraße. Hier ist zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse die Ausstattung von Aufenthaltsräumen mit besonderen Fensterkonstruktionen festzusetzen, die auch in teilgeöffnetem Zustand einerseits einen ausreichenden Immissionsschutz und andererseits einen Außenraumbezug sicherstellen.

In Bereichen, in denen schutzwürdige Nutzungen (Wohnen, Büros etc.) Immissionspegeln oberhalb 58 dB(A) am Tag und/oder 53 dB(A) in der Nacht ausgesetzt sind (vgl. I.4.5, S. 29), sind **schalldämmende Maßnahmen an den Außenbauteilen** von Gebäuden erforderlich, die ggf. auch Vorschriften zur Sicherung einer schallgedämmten Belüftung umsetzen müssen. Die Notwendigkeit und Dimensionierung der entsprechenden Maßnahmen wird im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung durch geeignete Festsetzungen Eingang in das Bebauungsplanverfahren finden.

Schützenswert sind darüber hinaus auch private Grundstücksfreiflächen sowie Außenwohnbereiche wie Terrassen, Dachterrassen, Balkone, Loggien usw. Die erforderlichen Schutzmaßnahmen werden aufbauend auf den Untersuchungsergebnissen der schalltechnischen Untersuchung im weiteren Verfahren festgelegt. Mögliche Schutzmaßnahmen können z. B. Verglasungen an Balkonen oder Loggien, abschirmende Maßnahmen an Freiflächen o. ä. sein.

Der Gutachter empfiehlt darüber hinaus, die Unterseite des auskragenden Gebäudeteils an der Stromstraße/Turmstraße sowie die Tiefgaragenzufahrt schallabsorbierend auszuführen. Eine Prüfung der Erforderlichkeit erfolgt im weiteren Verfahren.

### **Immissionen durch Gewerbe**

Im Gegensatz zu Verkehrslärm kann gewerblichen Immissionen auf schutzbedürftige Nutzungen nicht durch Maßnahmen am Gebäude begegnet werden. Die für die Beurteilung von und dem Schutz vor gewerblichen Immissionen maßgebliche TA Lärm sieht vor, dass die baugebietsbezogenen Richtwerte 0,5 m vor den Fenstern von schutzwürdigen Nutzungen einzuhalten sind. In der Konsequenz sind zur Einhaltung der Richtwerte Maßnahmen an der Lärmquelle zu treffen. Das vorliegende städtebauliche Konzept berücksichtigt dies bereits durch eine Einhausung der Anlieferzone hinter dem bestehenden Hertie-Gebäude. Weitere Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand auf Grundlage der Ermittlungen des Schallgutachters nicht erforderlich.

### **3.6 Grünordnerische Festsetzungen**

Die Prüfung der Erforderlichkeit von grünordnerischen Festsetzungen, auch im Hinblick auf die Realisierung eines Biotopflächenfaktors von 0,3 aus dem Landschaftsplan II-L-10, erfolgt im weiteren Verfahren auf der Grundlage des Umweltberichts.

### **3.7 Sonstige Festsetzungen**

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans II-7b-1 VE liegt mit dem rechtverbindlichen Bebauungsplan II-7b und dem überlagernden einfachen Bebauungsplan II-B verbindliches Planungsrecht vor, dass durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans ersetzt werden und damit außer Kraft treten soll. Zur Klarstellung, welches Planungsrecht zukünftig innerhalb des Geltungsbereichs anzuwenden ist, soll daher folgende Festsetzung getroffen werden:

**TF 8:** Außerkräfttreten verbindlicher Festsetzungen

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

### **3.8 Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnungen**

Das innerhalb des Plangebiets vorhandene Denkmal (Grundstück Stromstraße 61) wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Im Rahmen des Verfahrens zur Mitteilung der Planungsabsicht hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen mitgeteilt, dass durch die beabsichtigte Planung weder der Umgebungsschutz, noch das Baudenkmal selbst beeinträchtigt wird.

### **3.9 Durchführungsvertrag**

Im Rahmen eines Vorhaben- und Erschließungsplans ist gemäß § 12 BauGB ein Durchführungsvertrag zwischen dem Land Berlin und dem Vorhabenträger abzuschließen. In ihm verpflichtet sich der Vorhabenträger u. a. zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen entsprechend den künftigen Festsetzungen dieses Bebauungsplans innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten. Die wesentlichen Regelungsinhalte des Vertrags werden im weiteren Verfahren in der Begründung ergänzt.



**3.10 Flächenbilanz<sup>22</sup>**

Geltungsbereich	7.580 m <sup>2</sup>	
Fläche für „Wohn- und Geschäftsgebäude“ davon überbaubar	7.315 m <sup>2</sup>	7.100 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche davon oberhalb des 2. Vollgeschosses überbaubar	265 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>

**4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange**

Eine umfassende Abwägung der öffentlichen und der privaten Belange untereinander und gegeneinander erfolgt im weiteren Verfahren.

**Öffentliche Belange**Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Nach derzeitigem Erkenntnisstand liegen keine schwerwiegenden Anhaltspunkte dafür vor, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebiets nicht erfüllt werden können. Dafür sprechen auch die ersten Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung. Ein detaillierter Nachweis wird im weiteren Verfahren geführt.

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Mit der beabsichtigten Zulässigkeit von Wohnnutzungen im Plangebiet und einem Anteil der Wohnnutzung von knapp 50 % an der Geschossfläche im dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Vorhaben wird dem Belang an einem hervorragend erschlossenen Standort in der Innenstadt verstärkt Rechnung getragen. Der Vorhabenträger beabsichtigt in Abstimmung mit dem BA Mitte einen Anteil von 25 % als förderfähigen Wohnraum zu errichten. Dies kann zur Wohnraumversorgung von Bevölkerungsgruppen mit besonderem Wohnbedarf und zur Schaffung bzw. Erhaltung stabiler Bewohnerstrukturen beitragen.

Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, Belange des Sports und von Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Entsprechende Anlagen sind derzeit mit Ausnahme von privaten bzw. halböffentlichen Freiflächen für die Erholung der Bewohner nicht Bestandteil des beabsichtigten Nutzungsspektrums des Vorhabens. Sie sollen jedoch Bestandteil der grundsätzlich zulässigen Nutzungen im Plangebiet sein, so dass sie im Bereich des Bestandsgebäudes jederzeit und im Bereich des Vorhabens perspektivisch durch einfache Änderung des Durchführungsvertrags realisierbar sind.

Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Das beabsichtigte Vorhaben befindet sich auf derzeit untergenutzten und weitgehend nicht bebauten Flächen in zentraler Lage des Ortsteils Moabit. Die geplante Realisierung einer gemischt genutzten Bebauung mit Einzelhandels-, Büroflächen und Wohnungen ist geeignet, zur angemessenen Erneuerung und Fortentwicklung des Ortsteils beizutragen und dient darüber hinaus der Stärkung des besonderen Stadtteilzentrums „Turmstraße“.

Belange von Baukultur, Denkmalschutz und Ortsbildpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Die derzeitige Nutzung der Flächen überwiegend als Parkplatz entspricht weder der Lagung der Flächen, noch stellt sie einen befriedigenden städtebaulichen Zustand für den

22

Anm.: alle Werte gerundet

wichtigen Kreuzungsbereich Turm- / Stromstraße dar. Dies gilt umso mehr, als auf der gegenüberliegenden Straßenseite mit der Realisierung des Schultheiss-Quartiers eine städtebaulich adäquate Fassung der Straßenbereiche erreicht werden konnte. Mit dem Vorhaben, dass unter Berücksichtigung des eingelagerten Baudenkmals eine bauliche Fassung des Kreuzungsbereichs anstrebt, kann das Ortsbild mit der Realisierung eines im Rahmen eines Workshopverfahrens prämierten städtebaulich-hochbaulichen Konzepts verbessert werden.

Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Die Ermittlung der Auswirkungen auf die Umwelt und die Abwägung der Belange des Umweltschutzes erfolgt im weiteren Verfahren nach Erarbeitung des Umweltberichts. Auf der Grundlage der vorliegenden Biotoptypenkartierung und der artenschutzrechtlichen Voreinschätzung lässt sich einschätzen, dass weder besonders schützenswerte Biotope, noch artenschutzrechtliche Belange einer erheblichen Beeinträchtigung durch das Vorhaben unterliegen.

Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Die Belange der Wirtschaft erfahren durch die geplante Festsetzung eines Baugebiets mit der Zweckbestimmung „Wohn- und Geschäftsgebäude“ eine dem Standort angemessene Berücksichtigung. Die Zulässigkeit von klein- und großflächigen Einzelhandelsbetrieben, Geschäfts- und Bürogebäuden sowie Schank- und Speisewirtschaften eröffnet einer ganzen Reihe von Wirtschaftsbetrieben eine Ansiedlung an einem Standort innerhalb eines besonderen Stadtteilzentrums und kann insgesamt zu einer Stärkung der Zentrumsfunktion beitragen. Vor dem Hintergrund einer bereits in der Nachbarschaft vorhandenen schützenswerten und zu berücksichtigenden Wohnbebauung und des erheblichen Wohnungsbedarfs in Berlin stellt auch die beabsichtigte Zulässigkeit von Wohnungen im Plangebiet keine unangemessene Einschränkung des Störgrads der Betriebe dar. Dies wird durch die ersten Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung bestätigt.

Belange der Mobilität der Bevölkerung, Verkehrsbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage mit einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, der zukünftig durch die beabsichtigte Einrichtung einer Straßenbahnlinie in der Turmstraße eine weitere Verbesserung erfahren wird.

Die konkreten Auswirkungen auf den motorisierten Verkehr werden im weiteren Verfahren in einem Verkehrsgutachten ermittelt und in die Abwägung eingestellt. Für den ruhenden Verkehr werden auch in Zukunft Flächen in einer Tiefgarage zur Verfügung stehen.

Ergebnisse von städtebaulichen Entwicklungskonzepten (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Die beabsichtigte Nutzungsmischung entspricht den Zielstellungen der bezirklichen Bereichsentwicklungsplanung, des Stadtentwicklungsplans Zentren und den Sanierungszielen im Sanierungsgebiet „Turmstraße“ insbesondere im Hinblick auf die Stärkung und Attraktivierung des besonderen Stadtteilzentrums und dem Erhalt bzw. der Instandsetzung von ortsbildprägenden Denkmalen.

Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Das Plangebiet liegt außerhalb des im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) dargestellten „Risikobereich Hochwasser“. Es liegt auch nicht innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets, die durch Verfügung vom 13. Januar 2013 vom Land Berlin ausgewiesen wurden. Belange des Hochwasserschutzes waren insofern im Bebauungsplanverfahren nicht zu berücksichtigen.

### Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Das Vorhaben berücksichtigt den Belang durch die Inanspruchnahme von bereits zum Siedlungsgebiet gehörenden und weitgehend versiegelten Flächen in zentraler Lage in besonderem Maße.

### Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5 BauGB)

Die Belange des Klimaschutzes werden zunächst grundsätzlich durch die Inanspruchnahme innerstädtischer, bereits überwiegend versiegelter Flächen zugunsten des Erhalts von Freiflächen in den peripheren Bereichen und die innerhalb des Plangebiets vorgesehene berücksichtigt. Das Erfordernis weiterer Maßnahmen zum Klimaschutz wird im weiteren Verfahren geprüft.

### **Private Belange**

#### Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Grundsätzlich stehen die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einer Entwicklung von Wohneigentum nicht entgegen, allerdings sind im Rahmen des vom Vorhabenträger beabsichtigten Bauvorhabens derzeit keine Eigentumswohnungen vorgesehen. Diese Entwicklung ist vor dem Hintergrund eines dringenden und anhaltend hohen Bedarfs vor allem an Mietwohnungen im Land Berlin vertretbar.

#### Eigentums- und Eigentümerrechte

Für den Grundstückseigentümer im Plangebiet bietet der Bebauungsplan bauliche und nutzungsstrukturelle Entwicklungsmöglichkeiten auf der Grundlage eines zwischen dem Eigentümer und dem Land Berlin abgestimmten Vorhabens.

Für die Eigentümer benachbarter Grundstücke ergeben sich durch die in Teilbereichen beabsichtigte Zulässigkeit der Errichtung einer grenzständigen Bebauung im Plangebiet zunächst im Hinblick auf die auf ihren Grundstücken derzeit vorhandene Bebauung keine Einschränkungen. Zwar ist vor grenzständig errichteten Gebäuden gemäß § 6 Abs. 1 Satz 2 BauNVO keine Abstandsfläche erforderlich, allerdings spielen die Abstände zwischen der geplanten und der bestehenden Bebauung bei der Bewertung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse eine Rolle. Bei einer fiktiven Anwendung des Abstandsflächenrechts, d. h. der Berücksichtigung einer Abstandsfläche von 0,4 H auch für das geplante grenzständige Gebäude, ergibt sich, dass die Abstände zwischen den im Vorhaben geplanten und den vorhandenen Gebäuden auf den Nachbargrundstücken die Anforderungen aus § 6 Abs. 5 BauNVO erfüllen. Somit ergeben sich für die vorhandene Bebauung keine negativen Auswirkungen.

Allerdings ergeben sich für die Freiflächen der betroffenen Grundstücke stärkere Auswirkungen hinsichtlich der Belichtung, als bei einer Bebauung des Plangebiets ohne Grenzanbau.

In Bezug auf die rückwärtigen Flächen der Grundstücke Bugenhagenstraße 1A und Wilhelmshavener Straße 2 – 2B ergeben sich durch die Zulässigkeit von Grenzanbauten im Vorhabengebiet Potentiale, in gleicher Höhe an die zukünftigen Gebäude im Plangebiet anzubauen. Im Falle einer Errichtung von Gebäuden ohne Anbau sind ggf. Abstände zur Grundstücksgrenze einzuhalten, die größer als die nach der Bauordnung Berlin erforderlichen ausfallen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können.

### Interessen von Mietern, Pächtern und sonstigen Nutzern

Durch das geplante Nutzungsspektrum des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergeben sich für Mieter, Pächter oder sonstige Nutzer des Plangebiets keine Einschränkungen, da alle derzeit ausgeübten Nutzungen auch weiterhin zulässig bleiben sollen. Durch den beabsichtigten Abriss des bestehenden Gebäudes auf dem Grundstück Turmstraße 28 wird jedoch eine Kündigung der Nutzungsverträge / Mietverträge durch den Eigentümer und eine voraussichtlich mindestens temporäre Verdrängung der Nutzer / Mieter aus dem Plangebiet erforderlich.

#### IV. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

##### 1. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Durch die geplante Festsetzung von gewerblichen Nutzungen und Wohnen im Plangebiet wird das bestehende Angebot im Ortsteil Moabit verbessert. Damit wird ein Beitrag zur Weiterentwicklung des Standorts Moabit geleistet, indem sowohl Flächen für die Ansiedlung neuer Unternehmen aus dem Handels- und Bürosektor, die auch neue Beschäftigungsmöglichkeiten für die ortsansässige Bevölkerung bieten können, als auch neuer Wohnraum in einem angespannten Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt werden.

Mit dem Vorhabenträger wurde Übereinstimmung erzielt, 25 % der Wohnungen entsprechend den Richtlinien der sozialen Wohnraumförderung zu errichten. Im weiteren Verfahren werden die Auswirkungen vertiefend ermittelt und dargelegt.

##### 2. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen auf die Umwelt sind Gegenstand des Umweltberichts, der im weiteren Verfahren zu erarbeiten ist.

##### 3. Auswirkungen auf den Verkehr

Die Auswirkungen auf den Verkehr werden im Rahmen einer verkehrlichen Untersuchung ermittelt und im weiteren Verfahren dargestellt. Erste Ergebnisse der Untersuchung ermitteln eine Verkehrszunahme durch das geplante Vorhaben ggü. dem geltenden Planungsrecht.

##### 4. Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die soziale Infrastruktur (insbesondere Kindertagesstätten und Grundschulen) werden im weiteren Verfahren nach Fixierung des exakten Wohnteils ermittelt.

Die zuständigen Fachbehörden werden im Rahmen des Verfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um Mitteilung der Versorgungssituation und Benennung ihrer Bedarfe gebeten.

##### 5. Auswirkungen auf öffentliche Grün- und Spielflächen

Die Auswirkungen des Vorhabens auf öffentliche Grün- und Spielflächen werden im weiteren Verfahren nach Fixierung des exakten Wohnteils ermittelt.

Die zuständigen Fachbehörden werden im Rahmen des Verfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um Mitteilung der Versorgungssituation und Benennung ihrer Bedarfe gebeten.

##### 6. Sonstige Auswirkungen

###### 6.1 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung

Die Auswirkungen werden im weiteren Verfahren ermittelt.

###### 6.2 Ordnungsmaßnahmen

Die Notwendigkeit von Ordnungsmaßnahmen wird im weiteren Verfahren geprüft.

## **V. VERFAHREN**

### **1. Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens**

Der Vorhabenträger – Leopold Stiefel, Levelingstr. 1, 85049 Ingolstadt – hat mit Schreiben vom 01. Juni 2018 bzw. 12. Dezember 2018 beim Bezirksamt Mitte von Berlin die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens für die Grundstücke Turmstraße 28-29 und Stromstraße 60-62 im Bezirk Mitte von Berlin, Ortsteil Moabit beantragt. Mit Schreiben vom 14.03.2019 wurde erklärt, den Antrag aufrecht zu erhalten und um die mit dem Bezirk abgestimmte Vorhabenplanung ergänzt. In Abstimmung mit dem Bezirksamt bezieht sich der Antrag auf Einleitung konkret auf die Neueinleitung mit Änderung der Verfahrensart des mit Bezirksamtsbeschluss vom 15. November 2015 zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplans II-7b-1 in ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren mit angepasstem Geltungsbereich.

### **2. Mitteilung der Planungsabsicht**

Mit Schreiben vom 28. März 2019 teilte das Bezirksamt Mitte der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung die Absicht mit, für die o.g. Grundstücke einschließlich einer Teilfläche der Stromstraße im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit, den Bebauungsplan II-7b-1 VE aufzustellen.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hat mit Schreiben vom 14.05.2019 mitgeteilt, dass gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine Bedenken bestehen. Allerdings berührt das Planverfahren gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB überbezirkliche Verkehrsplanungen, da es an Straßen des übergeordneten Straßennetzes angrenzt und darüber hinaus in der Turmstraße die Errichtung einer Straßenbahnstrecke beabsichtigt ist. Das Planverfahren ist daher gemäß § 6 Abs. 2 i.V.m. § 7 Abs. 1 AGBauGB durchzuführen.

Die gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg hat mit Schreiben vom 17.04.2019 mitgeteilt, dass derzeit kein Widerspruch der beabsichtigten Planung zu den Zielen der Raumordnung erkennbar ist. Sie erläutert hierzu, dass sich das Plangebiet gemäß der Festlegungskarte 1 des LEP B-B innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung befindet. Nach der Festlegungskarte 2 des LEP B-B liegt der überwiegende Teil des Plangebiets zudem im symbolhaft dargestellten städtischen Kernbereich „Gebiet/Umfeld Turmstraße“. Die beabsichtigten Festsetzungen sind hier grundsätzlich zulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Ziel Z 1.2 des Flächennutzungsplans Berlin (Erhalt und Ausbau der Netzinfrastruktur und der Flächen von Autobahnen und übergeordneten Hauptverkehrsstraßen gemäß Signatur im FNP) für die Stromstraße zu beachten ist.

### **3. Aufstellungsbeschluss**

Das Bezirksamt Mitte hat in seiner Sitzung am 29.10.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans II-7b-1 VE beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 47 (S. 7156) am 15.11.2019 öffentlich bekannt gemacht.

**B. RECHTSGRUNDLAGEN**

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

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

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2017 (GVBl. S. 664)

Berlin, 20.01.2020

gezeichnet

Kristina Laduch  
Fachbereichsleitung Stadtplanung

## C. ANLAGEN

### 1. Textliche Festsetzungen

1. Im Baugebiet mit der Zweckbestimmung "Wohn- und Geschäftsgebäude" sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
  - Wohngebäude
  - Geschäfts- und Bürogebäude in den mit den Buchstaben H und N gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen
  - klein- und großflächige Einzelhandelsbetriebe im 1. Vollgeschoss sowie im 2. Vollgeschoss der mit den Buchstaben H und N gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen und darüber hinaus innerhalb der mit dem Buchstaben H gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen zusätzlich auch im 1. Untergeschoss
  - Schank- und Speisewirtschaften im 1. und 2. Vollgeschoss der mit den Buchstaben H und N gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen
  - Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke in den mit den Buchstaben H und N gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen.
2. Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
3. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.
4. Die festgesetzten Höhen für bauliche Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten, wie z. B. Schornsteine und Lüftungsrohre.
5. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchsten denen von Heizöl EL sind.
6. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten B1, B2 und B3 sowie B4 und B5 ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
7. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
8. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.



2. Biotoptypenkartierung

